

Geçmişten Geleceğe Mülkiyetin Garantisi

# Tapu ve Kadastro mülkiyet

Nisan 2019 sayı:2

Teknoloji ile Tapu'nun Buluşması  
*Web Tapu*

Kadastroda Yeni Dönem  
*3 Boyutlu Kadastro*

Yabancılara Toprak Satışı'nda Bilinmeyenler

Çalkaya Bölgesinin  
Çözümle Buluşturulması Hikayesi

Tapu Hizmetlerinde e-Devlet Uygulamaları

Röportaj  
İlk Kadın Bölge Müdürümüz  
*Funda Aydın Seymen ile çok özel...*



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

## Nisan 19 Yıl:1 Sayı:2

Üç ayda bir yayınlanır

### Sahibi

M.Zeki ADLI  
(Genel Müdür)

### Yazı İşleri Müdürü

Özgür YILMAZ

### Yayın Kurulu

Ömer Sinan BAYÇELEBİ  
Adil Hakan AYBER  
Sinan FIDAN  
Nihat ERDOĞAN  
Ayşe ATİK  
Seçkin YILMAZER  
Özgür YILMAZ  
Cengiz İNCİ  
Bülent KILIÇ  
İbrahim AKDAĞ  
Murat TORUN  
Necmettin SOLAK  
Nihat ÇETİNOĞLU  
Özlem HACIOĞLU  
Süreyya GÜMÜŞELİ  
Gülşen YERALTİ  
Seda EREN

### Teknik Sorumlu

Süreyya GÜMÜŞELİ

### Grafik Tasarım- Dizgi

Eda GÜNEŞ

### Fotoğraflar

Hüseyin AYZ

### Editör

İsmail BAKIR

### Adres

Dikmen Caddesi No:14 (06100)  
Bakanlıklar / ANKARA

### Yazışma Adresi

TKGM

Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı  
Halkla İlişkiler Müdürlüğü  
Dikmen Caddesi No:14 (06100)  
Bakanlıklar/ANKARA  
basintkgm@tkgm.gov.tr

0312 413 60 00

Basın Ahlak Yasasına Uygundur

Bu dergi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Halkla İlişkiler Müdürlüğü'nce çıkarılmaktadır.





**Tapu ve Kadastro**  
Genel Müdürlüğü

# GEÇMİŞTEN GELECEĞE MÜLKİYETİN GARANTİSİ

**172** yaşında

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)



*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 172. Kuruluş Yıldönümü*

# İÇERİK

**05**

Genel Hatlarıyla  
Almanya Federal  
Cumhuriyetinde  
Tapu İşlemleri

**08**

Üç Boyutlu  
Kadastro ve  
Ekonomik  
Açıdan Önemi

**19**

Çalkaya  
Bölgesinin Çözümle  
Buluşturulması  
Hikayesi

**24**

Tapu Hizmetlerinde  
E-dönüşüm:  
E-devlet Uygulamaları

**30**

Yabancıların  
Gayrimenkul  
Ediniminin Türkiye  
Ekonomisine Etkileri

**32**

Funda Aydın  
Seymen  
Röportaj

**35**

Tapu ve Kadastro  
İşlemlerinde  
Kabul Edilen  
Kimlikler İle İlgili Yasal  
Düzenlemeler

**38**

Başvuru İçin Hala Tapu  
Müdürlüğüne mi  
gidiyorsunuz?

**40**

İş Zekası

**42**

Tarımsal Nitelikli  
Arazilerde Tapu ve  
Kadastro İşlemleri

**49**

Hakkımızda Çıkan  
Haberler

# GENEL HATLARIYLA ALMANYA FEDERAL CUMHURİYETİNDE TAPU İŞLEMLERİ<sup>1</sup>



**Bahar ESER**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Berlin Temsilcisi

Bu metin, Almanya Federal Cumhuriyeti'nde mülkiyetin devrini sağlayan sözleşmelerin nasıl gerçekleştirildiğini basit bir biçimde anlamayı ve Almanya tapu ve kadastro sistemi ile ilgili genel bir fikir vermeyi amaçlamaktadır. Ülkemizde olduğu gibi Almanya'da da taşınmaz hukukunun çok geniş bir alan olması nedeniyle bu alanı ilgilendiren tüm hukuki ve kurumsal düzenlemelerin tamamen anlaşılması ciddi bir akademik çalışmanın konusudur. Bununla birlikte, aynı hukuk sistemi ailesinden uyarlanmış olmaları nedeniyle genel hatlarıyla Alman gayrimenkul mevzuatının ve tapu uygulamalarının ülkemizdeki uygulamalarla gösterdiği benzerlik, ülkemizdeki mülkiyeti nakleden tapu işlem süreçlerinin geliştirilmesine ışık tutabilir.

Alman eşya hukukunun esas bölümü, Alman Medeni Kanununun taşınır ve arazi üzerindeki haklarla ilgili olan üçüncü kitabında düzenlenmiştir. Alman Medeni Kanunu 1 Ocak 1900'de kabul edilmiştir ve bu güne kadar büyük ölçüde değişmeden kalmıştır. Bu, taşınmaz hukukunun göreceli olarak statik bir hukuk dalı olduğu anlayışı ile de uyumludur. Yine de geçtiğimiz yüzyılda reform niteliğinde değişiklikler yaşanmıştır.

Federal bir cumhuriyet olmasına rağmen Almanya bütüncül bir taşınmaz hukukuna sahiptir. Taşınmaz hukuku düzenlemeleri tüm ülkede aynıdır. Taşınmaz işlemlerinde, Federal Noterlik Kanununa ve diğer noterlik mevzuatına tabi noterler, tapu kayıt birimleri kadar etkin rol oynamaktadır. Noterlerin kamu görevi görmeleri nedeniyle bu düzenlemeler onların tam bağımsızlığını ve tarafsızlığını garanti etmektedir. Noterler, neden oldukları hatalardan kişisel olarak sorumludurlar. Tarafların gerçek niyetlerini anlama, her iki tarafa hukuki danışmanlık verme ve yapılan işlemin potansiyel risklerini anlatma noterlerin görevleri arasında tanımlanmıştır. Uygulamada noter yalnızca sözleşmeyi hazırlamakla kalmaz sürecin tamamında hazır bulunur ve taraflara yardımcı olur.

## GAYRİMENKULÜN TESCİLİ

### Organizasyon

Almanya'da gayrimenkul tescili Gayrimenkul Tescil Sistemi (*Grundbuchordnung*) içinde düzenlenir. Tüm Almanya için tek olan bu sistemin Tapu (*Grundbuch*) ve Kadastro (*Liegenschaftskataster*) olarak iki ayrı bileşeni vardır. Noterlikler bu sistem içinde tescil için gerekli uygulamaları hazırlamaları bakımından zorunlu ve önemli bir rol oynamaktadır.

### Tapu Tescil Sistemi

Tapu Tescil Sistemi Almanya'da adalet sisteminin (mahkemelerin) bir parçasıdır ve idari bir birim olarak kabul edilmez. Kayıtları tutan birim, birinci

derece mahkemeler tarafından yönetilir. Tescil görevlisi (*Rechtspfleger*) hukuk eğitimi almamış olmakla birlikte üç yıl süren özel bir eğitimden geçmektedir. Gayrimenkul tescili süreçleri yargıların denetimine tabidir.

### Tescile Tabi Taşınmazlar ve Tescilin Unsurları

Almanya'da devlet, yerel yönetimler ve kiliselerin sahip oldukları taşınmazlar ile akarsular ve demiryolları hariç tüm taşınmazlar tescile tabidir. Bu istisnalar yalnızca sahibinin talep etmesi halinde tescil edilir. Yine de pratikte taşınmazların %95'inin tescil edildiği söylenebilir.

Tescil, taşınmazın kadastral verileri (taşınmazın kadastral numarası ve zeminde hangi amaçla kullanıldığı), maliki ve tedavülleri, ipotekler, taşınmaz yükü, kira hakkı ve bunun dışında kalan kısıtlamalar gibi unsurlardan oluşur.

### Tescil Prosedürü

Tescil talebi herhangi bir şekilde tabi değildir ancak taşınmazın sahibinin buna yönelik rızasının imzası ile belgelenmesi zorunludur. Bununla birlikte mülkiyetin nakli noterin düzenlediği bir belge gerektirir. Bu nedenle de tescil makamına yönlendirilen tescil taleplerinin hemen hemen tamamı noterler tarafından hazırlanır. Bu, herhangi bir hakkın tescil edilmeden önce ikili bir kontrole tabi tutulmasını sağlar. Önce, noter tüm yasal gereklilikleri kontrol ederek tescil için gereken belgeleri hazırlar. Yasal gereklilikler ayrıca tescil makamı (tapu birimi) tarafından da kontrol edilir.

### Tescil Makamının Görevleri

Tescil makamı öncelikle talebin uygun bir talep olup olmadığını kontrol eder. İkinci olarak hak sahibinin rızası (talebi) olup olmadığına bakılır. Önemli olan nokta talebin bir imza ile belgelenmiş olmasıdır. Hak üzerinde herhangi bir işlemin yapılması öncelikle o hakkın tescil edilmiş olmasını gerektirir. Kural olarak tescil makamı yapılan işlemlerle ilgili başvuru sahibini ve tüm tarafları bilgilendirmek zorundadır. Talep noterden geliyorsa noter de ayrıca bilgilendirilir. Talebin noterden gelmesi durumunda tescil makamı, ekonomik nedenlerle yalnızca noteri bilgilendirmekte, noter diğer paydaşlara bilgi vermektedir.

### Bilgiye Erişim

Geleneksel olarak kayıtlar kâğıt üzerinde (fiziki olarak) tutulmakla birlikte 1990'ların ortalarından itibaren elektronik ortamda da tutulmaya başlanmıştır. Her eyalet kendi elektronik sistemini

<sup>1</sup> Bu metin, Avrupa Üniversitesi Enstitüsü (EUI) ve Alman Noter Enstitüsü (DNotI)'nin birlikte gerçekleştirdiği 'Avrupa Birliğinde Taşınmaz Hukuku ve Prosedürleri' adlı projenin Almanya Genel Raporu'ndan faydalanılarak hazırlanmıştır.



seçebilmektedir. Halihazırda yalnızca Bavyera Eyaleti farklı bir sistem kullanmakta, diğer tüm eyaletler SOLUM-star adlı bir elektronik sistem kullanmaktadır. Elektronik sistemlerin bazı dezavantajları vardır; Öncelikle pahalıdır. Sistemden yararlanmak isteyenler (örneğin noterler) aylık 100 Avro sabit ücretin yanında her bir bilgi için 10 Avro ödemek zorundadırlar. Özellikle noterlik hizmeti veren avukatlar fazla sık ihtiyaç duymamaları ve pahalılığı nedeniyle bu elektronik sistemi kullanmamaktadırlar.<sup>2</sup> İkinci olarak kullanıcılar her eyaletin elektronik sistemine ayrı ayrı kayıt olmaktadır. Örneğin Bavyera'da hizmet veren ve bu eyaletin elektronik tapu ve kadastro sistemine dahil olmuş bir noter Berlin-Brandenburg Eyaletinin elektronik tapu ve kadastro hizmetlerinden otomatik olarak yararlanamamaktadır.

Kayıtlara, taşınmaz sahipleri, taşınmazı almak üzere mal sahibi ile anlaşma yönünde görüşmeler yapan kişiler, bir borçluya icra takibi yapmak üzere davacı sıfatı taşıyan kişiler, kredi kullanmak isteyen borçlunun taşınmazlarını sorgulamak isteyen bankalar ve bazı istisnai durumlarda (örneğin kamuoyunun meşru bir çıkarı söz konusu olması durumunda) basın ulaşabilmektedir.



## Gerçek Kişiler Arasındaki Taşınmaz Mal Satışları

### Genel Prosedür

Almanya'da taşınmazını satmak isteyen kişiler alıcı bulmak için genellikle emlak komisyoncularının hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taraflar anlaşmalarında notere giderler ve satış sözleşmesinin hazırlanmasını talep ederler. Satış sözleşmesinin her iki tarafın hazır bulunması kaydıyla noter tarafından hazırlanması ve noterlik makamında sözlü olarak tamamlanması esastır. Sözleşme tamamlandıktan sonra noter, tescil makamına ön kayıt (*Vormerkung*) için başvurur.<sup>3</sup> Sonrasında alıcı satış bedelini satıcı tarafa öder. Ödeme tamamlandığında satıcı taşınmazı alıcıya teslim eder ve notere taşınmazın tescilini talep etmesi için yetki verir. Tescille birlikte mülkiyet de devredilmiş olur.

### Süre

İşlemin süresi tescil makamının işlemi tamamlama süresine göre değişiklik göstermektedir. Ortalama olarak 'ön kayıt' birkaç gün içinde tamamlanır. Noter ya da taraflar normalde ön kayıt yapıldığı bilgisini taleplerinden itibaren iki hafta içinde almaktadırlar. Taşınmazın tescil edilmesi daha uzun sürmektedir. Bu durumun nedeni, tescilin tescil makamı tarafından öncelikli bir işlem olarak değerlendirilmemesidir. 'Ön kayıt' bir defa gerçekleştirildiğinde, alıcı için herhangi bir risk kalmadığı için noter talep ettiği kesin tescil için ivedilik söz konusu olmamaktadır. Bununla birlikte bazı tescil makamları ciddi bir iş yüküne sahiptir. Bu tür bir iş yükünün söz konusu olduğu tescil makamlarında yalnızca bir ön kayıt bile birkaç ay, kesin tescil yarım, hatta bir yıl ve hatta bazı durumlarda daha uzun da sürebilmektedir. 1990'larda özellikle doğu eyaletlerde ciddi bir sorun yaratan bu iş yükü şu anda yalnızca birkaç eyalette yaşanmaktadır.

### Satış Sözleşmesi

Almanya'da 'satış sözleşmesi' noter tarafından düzenlenmedikçe geçersizdir. Mülkiyetin nakli talebi ancak tarafların aynı anda irade beyanlarını ifade edebilecekleri bir Alman Noterine yöneltilebilir. Sözleşmede maddi hata yapılmış ve sözleşme tescil makamınca tescil edilmişse söz konusu hatalar yine sözleşmenin şekline tabi olarak düzeltilebilmektedir. Taşınmazın tescil edilmiş olması maddi hataların kendiliğinden düzeldiği anlamına gelmemektedir. Bununla birlikte sözleşmede fark edilmeden yapılan bir hata ya da eksiklik mülkiyetin naklini ve yapılan tescili geçersiz kılmamaktadır. Tescil makamı bu tür bir eksikliği fark ettiğinde tescili gerçekleştirmeyi reddeder ancak bu tür bir eksiklik fark edilmeden tescil tamamlanırsa mülkiyetin nakli de gerçekleşmiş sayılır.

### Satış Bedelinin Ödenmesi

Mülkiyetin nakli iki adımda gerçekleşmektedir.

<sup>2</sup>Almanya'da posta sistemi genel olarak çok iyi işlemektedir. Hemen hemen tüm kamu kurumları, sigorta şirketleri, bankalar, eğitim kurumları, firmalar vb. tüm işlemleri için posta hizmetlerini kullanmaktadır. Bu güvenli ve hızlı hizmet elektronik sistem ve iletişime oldukça iyi bir alternatiftir.

<sup>3</sup>Ön Kayıt' Tapu Sicil Müdürlüklerinin yetki alanı dışında gerçekleştirdikleri tapu işlemlerinde kullandıkları 'Yetki Belirtmesi' ne eşdeğer bir kullanım olarak düşünülebilir.

Ön Kayıtın gerçekleşmesi: Ön kayıt yapıldığında alıcı başka bir kişinin taşınmaza yönelik geçerli bir satın alma iddiasında bulunamayacağı konusunda güvenceye alınmış olacağından satış bedelini ödemektedir. <sup>4</sup>

Taşınmazın teslim ve tescil edilmesi: Satış bedelinin ödenmesini takiben satıcı taşınmazın kullanımını alıcıya devreder ve notere tescilli talep etmesi için yetki verir. Normalde satış sözleşmesi tescil yetkisini (talebini) içermektedir ancak genel olarak taraflar, satıcının satış bedelini aldığı beyan etmeden noter tarafından tescil makamına tescilin talep edilmemesini istemektedirler. Satış bedeline ait depozitonun yatırıldığı bir 'emanet hesap' (bu çoğunlukla noterlik emanet hesabı olmaktadır) satış bedelinin ödenmesini ve mülkiyetin naklini senkronize eden bir yöntem olabilir. Yine de direkt ödeme en iyi yöntem olarak görülmektedir. Emanet hesap uygulaması taşınmazın ödemediği teslim edildiği durumlarda satıcıyı garanti altına alması bakımından gereklidir. Almanya'da satış bedeline yönelik her hangi bir sigorta kullanılmamaktadır.

### Satıcının Hak Sahipliği

Noter yalnızca taşınmazın kaydını kontrol etmekle yükümlüdür. Taşınmazın kaydında yanlışlık olsa bile alıcı taşınmazı kayıta görüldüğü şekilde almış olmaktadır. <sup>5</sup> Kayıta mevcut olan tüm kısıtlamalar hakkında alıcıyı bilgilendirmek noterin görevi olmakla birlikte taşınmaza yönelik araştırma taşınmazın tapu kaydı ile sınırlandırılmıştır. Noter aynı zamanda kayıta mevcut bir ipoteğin borç miktarının satıcı tarafından ödenmesi ve mevcut ipoteğin kaldırılması gibi bazı işlemlerle ilgili süreçlerde koordinasyonu sağlayabilmektedir.

### Sorumluluk Sigortası

Almanya'da hak kaybına yönelik bir sigorta bulunmamaktadır. Ancak noter, tapu kaydını uygun bir biçimde kontrol etmemesinden kaynaklanan kayıplardan taraflara karşı sorumludur. Ancak noterlerin yanlış uygulamalarına yönelik sigortaları (bu sigortanın üst sınırı 1 milyon Avrodur) alıcıları, bu miktarı aşmayan kayıplara karşı koruyabilmektedir.

### Kusurlar ve Haklar

Hukuki ve fiziki kusurlar konusunda alıcı, sözleşmenin iptali, ödemede indirim ve tazminat talebi gibi haklara sahiptir. Noter yaptığı işlemde hukuki kusurlar konusunda alıcıyı uyarmamaktan, tarafların risklerini en aza indirecek önlemleri sözleşmeye dâhil etmemekten sorumludur.

### İdari İzinler ve Kısıtlamalar

Standart bir taşınmaz satışında Noter, aşağıdaki izinleri ve önalım haklarını kontrol etmekle yükümlüdür.

- \* Arazi satışlarında, ilgili belediyenin önalım hakkı vardır. Bu önalım hakkı konutlarda ve işyerlerinde uygulanmaz. Arazilerde, mülkiyetin nakli, belediyenin bu hakkını kullanmayacağını beyan ettiğinin belgelenmemesi halinde tescil edilemez.
- \* Apartmanlarda satış söz konusu olduğu zaman ortakların rıza göstermesi zorunludur. Bu rıza olmadan gerçekleşen satışın geçersiz olması nedeni ile noterin bu hususu kontrol etmesi gerekmektedir.
- \* Kira hakkının söz konusu olduğu apartmanlarda eğer kat mülkiyeti kira kontratının imzalanmasından sonra kurulmuşsa kiracının ön alım hakkı vardır.
- \* Tarım arazileri ve orman arazileri 'Tarım Arazilerinin Satışları ile İlgili Kanun (*Grundstücksverkehrsgesetz*)' gereğince özel izne tabidir. Orman niteliğindeki araziler ayrıca ön alım hakkına konu olabilir.

### Devir Masrafları

100.000 Avroluk bir taşınmazın masrafları yaklaşık olarak

- ◆ Noterlik hizmetleri için 600 Avro (artı %16 KDV),
- ◆ Tescil makamı tescil ücretleri (ön kayıt, iptali ve kesin tescil gibi işlemler) için 362 Avro,
- ◆ Satış bedelinin yüzde %3,5'i oranında satış vergisi (harcı) olarak listelenebilir. Harçlar, özel bir kanunla belirlenmiştir. Tarafların sözleşme esnasında gerçek satış bedelini göstermedikleri durumlarla çok nadir karşılaşılmaktadır. Gerçek satış bedelinin gösterilmemesi durumunda satış sözleşmesi geçersiz olmaktadır.

Noterin, maliye kurumlarını işlemle ilgili bilgilendirmek zorunluluğu olmakla birlikte vergiyi (harcı) tahsil etme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Ancak tescil makamınca mülkiyetin naklinin tescil edilebilmesi için devir vergisinin (harcının) ödendiğinin belgelenmesi gerekmektedir.

Birçok açıdan ülkemizle benzerlik gösteren Almanya, mülkiyeti nakleden sözleşmelerin düzenlenmesi anlamında ülkemizdeki uygulamalardan ayrılmaktadır. Noterler, taşınmaz devir işlemleri alanında Almanya'da Türkiye'deki Tapu Müdürlüklerinin yaptıkları işlemleri yapmakta ve tescil haricinde aldıkları sorumlulukların tamamını almaktadırlar. Yetki ve sorumlulukları, yalnızca ve basitçe bir sözleşme düzenlenmenin çok ötesinde sözleşmenin taraflarına hukuki danışmanlık da veren bütüncül bir hizmet sunmaktır. Bu bütüncül hizmetin başarısının muhakkak ki ülkedeki genel sistemin işleyişi ile kültürle ve toplum tarafından gayrimenkul kavramına yüklenen anlamla birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

<sup>4</sup>Ön kayıt taşınmaza yönelebilecek diğer tescil taleplerini engellemez. Ancak ön kayıta hakkı tescillenmiş bir kişinin bu hakkını bozucu talepler geçersiz sayılır. Dolayısıyla burada söz konusu olan ön kayıt sistemi bir anlamda kesin bir tescil olmasa bile taşınmazın teslimine imkân verdiği gibi satış bedelini ödeyen alıcıyı garanti altına alması bakımından tescil gibi çalışır.

<sup>5</sup>Tapu siciline hakim olan ilkelere 'tescile güven ilkesi' gibi düşünülebilir.

# ÜÇ BOYUTLU KADASTRO VE EKONOMİK AÇIDAN ÖNEMİ



**Celalettin BİLGİN**

Mersin Kadastro Müdürü

## 1. GİRİŞ

Doğal ve ulusal varlıkların en önemli simgesi olan toprak, devletin vazgeçilmez temel unsurlarının başında gelmektedir. Bir ülkede toprak sistemi düzenli işliyor ise, insanlar daha mutlu, devlet daha istikrarlı ve güçlü olmakta; toprak sistemi bozuk ise toplumda kargaşa ve yıkımlar baş göstermektedir. Bu da tarihte insanoğlunun toprakları ve mülkiyetleri kayıt altına alma isteğini ortaya çıkartmıştır. Bu nedenle de insanoğlu toprakların kayıtlarını güvenli tutma ve saklama için sistem arayışına girmiştir.

Zaman ilerledikçe, nüfusun artması ve arazilerin kıymetlenmesine bağlı olarak insan toprak ilişkisi, ismini Yunanca "katastikhon" yani defter veya kayıt anlamına gelen kadastro kelimesinden alan kadastro kavramı ortaya çıkmasına neden olmuştur. İnsanoğlu toprak ilişkisi uzun süre aynı kalmayan dinamik bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla insanoğlu toprak ve mülkiyet ilişkilerini düzenleyen, kalkınmanın temeli yatırım projelerinin altlığını oluşturan kadastro, tarih boyunca ülkelerin ivedi ve öncelikli çözmesi gereken konular arasında yer almış ve önemli bir kamu hizmeti olarak görülmüştür.

Toprak kavramı ile dünyadaki tüm ülkelerin hükümetleri, insanların sosyal istikrar ve sürdürülebilir bir kalkınma arayışında olmuşlardır. Devletler, farklı geçmişleri, kültürleri ve sosyal paylaşımlarına karşın, ortak hedefleri büyüme, kalkınma ve ekonomik açıdan daha istikrarlı bir ortam yaratmaktır. Arazi (toprak) ve mülkiyet, geçmişten günümüze kadar ekonomik faaliyetin olmazsa olmazlarından. Bu bağlamda mülkiyet ve arazi ile ilgili kuralların çerçevesi oluşturulurken, bireylerin haklarının güvence altına alınması ve beklentilerinin karşılanması da gereklidir.

Toprak mülkiyeti, güvenceli bir sistemle kayıt altına alındığında, ekonomik anlamda yatırımlar oldukça kolaylaştırır. Bu nedenle toprağın ve toprak üzerindeki yatırımın kayıt altına alınması ve kayıt değerlerinin saptanması, günümüz global ekonomisinde yalnızca iç dinamiklerin canlı tutulmasını sağlanması yönünden değil, tüm dünyanın istikrarının sağlanması yönünden de önemlidir.

İnsan, toprağı kendi amaçları için kullanmayı düşünebildiği zamandan bu yana, ona ilişkin gerekli bilgileri elde etmeye çabalamıştır. Bu bilgilerin niteliği de toprağı kullanım amacına göre değişmiştir. Diğer bir deyişle, toprağına bakış, bilgilerin saptanması sürecinde etkili olmuştur. Kadastro, toprağına ilişkin bilgilerin saptanmasının bir aracı olarak, bu ilişkiler çerçevesinde gelişme göstermiştir. Bu nedenle "kadastronun gelişimi ve değişimi, toprağın kullanılmasındaki amaca bağlıdır" saptaması rahatlıkla yapılabilir (Köktürk 1986).

Toprak çok değişik biçimlerde kullanılmıştır ve kullanılmaya da devam edilecektir. Bu çeşitliliğe bağlı olarak da, kadastroların gelişmelerinde en önemli noktalardan biri, iki boyutluluktan üç boyutlu kadastro kavramına doğru gelişirken, nitelik ve kapsam bakımından yeni öğeler kazanmıştır.

Taşınmazlara ait bilgilerin toplandığı, saklandığı ve bu bilgilerin araştırma, planlama ve projelendirme çalışmalarında temel altlık olarak kullanıldığı Kadastro, ülkelerin sosyo-ekonomik kalkınmaları için gerekli enerji ve mülkiyet kaynaklarının kullanıma sunan önemli bir unsurdur.

## 2. KADASTRO VE GELİŞİM SÜRECİ

Kadastro kavramını ve işlevini daha iyi algılayabilmek için, genel çizgileriyle tarihsel gelişim sürecine bakmak gerekir (Şekil 1). Bu süreç:

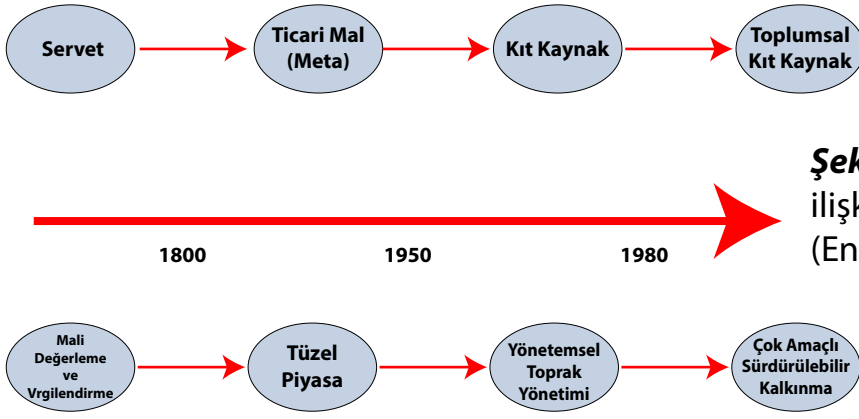
- 18'nci Yüzyılda, feodal yapıdaki Avrupa ülkelerinde, federal devlete vergi yoluyla katkının adil bir biçimde sağlanabilmesi için kadastro yazımlarına gerek duyulmuştur. Kısa bir süre sonra da bu bilgilerin haritaya bağlanması gereği anlaşılmıştır. Bu vergi kadastrosu, ya da mali kadastro olarak adlandırılmıştır.

- 19'nci Yüzyılda, sanayi devrimi ile birlikte özel mülkiyet önem kazanmış, kadastro sistemi sağlam bir güvenceye dönüştürülmüştür. Taşınmaz mallar böylece önemli bir kaynak, kapital durumuna gelmiştir. Taşınmaz mal kayıtlarındaki alan, değer gibi kadastro bilgileri için devlet güvencesi sağlayan bu tür kadastro hukuki kadastro olarak adlandırılmıştır.

- 20'nci Yüzyıl başlarında ve ikinci dünya savaşı sonrasında, kentlerin imarında, tarım alanlarının çeşitli amaçlarla yeniden düzenlenmesinde, taşınmaz mal sınırlarını gösteren kadastro haritaları başvurulacak temel bir altlık konumuna gelmiştir. Yükseklik bilgileri ile kadastro haritaları topoğrafik yüzeyi de gösterdikleri için bunlar üzerinde gerçekçi tasarımlar yapılabilmektedir".

- 20'nci Yüzyılın sonunda ve 21'nci yüzyılın başından itibaren, karşılaşılan çevre sorunları, orman ve meraların, doğal kaynakların azalması ve çölleşme sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Yer yüzeyinin üstünün, altının, kısaca arazinin akılcı bir biçimde kullanılması, tüm araziye ilişkin projelerin gelecek kuşakları daha fazla düşünen ve sınırlı doğal kaynakları daha özenli kullanan, kısaca sürdürülebilir nitelikte olması görüşü benimsenmiştir. Sürdürülebilir projeler doğru ve eksiksiz çevre ve arazi kullanım bilgileri ile oluşturulabilir. Bu tür bilgileri içeren bir kadastroya daha doğru bir söyleyişle, kadastro bilgi sistemine gereksinim açıktır. Bu bakış, çok yönlü ve çok işlevli bir kadastroyu gündeme getirmiştir.





**Şekil 1** İnsan-arazi arasındaki dinamik ilişki ve kadastronun gelişimi ve yapısı (Enemark, 2001 Çağdaş ve Gür)

Türkiye'de yıllardan beri devam eden kadastro çalışmaları tamamlanmak üzeredir. Ülkemizde 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kamundan itibaren çıkartılan bütün kadastro yasaları kadastryu "taşınmazların hukuki ve geometrik durumlarını belirlemek" açısından ele aldığı için çizgisel mülkiyet kadastryu anlayışının dışına çıkılamamıştır (Köktürk, 2009).

Kadastro kanununun amacından da anlaşılacağı gibi çizgisel kadastro yaklaşımı, arazideki parsellerin sınırlarını belirlemek ve plana aktarmak ile sınırları tespit edilen taşınmazların maliklerini belirlemeye yönelik olarak yapılmaktadır. Böylelikle kadastronun görevleri arasında olması gereken arazi ekonomisi, arazi planlaması, vergi toplama, arazi yönetimi ve arazi istatistiği gibi ülke kalkınmasına altyapı oluşturacak bilgi yönetimi işlevleri göz ardı edilmektedir (DPT, 2001). Bunun sonucunda Türkiye kadastryu, arazi üzerinde bulunan parsellerin belli bir ölçek dâhilinde küçültülerek haritalara aktarılması işleminin dışına çıkamamaktadır.

Türkiye'de kullanılan kadastro sistemi iki boyutludur. Arazinin üstünde veya altında bulunan objelerden mülkiyete konu olabilecek hak ve mükellefiyetler tam olarak belirlenememekte ve siciline kaydedilememektedir. Bu durum gittikçe değerlenen toprak ve hızla gelişen kentsel yaşamla birlikte ekonomik yatırımlarda sıkıntılara neden olmaktadır.

Türkiye Kadastryunun iki boyutlu içeriği, 21. yüzyılın beklentilerini karşılamakta zorlanmaktadır. Kadastro verilerinin ülke ölçme verileriyle birlikte "mekânsal temel verileri" oluşturduğu günümüzde. Avrupa kadastryoları, kendilerini "ekonominin, yönetimin, her türlü planlamanın, yatırımın, çevrenin," gereksinmelerine yöneltmişler ve mekânsal bilgi sistemlerinin zorunlu altyapısını oluşturma görevini üstlenmişlerdir.

Türkiye Kadastryunun halen bir hukuk kadastryu kapsamında olduğu görülmekle birlikte bu kadastryunun her türlü arazi ve kalkınma planlaması ve yatırımlarında yetersiz kaldığı ve çok yönlü kadastryoya geçişin gerekliliğini Üçüncü Beş yıllık Kalkınma Planında şöyle ifade edilmiştir Halen yurdumuzda uygulanmakta olan hukuksal kadastro, günün koşulları karşısında yetersiz kalmakta, uygulamacılar yeterince yararlanamamaktadır. Arazinin diğer çalışmalarına Üçüncü Plan döneminde başlanacaktır" şeklinde ifade edilmiştir (Erkay,2011).

Bu nedenle üç boyutlu kadastro ve üç boyutlu kadastryoya duyulan ihtiyacı karşılamak gerekmektedir. Mevcut kadastral yapının, uygulayıcı kurumu olan köklü bir geçmişi bulunan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, yasal mevzuatlar çerçevesinde üç boyutlu kadastryoyu inceleyerek geleceği planlayan arazi politikalarını belirleyen ve yönlendiren bir kurum olma yönünde de hareket etmelidir.



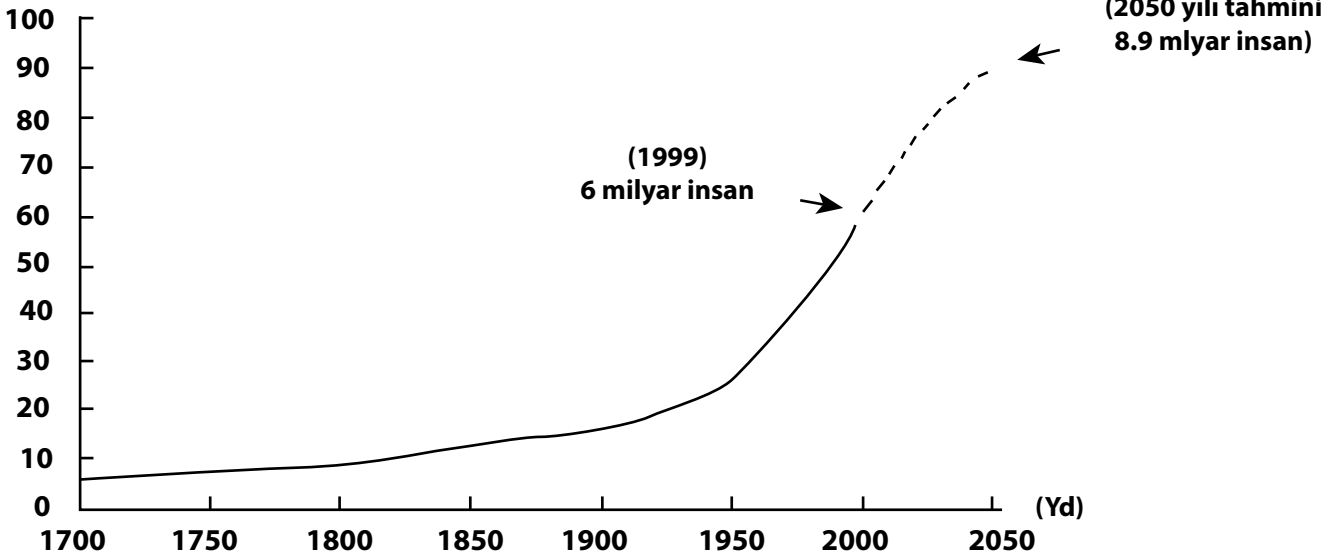
### 3. ÜÇ BOYUTLU KADASTRO

Ülkemizde yapılmakta olan kadastro çalışmalarına esas teşkil eden 5304 sayılı Kanunla Değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun I.maddesi, " Bu kanunun amacı, Ülke Koordinat Sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafikkadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır" diyerek, kadastryu ve amacını tanımlamaktadır. Burada kadastral ve topoğrafik kadastral haritası demekle, kullanılacak altlığı belirtmektedir.

Ülkemizde ve diğer dünya devletlerinin çoğunda mevcut kadastro sistemi iki boyutlu olarak düşünölmüştür. Böylesi kadastral ürünleri altlık olarak kullanan bilgi sistemleri de iki boyutlu olacaktır. Arazi izdüşümü haritalar ve buna bağlı olarak oluşturulan tapu sicilleri mevcut sistemi yansıtmaktadır. Ancak farkında olmadan bu harita ve sicilleri oluştururken üçüncü boyutu da kullanmaktayız. Özellikle, teknik altyapı içerikli yeraltı tesislerinde (boru hatları, metro, depolar, tüneller, vb.) ve yer üstünde çok katmalı yapılmış evler, çok katlı apartmanlar ve enerji nakil hatları gibi tesisleri irtifak hakları ile haritasına yani iki boyutlu modeline aktarılmaktadır. Parsel bir kişi adına kayıt edilirken, bir kısmının kullanım hakkını başka bir kişiye üst hakkı, alt hakkı gibi haklar ile verilmektedir. Üç boyutlu kadastro düşüncesi ile modellemeler yapılarak özellikle yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda bu ihtiyaç giderilmiş olacaktır.

Gerçek dünya nesnelere üç boyutlu olmasına rağmen Türkiye kadastro sistemi iki boyutludur. Bu sebeple taşınmaza ait düşey yöndeki haklar ve kısıtlamalar gösterilememekte ve yasal durumları kayıt altına alınamamaktadır. Kentlerde araziler ekonomik anlamda değerli olduğundan kullanımı da çok yoğundur. Bu yoğunluk sebebi ile arazinin hem altı hem de üzerinin kullanılmasını zorunlu hale getirmektedir. 20'nci yüzyılın ikinci yarısından sonra dünya nüfusundaki hızlı artış (Şekil 2); birçok ülkede, insanların ticaret, sanayi, konut vb. gereksinimlerinin karşılanabilmesi için özellikle büyük kentlerde arazi kullanımının düşey yönde gelişmesine neden olmuştur. Dünyadaki kadastral sistemlerin iki boyutlu oluşu, kentleşmenin düşey yönde olduğu yerlerde mülkiyetin kayıt altına alınmasında karışıklıklar yaşanmasına sebep olmaktadır. Bu karışıklıklardan dolayı ortaya çıkan sorunların çözümü için üç boyutlu kadastro kavramının doğmasına vesile olmuştur.

(100 milyon insan)



Şekil 2 Dünya nüfusundaki artış (MEXT, 2000)

Üç boyutlu kadastro hak ve kısıtlamaları sadece yüzeydeki parsel üzerinde değil ayrıca üç boyutlu mülkiyet birimleri üzerinde tescil eden bir kadastrodur. Üç boyutlu mülkiyet birimi veya üç boyutlu mülkiyet, bir kişinin gerçek haklar aracılığı ile hak sahibi yapıldığı sınırlandırılmış bir mekândır. Yani üç boyutlu kadastro, hakların uygulandıkları mekânı tescil ve geometrik olarak temsil edecek bir kadastrodur. Aslında yalnızca bir kişinin kullandığı geleneksel parsel açık bir şekilde sınırlandırılmamış üç boyutlu mülkiyet birimidir. Aynı parsel sütunuyla tarif edilen mekânda birden fazla kişi hak sahibi olduğunda problemler ortaya çıkabilmekte ve geleneksel iki boyutlu kadastronun yetersiz kaldığı durumlarda karşılaşılabilmektedir (Döner ve Ark., 2011).

Üç Boyutlu Kadastryu, malikleri ve sınırlı hakları iki boyutlu parseller ile birlikte kaydeden, topoğrafik yüzeyin altında ve üstünde mevcut olan nesnelere, yasal ve gerçek durumunun daha iyi anlaşılmasını sağlayan bir sistem olarak tanımlayabiliriz (Stoter ve Salzman, 2003). Bu anlayış ile arazinin üzerinde, yukarısında ve altındaki mevcut kadastroda tam olarak anlaşılmayan, mekana bağlı üç boyutlu coğrafi nesnelere olarak tanımlanan yapılar aracılığı ile üçüncü boyut elde edilebilir. Bu coğrafi nesnelere, günlük hayatımıza artık iyice yerleşen metro, boru hattı, yer altı kablo sistemleri,

depolar, yer altı alışveriş ve ticaret merkezleri, yer üstünde çok katlı apartmanlar, bütünü veya bir kısım ile birbiri üzerine yapılmış yapılar, yer üstü hatları gibi yapı ve tesislerdir (Resim 1 ve 2 ).



**Resim 1** Altından yol geçen bir yapı ve buna ilişkin pafta kesiti.



**Resim 2** Arastalı Kopili (Atlas 2005)

Bu fiziksel üç boyutlu nesnelere (objelere) mevcut olan kadastral paftasında tam olarak gösterilemezler. Sadece çizgisel olarak harita üzerinde varlığından haberdar olabiliriz. Detayları için ayrıca projesini görmemiz ve dosyasını incelememiz gerekir. Bu detaylar alt ve üst hakları olarak kaydedilmişlerdir. Yüzeyin altındaki ve üzerindeki objelerin nerede olduğunun belirlenmesinde bu durum yasal zorunluluk haline getirildiğinde, tanımlama daha da rahat yapılabilecektir. Yer altı tesislerinde iki boyutlu parseller yerine 'üç boyutlu uzayın bölünmesi' ile elde edilen üç boyutlu parseller kullanılacaktır.



Görüleceği üzere kentsel yaşamın getirmiş olduğu yoğunluk, metropollerde taşınmazların hukuki durumlarını belirlemede mevcut iki boyutlu mülkiyet belirleme sisteminin yetersiz kaldığını göstermektedir (Bilen ve Zlatonova, 2001). Bugünkü iki boyutlu kayıt sistemi yasalara uygundur ve ancak bugünün ihtiyaçları için tasarlanmıştır. Yukarıda sıralanan dununlar, üçüncü boyutun, taşınmazların hukuki durumlarını belirlemede önemli bir yeri olduğunu göstermektedir.

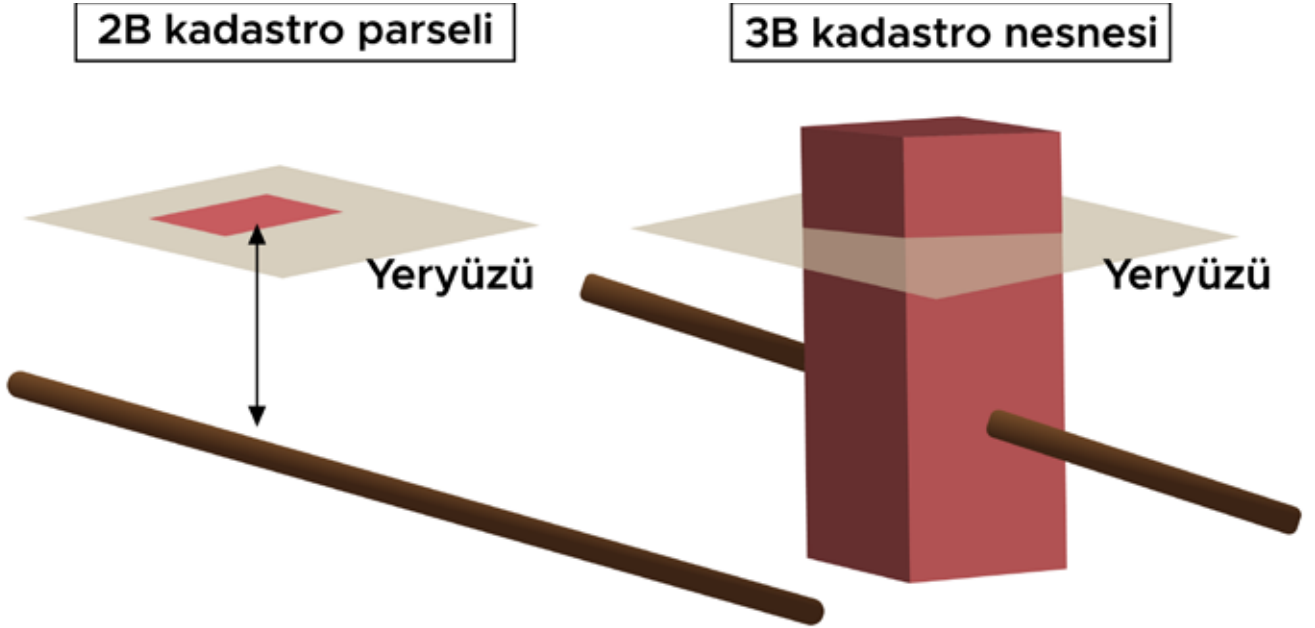
#### 4. KADASTRO VE EKONOMİ

##### 4.1 Kadastro'nun Ekonomik Kalkınmadaki Rolü

Ekonomik kalkınmanın temel girdileri emek, sermaye ve teknolojidir. Bunların en önemlisi sermayedir. Kalkınma sürecinde, taşınmaz malların sermaye olarak ve güven içinde kullanılması, değerlendirilmesi olanaklıdır. Özellikle, gelişmekte olan ülkelerde, sermayenin, uluslararası finans merkezlerinden sağlanması yerine, ülkelerin kendi taşınmaz mallarını ekonomiye sermaye girdisi olarak kazandırmaları doğru ve güvenilir kadastro ile olanaklıdır.

Çoğaltılamayan ve yeniden üretilmeyen toprak, yıllar geçtikçe kötü yönetimler ve uygulamalar sonucu hep kaybedilmiştir. Bu kaybetmeye paralel olarak da toprak hep değer kazanmıştır. İnsanoğlu artık toprağı daha verimli kullanabilmek için altını ve üstünü olabildiğince verimli kullanmak istemektedir. Bu doğrultuda yeraltına depolar, metrolar, alışveriş merkezleri ve tüneller yaparak toprağın kullanım alanını genişlerken; buna paralel olarak da çok katlı apartman daireleri, dikeyde yükselen yapılar üç boyutlu kadastro ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Ancak dikey mülkiyet uygulamalarının iki boyutlu kadastro haritalarında tam ve doğru olarak ifade edilmesi zordur. İfade edile bile mükerrer kullanımlar ve hatalı uygulamalar yüzünden mülkiyet karmaşası ortaya çıkacaktır. Günün şartları gereği, kurumsal ara çözümler bulunarak "gün" kurtarılmıştır. Üçüncü boyutun ifade edilmesi sorunu artık bilim adamları ve hukukçular arasında tartışılmakta; ülkemizde olduğu gibi devlet güvencesi altında olan mülkiyet hakkını, hukuk ve kadastro açısından üçüncü boyutta uygulanabilir hale getirmeye çalışılmaktadır. Günümüzde kat mülkiyeti kurulmuş binalarda hatalı satışların gerçekleştiği, bağımsız bölüm numaraları ile satılan daireler arasında farklılıklar olduğu bilinmektedir. Alıcı, harita üzerinde aldığı daireyi göremediğinden bu problemler ile karşılaşmaktadır. Son yayınlanan "Tapu Planları Tüzüğü" ile bağımsız bölüm planı kelimesi mevzuata girmiş bulunmaktadır.



**Şekil 3** İki Boyutlu ve Üç Boyutlu Kadastro Arasındaki Gösterim Farklılıkları

Üç boyutlu bir bilgi sisteminin asıl görevlerinden biri üç boyutlu konumsal sorgulama yapabilmesidir. Coğrafi bilgi sistemleri, konuma bağlı mevcut bilgilerin istenen mantıksal yapıda sorgulanmasına imkansağladığı gibi, değişik amaçlı ve farklı özellik gösteren yeni bilgilerin türetilmesine de imkan verir.

Taşınmazlar üç boyutlu şekilde ekonomiye daha çok katkıları olacaktır. Kullanım şekli ve miktarı kesin olarak belirleneceğinden vergisi ve değeri tam olarak tespit ve tahsil edilecektir. Örneğin, tarla vasıflı bir taşınmazın altına yapılan deponun satış bedeli mevzuata göre tarla üzerinden hesaplanacağından; hatalı uygulamalar ve satışların da önüne geçilecektir. Yasal ve güvenilir bir kadastro için gerekli çalışmalar yapılmalıdır. Teknik gelişmelere ve bilgisayar teknolojisine bağlı olarak oluşturulacak modellere ve veri tabanlarına göre uygulanabilirliği en uygun olarak kabul edilen ve "karma çözüm" adı verilen "iki boyutlu kadastro haritaları üzerine üç boyutlu objelerin yerleştirilerek kullanıldığı sistem" ile bir an önce üç boyutlu kadastroya geçilmelidir. Ancak bunun yasal altyapısını oluşturmak üzere Türk Medeni Kanunundaki üç boyutlu mülkiyet kavramlarına uygun şekilde, diğer kanunlarda gerekli yasal düzenlemelerin öncelikle yapılması gereklidir.

Üç boyutlu kadastro, daha soma yapılacak olan arazi planlama, kent planlama, çevre konuna, kriz ve afet yönetimi vb. kadastro haricindeki çalışmalarda gerekli alt yapıyı ve teknik desteği sağlayacaktır. Arazinin düşey boyutuyla ilgili

veri eksikliği son derece ciddi problemlere neden olabilmektedir. Bu problemlerin sayısı özellikle son yıllarda metroların, tünellerin, su ve elektrik şebekelerinin yenilenmesi gibi mühendislik projelerinin sayısındaki artışa paralel olarak artmıştır. Ülkemizde yaşanan bir olay bu veri eksikliğine en iyi örneği oluşturmaktadır. 11 Ağustos 2006 tarihinde İstanbul Mecidiyeköy'de bir parselde sondaj çalışması yapan firma 30 metre derinliğe ulaştığında metro hattının 60 cm kalınlığındaki güvenlik duvarını delmiştir. Kazanın hemen ardından Belediye'nin kurduğu kriz masasından yapılan açıklamada kadastro parselleri altından geçen metro hattını gösteren bir plan veya haritanın bulunmadığı açıklanmıştır. İki taşıyıcının zarar gördüğü metroda 100 bin Euro değerinde hasar meydana gelmiştir (Aydın, 2008).

Şekil 4'de görüldüğü gibi özellikle büyük kentlerdeki arazi kullanım yoğunluğu kadastronun üç boyutlu olması gerektiğini zorunlu kılmıştır ve görülmektedir ki yerin altındaki arazi kullanımındaki en yüksek pay teknik altyapı tesislerine aittir (Hkmo, 1999).



**Şekil 4** Çok Katmanlı Arazi Kullanımı

Taşınmazların yasal durumları hakkında bilgi sunmak kadastronun sorumluluğunda bulunmalıdır. Kadastro sadece arazi yüzeyine değil taşınmazların tüm boyutlarına ilişkin bilgi sunmadıkça gelecekte de benzer problemlerle karşılaşılabilir. Nitekim, metro hattının delinmesine neden olan olaydan yaklaşık bir yıl sonra 28 Kasım 2007 tarihinde yine İstanbul ilinde bir kazı kazası yaşanmıştır. Belediye ekiplerinin yol çalışması sırasında fiber optik kablolarının kesilmesi nedeniyle İstanbul Borsası yarım gün işlem yapamamıştır. Bu tip kazalar doğrudan yeraltı nesnesinde meydana getirdiği maddi hasar yanında dolaylı maddi kayıplara da neden olmaktadır. Borsanın yarım gün çalışmaması 500 milyon dolarlık işlem hacmi kaybına ayrıca İstanbul Borsası'nın prestij yitirmesine sebebiyet vermiştir.

#### 4.2 Üç Boyutlu Kadastronun Gereklini ve Ekonomiye Getirisi

Dünyadaki gelişmelere bakıldığında: kadastronun birçok ülkede başlangıçta vergilendirme amaçlı olarak tesis edildiği, daha somaları ise buna mülkiyet güvenliğini sağlama temel görevi eklendiği görülmektedir. Ancak, zaman içinde insanoğlu-arazi ilişkisinde meydana gelen değişiklikler ve küresel dinamikler, kadastrya bakışı ve kadastradan beklentileri de önemli ölçüde değiştirmiştir. Bugün kadastrya devam ettirilebilir kalkınma hedeflerini gerçekleştirmede önemli görevler düşmektedir. Bu nedenle kadastronun içeriğinin bu hedefleri gerçekleştirmede altlık oluşturacak şekilde üç boyutlu kadastro çalışmaları olarak düşünülmeli ve bu çalışmaların devamını ve tamamlayıcısını oluşturulacak coğrafi bilgi sistemleri de her türlü ihtiyaca cevap verebilecek nitelikte olacaktır. Bu nedenle üçboyutlu kadastro, coğrafi bilgi sistemleri ile birlikte düşünülmelidir. Günümüz kadastral sistemleri de bu temel amaç doğrultusunda gelişim göstermektedirler. Sonuç olarak, bilgi teknolojilerindeki gelişmelere paralel olarak, mülkiyet bilgilerinin çağdaş anlamda kullanılması için üç boyutlu kadastro kavramı çok daha etkin olarak gündeme gelmiştir.

Üç boyutlu kadastro hak ve kısıtlamaları sadece parseller üzerinde değil ayrıca üç boyutlu mülkiyet bilimleri üzerinde tescil eden bir kadastrudur. Üç boyutlu mülkiyet birimi veya üç boyutlu mülkiyet, bir kişinin gerçek haklar aracılığı ile hak sahibi yapıldığı sınırlanmış bir mekândır. Yani üç boyutlu kadastro, hakların uygulandıkları mekânı tescil ve geometrik



# EVLERİN TAPULARI E- DEVLET ÜZERİNDEN 3 BOYUTLU MODEL OLARAK GÖRÜNTÜLENEBİLECEK

olarak temsil edecek bir kadastrudur. Aslında, yalnızca bir kişinin kullandığı geleneksel parsel açık bir şekilde sınırlanmamış mülkiyet birimidir. Böyle bir durumda üçüncü boyut dikkate alındığında herhangi bir problemle karşılaşılmamaktadır. Çünkü mevcut kadastro bu mülkiyet durumları için yeterli olmaktadır. Problemler, aynı parsel sütununun birden fazla kişi veya grupların hak sahibi olduğunda ortaya çıkmaktadır.

Üç boyutlu kadastro kapsamı, ihtiyaç, imkân ve kısıtlamaları belirleyecek üç kısımdan oluşmaktadır. Bu üç kısım birbirleriyle hiyerarşik olarak bir bağ içerisindedir (Döner ve Bıyık, 2009).

- Hukuki kısım: Günümüzde birçok kadastro sisteminde iki boyutlu kadastro parselleri hakların tescili için temel alınmaktadır. Binalar ve arazi yüzeyinin altındaki/üstündeki nesnelerin yasal durumları ise yüzeydeki parsel üzerinde tescil edilen haklar aracılığı ile belirlenmektedir. Mülkiyet hakkı parsel üzerinde tesis edilir ve yüzey parselinin altında ve üstündeki tüm mekana uygulanır. Bir parselin mülkiyeti üçüncü boyutta sınırlanmamıştır.

- Kadastro (kurumsal) kısım: Üç boyutlu durumlarda mülkiyetin yasal durumunu arazide ve kayıtlarda tesis edilip tanımlandıktan sonra bir somaki aşama üç boyutlu olarak çevrelenmiş mülkiyetteki bu hak ve kısıtlamaların kadastroda nasıl tescil edileceği ve kadastronun üç boyutlu mülkiyetle ilgili nasıl bilgi sağlayacağıdır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun (RG:09.07.1987/19512) 1. maddesi ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine (RG: 15.07.2005/25876) göre. taşınmaz malların sınırlarının konum bilgilerinin üç boyutlu elde edilerek, kadastral topoğrafik haritaların üretilmesi gerekmektedir.

- Teknik kısım: Üç boyutlu kadastroda bir koordinat veri seti için düşünüldüğünde bu veri setinin. x ve y değerlerine z değerinin eklenmesi günümüz ölçme teknolojisinde çok zor değildir. Bununla birlikte nasıl bir sistem mimarisi (bilgisayar donanımı, yazılım, veri yapıları) üç boyutlu bir kadastryu desteklemek için gereklidir? Sorunun cevabı bize bir yandan artan üç boyutlu bilgi ihtiyacı diğer yandan üç boyutlu veri toplama tekniklerindeki gelişmeler ve bilgisayar donanımı alanındaki ilerlemeler çeşitli üç boyutlu çalışmaların yapılmasını olanaklı hale getirmiştir.

Bu kapsam dahilinde, üç boyutlu kadastro için yapılması gereken temel çalışmalar aşağıda maddeler halinde sıralanabilir:

- Mevcut kadastro birçok durumda amacına uygun olarak hizmet vermektedir. Bu nedenle, üç boyutlu kadastryu bütünüyle mevcut hukuki ve kadastral yapı dışında ele almak doğru değildir. Buradan hareketle, ilk olarak mevcut hukuki durum ve kadastral yapı incelenerek ne gibi iyileştirmelere ihtiyaç duyulacağı belirlenmelidir. Üç boyutlu kadastro belli bir ölçüde mevcut hukuki durum, kadastral ve teknik yapıyla uyumlu olmalıdır.

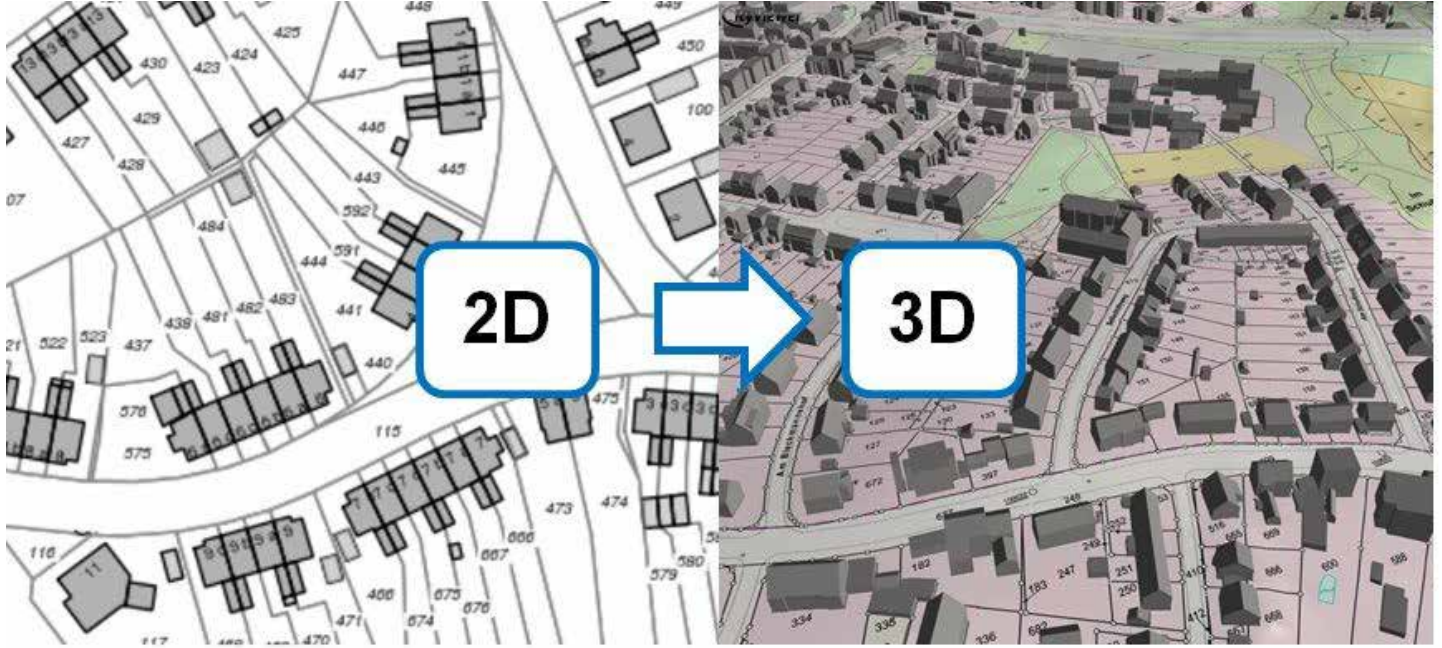
- Bilginin İnternet aracılığı ile dağıtımı günümüz toplumunda oldukça önemlidir. Bu nedenle, üç boyutlu kadastro konumsal veri altyapıları ile uyumlu olmalıdır.



• Teknik aşamada, üç boyutlu coğrafi nesnelerin (topolojik ve geometrik olarak) nasıl modelleneceği araştırılmalıdır. Bunun yanında, veri yapıları, iki boyutlu ve üç boyutlu verilerin bir konumsal veri tabanında organizasyonu teknik kısımda incelenmesi gereken konulardır.

Kadastronun verileri, planlamanın analiz süreçlerindeki değerlendirmeler ve verilecek doğru kararlar için temel altyapı durumundadır yada olmalıdır. Aynı zamanda, temel ilkelerinden bilisi "toplum yararı" olan planlamanın, özellikle taşınmaz mülkiyeti deseninin düzenlenmesinde toplum yararına kararlar üretebilmesi, bu desenle ilgili sağlıklı verileri göz önüne almasıyla olanaklıdır. Planlama, taşınmaz kadastronun verilerini gereği gibi dikkate almazsa şunlar olur:

- Verilen plan kararları doğru olmayabilir.
- Kararlar toplum yararına olmayabilir.
- Planlar uygulanabilir planlar olamaz.
- Planlamayla beklenen sağlıklı parselasyon amaçlarına erişilemez.



- Verilen yanlış kararlar kamu düzenini bozabilir, vatandaşlar arasında olmayan huzursuzluk yaratabilir.

Ülkemizde imar planını yapmak zorunda olan belediyelerin hemen hepsi, imar planlarını en az bir kez yapmışlardır. Çoğu da birden fazla yapmışlardır. Üretilen parsel sayılarına bakıldığında ise, bütüncül plan uygulamalarının yaklaşık % 10-15'ler düzeyinde olduğu görülmektedir. Planların bozulup yapılması bir ekonomidir. Planların uygulanması bir ekonomidir. Yanlış plan kararlarının verilmesi bir ekonomidir. Kentlerin sağlıksız gelişmesi bir ekonomidir. Bu nedenlerle, mekana yönelik planlama süreçlerinin, kadastral temel verileri gereği gibi gözetmek zorundadır.

Haritacıların mesleği, tüm resmi ve özel altyapı yatırımları ve piyasa ekonomisi faaliyetleri için temel koşulları yaratmaktadır. Yalnızca kesin olarak tanımlanmış olan bir şey satılabilir ya da ipotek edilebilir. Bunun anlamı şudur: Konumu, büyüklüğü ve kullanım biçimi kesin olarak tanımlanmış olan bir obje, bir toprak parçası, bir taşınmaz tüzel ve ekonomik olarak dolaşıma sokulabilir, satılabilir, ipotek edilebilir, kiralanabilir ya da bağışlanabilir. Öncelikle buna ilişkin bilgi, ilgili taraflara, ve tüm piyasa kamuoyuna, böyle faaliyetlere ilişkin bir karar vermeyi olanaklı kılar.

Mekana yönelik tüm tasarımlar, doğru mekansal bilgilere dayandıkları oranda doğru hedeflere ulaşırlar. Mekansal bilgi, çağdaş anlamda şöyle tanımlanmaktadır: Mekansal bilgi, bir ülke topraklarının fiziksel, yönetsel, sosyal, ekonomik ve kültürel nitelikleriyle birlikte çok boyutlu olarak tanımlanmasını olanaklı kılan mekana ilişkin tüm bilgilerin toplamıdır. Mekansal bilgi, her şeyden önce, gerçekliğin bir modelidir. Bu bilgi iki ilkesel istemi karşılamalıdır:

- Doğruluk, yani temel verilerin gerçekliği kaybolmaksızın izlenen amaç bakımından doğruluk;
- Güncellik, yani zamansal gerçeklik. Bu gerçekliğin verilerle betimlenmesinde, bilginin çok katlı bir sistemi yaratılır. Mekana yönelik birçok faaliyet için, kadastronun yasal temel verileri üzerinde, çok boyutlu bir bilgi sistemi kurulur. Sistemin kurucuları ve işleticileri, tüzel verilerin hazırlanması, kontrolü ve doğru biçimde saklanmasından sorumlu

kuruluş olarak resmi kadastro sistemi ve özel sektör, yani haritacılar ve çeşitli kuruluşlardaki diğer mühendisler, müşteriye ve piyasaya karşı karmaşık ve toprağa bağlı bilgilerin geliştiricileri, hazırlayıcıları ve sunucuları olarak, bir ülkedeki diğer ekonomik faaliyetler için anahtar bir konum almaktadırlar: Altyapı, mekan planlama, nazım planlama, konut yapımı, tarım, doğanın korunması ve bir bölgenin kültürel temeli bunların hepsi ve daha fazlası, böylesi bir mekansal bilgi sisteminin işlenmesine ve geliştirilmesine bağlıdır.

## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kadastronun temel görevi teknik ve hukuki açıdan insan ve toprak arasındaki ilişkileri düzenlemektir. Bu görevini yerine getirirken taşınmazlarla ilgili mülkiyet bilgilerini toplamakta ve bunları teknik esaslara bağlamaktadır. Günümüzde kadastro hizmetlerinden; arazi ile ilgili anlaşmazlıkların giderilmesinden kamulaştırma çalışmalarına, orman alanlarının belirlenmesinden bölge planlarının yapılması ve uygulanmasına, kent planlaması ve çarpık kentleşmenin önlenmesinden yerel yönetim hizmetlerine, tarım arazilerinin planlanmasından yapılmasından hazine taşınmazlarının yönetimine kadar birçok alanda yararlanılmaktadır.



Türkiye' nin kalkınmasında önemli işlevleri olan birçok yatırımın projeleri, ancak sağlıklı ve istenen nitelikleri içeren mülkiyet ya da kadastral haritalardan yararlanılarak yapılabilir ve uygulanabilir. Türkiye'de yapılan kadastro çalışmaları çizgisel kadastro ya da diğer adıyla mülkiyet kadastrostur. Bu tekniğe göre yapılan işlemler taşınmazların arazi üzerindeki sınırlarını ve maliklerin haklarını tespit ederek haritaya bağlama faaliyetlerinin ötesine geçememektedir. Bunun sonucunda kadastronun görevleri arasında olması gereken arazi ekonomisi, arazi planlaması, vergi toplama, arazi yönetimi ve arazi istatistiği gibi ülke kalkınmasına altyapı oluşturacak veri üretimi işlevleri göz ardı edilmekte ve sağlıklı kentlere erişebilme hedeflerinden uzaklaşmaktadır. Mülkiyet kadastro, içeriğinin yetersiz olmasının yanı sıra yapım tekniği açısından da sağlıklı değildir. Ülkemizin çoğunluğu, hassas olmayan bir yöntem olan grafik yöntem kullanılarak kadastrolanmıştır. Grafik yöntem kullanılarak üretilen haritaların konumsal doğrulukları çok düşük ve araziye uygulanma imkanları kısıtlı olmakla birlikte çoğunlukla eskimiş ve deforme olmuş altlıklar üzerinde bulunmaktadır.

Türkiye kadastro gerek içerik gerekse yöntem açısından kendisini yenilemelidir. Çünkü küreselleşme ve kentleşmenin getirdiği baskılar mevcut kadastral yapının sürdürülebilirliğini tartışılır hale getirmiş ve yeni arayışlara yönlendirmiştir. Özellikle gelişmiş ülkelerde kastroya artık sürdürülebilir kalkınma politikalarının dolayısıyla sürdürülebilir kentlere ulaşma hedefinin önemli bir bileşeni olarak bakılmaktadır. Çünkü, sürdürülebilir kalkınmanın unsurları olan ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik kavramlarını etkin arazi politikalarından bağımsız olarak değerlendirmek mümkün değildir. Kadastro kavramı da buna paralel olarak mülkiyetin korunması içeriğinin dışına çıkarak çevresel yönetim, sürdürülebilir kalkınma ve sosyal adalet kavramlarına hizmet eden bir yapıya bürünmüştür. İşte bu



noktada, kadastronun evrensel bir bütünlük oluşturmasını sağlamak üzere temel hedefi sürdürülebilir kalkınma olan bütüncül yaklaşımlar ortaya konulmaya başlamıştır. Organizasyonu Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG) tarafından gerçekleştirilen bilimsel çalışmalar sonucunda Kadastro 2014 Vizyonu ve Üç Boyutlu Kadastro yaklaşımları adı altında iki uygulama ön plana çıkmıştır.

Kadastro 2014 Vizyonu, temel mülkiyet birimi olan "parsel" unsurunun yerini "nesne" kavramının alması gerektiğini savunmaktadır. Nesne olarak ifade edilen kullanımlar arazi üzerinde süreklilik arz eden alanlardır. İdari birim sınırlarının yanı sıra su ve doğanın korunması, gürültü ve kirlilikten korunmak için oluşturulan bölgelemeler ile arazi kullanım bölgelemeleri arazi nesnelere olarak değerlendirilebilmektedir. Bu değişim ile birlikte kentlerimizde uygulanan arsa, arazi, kentsel dönüşüm politikaları için belirlenen alanlarda süreklilik sağlanabilecek aynı zamanda çevre kirliliği oluşturan veya oluşturma potansiyeli bulunan bölgelerin toplu olarak değerlendirilmesi ve gösterimi söz konusu olabilecektir. Bunun yanında 2014 Vizyonunun altı ifadesine bakıldığında, artık klasik kadastro tekniklerinin yerini bilgi teknolojilerine dayalı sistemlerin alacağı görülmektedir. Böylelikle taşınmazlar, bir bütün halinde ve çok yönlü olarak toplanmış verileriyle birlikte ele alınabilecek, aynı zamanda arazi istatistikleri kolaylıkla üretilerek kentleşme politikaları için büyük önem arz eden taşınmaz verilerine hızlı bir biçimde ulaşılabilecektir. Ayrıca ortaya çıkan diğer bir ayrıntı da maliyetlerin oluşacak fonlarla finanse edilebileceği ve böylelikle kadastro hizmetlerinin maliyetlerinin azaltılabileceğidir.

Üç Boyutlu Kadastro kavramının çıkış noktasını da kentlerin büyümesi ve arazi kullanımlarının en uygun seviyede belirlenmesi gerekliliği oluşturmaktadır. Özellikle kentsel alanlarda görülen yeraltı çarşısı ya da metro tesisleri gibi kullanımlar ile köprü, viyadük ve enerji nakil hattı gibi yer üstü tesislerinin geniş alanlara yayılması sonucunda bunların üç boyutlu olarak haritalanması ve tescil edilmeleri zorunluluk haline gelmiş ve bunun da ancak üç boyutlu kadastral sistemler ile mümkün olabileceği belirtilmiştir. Günümüzde üzerinde anlaşılmış bir üç boyutlu sistemi olmamakla birlikte bunun ancak bilgi teknolojileri ve özellikle Kent Bilgi Sistemi uygulamaları ile çözüleceğine dair görüşler ağırlıktadır. Üç



boyutlu kadastro yönteminin uygulanması ile oluşan kazanımlara bir örnek verilecek olursa, bir sokağın altından geçen su hattı, doğalgaz hattı, elektrik hattı, kanalizasyon hattı gibi bütün yeraltı tesislerinin hangi derinlikten geçtiği ile bunların öznitelik bilgileri elde edilebilecek ve bunların tescilleri bu işlemlere göre yapılacaktır. Bunun sonucunda doğalgaz kazısı için gelen ekipler sokağı rastgele kazmayacak ve diğer tesislere zarar vermeyecektir.

Kadastro, taşınmaz malların hukuksal ve geometrik durumlarını güvence altına alma görevi yanında, günümüzde parasal karşılıklarını gösteren ve taşınmaz mallar üzerindeki her tür yatırım ve ticari ilişkilerin güven ve düzen içinde yürütülmesini sağlayan araç olarak da üç boyutlu kadastro türü olarak gelişmekte olduğu söylenebilir.

Sonuç olarak, ülkemizde kadastro sisteminin önemli sonuçları bulunmakta ve bunlara çözüm arayışlarına devam edilmektedir. Var olan yapısal sonuçlar özellikle kentsel alanları etkilemektedir.



Türkiye'de sağlıklı kentlere ulaşılma hedefi doğrultusunda arazi kullanım politikalarının, dolayısıyla kadastral sistemin yeniden yapılandırılması zorunludur.

Bu doğrultuda, uluslararası alanda da uygulama alanı bulan Kadastro 2014 Vizyonu ve Üç Boyutlu Kadastro çalışmalarının kadastro sistemimizin yeniden yapılandırılması konusunda ele alınması önemli bir fırsat olarak düşünülebilir.

#### KAYNAKÇA

Atlas 2005. ArastalıKopili. Sayı 146. Mayıs 2005.

Ayazlı İ.E. , 2006. Üç Boyutlu Kadastro. Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Aydın, C.C., 2008. Usage of Underground Space for 3D Cadastre Purposes and Related Problems in Turkey, Sensors, 8, 6972-6983.

Bilen. R..Zlatonova, S., 2001. 3-D Spatial Relationships Model: A Useful Concept for 3D Cadastre?

Çağdaş, V., Gür M., (2003), "Sürdürülebilir Kalkınma ve Kadastroda Evrim", HKM Jeodezi, Jeoinfomasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2003/89. Ankara

Devlet Planlama Teşkilatı (2001) Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi Sistemleri. Uzaktan Algılama Sistemleri (Arazi ve Arsa Politikaları, Arazi Toplulaştırması, Arazi Kullanımı) Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara

Döner. F. ve Bıyık, C. ve Demir, O. 2007. Dünyada Üç Boyutlu Kadastro Uygulamaları. 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 18-22 Nisan 2011, Ankara

Döner , F., Bıyık, C, 2009. Kadastroda Üçüncü Boyutun Kapsam ve İçeriği. XII. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Ankara.

Enemark, S., (2001), "Land Administration Syestemsa major challenge for the surveying profession", XVIII Surveying and Mapping Educators Conférence 2001: A Spatial Odyssey, Penn State University, USA, 15-19 July 2001

HKMO, 1999. Teknik Altyapı Bilgi Sistemi Çalışma Grubu Raporu, İstanbul

Köktürk, E.,1986.Kadastonun Mali-Ekonomik Boyutu Olarak Kentisel Toprakların Karşılıkları. Doktora Tezi. Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Köktürk, E ve Bakırtaş, T.,2009, "Türkiye Ekonomisi-Türkiye Kadastrosu İlişkisi Üzerine".

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik

Kurulyı Ankarahttp://www.likino.org.tr/resimler/ekler/ecf33fd9caf42c3 ek.pdf (13.09.2014)

Ting. L.. ve Williamson. I.. 1999. Cadastral Trends: A Synthesis, The AustralianSurveyor. Stoter, J.E.,Salzmann, M.A. 2003. Towards a 3D Cadastre: Wliere do cadastral needs and tecnicalphibilitiesmeet?

## ÇALKAYA BÖLGESİNİN ÇÖZÜMLE BULUŞTURULMASI HİKAYESİ



**Murat DEMİRCİ**

Tapu Dairesi Başkanlığı  
Şube Müdürü

Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş ve Güzelyurt mahallelerinin tamamı ile Hacıaliler, Mandırlar ve Kemeragzı mahallelerinin bir kısmını kapsayan ve Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan alanda mülga Çalkaya Belediyesince 1990'lı yıllardan başlayarak muhtelif tarihlerde 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 18. maddelerine göre imar uygulamaları yapılmıştır. Bu uygulamalar neticesinde gerek şahıs, gerek

Hazine gerekse orman ve 2/B alanlarındaki mülkiyet dokusunun içinden çıkılmaz hale getirildiğinin tespit edilmesi sonucu Çalkaya Bölgesine ilişkin ilk temel inceleme Antalya Valiliğinin 25.02.2005 tarihli ön inceleme talebine istinaden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Başmüfettişliğince; **"1994-2000 yılları arasında, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesine göre orman sınırları çıkarılan alanda Çalkaya Belediyesi adına yapılan ihdas işlemleri"** ekseninde başlatılmıştır.

İnceleme sonucunda; Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince Maliye Hazinesi adına orman sınırları dışına çıkarılan alanda yapılan kullanım kadastro sonucu oluşan taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulduğu, ihdasa konu edilmesi mümkün olmayan alanlar olduğu, ihdasa konu edilmiş gösterilen alanların kişiler adına kayıtlı taşınmazlara isabet ettiği halde uygulamaya ihdasın sadece miktar olarak alındığı alanlar bulunduğu, kapanan kadastral yolların olması gerekenden fazla gösterilerek düzenleme ortaklık payı oranının yüksek belirlendiği;

Tapu Kanununun 21 inci ve 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddelerine aykırı olarak yapılan uygulamalar ile ilgili olarak, belediyece imar tadilatı yoluyla veya rızaen düzeltme yapılacağı (veya düzenleme ortaklık payı kesmediği veya düzenleme ortaklık payından eş değer yer ayırmadan ihdas ettiği alanlar karşılığı adına kayıtlı taşınmazlardan kamuya terk etmesi) veya hakkı muhtel olanlar (Hazine veya şahıslar) tarafından dava açılabilceği, bunların resen İdaremizce düzeltilmesi imkanının bulunmadığı tespitleri yapılmış ve ayrıca idari yönden de gerekli önlemler alınmıştır.

Başmüfettişlikçe düzenlenen Ön İnceleme Raporuna istinaden, Mülga Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 01.11.2005 tarihli talimatı doğrultusunda uygulama alanı dahilindeki ilgili parsellerin kütük

sayfalarının beyanlar hanesine;

- Bu parselin oluşumundaki ihdas işlemi Tapu kanununun 21. maddesine aykırıdır.

- 6831 sayılı kanunun 2/B maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan sahada kalmaktadır.

- 6831 sayılı kanununun 2/b maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan sahada kaldığından bu imar uygulamasındaki sorunun plan tadilatı veya imar uygulaması yoluyla ya da hükmen çözümleninceye kadar bu taşınmaza yönelik tedavül talepleri karşılanmayacaktır.

- Bu parselin oluşumundaki ihdas işlemi Tapu kanununun 21 nci maddesine ve İmar Kanununun 18 inci maddesine aykırıdır.

- Bu parselin oluşumundaki ihdas işlemi İmar Kanununun 18 inci maddesine aykırıdır şeklinde bir veya birden fazla belirtme konulmuştur.

Ancak, Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca kayıtların beyanlar hanesine konulan bu belirtmelerin taşınmazların tedavülüne engel teşkil etmediği; fakat tapu sicilinin aleniyeti ve 3. kişilerin zararına ve Hazine sorumluluğuna sebebiyet verilmemesi açısından uyarıcı nitelikte ve bilgilendirme amaçlı konulmuş belirtmelerin plan tadilatı veya imar uygulaması yoluyla ya da hükmen çözümleninceye kadar muhafaza edilmesi gerekliliği Genel Müdürlüğümüz mülga Merkez İnceleme Kurulunda ayrıca karara bağlanmıştır.

01.11.2013 tarihinde Antalya Tapu ve Kadastro 6. Bölge Müdürlüğüne; bahse konu alanda yapılan imar uygulamaları sonucunda oluşan hatalar nedeniyle konulan



belirtmelerden münferit talepler sonucu yapılan inceleme neticesinde bazı taşınmazlarda Tapu Kanununun 21. maddesine ve İmar Kanununun 18 inci maddesine aykırı olduğu yolundaki belirtmelerin yersiz konulduğu sonucuna varıldığından bu taşınmazların üzerine konulan belirtmelerin Merkezden alınan Olur ile terkin edilmesi üzerine Aksu Belediyesinden alınan listede yer alan taşınmazların da bu doğrultuda değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususu, yapılacak imar uygulaması nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden soru konusu edilmiştir.

Tapu Dairesi Başkanlığının cevabi yazıları ile; söz konusu taşınmazların kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen; "Bu parselin oluşumundaki ihdas işlemi Tapu Kanununun 21. maddesine ve İmar Kanununun 18. maddesine aykırıdır." şeklindeki belirtmenin, ilgili belediyece yapılan imar uygulamaları ile oluşan hataların, olası Hazine zararına sebebiyet verilmemesi, iyi niyet iddialarının önlenmesi ve uyarıcı mahiyette yapılan idari bir işlem olması ve söz konusu alanda imar uygulaması yapılmasına engel olmaması karşısında, bahse konu alanda Tapu Kanununun 21 inci ve 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddelerine aykırı olarak yapılan uygulamaların belediyece imar tadilatı yoluyla 01.11.2005 tarih ve 3460 sayılı talimatın dayanağı söz konusu Ön İnceleme Raporunda belirtilen hataları giderecek şekilde yeniden imar mevzuatına ve planlarına uygun olarak uygulama yapılması ve uygulama sonrasında Kadastro Müdürlüğünce teknik ve Tapu Müdürlüğünce yapılacak tescil hükümleri kontrollerinin bahsi geçen Ön İnceleme Raporu ve talimat çerçevesinde uygunluğunun tespitinden sonra söz konusu belirtmelerinin ayrıca talimatlandırılacağı bildirilmiş olup; akabindeki yazışmalar ile söz konusu belirtmelerin terkinine ilişkin taleplerin de aynı usulde değerlendirilmesinin gerektiği, bu belirtmelerin imar planları ile imar uygulamalarını yapmaya engel teşkil etmeyeceğine de ayrıca değinilmiştir.





## ÇÖZÜM ARAYIŞLARI VE KANUNİ DÜZENLEME

Yapılan onlarca hatalı imar uygulamaları sonucunda;2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddelerine, 6831 sayılı Orman Kanununa aykırı olarak oluşturulan fiili durumun, belediyece imar tadilatı yoluyla veya rızaen yapılacak düzeltme ile (veya düzenleme ortaklık payı kesmediği veya düzenleme ortaklık payından eş değer yer ayırmadan ihdas ettiği alanlar karşılığı adına kayıtlı taşınmazlardan kamuya terk etmesi) yada hakkı muhtel olanlar (Hazine veya şahıslar) tarafından açılacak dava sonucu düzeltilmesi dışında yasal olarak İdaremizce düzeltil-



mesi imkânı bulunmadığından, ilgililerine açıklayıcı bir yazı ile konu hakkındaki bilgi verilerek tespit edilen hata ve yanlış uygulamalar ile ilgili olarak, özellikle Hazine zararına sebebiyet verilmemesi ve iyi niyetli 3 üncü kişilerin zarara uğramaması açısından idari önlem olarak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine uyarıcı nitelikte belirtmeler yapılarak 2005 yılından sonra bölge çözüm beklemeye başlamıştır.

Gelinen süreçte Maliye Bakanlığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi arasında imzalanan 21.02.2018 tarihli Sulhname ile Hazine zararı ve mevcut Hazine taşınmazları

yönüyle mutabakat sağlanmış, bölgenin 5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesi ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesiyse Büyükşehir Belediyesine planlama ve uygulama yapılması mümkün hale gelmiştir.

Kurumumuz Başmüfettişlerince hazırlanan raporlarda belirlenen hataların tescilli uygulamalar üzerinden yapılacak yeni uygulamada uygulama alanında yapılan birçok hatalı uygulamaların doğurduğu mülkiyet hatalarını ve zeminde karşılığı olmadan yapılan yoldan ihdaslara yönelik sorunları gideremeyeceği, bu nedenle kök parsele dönülerek hataların çözülerek kademe kademe yeni uygulamaya doğru ilerlenmesi gerektiği Belediye yetkilileri ile Kurumumuz temsilcileri arasında yapılan birçok toplantıda değerlendirilmiş, bunun ise belediye tarafından fiilen yapılamayacağına ifade edilmesi sonucu konunun kanuni düzenleme ile çözüme kavuşturulması gerektiği hususunda görüş birliğine varılmıştır. Bu görüşmeler akabinde Kurumumuzca hukuki ve teknik katkı sağlanan düzenleme sonucu,29/11/2018 tarih ve 7153 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 18 inci Madde ile; Antalya ili, Aksu ilçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan ve 9/4/2018 tarihli ve 2018/11605, 2018/11606 ile 2018/11607 sayılı Bakanlar Kurulu kararlarıyla kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alanlarda yapılacak uygulama için Antalya Büyükşehir Belediyesine yetki verilerek yasal düzenleme hayata geçmiştir.

Bahse konu 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 18. madde ile "Antalya ili Aksu ilçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan ve 9/4/2018 tarihli ve 2018/11605, 2018/11606 ile 2018/11607 sayılı Bakanlar Kurulu kararlarıyla kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alanlarda, tescilli olan mevcut parseller esas alınarak tapu kaydının evveliyatından gelen imar uygulamalarındaki hatalar dikkate alınmadan imar uygulaması yapılır.

*Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında hazırlanan her ölçekteki imar ve parselasyon planları Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılır, yaptırılır ve onanır. Parselasyon planlarının askı ilanları, yazılı tebliğ hükmündedir. İmar ve parselasyon planları onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki parselasyon planlarında gerekli görülmesi halinde imar uygulaması sonucu oluşmuş olan parsellerden, yüzde beşi aşmamak kaydıyla eşit oranda ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.*

***Birinci fıkrada belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında;***

**a)** *Tescilli parsellerin, tapu sicilinde tescil edilen alanı ile hesap edilen alanı arasındaki farkın tecviz sınırını aşması durumunda tapuda kayıtlı yüz ölçümü esastır.*

**b)** *Uygulama alanı içinde ve sınırında mükerrer tescil edilen parsellerin her ikisinin de uygulama sınırları içerisinde kalan alanların imar uygulamasına dâhil edilmesi esastır.*

**c)** *Daha önce yapılan imar uygulamaları sırasında hisseli hale getirilen ve farklı yerlere tahsis edilen müstakil veya hisseli parselleri, arsa paylarının sahipleri adlarına taksim yapılmak suretiyle müstakilen ve resen tescil ettirmeye Antalya Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.*

**ç)** *Tapu sicillerinde tescile esas belgesine aykırılığı tespit edilmiş hisse hataları, doğru hisse uygulamaya alınarak resen düzeltilir.*

**d)** *Hazine mülkiyetine tahsis edilmesi gereken parsellerde ve bu parsellerin oluşturuldukları alanlarda bulunan mevcut parsellerin başka bir alana taşınması işlemlerinde, "imar parsellerinin mümkün merteye aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanması" ilkesine uygunluğu aranmaz.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, imar ve parselasyon planlarının kesinleşmesinden sonra gerekli görülmesi halinde Antalya Büyükşehir Belediyesi, ilgili mevzuattan doğan yetkilerinin bir kısmını veya tamamını Aksu Belediyesi ve diğer kamu idarelerine devredebilir.*

*Bu maddede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır."*

Hükümleri getirilmiş olup, düzenleme ile tescilli olan mevcut parseller esas alınarak tapu kaydının evveliyatından gelen imar uygulamalarındaki hataların dikkate alınmayacağı, uygulamada tapuda kayıtlı yüz ölçümlerin esas alınacağı, mükerrer tescilli parsellerin her ikisinin de imar uygulamasına dâhil edileceği, hisse hatalarının doğru hissenin uygulamaya alınarak resen düzeltileceği, Hazine mülkiyetine tahsis edilmesi gereken parsellerde ve bu parsellerin oluşturuldukları alanlarda bulunan mevcut parsellerin başka bir alana taşınabileceği, taksim yapılmak suretiyle müstakil olarak tahsis yapılabileceği gibi özel yetkilerle imar ve parselasyon planlarının Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

29/11/2018 tarih ve 7153 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen geçici 18. Madde ile Antalya ili Aksu ilçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan ve 9/4/2018 tarihli ve 2018/11605, 2018/11606 ile 2018/11607 sayılı Bakanlar Kurulu kararlarıyla kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 18. maddesinden alınan yetki ve düzenlemedeki özel hükümlere istinaden ve Maliye Bakanlığı, Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi arasında imzalanan 21.02.2018 tarihli Sulhname ile Hazine zararı ve mevcut Hazine taşınmazları yönüyle de sağlanan mutabakata uygun olarak Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılan nazım ve uygulama imar planları doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 18. Maddesi gereği tescilli parseller esas alınarak



yapılan imar uygulaması yürürlükteki mevzuat kapsamında kadastro müdürlüğünce teknik kontrollerinin, tapu müdürlüğünce de mülkiyet kontrollerinin tamamlanması sonunda 04.03.2019 tarih ve 4075 yevmiye numarası ile tescilleri sağlanmak ve hatalı uygulamalardan kaynaklı idaremizce konulan belirtmeler de terkin edilmek suretiyle yaklaşık 30 yıl süren nizalı ve hukuksuz süreç çözümlenmiştir.

Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş ve Güzelyurt mahallelerinin tamamı ile Hacıaliler, Mandırlar ve Kemerağzı mahallelerinin bir kısmını kapsayan ve Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan yaklaşık 1400 hektarlık alanda tek etap şeklinde yapılan uygulama ile; 1023 adedi ihdas parseli olmak üzere toplam 12716 adet parsel uygulamaya alınmış, uygulamadan 7770 gerçek kişi maliki 34787 hisse oranında etkilenmiş ve uygulama sonucunda 3731 adet parsel oluşturulmuştur.

Kanuni düzenlemenin oluşturulmasından, uygulamanın yapılması, teknik ve hukuki kontrolleri ile birlikte tescillerin sonuçlandırılmasına kadar Genel Müdürlüğümüz sevk ve organizesinde Bölge Müdürlüğümüz ile tapu ve kadastro müdürlüklerimiz bünyesinde bu uygulamaya münhasıran oluşturulan uzman bir ekip tarafından her aşaması kontrol altında bulundurulmak suretiyle kısa sürede işlemler sonuçlandırılmıştır. Bahse konu bu uygulama, birçok özelliği bakımından ilklerin uygulandığı, tapu, kadastro ve belediyecilik tarihine geçmiş olan bir uygulama olarak anılacaktır.





## TAPU HİZMETLERİNDE E-DÖNÜŞÜM: E-DEVLET UYGULAMALARI



**Engin TOLGAY**

Afyonkarahisar Tapu Müdürü

### 1. GİRİŞ

Bilindiği üzere yaşadığımız dönem bilgi çağı olarak nitelendirilmekte ve bilgi çağında birçok gelişmiş veya gelişmekte olan toplum, bilgi ve iletişim teknolojilerini geliştirerek enformasyon ve ağ toplumu olmayı bir amaç olarak görmektedirler. Bu itibarla, günümüzde bilgi ve iletişim teknolojileri kurumları değiştirmek için kullanılan en etkili yollardan biri olarak görülmekte ve bu bilgiye/enformasyona odaklı değişim ile devlet yönetiminden ticarete, kamu hizmetlerinden eğitime kadar pek çok alanda elektronikleşme yaşanmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz de kendisine “teknoloji, kalite, güven ve memnuniyeti” düstur edinmiş, köklerini Osmanlı İmparatorluğu’ndan alarak, Cumhuriyetimiz ile şekillenmiş, ülkemizin en güzide kurumlarından birisidir. Kamu hizmetlerinde, bilişim teknolojilerinin gelişmesi, kamu hizmetlerinin sunumunda bir felsefe değişimini ortaya çıkarmış ve kısaca bu “e dönüşüm” olarak adlandırılmıştır. E-dönüşüm olgusunun e-ticaret, e-öğrenme ve e-devlet gibi pek çok alanda uygulaması mevcuttur. İşte bu çalışmanın amacı tapu hizmetlerinin sunumunda kullanılan e-dönüşüm/e-devlet uygulamalarını tartışmak ve Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü verileri üzerinden e-dönüşüm, e-devlet çalışmalarını değerlendirmeye almaktır.

### 2. E-DÖNÜŞÜM

Giriş kısmında da ifade edildiği üzere, kamu hizmetlerinde bilişim teknolojilerinin kullanılması, bu hizmetlerin sunumunda bir felsefe değişimini ortaya çıkarmıştır. Bu felsefi değişiklik kısaca e-dönüşüm olarak adlandırılmaktadır. Teknolojiye (özellikle sayısal teknolojilere) dayalı herhangi bir şeyin dönüşümünü ifade etmek amacıyla “e dönüşüm” kavramı kullanılmaktadır. E-dönüşümün kamudaki en yaygın yansıması e-devlet uygulamalarıdır.

Tapu Müdürlüklerindeki e-dönüşüm, e-devlet uygulamalarını gözden geçirmeden önce e-devlet nedir? Neyi amaçlamaktadır? Klasik devlet yönetimini nasıl değiştirmektedir? Sorularına cevap vermek mantıklı olacaktır.

### 3. E- DEVLET NEDİR?

E-devlet kavramı, hepimizin bildiği gibi elektronik devletin kısaltmasıdır. Devletin e-dönüşümü anlamında kullanılan e-devlet terimi; “kamu hizmetlerinin hazırlanması ve vatandaşa sunulması sırasında bilgi ve iletişim teknolojisi kullanılması” biçiminde tanımlanmaktadır. E-devlet; zaman, emek ve parasal tasarruf sağlamayı güden; devlet, vatandaş, özel sektör ve bürokrasi arasında elektronik olarak bağlantı sağlanmasını ifade eden bir yapıdır.

E-devleti doğuran en önemli gerekçelerin başında bürokrasi gelmektedir. Sanayi Devrimi sonrasında hızlı şekilde büyüme eğilimine giren ve

giderek etki alanını genişleten devlet ve bürokrasi, kamu hizmetlerinin sunumunu zorlaştırmış ve çok çeşitli sorunlara neden olmuştur. İşte E-devlet olgusu, esasında tam da devletin ve bürokrasinin bu denli büyümesinden ve kontrolünün zorlaşmasından kaynaklanan hizmet sunumu sorunlarının giderilmesine yönelik bir adım olarak ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda e-devlet, Devlet ile vatandaş arasındaki iletişimde yer alan ara elamanlar (bürokratlar), ara aşamalar, kırtasiyecilik, zaman kısıtlılığı, nedeniyle bekletme gibi temel bürokratik sorunlardan uzaklaşmak ve olabildiğince hızlı ve iş yükünü azaltıcı bir iş görme yaklaşımını hedef almaktadır.

E-devletin bir diğer önemli gerekçesi vatandaşlarımızın talebidir. Özel sektörün sürekli, kesintisiz, hızlı, kaliteye dayalı ve müşteri odaklı hizmet sunumunun olumlu etkisi, vatandaşların benzer nitelikte bir kamu hizmet sunumunu beklemesine sebep olmaktadır. Geleneksel devletin katı ve sorgulanamaz otoritesinin aksine e-devlet, vatandaşın yönetime de katılmasına imkân vererek onu aktif bir konuma koyup, yönetim olgusunun öne çıkarmaktadır.

E-devlet ayrıca kamu çalışanları için de büyük önem taşımaktadır. İş yükünün azalması, kişisel gelişim fırsatının artması, kamu hizmetlerinin zamanında yerine getirilebilmesi, vatandaş ile daha etkili bir iletişim kurma gibi önemli faydalar da beraberinde getirmektedir. E-devlet sadece, kamu hizmetlerinin bilgisayar ve internet teknolojisi yoluyla verilmesi olarak tanımlamak yanlış olacaktır. Zira e-devlet yeni, modern ve demokratik bir yönetim anlayışı olup, sadece hizmet sunumunu değil, komple geleneksel devlet anlayışını değiştirmekte, işte bu yüzden kamu yönetiminde bir felsefe değişikliğini temsil etmektedir.

### 4. ÜLKEMİZDE E-DEVLET

Ülkemizde e-devlete ilişkin ilk girişim 2001 yılında başlamış, ancak hayata tam anlamıyla gerçekleştirilemeyen bu faaliyet, 2003 tarihli E-Dönüşüm Projesi ile birlikte somutlaşmaya başlamıştır. Bu bağlamda Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı bünyesinde ‘Bilgi Toplumu Dairesi’ kurulmuştur.

E-devletin gelişimine ilişkin devlet

nezdinde 2015-2018 Bilgi Toplumu Stratejisi Eylem Planı ve 2016-2019 Ulusal E-Devlet Stratejisi ve Eylem Planı hazırlanmıştır. 2016-2019 Ulusal E-Devlet Stratejisi ve Eylem Planı taslağına göre dört stratejik amaç ve hedef bulunmaktadır. Bunlar •E-devlet Ekosisteminin Etkinliğinin ve Sürdürülebilirliğinin Sağlanması, •Altyapı ve İdari Hizmetlere Yönelik Ortak Sistemlerin Hayata Geçirilmesi, •Kamu Hizmetlerinde e-Dönüşümün Sağlanması, •Kullanım, Katılım ve Şeffaflığın Artırılması olarak sayılmıştır.

Ayrıca 2014 yılı itibariyle yayınlanan Onuncu Kalkınma Planı, e-devlete ilişkin hedefler içermektedir. Bu hedefler, “Etkin, katılımcı, şeffaf ve hesap verebilir kamu yönetimine katkı sağlamak üzere; dezavantajlı kesimler de dahil kullanıcı ihtiyaçlarına göre tasarlanmış hizmetlerin, kişisel bilgi mahremiyeti ve bilgi güvenliği sağlanarak, çeşitli platformlardan, kullanıcı odaklı, birlikte işler, bütünleşik ve güvenilir şekilde sunulacağı bir e-devlet yapısının oluşturulması temel amaçtır” biçiminde ifade edilmiştir.

E-Türkiye kapsamında yerine getirilmesi gereken kriterler belirlenmiş ve Türkiye bu kriterleri uygulamaya



başlamıştır. Bu bağlamda hizmetlerin sunumuna ilişkin tek bir kapı, teknik ve hukuki altyapının oluşturulması ve standartlara uygun bir yapının inşa edilmesi konuları ele alınmıştır. Bu kapsamda 18 Aralık 2008 tarihinde ‘Devletin Kısayolu’ sloganıyla hizmete giren E-Devlet Kapısı, 2018 yılı itibariyle oldukça geniş bir hizmet ağına sahip olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık numarası ve kişisel şifre ile, ya da mobil bankacılık ve e-imza uygulamaları ile giriş yapılabilen e-devlet portalında; bilgilendirme hizmetleri, entegre elektronik hizmetler, ödeme işlemleri, kurum ve kuruluşlara kısa yollar ile kurumlar arası bilgi ve belge paylaşımı gibi işlemler yapılabilmektedir.

##### 5. TAPU HİZMETLERİNE YÖNELİK E-DÖNÜŞÜM/E-DEVLET UYGULAMALARI

Hiç kuşku yok ki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün e-dönüşüm kapsamında en temel e-devlet projelerinden birisi TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) tir. Ülkemiz genelinde Tapu ve Kadastro kayıtlarının bilgisayar ortamına aktararak tüm faaliyetlerin bilgisayar sistemi üzerinden yürütülmesi, böylece gerek özel, gerekse kamu taşınmaz mallarının etkin biçimde takip ve kontrolünün sağlanması TAKBİS aracılığıyla olmakta ve bu sistem ile vatandaşımıza, gayrimenkul sektörünün tüm paydaşlarına güvenilir, güncel ve hızlı bir şekilde hizmet sunulması mümkün olmaktadır.

TAKBİS Projesi “2006 Yılı eTR Ödüllerinin Kamudan Vatandaşa e Hizmetler Kategorisi Birincisi olup, entegre bir bilgi sistemini temsil etmektedir. 2012 yılı Mayıs ayı itibarı ile tüm Tapu Müdürlükleri TAKBİS’e geçmiştir. İşte bu çalışmanın konusu TAKBİS’ le bağlantılı tapuya yönelik e-uygulamalardır:

E-ipotek terkin, e-ipotek, e-satış/ipotek, e-haciz, WEBTAPU, yetkili tapu işlemleri, TAPUTAKAS, e-ödeme, kısa

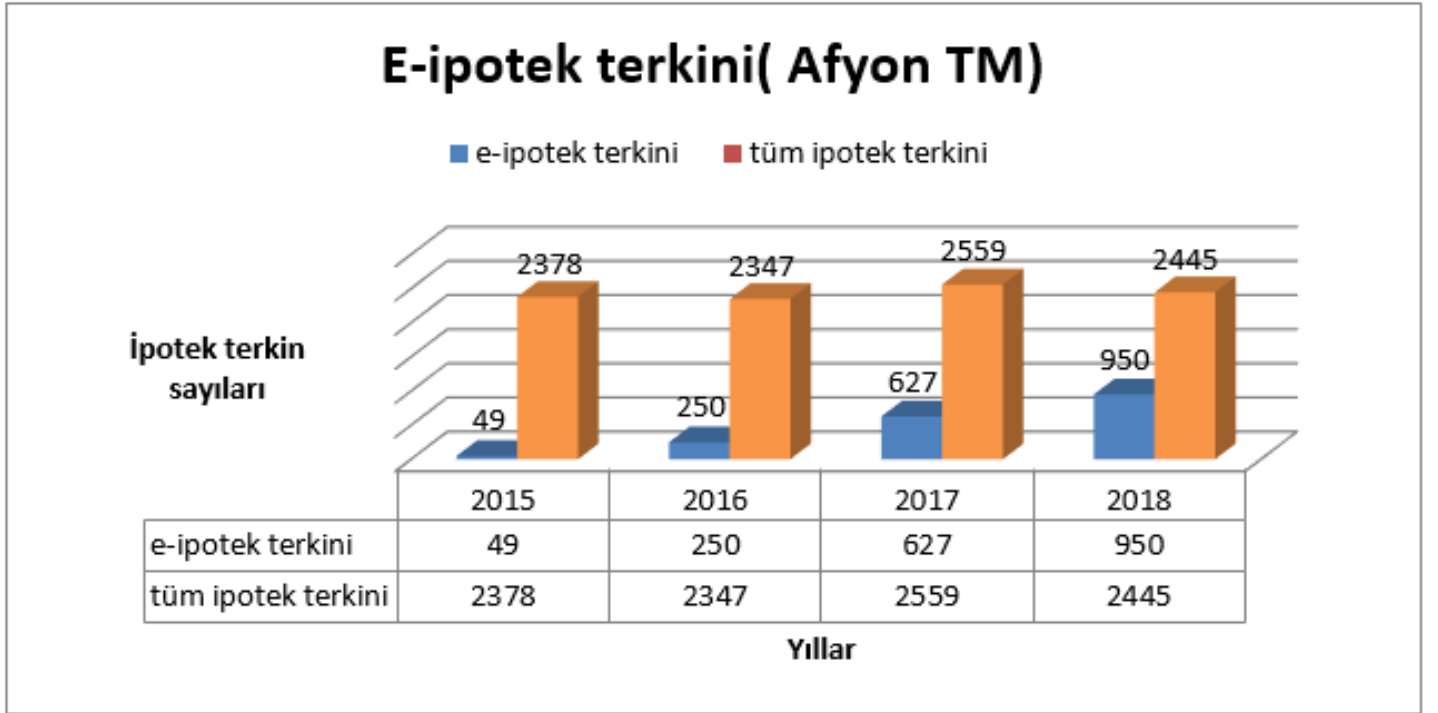
bilgilendirme mesajı, e-imza vb. gibi uygulamalar ile tapu müdürlükleri bilişim teknolojilerini kullanarak gayrimenkul sektörünün tüm paydaşlarına ve vatandaşlarımıza KYS (Kalite Yönetim Sistemi) kapsamında hizmet vermektedir. Amaç e-devlet uygulamalarına önem vererek klasik sadece tapu sicili tutma görevinden sıyrılarak, misyonumuza uygun bilgi teknolojilerini en üst seviyede kullanan, gayrimenkul politikalarına yön veren bir kurum olmaktır. Kaldı ki bu doğrultuda 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi 30 sayılı Kararname ile değiştirilmiş ve bu Kararname ile Genel Müdürlüğümüz bünyesinde Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Böylelikle klasik tapu sicilini oluşturma, tutma, koruma, değişiklikleri izleme, yenileme görevi dışında, taşınmazların değer haritalarını oluşturma görevini de üstlenmiştir.

Bu itibarla Afyonkarahisar TM verileri üzerinden e-ipotek terkinini, e-ipotek, e-satış/ipotek ve WEBTAPU uygulamaları aşağıda değerlendirilmeye çalışılacaktır.

### 5.1 E-İPOTEK TERKİNİ

E-ipotek terkinini, bankaların gayrimenkul rehinini kaldırmasında kullandıkları Genel Müdürlüğümüzün önemli e-uygulamalardan biridir. Bu uygulama ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile protokol imzalayan bankalar ipotek kaldırma yazılarını TAKBİS aracılığı ile ve elektronik imza ile güvenli bir ortamda ilgili tapu Müdürlüklerine göndermektedir. Söz konusu fek yazıları TAKBİS başvuru ekranında web başvurular ekranına düşmekte, müdür veya müdür yardımcısı tarafından tapu memuruna havale edilmekte ve basit bir kontrolle veri girişi bankaca yapılan işlem sonuçlandırılarak ipotek tapu sicilinden kalkmaktadır.

E-ipotek terkinini ile sahte ipotek terkinini sorunsalı çözülmekte, tapu personeli imza sirküsü kontrolü yapmaya gerek duymadan ve güven içerisinde işlemi sonuçlandırmakta, banka ve finans kuruluşları tapu müdürlüğüne terkin yazılarını ulaştırma maliyetini düşürmekte, daha önemlisi tebligat masrafı ödememekte, vatandaşlarımız açısından ise hızlı ve güvenli olarak bu tür fek talepleri sonuçlanmaktadır. Aşağıda Tablo 1 de Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü üzerinden e-ipotek terkinini ile tüm ipotek terkinlerinin karşılaştırmalı sayısal verileri verilmiştir. Açıkça anlaşılacağı üzere 2015 yılından 2018 yılına e-ipotek terkinlerinde ciddi bir artış olduğu görülmektedir. 2019 yılında e- ipotek terkinini D2 ile artık bankalar işlem yevmiesini kendileri alarak ipotek terkinlerini yapmaya başlamıştır.



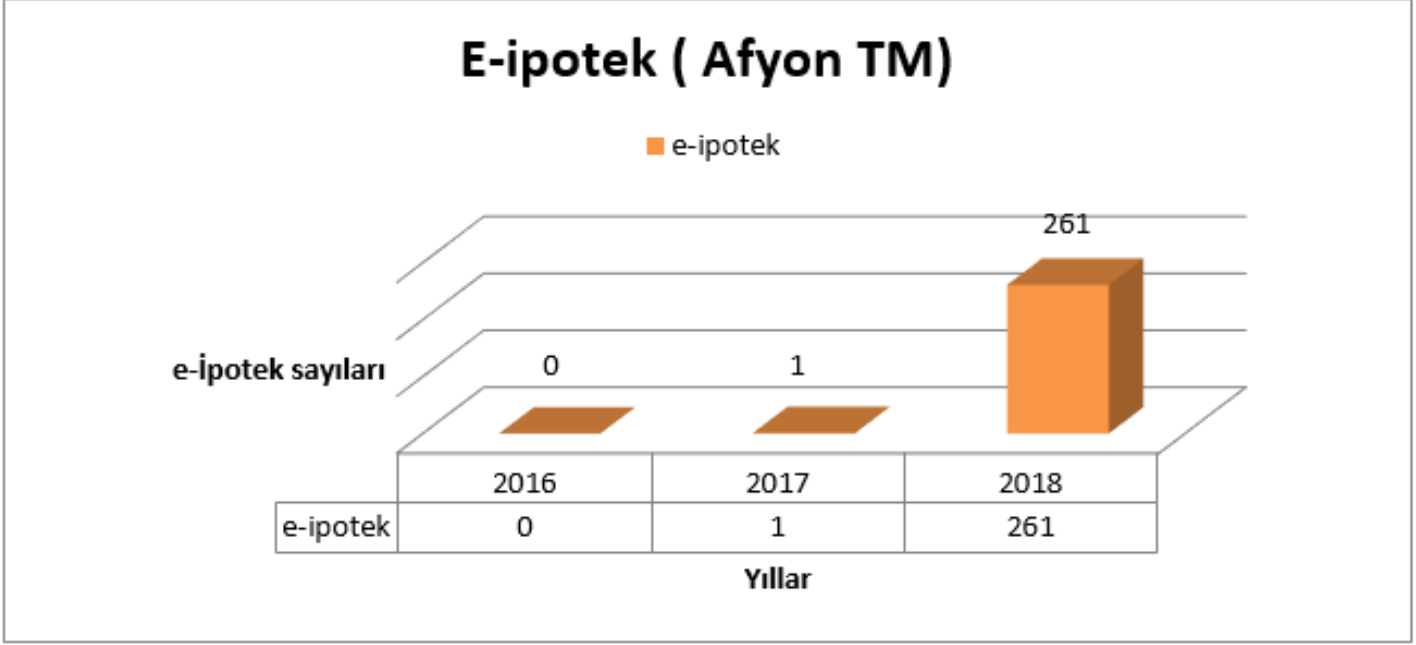
**Tablo 1** E-ipotek terkinini

### 5.2 E-İPOTEK

Ziraat Bankası ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 03/11/2016 tarihinde imzalanan protokol ile ipotek tesisi ve değişikliği işlemlerinin elektronik ortamda yapılması kararlaştırılmıştır. E- ipotek ile amaç tapu hizmetlerinin etkin, hızlı, güvenli ve elektronik ortamda sunumu, personelin iş yükünün azaltılması suretiyle çalışan memnuniyetinin sağlanması, yazışma usulüyle yapılan ipotek tesisi ve değişikliği taleplerinin web servisi aracılığıyla TAKBİS üzerinden e-imza ile yapılması, tapu müdürlüklerindeki işlem yoğunluğunun azaltılması ve işlem süreçlerinin kısaltarak verimliliğin artırılması ve sürekli kılınması hedeflenmiştir.



Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü verileri üzerinden e-ipotek işlemlerinin seyri aşağıda Tablo 2 de gösterilmiştir. Tabloda da görüleceği üzere uygulamanın 2016 yılının sonlarında yürürlüğe girmesi sebebi ile bu yılda Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğünde hiçbir e-ipotek işleminin yapılmadığı, 2017 yılında sadece 1 adet e-ipotek işleminin yapıldığı, 2018 yılında ise ciddi bir sıçrama olduğu ve sayının 261'e çıktığı görülmüştür. 2019 yılının ilk iki ayında (ocak-şubat) ise Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü'nde 48 adet e-ipotek yapıldığı, bu süre zarfında toplam ipotek sayısının 349 olduğu hesaba katıldığında hali hazırda e-ipteğin toplam ipotek içerisinde %14 lük bir paya sahip olduğu görülmektedir.



**Tablo 2 E-ipotek**

### TAPUNUN KISA YOLU

Yukarıda bahsedilen Genel Müdürlüğümüzün hizmete sunduğu e-ipotek terkini, e-ipotek, e-satış/ipotek işlemleri bankalarca kullanılan e-uygulamalar olup, finans kuruluşlarına, dolayısıyla vatandaşlarımıza ve tapu çalışanlarına büyük kolaylıklar sağlamaktadır. Web tapuya kullanıcılar e-devlet şifresi ya da mobil bankacılık yoluyla internet bağlantısı olan her ortamda mobil telefonlar, tablet, dizüstü veya kişisel bilgisayarlar aracılığıyla rahatlıkla bağlanabilmektedir.

WEBTAPU olarak adlandırılan e-uygulama ise ister taşınmazı olsun ister olmasın tüm vatandaşlarımıza direkt olarak büyük avantajlar sunan bir sistemdir. Web tapu sistemi, tüm vatandaşların taşınmazlarını internet ortamında takip edebildikleri ve yönetebildikleri bir sistemdir. Web tapu sistemi, tapu müdürlüklerine gitmeden internette işlem başvurusu yapabilme imkanı tanımakta, yalnızca taşınmazı olanların değil, tüm vatandaşlarımızın kullanabildiği bir sistem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bireyin taşınmazı yoksa taşınmazı olmadığına ilişkin belgeyi üretebilmekte, taşınmazın maliki sistem üzerinden 3. Şahıslara taşınmazlarını inceleme yetkisi verebilmekte, alıcıya tapu müdürlüğüne başvuru yapma yetkisi verilebilmektedir. Ayrıca bu sistem sayesinde, malik taşınmazlarının tapu kayıt ve konum bilgilerini görüntüleyebilmekte ve tapu müdürlüğüne gitmeden taşınmazlarında işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis edebilme veya kaldırabilmektedir. Web Tapu sistemi ile yapılan tüm işlemlerden SMS yolu ile kullanıcıya bilgi verilmekte ve böylece tapu işlemlerini internet üzerinden kolay, hızlı ve güvenilir bir şekilde son aşamaya kadar getirebilme ve tapu harcı ile döner sermaye bedellerini elektronik ortamda ödenebilme imkânı sunulmaktadır.

Web tapu aracılığı ile tapu müdürlüğüne işlem başvurusu yapıldığında, talep müdürlüğün başvuru ekranına düşmekte, ilgili memura havale edilmesinden sonra 2014/1 sayılı genelge gereğince diğer işlemlere göre öncelikli olarak hazırlanmaktadır.

Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü'nde 2018 yılında toplamda 138 adet işlem, kullanıcıların web tapu aracılığıyla Müdürlüğümüze başvurmaları ile sonuçlandırılmıştır. Bunun yanında kullanıcılar sadece kendi inisiyatifleriyle 59 adet tapu siciline yönelik "malik bizzat gelmeden işlem yapılamaz" belirtmesini vermişler, böylelikle vekâleten işlem yapılamayacağına dair iradelerini ortaya koymuşlardır. Aşağıda Tablo 3'te Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğünde 2018 yılında yapılan web tapu işlemlerinin türü ve sayıları gösterilmiştir.

Web Tapu İşleminin Adı	Sayısı
<b>2018 YILI AFYON TM WEB TAPU</b>	
<b>Satış</b>	<b>72</b>
<b>Satış-İpotek</b>	<b>24</b>
<b>İpotek</b>	<b>31</b>
<b>İntikal</b>	<b>1</b>
<b>Bağış</b>	<b>1</b>
<b>İştirakin Feshi</b>	<b>1</b>
<b>Kat İrtifakı</b>	<b>3</b>
<b>Kat İrtifakının Terkini</b>	<b>1</b>
<b>Düzeltilme</b>	<b>1</b>
<b>Yönetim Planı Tesisi</b>	<b>3</b>
<b>Toplam</b>	<b>138</b>

**Tablo 3 Web Tapu Sayısal Veri**

## 6. SONUÇ

Genel Müdürlüğümüzün 2019-2023 Stratejik Planında belirtildiği üzere, kurumumuzun en temel amaçlarından biri Türkiye Tapu Sistemini kurmaktır. Bu amaç için de hizmetlerin daha hızlı, kaliteli ve erişilebilir sunulabilmesi gözetimiyle elektronik ortamda gerçekleştirilen tapu işlemlerinin sayısını arttırmak hedeflenmektedir. Yukarıda daha çok değinilen e-ipotek terkinini, e-ipotek, e-satış/ipotek, Web tapu gibi uygulamalar devletimizin e-dönüşüm/e-devlet atımlarından sadece bir kaçıdır.

Bu tür uygulamaların genellik kazanması ve böylelikle beklenen faydanın sağlanabilmesi bir sahip çıkmayı gerektirmektedir. Biraz daha açacak olursak teknolojik alt yapısı tamamlanmış, ciddi yatırımlar yapılmış bu e-dönüşüm hamleleri her kesimden tapu çalışanları tarafından sahiplenilmeli, gayrimenkul sektörünün tüm aktörlerine tanıtılmalıdır. Bir başka deyişle tapu personeli vatandaşlarımızı, bankaları, kurumları, kısacası tapu müdürlüklerinden hizmet alan tüm şahıs, resmi ve özel kurumları uygulamalara yönelik gerekli özendirmelerde bulunmalıdır.

Bilindiği üzere bir somut olguyu kullanan bireyler çevresini etkilemekte, çarpan etkisiyle yenilikler ses getirmektedir. Tüm e-devlet uygulamalarında olduğu gibi; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün e-hizmetleri öncelikle kamu hizmetlerine daha kolay, özgür ve zaman ile mekândan bağımsız olarak ulaşma imkanı getirmektedir.

Bugün ülkemizin 82 milyona yaklaşan ülke nüfusunun 54,3 milyonu internet kullanmakta, Mobil internet kullanıcısı sayısı 51,5 milyonu bulmuştur. Türkiye'de mobil telefon kullanımı %98, akıllı telefon kullanımı %77 ve bilgisayar kullanımı %48'dir. Tüm bu verilere bakıldığında vatandaşlarımız potansiyel web tapunun kullanıcıları olabilirler. Web tapu ve diğer e-tapu uygulamalarının kullanımının artması tapu çalışanlarının iş yükünü azaltacak, vatandaşlarımızın kamu hizmetlerini ulaşma maliyetlerini düşürecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Bilgileri Sorgulama

Hizmet Listesine Geri Dön

Taşınmaz Detaylarına Dön

Bu hizmet yalnızca TAKBİS'te T.C. Kimlik Numarası kayıtlı olan kişiler kapsamında sunulmaktadır.

Beyan Listesi

Tapu Sicil Müdürlüğü	İşlem	Açıklama	İşlem(yevmiye) Tarihi	İşlem(yevmiye) No
	Yönetim Planının Belirlenmesi	YÖNETİM PLANI		0

Taşınmazınıza ait herhangi bir zemin irtilak bilgisi bulunmamaktadır.

Taşınmazınıza ait herhangi bir şerh bilgisi bulunmamaktadır.

1. Taşınmaz Listesi ✓  
2. Taşınmaz Detay Bilgileri ✓  
3. Şerh,beyan,rehin,irtifak vb. ✓

Favori Hizmetlerime Ekle

Bunun dışında banka ve finans kuruluşlarının e-ipoteke, e-terkin, e-satış/ipoteke uygulamalarını daha çok kullanmaları gerekmektedir. Afyonkarahisar Tapu Müdürlüğü verileri üzerinden anlaşılacağı üzere e-ipoteke terkinini yeni yeni %50'lik oranlara ulaşmaktadır. Bu anlamda gayrimenkul rehni, terkinini ve kredili satışlar çok hızlı bir dönüşümle bankalar aracılığıyla elektronik ortamda hazırlanarak tapu müdürlüklerine yollanmalı ve böylelikle tapu çalışanları zamandan tasarruf ederek çalışmalarını e-arşiv, tapu sicilinin entegrasyonu ve elektronik tapu siciline geçiş çalışmalarına yönlendirmelidir. E-haciz uygulaması da ülke geneline yayıldığında tapuda iş hacminde %30'lara varan bir düşme söz konusu olabilecektir.

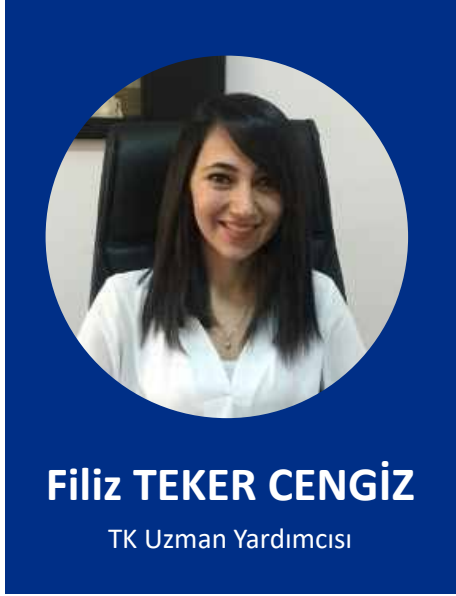
Bırakın bilgi teknolojilerini artık yapay zekânın hayatın her alanına girdiği bir dünyada vatandaşlarımızda teknolojiyi sadece sosyal medyada kullanmamalı, e-devlet uygulamalarını öğrenmeye ve uygulamaya koymalıdır. Bu bağlamda devletimizce teknoloji okur-yazarlığı eğitimine büyük önem verilmeli ve bu kapsamda ulusal politikalar oluşturulmalıdır. Tarihin her döneminde teknolojiye, bilime uyum sağlayan toplumların yok olmayıp, ileriye gidebildikleri asla unutulmamalıdır.

## Kaynakça

- 1) Mustafa Ağaoğlu, Kamuda Kurumsal Bilgi Yönetimi İçin Bir E-Dönüşüm Modeli ve Yol Haritası Önerisi, İstanbul, 2013
- 2) Tarık Anıl EKENCİ, Türkiye'nin E-Devlet Görünümüne Uluslararası Göstergelerden Bir Bakış, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Denizli, 2018
- 3) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2019-2023 Stratejik Plan, www.tkgm.gov.tr, 2019
- 4) 2016-2019 Ulusal E-Devlet Stratejisi ve Eylem Planı, www.bilgitoplumu.gov.tr, 2019



# YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİNİN TÜRKİYE EKONOMİSİNE ETKİLERİ



## 1. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Türkiye'de gayrimenkul sektörü ekonomi içerisinde yüksek paya sahip dinamik yapıda olan bir sektördür. Gayrimenkul faaliyetleri yıllar içerisinde sürekli bir yükseliş trendi göstermekte olup ekonomik yapı içerisinde risk barındırmayan, uzun vadede yüksek getirisi olan ve ikamesi olmayan bir yatırım aracı ve büyük bir pazar olması nedeniyle önemini sürekli korumaktadır. 2017 yılında yalnızca gayrimenkul faaliyetlerinin gayrisafi yurtiçi hasıla içerisindeki payı %7,2 olarak gerçekleşmiş olup, inşaat sektörünü de bu değerlendirmeye dahil ettiğimizde oran %16'lara kadar çıkmaktadır. Aşağıda 2010 ve 2018 yılları arasında sürekli artış gösteren gayrimenkul faaliyetleri ve inşaat sektörlerine ilişkin veriler ile bu sektörlerin gayrisafi yurtiçi hasıla içerisinde dağılımını gösteren tabloya yer verilmiştir.

Yıl	İnşaat (TL)	Gayrimenkul Faaliyetleri (TL)	İnşaat(+)Gayrimenkul Faaliyetleri (TL)	Gayrisafi Yurtiçi Hâsıla (TL)	ORAN
2010	70.701.311	114.940.975	185.642.286	1.160.013.978	16,00
2011	100.016.363	125.018.461	225.034.824	1.394.477.165	16,14
2012	117.433.142	135.459.330	252.892.472	1.569.672.114	16,11
2013	145.908.413	148.972.223	294.880.636	1.809.713.086	16,29
2014	165.654.620	163.852.019	329.506.639	2.044.465.875	16,12
2015	190.619.215	180.721.035	371.340.250	2.338.647.493	15,88
2016	223.362.831	201.561.273	424.924.104	2.608.525.749	16,29
2017	265.977.449	222.753.822	488.731.271	3.106.536.751	15,73

**Tablo 1** Gayrimenkul Faaliyetleri ve İnşaat Sektörünün GSYİH İçerisindeki Dağılımı (2010-2018)

Kaynak: TÜİK

## 2. ULUSLARARASI DOĞRUDAN YATIRIMLAR İÇERİSİNDE GAYRİMENKUL FAALİYETLERİNİN PAYI

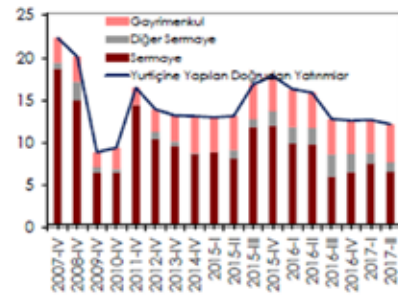
Küreselleşen ekonomi ile yabancı sermayenin serbest dolaşımı doğrudan yabancı yatırımların artmasına sebep olarak, ülkeler arasında rekabet edilebilirliği arttırmıştır. Uluslararası yabancı yatırımların en önemli iki unsuru sermaye ve gayrimenkul yatırımları olup, gayrimenkul yatırımları yurtdışı yerleşiklerin yaptıkları doğrudan yatırımlar içerisinde ciddi bir paya sahiptir. Tarih boyunca yabancıların gayrimenkul edinimine yönelik sağlanan kolaylıklar ve teşvikler ile bu yönde çıkarılan uygulama yönetmelikleri gayrimenkule yapılan yatırımları artırırken aynı zamanda ekonomiye yabancı sermaye girişini de kolaylaştırmıştır. Bu kapsamda gerçekleşen döviz girişi ekonomiye kaynak yaratırken, gayrimenkul pazarını da genişleterek sektörü canlandırmakta, aynı zamanda turizmin

de gelişmesine katkı sağlayarak farklı bir gelir kaynağı oluşturmaktadır.

Yıl	Gayrimenkul (Net)	Net Yükümlülük Oluşumu (Uluslararası Doğrudan Yatırım)	ORAN
2010	2.494	9.099	27,41
2011	2.013	16.182	12,44
2012	2.636	13.744	19,18
2013	3.049	13.563	22,48
2014	4.321	13.337	32,40
2015	4.156	19.274	21,56
2016	3.890	13.950	27,89
2017	4.643	11.546	40,21
2018	5.915	13.163	44,94

**Tablo 2** Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri (2010-2018) (Milyon ABD Doları)

Tablo 1'de verilen veriler değerlendirildiğinde, gayrimenkule yapılan yatırımların uluslararası doğrudan yatırım girişleri içerisindeki oranının genelde artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2012 yılında Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştıran yasanın değiştirilerek karşılıklılık şartının kalkması ile birlikte gayrimenkule yapılan yatırımlar 2013 yılında bir önceki yıla göre %15,6'lık artış göstermiş olup bu etki daha sonraki yıllarda da kendini göstermiştir. 2017 yılında ise KDV istisnası ve gayrimenkul edinimi yoluyla istisnai yoldan vatandaşlık kazanımı yönünde yapılan düzenlemeler ile yurtdışı yerleşiklerin Türkiye'ye olan ilgisi artmış ve gayrimenkul yatırımlarının, uluslararası doğrudan yatırımlar içerisindeki payı 2018 yılında %45'lere kadar yükselmiştir.



**Grafik 1** Yurtiçine Yapılan Doğrudan Yatırımlar (Milyar ABD Doları)

## 3. TÜRKİYE'DE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ

Türkiye tarihi geçmişi, jeopolitik konumu, coğrafi güzellikleri ve iş ve yatırım sahaları bakımından elverişli olması nedeniyle yabancı yatırımcıların dikkatini her zaman üzerine çekmiş ve bu faktörler aynı zamanda

Kaynak: TCMB.

yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörüne ilgisini uyandırmıştır. 2012 yılından itibaren yabancıların taşınmaz edinimine yönelik bazı sınırlamaların kalkması ve kolaylıkların sağlanmasıyla ve gayrimenkul sektöründe yaşanan olumlu gelişmeler doğrultusunda, uluslararası doğrudan yatırımlar yükselmeye başlarken aynı zamanda yabancıların gayrimenkul alımlarında da artış gözlemlenmektedir. Tablo 3'te yabancı uyruklulara yapılan toplam satış bedellerine ilişkin veriler bu durumu doğrular nitelikte olup, 2013 yılında yabancı uyruklulara yapılan taşınmazlardır. Aynı zamanda 2018 yılında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla istisnai yoldan Türk Vatandaşlığı kazanmalarına ilişkin gayrimenkul bedelinin 250.000 Amerikan Dolarına düşürülmesi ile birlikte, 2018 yılında yabancı uyruklulara yapılan satışlarda 6.375.221.280 TL artış sağlanarak toplamda 12.432.188.903 TL satış yapıldığı da anlaşılmaktadır.

Edinim Yılları	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Toplam Parsel Adeti	Toplam Kişi Adeti	Toplam Satış Bedeli
2010	307	2.551	4.193	2.858	5.865	408.325.933
2011	325	2.713	4.544	3.038	6.481	492.396.195
2012	415	3.117	4.927	3.532	6.680	619.458.466
2013	855	5.581	9.004	6.436	11.185	1.522.856.577
2014	1.045	8.409	14.376	9.454	16.691	2.645.700.869
2015	1.419	10.716	18.349	12.135	20.315	3.581.734.284
2016	1.410	10.073	16.049	11.483	17.952	3.226.662.757
2017	1.472	12.476	21.321	13.948	22.050	6.056.967.623
2018	2.786	25.534	41.676	28.320	45.132	12.432.188.903

**Tablo 3** Yabancıların Taşınmaz Edinimi (2010-2018)

Yabancıların gayrimenkul edinimi toplam satış bedelleri açısından incelendiğinde ise ilk sırada Suudi Arabistan bulunmakta olup, devamında sırasıyla İran, Irak, Azerbaycan, Katar, Kuveyt, Afganistan, Ürdün, Rusya Federasyonu, Yemen, İngiltere ve Almanya ülkeleri gelmektedir.

### SONUÇ ve DEĞERLENDİRME

Küresel ekonomik sistemle birlikte dünyada artık coğrafi sınırların önemi kalmamış ve yabancı sermayenin serbest dolaşımı ülkelerin karşılıklı olarak sadece ekonomik anlamda değil aynı zamanda sosyal ve kültürel anlamda da etkileşimlerini artırmıştır. Türkiye'de son zamanlarda yapılan düzenlemeler ve sektördeki yenilik ve gelişmeler de gayrimenkul sektörünün yabancı yatırımı çeken en önemli sektörlerden biri olmasını sağlamıştır. Yabancıların taşınmaz ediniminin gayrisafi yurtiçi hasıla içerisindeki payı bu gelişmelerle birlikte sürekli artış göstermekte, bu durum ise ülke ekonomisine çeşitli gelir kaynakları yaratmaktadır. Yabancılar taşınmaz satışından sağlanan gelirler ekonomiye doğrudan kaynak yaratırken, bu yolla cari açığın azalmasına da katkı sağlanmaktadır. Aynı zamanda doğal güzelliklere sahip Türkiye'de turizm sektörünün de dolaylı yoldan gelişmesinde rol oynamakta ve yine diğer devletlerle olan ekonomik ve sosyal ilişkilerin güçlenmesine yardımcı olarak kültürel çeşitlilik sağlamaktadır. Bu nedenle Türkiye'de büyüyen gayrimenkul sektörü, farklı alanlardan kaynak yaratıp ekonomiye katkı sağlayarak dinamik yapısını sürdürmekte ve ekonominin önemli bir kalemi olmaya devam etmektedir.

2018 yılında Türkiye'ye gayrimenkul sektöründe en çok yatırım yapan ülkeler toplam kişi adedi bakımından değerlendirildiğinde ilk on ülke arasında ilk sırada Irak yer almakla birlikte, sırasıyla İran, Afganistan, Rusya Federasyonu, Kuveyt, Suudi Arabistan, Almanya, İngiltere ve Ürdün bu sıralamayı takip etmektedir.





## Funda AYDIN SEYMEN

### Antalya Bölge Müdürü

**Harita Mühendisi...Uzun süre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde çeşitli pozisyonlarda görev yaptı ama görevini aşkla yaptı. Zira kendisine göre aşkla yapılmayan hiçbir şevk vermez. Kadına önem veren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yönetimi tarafından Antalya'ya ilk kadın bölge müdürü olarak atandı. Biz de yeni görevi ve heyecanı için kendisine hem başarılar diledik hem de bir röportaj yapalım istedik. İşte Aydın'ın samimi açıklamaları...**

**Röportaj : Özgür YILMAZ**

#### **Funda Aydın Seymen'i kendi cümleleri ile tanımak isteriz ?**

1977 Ankara doğumluyum. Memleketim Manavgat'tır. Evliyim ve 2 çocuğum var. Her gün yeni bir şey öğrenme ve bunu paylaşmanın telaşı içinde yaşayan biriyim. İçtenlik esaslı bir iletişim üzerine kurulu bir hayatım var.

#### **Kadın istihdamının tartışıldığı ülkemizde siz köklü bir kurumun Antalya Bölge Müdürlüğü görevine getirildiniz? Bu görev size ilave bir sorumluluk yükledi mi ?**

Muhakkak ki... Bu görev için bana güvenen ve kurumumuzda kadın üst düzey yöneticilerin önünü açacak bu karara öncülük eden Sayın Genel Müdürümüz ve diğer yöneticilerimizin güvenlerini boşa çıkarmamak düşüncesi benim öncelikli sorumluluğum. Bu konudaki diğer büyük sorumluluğum da elbette Kurumumuz kadın personeline yöneliktir. Ben, Kurumumu en iyi şekilde temsil ederek kadın üst düzey yöneticilerin sayısının artmasına olumlu yönde katkı yapmak istiyorum.





***Bulduğunuz pozisyon sizi şehrinizde daha tanınır hale getirdi. Başta hemcinsleriniz olmak üzere şehirden nasıl bir tepki alıyorsunuz ?***

Antalya bu yönde şanslı bir ilimiz. Bugün itibarıyla Antalya’da farklı kamu kurum ve kuruluşlarının Bölge Müdürü ve/veya İl Müdürü olarak görev yapan dokuz kadın yöneticisi bulunuyor. İlk günden beni yalnız bırakmayarak desteklerini belli ettiler. Diğer taraftan, Kurumumuz kadın personeli ve özellikle de kadın tapu müdür ve yardımcıları ülkenin dört bir yanından arayarak bana destek olduklarını belirttiler. Sadece kadın personel değil tabii ki... Kurumumuzun tüm çalışanları aslında kadın üst düzey yönetici fikrine çoktan alışmışlar, sadece uygulama bekliyorlarmış, tüm sohbetlerde bunu hissettirdiler bana.

***Antalya’yı şehir ve şehircilik anlamında nasıl buluyorsunuz ?***

Mustafa Kemal Atatürk’ün sözüyle “hiç şüphesi ki Antalya dünyanın en güzel yeridir.” Gerek tarihi gerek doğal dokusu ile Antalya özellikle şehircilik anlamında üzerinde titizlikle karar alınması gereken bir şehir. Arazinin değerli olması nedeniyle mülkiyet sorunlarının da yoğunlukta olduğu bir yer. Orman, 2B ve sit alanları ile imar sorunları dolayısıyla yıllardır sürüncemede kalan alanlar var. Bu alanların çözüme kavuşturulması ile şehirciliğin daha da gelişeceği muhakkak. Ben mahalle, komşu ile bütünleşik kültürü benimseyenlerdenim. Vasfın sadece yapılaşma ile değiştiğine inanırım. Örneğin; orman vasfını ne yangınla ne heyelanla yitirir. Sadece yapılaşma ile yitiriyor. Bu nedenle şehirleşmenin, yapılaşmanın yoğunluğu; sosyal hayata ve ekonomiye etkileri düşünülerek topyekün bir düşünceyle planlı hareket edilmeli. Antalya’nın mevcut dokusuna uygun bir şehirleşme ile dünya kenti niteliğinde bir yapıya kavuşacağına inanıyorum.

***Kamu’da kadın yönetici olmanın zorlukları nelerdir? Bunları aşmak için neler yapıyorsunuz?***

Kendinizi ispat için daha fazla çalışmak zorundasınız. Çünkü gerek astlarınız gerekse üstleriniz size önyargılı davranabiliyor ve sizin bilgi olarak donanımlı olduğunuzu her defasında görmek istiyor. Ayrıca, erkek çoğunluğu olan yerlerde kadın bakış açısı ile değiştirilmesini istediğiniz ve çokça önemseydiğiniz bir çok konu erkekler için detay olarak kalabiliyor, bunu izahta ve kabul ettirmekte zorlanabiliyorsunuz. Kadınlar daha detaycı ve daha titiz. Önyargılı olmadan önce kadınlara fırsat verilerek ve sonucu bekleyerek değerlendirmekte fayda var.

### ***Anelik ile işiniz arasındaki ilişki sürecini nasıl yönetiyorsunuz?***

Anamdan ve atamdan ne gördüysem bugünün şartlarına uyarlayarak çocuklarımla olan ilişkiyi yönlendirme gayreti içerisindeyim. Çocuklar ne dediğinizden çok ne yaptığınızla ilgileniyorlar. Dolayısıyla İşime kıymet verdiğimi ve çalışmak zorunda olduğumu her defasında onlara anlatıyorum ve bunu davranışlarımdan da görüyorlar. İşimden arta kalan zamanlarda onlarla vakit geçiriyor ve dersleriyle bizzat ilgileniyorum. Aslında ne kadar yoğun olursanız olun 24 saat bir çok şeye yetişebilmek için yeterli. Sadece öncelikleri belirlemek gerekiyor.

### ***Eşiniz yeni görevinizi nasıl karşıladı ve size bu anlamda destek veriyor mu?***

Eşim attığım her adımda yanımdadır ve en büyük destekçimdir. Her zaman beni yüreklendirerek bulunduğu her görevin üstesinden gelebileceğime dair telkinlerle beni cesaretlendirmiştir. Onun desteği olmasaydı bu mevkide olamazdım. Her ikimiz de devlete hizmetin her şeyin ötesinde olduğu düsturu ile yetiştirilmişiz. Bu, her ikimiz için de büyük şans.

### ***Kadın yönetici sayısının Türkiye’de artırılması için size göre neler yapılmalı?***

Kadının saygınlığının iş alanında da kabul edilmesi ve fırsat verilmesi halinde sadece çalışan olarak değil yönetici olarak da gayet başarılı olabileceğinin idraki en önemli aşama olarak karşımıza çıkıyor. Ayrıca, iş hayatında cinsiyet yerine bilgi, görgü ve zarafet unsurlarına daha çok dikkat edilirse kadın yönetici sayısı doğal olarak artacaktır.

### ***Yöneticiliğe aday kadınlarımıza ne gibi tavsiyelerde bulunmak istersiniz?***

Kadınların kariyer planlamalarını sadece iş sahibi olmak veya evlenmek, çocuk sahibi olmak üzerine kurarak sınırlandırmalarını doğru bulmuyorum. Elbetteki yuva kurmak ve çocuk sahibi olmak hayatta sahip olunabilecek en güzel şey. Ancak, kadının koordinasyon yeteneği çoğu erkekten daha fazladır. Bu özelliği de onu hem iyi bir ev hanımı, hem iyi bir anne hem de işinde başarılı bir insan yapmaya yeterlidir. Öncelikle işleri hakkında iyi bir eğitim almalı sonrasında kendilerini sürekli olarak geliştirmeli, sadece okumakla kalmayarak mesleğini iyi yapan her kademedeki çalışma arkadaşlarından destek almalı, bilgi ve görgüleri ile ön plana çıkmaktan asla çekinmemeliler.



# TAPU VE KADASTRO İŞLEMLERİNDE KABUL EDİLEN KİMLİKLER İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER



**Hakan ÖZTÜRK**

Kütahya Domaniç Tapu Müdürü

## 1-Nüfus Cüzdanı

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18 inci maddesinin ikinci fıkrası "İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir," hükmü doğrultusunda görüldüğü üzere, Tapu Sicil Tüzüğü'nde sadece kimlik olarak sadece nüfus cüzdanına yer verilmiş bulunmakla birlikte hak sahibinin tespit edilmesine yönelik kimlik doğrulama yöntemlerini belirleyerek her türlü teknolojik güvenlik önlemlerini almaya Genel

Müdürlüğün yetkili olduğu belirtilmiştir.

17.08.2013 tarihinde Yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün yürürlüğe girmesi ile birlikte Tüzüğü'nün 18 inci maddesindeki kimlik tespitine ilişkin tereddütleri gidermek üzere, Genel Müdürlüğümüz Yeni Tapu Sicili Tüzüğü Uygulamaları hakkındaki 03.09.2013 tarihli ve 7059 Sayılı duyurusunun 4 üncü maddesinde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanlarının yanı sıra, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca Milletvekilleri, Yasama Organı eski üyeleri ile dışarıdan atanan bakanlara, ve Avukatlık Kanununa göre avukatlara verilen kimlik belgelerinin de tapu işlemlerinde kullanılması gerektiği belirtilmiştir.

Mülga 1994 tarihli eski Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13 üncü maddesinde ise nüfus cüzdanı veya pasaportun kimlik belgesi olarak kullanılabileceği Nüfus cüzdanı ve pasaport dışında kimlik tespitinde kabul edilebilecek diğer belgeleri belirlemeye Genel Müdürlüğün yetkili olduğu düzenlenmişti.

## 2-T.C Kimlik Kartı

T.C kimlik kartı ile olarak yapılan yasal düzenlemeler Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2016 tarihli ve 2729139 sayılı genel duyurusu ile taşra teşkilatına duyurulmuştur. 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nunda 14.1.2016 tarih ve 6661 sayılı Askerlik Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikler sonucunda nüfus cüzdanının yerine "kimlik kartı" tanımı getirilmiş ve Kanunun 3 üncü maddesi birinci fıkrası "r," bendinde kimlik kartının, kişinin Türk vatandaşı olduğunu ve aile kütüğüne kayıtlı bulunduğunu gösteren Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartını ifade ettiği belirtilmiştir.

5490 sayılı Kanuna 6661 sayılı Kanun ile eklenen "Atıflar" başlıklı Ek Madde 1 ile de; diğer mevzuatta "nüfus cüzdanı", "hüviyet cüzdanı", "nüfus hüviyet cüzdanı", "hüviyet varakası", "nüfus kâğıdı" ibarelerine yapılan atıflar "Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı"na

yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Yapılan bu düzenleme ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 18 inci maddesinde belirtilen "nüfus cüzdanı" ibaresine yapılan atıf bundan böyle "Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı" na yapılmış sayılacaktır.

## 3-Geçici Kimlik Belgesi

5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nunda 41 inci maddesinde 14.1.2016 tarih ve 6661 sayılı Askerlik Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikler sonucunda 41 inci maddenin 7 inci fıkrası; "Kimlik kartının kaybı veya değiştirilmesi nedeniyle yapılacak müracaatlarda, yenisi verilinceye kadar geçerli olmak üzere, usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen geçici bir belge verilebilir." hükmüne yer verilmiş ve ilk olarak Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü geçici kimlik belgelerinin geçerlilik süresini ilk olarak 10 gün olarak belirlemiş ve bu husus Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2016 tarihli ve 2729139 sayılı genel duyurusu ile taşra teşkilatına duyurulmuştur. Daha sonra Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü 29.12.2016 tarihli ve E.122698 sayılı yazıyla geçici kimlik belgelerindeki bu süreyi 15 güne çıkarmış ve son olarak ancak sistemin daha yeni olması ve yeni kimliklerin basımında yaşanan gecikmeler nedeniyle 27.03.2017 tarihli ve 99-46112 sayılı yazısıyla bu belgelerdeki süreyi "kimlik kartı teslim edilinceye kadar geçerli olmak üzere" şeklinde değiştirmiştir.

## 4-Mavi Kart(5901 sayılı Kanuna göre)

Nüfus Hizmetleri Kanunu 3 üncü maddesi "m" fıkrasında : "(Ek: 9/5/2012-6304/11 md.) Mavi Kart: Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve bunların 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesinde belirtilen altsoylarına verilen ve söz konusu maddede belirtilen haklardan faydalanabileceklerini gösteren resmi belge" şeklinde tanımlanmış Genel Müdürlüğümüzün 2013/13 sayılı Genelgesinde 12.04.2013 tarihinden sonra verilen 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununa göre verilmiş olan kimliklerin tek





başına tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilirliği belirtilmiştir.

### **5-Mavi/Pembe Kart (4112/5203 Sayılı Kanunda Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge)**

12.04.2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112/5203 Sayılı Kanunda Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belgelerin (Mavi/Pembe Kart) ise yenilenmedikleri sürece Ülke Kimliği veya Pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilecektir (TKGM-2013/3 sayılı Genelge).

### **6-Pasaport**

Mülga 1994 tarihli eski Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13 üncü maddesinde pasaport kimlik belgesi olarak tapu işlemlerinde kullanılabilir iken, 17.08.2013 tarihli yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nde ve diğer mevzuat hükümlerinde "pasaport" tapu işlemlerinde kullanılacak kimlik belgesi olarak yer almamıştır. Tapu işlemlerinde pasaportun kimlik belgesi olarak kullanımı sadece yabancı

uyruklu gerçek kişilerin tapu işlemlerinde ve 12.04.2013 tarihinden önce verilmiş yenilenmeyen Mavi/Pembe Kart (4112/5203 Sayılı Kanunda Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge) ile birlikte mümkün olabilecektir (TKGM-2013/3 sayılı Genelge).

### **7-Avukat Kimliği**

Avukatlık Kanununun 9 uncu maddesinde yer alan Avukat kimlikleri, tüm resmî ve özel kuruluşlar tarafından kabul edilecek resmî kimlik hükmündedir" şeklinde yapılan düzenlemeye göre avukat kimlikleri tapu işlemlerinde tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilir. Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'nın Yeni Tapu Sicili Tüzüğü Uygulamaları hakkındaki 03.09.2013 Tarih-7059 Sayılı duyurusunun 4 üncü maddesinde de bu husus belirtilmiş bulunmaktadır.

Yalnız burada dikkat edilmesi gereken husus Avukatlık Kanunu Yönetmeliği'nin geçici 1 inci maddesine göre Türkiye Barolar Birliği tarafından tek tip olarak bastırılan avukat kimlikleri dışında yer alan kimliklerin (avukatlık ruhsatı vb.) 01.01.2003 tarihinden sonra resmi avukat kimliği olarak kullanılamayacak olmasıdır (TKGM 23.08.2002 tarihli ve 137-2954 sayılı genel duyurusu).

### **8-Milletvekili kimliği**

3671 sayılı Türkiye Büyük Millet Meclisi Üyelerinin Ödenek, Yolluk ve Emekliliklerine Dair Kanun Ek 1 inci maddesi; "Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca Milletvekilleri, Yasama Organı eski üyeleri ile dışarıdan atanan bakanlara verilen kimlik belgesi tüm resmî ve özel kuruluşlar tarafından kabul edilecek resmî kimlik hükmündedir." hükmü doğrultusunda belirtilen kimlikler tapu ve kadastro işlemlerinde kabul edilebilecektir. Yapılan bu düzenleme Mülga 1994 tarihli eski Tapu Sicil Tüzüğü'nün 13 üncü maddesinde yer alan Nüfus cüzdanı ve pasaport dışında kimlik tespitinde kabul edilebilecek diğer belgeleri belirlemeye Genel Müdürlüğün yetkili olması sebebiyle 25.06.2013 tarihli Genel Müdürlük Makam Oluru ile bu kimliklerin de tapu ve kadastro işlemlerinde geçerli kimlik belgesi olarak kullanılması sağlanmış ve Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığı'nın Yeni Tapu Sicili Tüzüğü Uygulamaları hakkındaki 03.09.2013 Tarih-7059 Sayılı duyurusunun 4 üncü maddesinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığınca Milletvekilleri, Yasama Organı eski üyeleri ile dışarıdan atanan bakanlara verilen kimlik belgelerinin de geçerli kimlik belgesi olarak kabul edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

### **9-Hâkim ve savcılar ile yüksek yargı organı mensuplarına verilen mesleki kimlik kartı**

12 Aralık 2014 tarihli ve 29203 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6572 sayılı Kanun ile 2802 sayılı Kanuna "Hâkim ve savcılar ile yüksek yargı organı mensuplarına verilen mesleki kimlik kartı, tüm resmi ve özel kurum ve kuruluşların iş ve işlemlerinde resmi kimlik hükmündedir." şeklinde eklenen 112/B maddesi uyarınca, hâkim ve savcılar

ile yüksek yargı organı mensuplarına verilen mesleki kimlikler resmi kimlik niteliğinde olup, tapu ve kadastro işlemlerinde geçerli kimlik belgesi olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

### 10-Noter Kimliği

12 Aralık 2014 tarihli ve 29203 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6572 sayılı Kanun ile 1512 sayılı Noterlik Kanununun 24'üncü maddesine "Noterlere Türkiye Noterler Birliği tarafından verilen kimlik kartı, tüm resmi ve özel kuruluşlar tarafından kabul edilecek resmi kimlik hükmündedir." şeklinde eklenen son fıkra gereğince, Türkiye Noterler Birliği tarafından noterlere verilen kimlikler resmi kimlik niteliğinde olup, tapu ve kadastro işlemlerinde geçerli kimlik belgesi olarak kabul edilmesi gerekmektedir.

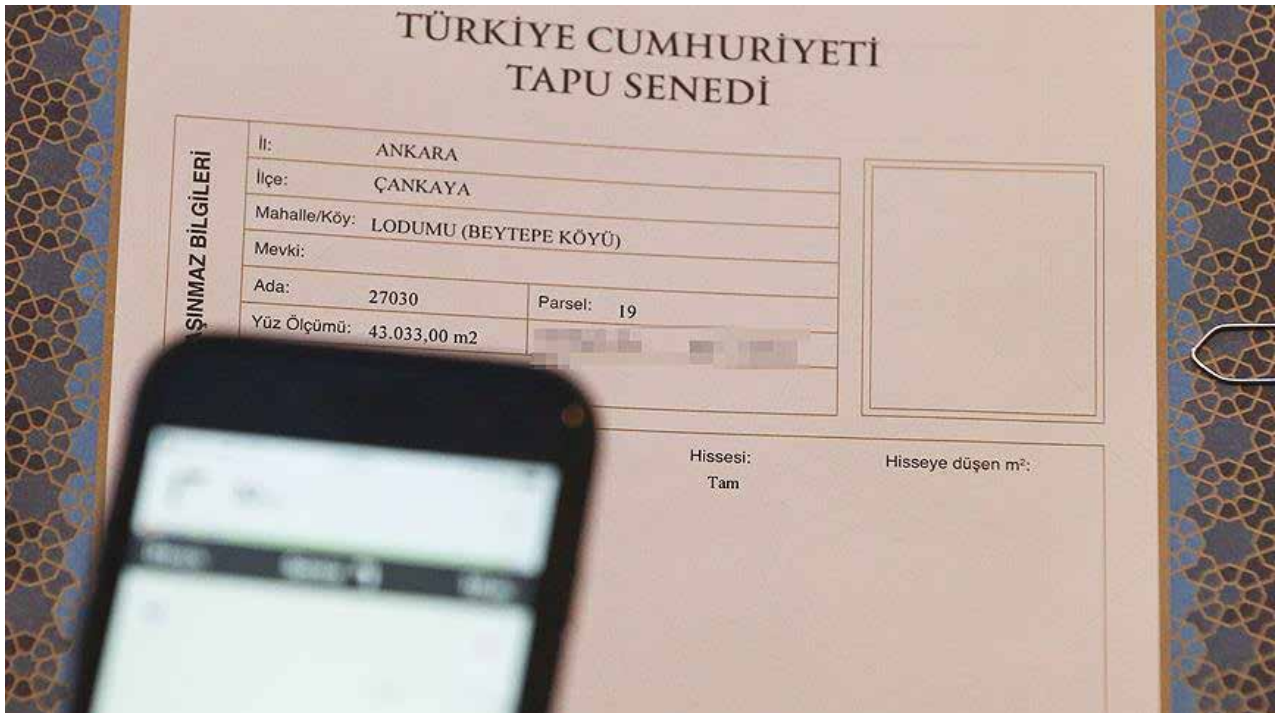
### 11-Vatansız kişi kimlik belgesi (veya eski İkamet Tezkeresi)

Türkiye'de vatansız kabul edilen kişiler, herhangi bir ülkeye vatandaşlık bağı bulunmadığından bir ülke tarafından verilmiş kimlik belgesi ya da pasaport taşımamaktadırlar. Bu durumdaki kişilerin pasaport veya yabancı kimlik belgesi sunamayacakları için "Vatansız Kişi Kimlik Belgesi" tapu işlemlerinde kullanılabilir. Vatansız Kişi Kimlik Belgesi vatansızlık hali devam ettiği sürece her iki yılda bir yenilenmektedir. Genel Müdürlüğümüzün 2013/13 sayılı genelgesi; "Vatansızlar için ise yukarıda sayılan belgeler (ülke kimliği/pasaport) yerine ikamet tezkeresi kullanılacaktır." şeklinde düzenlenmiştir.

### Sonuç ve Değerlendirme

Tapu işlemlerinde kimlik belgesi olarak kabul edilen T.C. kimlik kartları sahtecilik olaylarının önlenmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Kimlik kartının içinde; TCKN, ad, soyad, anne adı, baba adı, doğum yeri, doğum tarihi, cinsiyet, medeni hal, din, kan grubu, önceki soyad, seri no, geçerlilik tarihi bilgileri ile kart sahibine ait fotoğraf, parmak izi, parmak damar izi ve el ayası damar izi gibi biyometrik bilgilerin yer alması dolayısıyla önümüzdeki yıllarda hak sahibinin belirlenmesi açısından özellikle parmak izi, parmak damar izi ve el ayası damar izi gibi bilgilerin doğrulaması sağlanarak işlemler güvenli bir şekilde sonuçlandırılabilir hale gelecektir.

Diğer taraftan, basın kartı, askeri kimlik kartı ve sürücü belgesi gibi kimlikler noterlik işleri v.b diğer kurumların iş ve işlemlerinde resmi kimlik olarak kabul ediliyor iken, tapu işlemlerinde kabul edilmemektedir. Çünkü, 14.12.2018 tarihinde yürürlüğe giren Basın Kartı Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan "bu Yönetmelikte belirtilen kişilere verilen resmi nitelikte bir kimlik belgesidir." şeklinde, 211 sayılı Türk Silahlı Kuvvetleri İç Hizmet Kanununun 34/A maddesinde yer alan "Askeri kimlik kartı; kişinin, Türk Silahlı Kuvvetleri personeli olduğunu ve kimliğini gösteren resmi belgedir." şeklinde yer alan hükümlerde "tüm resmi kurum veya tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından kabul edilecek resmi kimlik hükmündedir." şeklinde gibi herhangi bir özel düzenlemeye yer verilmediğinden bu kimliklerin tapu işlemlerinde geçerli kimlik belgesi olarak kabul edilebilmesi mümkün olmamaktadır.



# BAŞVURU İÇİN HALA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NE Mİ GİDİYORSUNUZ?



En son söylemek istediğimi başta söyleyeyim: **"Sıralara girip SIRADAN-LAŞMAKTANSA, artık sıralardan çıkıp SIRADIŞI olmak gerekiyor."**

Ne demek bu artık ömrümüzün kalan kısmını en azından tapu işlemleri için başvuru sıralarında harcamayalım.

Birçoğunuz belki bilmiyorsunuz ama Türkiye'deki tüm Tapu Müdürlükleri 12/09/2017 tarihinden itibaren **"WEB-TAPU"** başvuru sistemine geçti.

Geçti geçmesine de Tapu Müdürlüklerinin önu hala ana baba günü...

Oysa elimizde öyle bir imkan var ki bunu kullanmak hem bizleri hem de tapu çalışanını rahatlatacak.

## Sistemin adı: "WEB-TAPU"

Sistemin mucitleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde görev yapan bilişim uzmanları...



Öyle şeyler beceriyorlar ki kurumsal inovasyonda bir çok kuruma nal toplatıyorlar.

Yetişmek imkansız! Kurumsal dinaminizmi biraz gözlemleseniz başdöndürücü bir değişim ve dönüşüme şahitlik edersiniz. Kurumsal inovasyon son yenileşimi Web-tapu, tapu müdürlüklerinde yaşanan **"gereksiz yığılmaları, gereksiz zaman kaybını" ortadan kaldırıyor.**

Ama önce **WEB-TAPU** nedir, hangi amaca hizmet ediyor bunu bilmek gerekiyor.

## WEB-TAPU; Vatandaşın E-devlet şifresi üzerinden

- Tapu Müdürlüklerine gitmeden kendi tapu bilgilerini görebilme, birilerini yetkilendirerek inceleyebilme imkan tanıyabilme,



- Vekalet vermişse engelleme veya vekalet vermediği halde adına sahte vekalet düzenlenebilme olasılığına karşı taşınmazın üzerine beyan tesis ederek tapu işlemlerini bizzat gitmeden engelleyerek kendisi dışında olabilecekleri paratonerize edip tehlike olmaktan çıkarabilme,

- E-devlet üzerinden satış, ipotek vb.gibi işlemler için başvurup, evrakları elektronik ortamda işlemine göre zorunlu evrakları tarama cihazında taradıktan sonra ilgili tapu müdürlüklerine gönderebilme, kısacası evinden, işyerinden tapu müdürlüklerinin önünde başvuru sırası beklemeden başvuru yapabilme ve işlemi yürütebilme imkanı tanıyor.

Ayrıca tapu malikine tüm bunları bizzat yapabileceği gibi emlakçı aracılığı ile de yapabileme imkanını tanıyor.

Eğer emlakçılar üzerinden Web-tapu başvurusu yapacaksanız, TKGM'nün 2007/4 sayılı genelgesi gereği emlakçıların bu başvuruyu vatandaşla karşılıklı olarak düzenledikleri tellaliye sözleşmesi ve yetkili odalarca verilmiş yetki belgesi ve gerekli işlem evrakları ile birlikte E-devlet üzerinden sisteme tarayarak başvuru yapabilmesinin önu açılıyor.

Sürece şöyle bir baktığınızda Tapu Müdürlüklerinin Web-tapu sistemine düşen başvuru, havale yetkilisi tarafından ilgili personele havale edilerek işlem başlatılıyor. Sistem üzerinde gelen evrak eksiksiz ise veya ilgili taşınmaz üzerinde yasaklayıcı şerh dediğimiz ( ihtiyati tedbir, kamu haczi,vb.) yoksa evraklar işleme alınıyor, bu şerhler



mevcutsa 2014/1 sayılı genelge gereği ilgililer SMS ile bilgilendirilerek, gün içinde şerhin terkinine yönelik evrak ibraz edilirse işleme devam ediliyor, edilemezse işlem iptal edilerek terkininden sonra yeniden mürakat etmesi sağlanıyor.

Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı şerhler (haciz, ipotek, vb.) varsa ilgilileri ile irtibata geçilerek kabul edilip edilmeyeceği sorularak kabul etmesi halinde işlemin devamı kabul edilmemesi halinde ise talep iptal edilerek işleme alınmıyor.

İşlem akdi düzenlenip, kontrol aşaması geçildikten sonra ilgililerin telefonlarına SMS atılarak harcın ödenmesi sonrasında imza için taraflar tapu müdürlüğüne davet edilmesi sağlanıyor. Tarafların gelirken beraberinde kimlik aslını ve diğer evrak asıllarını memura ibraz etmeleri artık zorunlu hale geliyor.

Kısaca hadisenin özü; vatandaşın tapu kuyruklarında başvuru sırası beklemeden tapu bilgilerini kontrol edebilme, taşınmazının başına gelebilecekleri engelleme, işlemi elektronik ortamdan talep edebilme ve işlem hazır hale geldiğinde SMS ile gelen davete icabet edebilme fırsatı tanıyor.

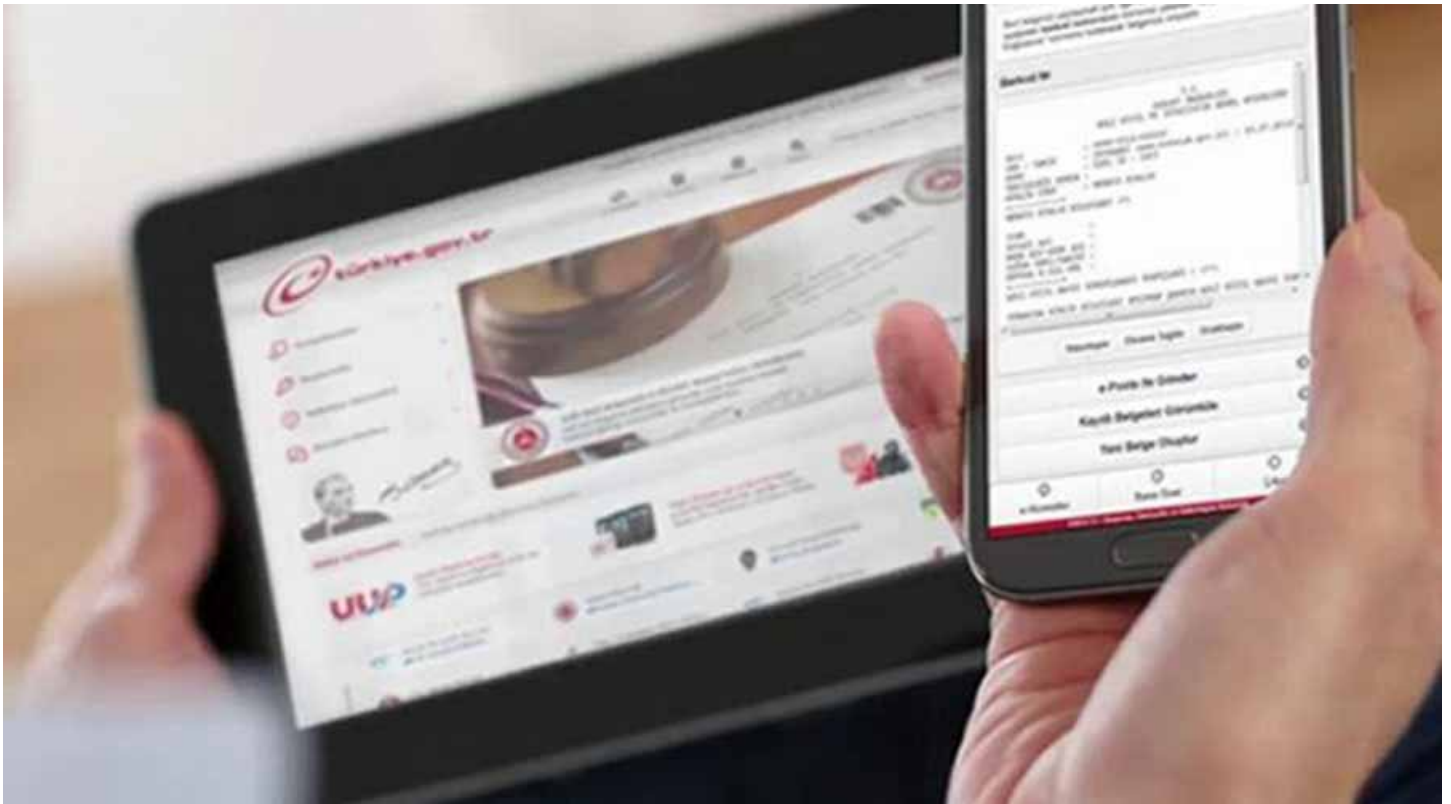
Ancak ifade etmem gerekir ki; millet olarak nedense hala değişimi veya inovasyonu bir türlü içselleştiremiyoruz, bünyemize entegre edemiyoruz. Klasik yöntemleri, sıradanlığı veya vasatlığı hep başta ediyoruz.

Oysa bu ülke için " **zaman** " bir çok şeyden daha değerli. Kaybedilen onlarca yılın telafisini orada burada sıra bekleyerek gideremeyiz.

Rus Yazar Lev Tolstoy: "**Bir insan treni kaçırsa başka bir tren gelir ona biner; bir ulus treni kaçırsa başka bir ulus gelir, gelecek trene onlar biner**" der.

Millet olarak bizim, uzay çağına çeyrek kala muhasır medeniyet istikametine götüreceği treni kaçırmaya lüksümüz olmamalı!..

Bunun içindir ki; "**geleceği, sıralara, kuyruklara hapsederek değil, bilişim teknolojisini en iyi şekilde kullanarak**" kavramalıyız.



# İŞ ZEKASI

## Selda YIDIRIM

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı  
Bilgisayar Mühendisi

İş Zekası; İş amaçları için ham veriyi anlamlı ve kullanışlı bilgiye dönüştüren teoriler, metodolojiler, süreçlerin, mimarilerin ve teknolojilerin bir kümesidir. İş Zekasının temel bileşenleri raporlama, çok boyutlu analiz süreçleri, mantıksal çözümler, veri madenciliği, süreç madenciliği (süreç yönetim teknikleri), karmaşık olay analizi, iş performans yönetimi, bir iş sürecini diğer performans ölçümleriyle ya da bu iş sürecinin en iyileri ile kıyaslama, tahmine ve kurala dayalı mantıksal çözümlerdir. Kurumların hedeflerini gerçekleştirmeye yönelik stratejilerinin başarısını arttırmak ve daha hızlı karar almaları için gereken veri toplama, depolama, analiz, kolay erişim, planlama ve strateji belirleme aşamalarını olanaklı kılan uygulama ve teknolojilerin bütünüdür.

### Geçmişten günümüze İş Zekası:

-1980'lerde

Üst Yönetim Bilgi Sistemi (EIS), Karar Destek Sistemi(DSS)

-1990'larda

Veri Ambarı (DW), İş Zekası (BI)

-2000'lerde

Gösterge Panoları, Performans Yönetimi

-2010+

Analitikler, büyük veri, Mobil İş Zekası, Ön bellek, Veri mühendisliği

### TKGM İş Zekası Platformu:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından sunulan hizmetlerin kalitesini artırmak, hızlı, etkin ve doğru karar alarak stratejik hedeflere ulaşmak ve üst yönetimin alacağı kararlara destek olmak için iş zekası hazırlanarak hizmete alınmıştır. Yapılan çalışmalar neticesinde elde edilen veriler aşağıdaki başlıklarda toplanmıştır.

### Gün içerisinde oluşan veriler ile :

- En çok işlem yapan personeller,
- Tahsil edilen harç ve döner sermaye gelirleri,
- Yapılan başvurular ve tescil edilen işlemler,
- En çok işlem tescil eden müdürlükler,
- En az işlem tescil eden müdürlükler.

Bir önceki gün ve daha önceki tarihlerde üretilen veriler ile :

- Tescil edilen işlemler üzerinde işlemin türüne, bölgesel yoğunluğuna, işlem gerçekleştirilen gayrimenkulün cinsine göre tarih bazlı analizler,
- Tahsil edilen harç ve döner sermaye ücretlerinin bölgesel dağılımı, işlem çeşidine göre tarih bazlı analizler,



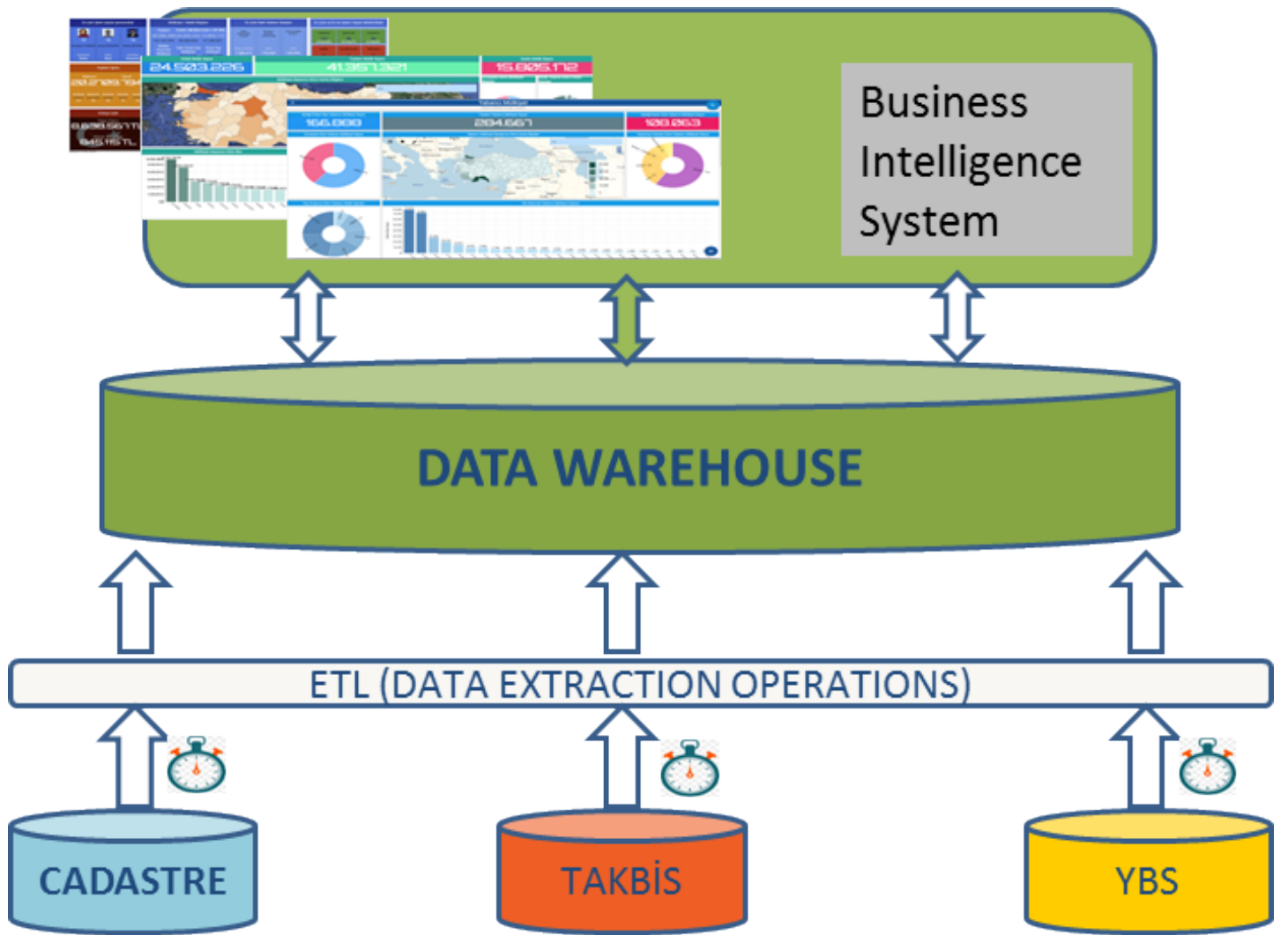
- Gerçek kişi maliklerin cinsiyetine, Nüfusa kayıtlı olduğu yere, yaş ortalamasına ve bölgesel dağılımına göre analizler,
- Yabancı uyruklu maliklerin uyruğuna, yaş ortalamasına, cinsiyetine ve bölgesel dağılımına göre analizler,
- Tüzel kişi maliklerin bölgesel dağılımına, tüzel kişi tipine göre analizler,
- Tescil edilen ipoteklere göre analizler,
- Müdürlük bazlı işlem analizleri,
- Strateji Dairesi Başkanlığı'nca hazırlanan performans kriterlerine göre personel performans analizleri,
- Tapu Müdürlüklerinde işlem yapan vatandaşlarımızla e-devlet üzerinden yapılan memnuniyet anketi değerlendirmesi.

Bahsedilen analizlerin yapılabileceği uygulama <http://iszekasi.tkgm.gov.tr> web adresi üzerinden karar vericilerin hizmetine sunulmuştur.

## Neden İş Zekası?

Dijital çağın bir sonucu olarak verilerin hızla büyümesi, veri kaynaklarının çoğalması buna paralel olarak ilişkilerin hızla büyümesini, stratejik kararların hızlı ve doğru bir şekilde alınmasını sağlamak için çok boyutlu veri analiz sistem ihtiyacı, ihtiyaç durumunda bilgiye erişimin hızlı, esnek ve kolay olması beklentisi, giriş erişimin hızlı olduğu kadar güvenli ve izlenebilir olması, yeni veri kaynakları oluşturuldukça analizleri ve raporlamalarının hızlı olması amacıyla özel olarak tasarlanmış İş Zekası sisteminin sunduğu olanaklardan yararlanır.

## TKGM İŞ ZEKASI ŞEMASI





# TARIMSAL NİTELİKLİ ARAZİLERDE TAPU ve KADASTRO İŞLEMLERİ



**Musa SARIKAYA**

Tapu ve Kadastro Diyarbakır

Bölge Müdürlüğü

Şube Müdürü

Bir devleti oluşturan temel unsurlardan biri insan unsuru ise, bunun kadar önemli olan bir diğeri ise topraktır.

Ülkemizde tarım sektörünün başlıca yapısal sorunları işletme ölçeğinin küçük ve tarım arazilerinin parçalı ve çok hisseli olmasıdır. Tarımsal arazilerin başta miras olmak üzere değişik nedenlerle parçalanarak küçülmesi işletmelerin verimliliğini azaltmaktadır.

Ülke topraklarının sürekli bir şekilde işletilmesini

sağlamak ve ülke ekonomisine kazandırmak amacıyla, günümüze kadar geçen süreçte birçok yasa çıkartılmış ve günün şartlarına göre bu yasaların bir kısmı mülga edilerek yerine yeni yasa çıkartılmış, bir kısmının ise bazı maddeleri değiştirilerek yeni yasa ile güncellenerek geçerliliğini korumaktadır.

Bu Yasaları kurumumuzu ilgilendiren yönleriyle ele aldığımızda;

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu 22.11.1984 tarihinde kabul edilerek 01.12.1984 gün ve 18592 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak aynı gün yürürlüğe girmesiyle birlikte; 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanununun, 766 sayılı Tapulama Kanununun 33 üncü maddesini değiştiren 20 nci maddesi hariç, diğer maddeleri yürürlükten kaldırılmış olduğundan 26.07.1972 tarih 1617 sayılı Kanunun 6 nci maddesi gereğince, devir ve temlik hakkının sınırlandırılmasına, 7 nci maddesi gereğince ifraz ve taksim hakkının kısıtlanmasına ilişkin olarak "Mülkiyet intikalinin Toprak ve Tarım Reformunun uygulanması açısından, geçersiz sayılacağı" şeklinde tapu kütük sahifesinin beyanlar hanesine yeni şerhler verilmemesi ve daha önce şerh verilmiş olanlarının da bu taşınmaz mallarla ilgili her türlü talep ve işlem sırasında terkin işlemi resen yapılmaktadır

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun geçici 2 nci maddesi ile Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanununa göre kamulaştırılan veya tapulama yolu ile intikal eden hisseli arazinin taksim ve ifrazı, bu kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren bir yıl içinde ilgili kuruluşun hazırlayacağı taksim ve ifraz planları doğrultusunda ve talebi üzerine herhangi bir muvafakat aranmaksızın, tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından yapılmakta idi.

Aynı Kanunun geçici 3 ncü maddesi ile de "Uygulama Alanları dışında 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanununun 8 nci maddesiyle mülga 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanununun ve 4486 sayılı Teknik Ziraat ve Bahçivanlık Okulları hakkındaki kanun

hükümlerine göre "tevzi edilen ve bilahare başkalarına devredilmiş bulunan gayrimenkullerin satışının iptaline ilişkin olarak açılmış davalar her ne safhada olursa olsun düşer" hükmü karşısında, yasalara aykırı olarak devir ve temlike konu edilmesi nedeniyle açılan veya müdahil olunan davaların mahkemece düşürtülmesine imkan sağlamıştır.

Mülga 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanununu ile edinilen taşınmazların kadastro çalışmaları sonucunda ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet değişiklikleri sırasında, bu kanuna ilişkin bilgi ve belgelerin, mülga olan Köy Hizmetleri İl Müdürlüklerinin bağlandığı İl Özel İdarelerine devredildiğinden, bilgi ve belge talebi içeren başvuruların, ilgili İl Özel İdarelerine yapılması, bu Kanunla edinilmiş olan taşınmaz mallarla ilgili devir ve temlik taleplerinin, üzerindeki takyit müddeti dolmuş ve borcun tamamı ödenmiş ise takyit şerhleri terkin edilmek suretiyle yerine getirilmesi gerekmektedir

19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilmiş, yeni yasal düzenleme ile de asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kavramları tanımlanmış, belirlenen büyüklükteki tarımsal araziler üzerinde gerçekleştirilecek mülkiyeti aktarıcı nitelikli işlemlerin yanı sıra, intikal ve miras taksimi işlemlerinde önemli değişiklikler öngörülmüştür.

Kural olarak tarımsal alanlarda gerçekleştirilecek tapu ve kadastro işlemlerinde, tarımsal nitelik taşıyan alanların asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayıları, tarımsal alanlar arasındaki ekonomik bütünlük vb. kavramların müdürlüklerimizce irdelenerek doğrudan işlem tesis edilmesi mümkün olmadığından söz konusu taleplerle ilgili olarak 5403 sayılı Kanun kapsamında il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerince, 3083 sayılı Kanun kapsamında ise DSİ ilgili Bölge Müdürlüklerince olumlu görüş verilmesi durumunda işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Konuya ilişkin olarak il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerince ve DSİ ilgili Bölge Müdürlüklerince yapılacak değerlendirmede



TAKBİS üzerinden alınacak tapu kayıt örneklerinden yararlanılarak, kayıtlarda bir çelişki bulunması durumunda tapu müdürlüklerinden ıslak imzalı kayıt örneği talep edilebilecektir.

5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler:

5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile, tarım arazileri Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemeyecek, hisselendirilemeyecek, pay ve paydaş sayısı artırılmayacaktır. Tarımsal arazinin niteliği konusunda tereddüt oluşması halinde konunun il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmesi gerekmektedir.

Tapu Sicilinde tarımsal niteliğiyle kayıtlı taşınmazın imar planı kapsamında olduğunun taraflarca beyan edilmesi halinde öncelikle ilgili belediye/valiliklerden talep konusu parselin; Planı olup olmadığı ve planı varsa kullanım amacı soru konusu edilmesi gerekmektedir.

İlgili belediye/valiliklerden alınacak cevabı yazıda;

**1-)** Taşınmazın imar planının (nazım, mevzii, uygulama imar planı ve bunların revizyon ve tadilatları dahil) bulunduğu ve planda tarımsal alan dışında (konut, sanayi gibi) bir kullanıma ayrıldığı bildirilmesi ya da tarımsal alan olarak özgülendiğinin belirtilmesi halinde, 1997/12 sayılı Genelgemiz gereğince işlem yapılması gerekmektedir. Ayrıca, onaylı imar planı bulunmayan alanların yoğun yerleşim alanı içinde olduğuna ilişkin bir değerlendirme (yazışma) yapılarak hisseli satışa konu edilmemelidir.

**2-)** Taşınmazın imar planı kapsamı dışında kaldığı veya imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda yer aldığı tespiti halinde, tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazların, müstakilen veya hisseli olarak paydaşlara veya üçüncü kişiye, tapu müdürlüklerince doğrudan devri işlemleri yapılabilmesi için;

**a)** Devre konu taşınmazın malikinin aynı ilçe sınırları içinde müstakil veya hisseli başka bir tarımsal arazisinin olmadığından TAKBİS üzerinden tespit edilmesi durumunda, taşınmazın veya mevcut payın hisselendirilmeksizin aynen devrine yönelik istemin il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

**b)** Malikin tarımsal faaliyetinin terki anlamına gelen aynı ilçe sınırları içindeki tüm tarımsal parsellerinin aynı anda paydaş olan/olmayan bir gerçek veya tüzel kişiye hisselendirilmeksizin mevcut payın aynen devrine yönelik talebin tasfiye niteliği taşınması nedeniyle, il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

**c)** Mirasçılardan anlaşmak suretiyle terekedeki tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazları, 5403 sayılı Kanununun 8/C maddesi gereği, tek mirasçıya, iştirak halinde mülkiyet ilkelerine göre aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığı-

na, mirasçılarının kuracağı limited şirkete veya üçüncü kişiye devir taleplerinin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

**d)** Malikin aynı ilçe sınırları içinde (ilçenin tüm mahalle ve köylerini kapsayacak biçimde) müstakil veya hisseli başka bir tarımsal arazisinin bulunup bulunmadağına bakılmaksızın, paylı tarım arazilerinde, paydaşların söz konusu taşınmazdaki mevcut paylarının tamamını aynı anda bir veya birden fazla paydaşa devri halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

**e)** 3194 sayılı İmar Kanununun 27/3 maddesi gereğince, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Bu nedenle köy yerleşik alan sınırları içerisinde olduğu tespit edilen tarımsal nitelikli taşınmazlara ilişkin işlemlerin doğrudan karşılanması gerekir. Köy yerleşik alan sınırları konusunda tereddüt oluşması halinde durumun kadastro veya il özel idaresi müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.

Ancak Malikin tarımsal faaliyetinin terki anlamına gelen aynı ilçe sınırları içindeki (ilçenin tüm mahalle ve köylerini kapsayacak biçimde) tüm tarımsal parsellerinin aynı anda paydaş olan/olmayan birden fazla gerçek veya tüzel kişilere hisselendirilmeksizin mevcut payın aynen devrine yönelik talebinin tasfiye niteliği taşıması ve bu taşınmazların devrinin sınırdış arazilerde ekonomik bütünlük değerlendirmesi gerektirmesi nedeniyle il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edilerek değerlendirilmesi gerekmektedir.

Tapu müdürlüklerince doğrudan karşılanabilecek istemler dışında her türlü talebin il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine iletilerek alınacak cevabi yazı gereğince işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir.

Tarımsal nitelikli arazilerin intikal, taksim ve pay temlik işlemleri:

Tapu müdürlüklerince tarımsal nitelikli arazilerin intikal, taksim ve pay temlik işlemleri, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yayım (15.05.2014) tarihinden önceki ve sonraki ölümler olmak üzere iki farklı şekilde karşılanmaktadır.

**1-)** 6537 Sayılı Kanunun yayım (15.05.2014) tarihinde önceki ölümlerde;

**a)** 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihinden önceki tarihli ölümlerde intikal taleplerinin elbirliği halinde mülkiyet veya paylı mülkiyet olarak yapılması mümkün olup, intikal işleminden sonra mirasçılar arasında yapılacak olan miras payı temlik, miras taksimi vb. taleplerin kabul edilmesi,

Mirasçılarının üçüncü kişilere olan devir taleplerinin ise 6537 sayılı Kanun uyarınca il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilmesi, gerekmektedir.

**b)** 15.05.2014 tarihinden önce ölümler nedeniyle tapu sicilinde elbirliği veya paylı mülkiyet olarak intikali yapılmış veya kadastro tespiti nedeniyle tapu sicili kök muris adına veya mirasçıları adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde oluşmuş ise, mirasçılarının kendi aralarında yapacakları miras payı temlik, miras taksimi taleplerinin kabul edilmesi,

Mirasçılarının üçüncü kişilere olan devir taleplerinin ise 6537 sayılı Kanun uyarınca il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi, Gerektilmektedir.

**c)** 15.05.2014 tarihinden önce ve sonra gerçekleşen birden fazla ölümlü intikal işlemlerinde ise iştirak halinde intikal sonrası Kanun öncesi ölenlerin mirasçıları arasında sadece miras payı temlik yapılabilecek, diğer işlemler için ise il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

**d)** 6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinde öncesi gerçekleşen ölümlerde, mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, miras payı temlik ve miras taksim işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki 5403 sayılı Kanun geçici 5. Maddesi hükümlerine göre tamamlanacağından, 6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinden itibaren iki yıl içinde (15 Mayıs 2016 tarihine kadar) yapılacak bu tür devir işlemlerine ait harç muafiyeti 28.06.2016 tarih ve 29756 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı gereğince iki yıl uzatılarak 15.05.2018 tarihine kadar tapu harçlarından müstesna tutulmuştur.

**e)** Tarımsal alanlarda yapılan intikal işlemlerinde, vatandaşların, kök muristen intikal edecek taşınmazlarının tamamını aynı anda intikal ettirmeleri konusunda uyarılması, eğer tarımsal taşınmazlardan oluşan terekenin tek tek intikal talep edilirse, intikali sağlanan taşınmazın beyanlar sütununa, aynı kök murisin intikali sağlanmamış başkaca tarımsal nitelik taşıyan parsellerinin bulunduğu yönünde söz konusu parsel numaraları ile birlikte belirtilme yapılması gerekmektedir.

**2-)** 6537 Sayılı Kanunun yayım (15.05.2014) tarihinde sonraki ölümlerde;

**a)** Mirasçılarının anlaşmak suretiyle terekedeki tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazları, 5403 sayılı Kanunun 8/C maddesi gereği, tek mirasçıya, iştirak halinde mülkiyet ilkelerine göre aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına, mirasçılarının kuracağı limited şirkete veya üçüncü kişiye devir taleplerinin il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru



konusu edilmeksizin karşılanmasının mümkün olduğu, ancak birden fazla ehil mirasçıya devir istemi mevcutsa yeter gelirli tarımsal arazi için uygun büyüklüğün sağlanıp sağlanmadığı hususunun tespiti için durum il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilerek, alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

**b)** 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan (15.05.2014) tarihi ve sonrasında gerçekleşen ölümlerde tarımsal nitelik taşıyan taşınmaz malların (tarla, bağ, bahçe, zeytinlik vb.) intikal taleplerinin elbirliği mülkiyet olarak karşılanması, paylı mülkiyet olarak yapılan intikal taleplerinde ise durumun il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilerek, alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

**c)** Mirasçıların yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin mirasçılar 5403 sayılı Kanunun 8/1 maddesi gereğince harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaf tutulmuştur.

Tarımsal nitelikli arazilerde haciz konulması, ipotek tesisi, cebri satış ve mahkeme kararlarının infazı işlemleri:

**a)** 6537 sayılı Kanun ile getirilen değişiklik ile tarımsal nitelikli hisseli taşınmazlarda Kanunla belirlenen normun altında kalan payların rehnedilmesi ile ilgili engelleyici hüküm olan 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin son fıkrası kaldırılmış olduğundan, tarım arazilerinin rehnedilmesi ile ilgili taleplerin karşılanması gerekmektedir.

**b)** Yeni 6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinden öncesi hisseli tarımsal alanlarda gerçekleştirilerek yürürlükteki mevzuat gereği İdaremizce infaz edilemeyen cebri satış kararları ile Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kesinleştirilen cebri satış kararlarının istem gereği doğrudan karşılanması gerekmektedir.

**c)** Kesinleşmiş mahkeme kararlarının uygulanması Anayasanın 138. maddesi gereği zorunlu bulunduğu mahkeme kararı gereği işlem yapılması gerekmektedir.

Hazineye ait tarımsal nitelikli arazilerin devir işlemleri:

6537 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile değiştirilen 5403 sayılı Kanunun 8/3 maddesinin, "....Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılamaz...." şeklindeki hükmü ile tarımsal arazi büyüklükleri konusunda Hazineye ait tarım arazilerinin satışında istisna getirilmiştir.

5403 sayılı Kanunun 8/3 maddesi hükmü gereğince, Hazineye ait tarım arazilerinin satışında hak sahipliğinin bulunması durumunda, 5403 sayılı Kanun ile belirlenen büyüklüklerin altında olsa dahi bu taşınmazların yüzölçümü büyüklüklerine bakılmaksızın kısmen ve/veya tamamen satış işlemlerinin yapılması gerekmektedir.



Bu nedenle, tarım arazisi niteliğindeki hazine taşınmazları, 5403 sayılı Kanun ile belirlenen büyüklüklerin altında olsa bile hisselendirilerek, pay ve paydaş sayısı artırılmak suretiyle devri mümkündür.

**Tarımsal nitelikli arazilerde kamulaştırma işlemleri:**

Tarım arazileri üzerinde yapılacak kamulaştırmalarda 6537 sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan 5403 sayılı Kanunda engelleyici bir hüküm bulunmadığından, her türlü (rızaî veya kazaî) kamulaştırma isteminin il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilmeksizin karşılanması gerekmektedir.

**Tarımsal nitelikli arazilerde teknik nitelikli işlemler:**

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun kapsamında olan taşınmazlarda 2010/10 nolu Genelgemiz hükümleri de uygulanmak suretiyle;

**a)** Her türlü dikili tarım arazileri dahil olmak üzere tarımsal niteliklerde tescilli tarım arazilerinde yol, park gibi yerlere terk, ifraz, parselasyon ve tarımsal niteliğin değiştirilmesine ilişkin cins değişikliği işlemlerinde; işleme konu tarımsal nitelikli taşınmazların (zeytinlik vasfındaki taşınmazlar dahil) imar planında tarımsal amaç dışı kullanıma ayrılmış olduğunun imar planını yapan ve uygulayan belediye/il encümen kararında veya özel kanunlarına göre imar planını yapan veya uygulayan Bakanlık veya ilgili idaresinin yazılarında belirtilmesi halinde, il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranmaksızın talebin karşılanması,

**b)** Söz konusu taşınmazların; imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda kalması halinde ise taşınmazın yol, park gibi yerlere terk, ifraz, tarımsal niteliğin değiştirilmesine ilişkin cins değişikliği işlemleri ile köy yerleşik alanı dışında plansız alanlarda kalan taşınmazların ifrazı, tarımsal niteliğin değiştirilmesine ilişkin cins değişikliği işlemlerinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşünün kadastro müdürlüklerince işlem öncesi alınması,

Bu taşınmazlarda, yüzölçüm düzeltmesi ile birleştirme işlemlerinde ise talebin il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilmeksizin doğrudan karşılanması,

İmar planlarında tarımsal niteliği korunan parseller imar düzenlemesine alındığında parselasyon planlarında da tarımsal niteliğinin aynen korunduğunun kadastro müdürlüğüne aranması,

Köy yerleşik alanı dışında imar planı olmayan yerlerde 2010/4 nolu Genelgemizin 24. maddesinin 13. fıkrası hükümlerinin aynen uygulanması, imar planı olan yerlerde ise 2010/4 nolu Genelgemizin 24. maddesinin 13. ve 15. fıkralarının yukarıdaki a ve b maddelerde belirtilen açıklamalarla birlikte değerlendirilerek uygulanması,

**c)** 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüştürülen yerleşim yerlerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 8/ğ maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça uygulama imar planı yapılıncaya kadar İmar Kanununun 27 inci maddesine göre işlemlere yön verilmesi,

3194 sayılı Kanunun 27. maddesinde; "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz." hükümleri göz önüne alındığında 27. maddeye göre işlem yapılması gereken ve imar planı olmayan köy yerleşik alan sınırı içerisinde taşınmazın tescilli cinsinden başka bir tarımsal niteliğe cins değişikliği talebinde bulunması halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşünün kadastro müdürlüklerince alınmış olması, bu kapsamda tescilli cinsinden "arsa" niteliğine cins değişikliği talep ediliyorsa bu durumda uygunlu dastro çalışmaları:

15.05.2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" nda değişiklikler yapılması üzerine, 28/10/1987 tarihli ve 19618 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Kadaastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmeliğin" 3 üncü maddesinin (c) bendinin değişikliğine ilişkin olarak düzenlenen "Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" 04.11.2014 tarihli ve 29165 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

**Buna göre;**

**a)** 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yürürlüğe girdiği 19/07/2005 tarihinden sonra, miras yoluyla intikal edilse dahi, hissedarları arasında haricen yapılmış olan ifrazen taksimlerde, ifrazen oluşan parsellerden, 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre yüzölçümlerinin bölünmez büyüklük olarak kabul edilen mutlak tarım arazileri, majinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektarın altında olması durumunda ifrazen taksim talebi, ilgili il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan karşılanmaması gerekmektedir.

Tarımsal arazi bölünmez büyüklüğünün tespit edilip edilmediği, tespit edilmişse miktarlarının ne olduğu hususu, kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanmadan önce ilgili il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne sorulacak ve alınacak cevaba göre işlem yapılacaktır. 19/7/2005 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen ifrazen taksimlerde parsel yeter büyüklüğü aranmaması gerekmektedir.

**b)** 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 30/4/2014 tarihli ve 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girdiği 15/5/2014 tarihinden sonraki ölümlere dayalı olarak yapılacak tarım arazilerinin intikalleri, tüm mirasçıların birlikte müşterek mülkiyet yapılması yönünde talepleri olsa dahi, iştirak halinde mülkiyet şeklinde yapılacağından, ilgili il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün olumlu görüşü alınmadan müşterek mülkiyete dönüştürülmeyecek ve ifrazen taksimlere yönelik talepler karşılanmayacaktır. 15/5/2014 tarihinden önceki ölümlere dayalı olarak yapılacak intikallerde ise müşterek mülkiyet olarak tasarruf edilen tarım arazilerinin müşterek mülkiyet olarak tespiti mümkündür.

**c)** Cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için, kadastro müdürlüğünce, ilgili il özel idaresine/belediyeye, nazım, mevzi, uygulama imar planı gibi imar planı kapsamında kalıp kalmadığı, kalmakta ise planda kullanım amacının tarım dışı olup olmadığı yazılı olarak sorularak alınacak cevabi yazılarda, taşınmazın imar planı kapsamında kaldığı ve planda kullanım amacının tarım dışı olduğunun bildirilmesi halinde sözü edilen madde hükmü uygulanmayacaktır.

5403 sayılı Kanuna göre Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak kamulaştırma ve toplulaştırma işlemleri:

28 Nisan 2018 tarihli ve 30405 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7139 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 41 inci maddesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17'nci maddesi yürürlükten kaldırılmış olup, aynı Kanunun 7'nci maddesiyle de, 09.07.2018 tarihli 3. Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan 703 Sayılı KHK ile değişik 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanuna Ek Madde 9 eklenmiş ve bu maddeyle arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin yürütülmesinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) uygulayıcı kuruluş olarak yetkilendirilmiştir.

703 Sayılı KHK'nın 69 uncu maddesi ile 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanunun, DSİ'nin Orman ve Su İşleri Bakanlığına bağlı kuruluşu olduğunu düzenleyen, 1 inci maddesi yürürlükten kaldırılmış olup, 15.07.2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 120 nci maddesinde DSİ, Tarım ve Orman Bakanlığının bağlı kuruluşu olarak düzenlenmiş ve 121 inci maddesinde de arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yürütme işlemleri DSİ'nin görevleri arasında sayılmıştır.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 142 nci maddesinde Tarım ve Orman Bakanlığının hizmet birimleri arasında sayılmış olup, aynı Kararnamenin 417 nci maddesinde; toprak, arazi ve su sınıflandırması yapmak, arazi edindirme işlemlerini yapmak, tarımsal arazilerin parçalanmasının önlemek, toprak kaynaklarını korumak, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Konuna ve Arazi Kullanımı Kanunu ile verilen görevleri yapmak da görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

### **Yapılan düzenleme kapsamında;**

**1)** Asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal araziler Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından toplulaştırılabilir veya kamulaştırılabilir. Bu amaçla yapılan kamulaştırmalar ile satımlara konu olan işlemler 5403 sayılı Kanunun 17/6 maddesi gereğince harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden istisna tutulmuştur.

**2)** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulama alanında bulunan taşınmazlarda DSİ ilgili Bölge Müdürlüklerine konunun iletilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle;

**a)** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan ve arazi toplulaştırma sahası ilan edilen uygulama alanında bulunan taşınmazlarda arazi toplulaştırma işlemi sonuçlanıncaya kadar veya ikinci toplulaştırmaya alınan uygulama alanında bulunan taşınmazlarda arazi toplulaştırma işlemi sonuçlanıncaya kadar her türlü talebin DSİ ilgili Bölge Müdürlüklerine iletilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

**b)** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan ve arazi toplulaştırma sahası ilan edilerek 13. Maddeye göre şerh verilen alanlarda arazi toplulaştırma işlemi sonuçlanarak



tapuya tescilleri yapılarak 6. Maddeye göre "Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz" şerh verilen alanlardaki tarımsal nitelikli arazilerin devir ve temlik işlemleri için 5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler kapsamındaki (tapu müdürlüklerince doğrudan karşılanabilecek istemler dışındaki) her türlü talebin il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine iletilerek alınacak cevabi yazı gereğince işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede, tapu müdürlüklerince, 5403 sayılı Kanun ve 3083 sayılı Kanun kapsamında arazi toplulaştırma sahası ilan edilen alanlarda, arazi toplulaştırması işlemleri sonuçlanıncaya kadar, gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilere ilişkin 1473, 1481 ve 2001/5 (1553) sayılı Genelgelerimiz ve 18.09.1989 tarihli ve 4798-4812 sayılı, 14.10.1991 tarihli ve 3933-3937 sayılı Duyurular çerçevesindeki taleplerde hem il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine hem de Tarım ve Orman Bakanlığının bağlı kuruluşu olan DSI'nin bölge müdürlüklerine soru konusu edilerek işlemlere yön verilmesi gerektiği,

Ancak, 5403 sayılı Kanun ve 3083 sayılı Kanun kapsamında arazi toplulaştırma sahası ilan edilen alanlarda, arazi toplulaştırması işlemleri sonuçlanıncaya kadar, gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilere ilişkin taleplerde hem il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine hem de Tarım ve Orman Bakanlığının bağlı kuruluşu olan DSI'nin bölge müdürlüklerine soru konusu edilerek işlemlere yön verilmesi farklı uygulamalara sebebiyet verdiği,

Nitekim; 13. Maddeye göre şerh verilen alanlarda arazi toplulaştırma işlemi sonuçlanarak tapuya tescilleri yapılarak 6. Maddeye göre şerh verilen alanlardaki tarımsal nitelikli arazilerin 6. Madde şerhinde sonra artık 13. Madde şerhinin hükmü kalmadığından, devir ve temlik işlemleri için 5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler kapsamındaki (tapu müdürlüklerince doğrudan karşılanabilecek istemler dışındaki) her türlü talebin il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine iletilerek alınacak cevabi yazı gereğince işlemlerin yönlendirilmesi gerektiği,

6. Madde şerhi ile birlikte ilgili kurum tarafından 13. Madde ile konulan şerhin terkininin talep edilmesi veya 6. Madde şerhinden sonra resen terkin edilmesi gerektiği, 6. Madde şerhi konulmasına rağmen 13. Madde şerhi terkin edilmediğinden, tapu kütüğünde devam eden 13. Madde şerhi uygulamada karışıklığı sebebiyet vererek, 6. Madde şerhi hükmü dışındaki devir ve temlik işlemleri için DSI ilgili Bölge Müdürlüklerine iletilerek alınan cevabi yazı tekrardan il/ilçe tarım ve orman müdürlüklerine soru konusu edildiği, kurumlar arası yazışmalardan dolayı gelgitlerin yaşandığı, bunun da zaman ve emek sarfına sebebiyet verdiğinden dolayı tarımsal nitelikli arazilerin devir ve temlik işlemlerinin sonuçlanmasında gecikmelere sebebiyet verildiği düşünülmektedir.

#### **Büyük ova koruma alanı ilan edilen ve ova sınırları içinde kalan parsellere belirtme konulması:**

9/12/2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin "Büyük ovalarda arazi kullanımı ve uygulamalar" başlıklı 18 inci maddesinin (2) nci fıkrası ile; 5403 sayılı Kanun uyarınca Cumhurbaşkanı (Mülga Bakanlar Kurulu) Kararı ile büyük ova koruma alanı ilan edilen ve ova sınırları içinde kalan parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine büyük ova alanına girdiğine dair şerh konulmasının valilikler tarafından ilgili tapu müdürlüklerinden talep edileceği düzenlenmiş olduğundan söz konusu talebe istinaden ilgili parsellerin beyanlar hanesine büyük ova alanına girdiğine dair belirtme konulması gerekir.

Aynı yönetmeliğin 19 uncu maddesi uyarınca da, Cumhurbaşkanı (Mülga Bakanlar Kurulu) kararı ile büyük ova koruma alanı olarak belirlenen alanlarda bulunan tarım arazileri, amacı dışında kullanılamaz. Alternatif alan bulunmaması halinde ya da kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla tarımsal amaçlı yapılar ile Tarım ve Orman Bakanlığı ve talebin ilgili olduğu bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı olduğu belirtilen faaliyetler için, tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir. Ancak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatına uygun gerekli izinler alındıktan sonra imar planı yapılarak onaylanan ve halen yürürlükte bulunan planlı alanlar ile il idare kurumları tarafından onaylanan köy yerleşim alanı sınırları içinde kalan yerler ve Cumhurbaşkanı (Mülga Bakanlar Kurulu) kararı ile büyük ova koruma alanlarının ilanından önce Bakanlıktan 5403 sayılı Kanun ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında izin alınmış, diğer kurumlar tarafından işlemleri devam eden talepler, söz konusu yönetmelik kapsamındaki izin sürecine tabi değildir.

Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

# İTÜ ÖĞRENCİLERİNİ AĞIRLADIK

İTÜ Geomatik Mühendisliği Bölümü öğrencileri kurumumuzu ziyaret etti. Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanı Sedat Bakıcı öğrenci heyetine brifing verdi.

Daire Başkanımız Bakıcı, kendisinin de İstanbul Teknik Üniversitesi mezunu olduğunu; onlara hitap etmenin kendisi için özel bir duygu olduğunu ifade etti.

Kurumumuzun bilgi ve iletişim teknolojileri hakkında bir sunum gerçekleştiren Bakıcı; TAKBİS, e-İpotek, e-Terkin, e-Haciz gibi konularda bilgi vererek "Bilişim ile işlemleri azaltmaya ve sadeleştirmeye çalışıyoruz. Yakın zamanda dijitalleşme sayesinde, vatandaşlarımızdan bu yıl içinde kimlikten başka bir belge istemeyeceğiz." ifadesini kullandı.

Webtapu ile 3 Boyutlu Kadastro ve Şehir Modelleri gibi yenilikçi projelerin de içeriklerinden bahseden Başkanımız Bakıcı, "Gelecekte mühendislerde alet kullanabilme gibi beceriler aranmayacak, mühendislik ile bilişimi birleştirebilen yetenekler aranacak. Bugün Kurumumuzda da, geçmişte aletlerle ölçtüğümüz verileri, bize hazır olarak getiren teknoloji olan TUSAGA-Aktif CORS teknolojisine sahibiz." diye konuştu.

Ziyaretin anısına Daire Başkanımız Sedat Bakıcı, Jeodezi ve Fotogrametri Kulübü Başkanı Hakan Çavuş'a bir hediye takdim etti.

## HABER

İTÜ Öğrencilerini  
Ağırladık

## HABER

2023'e Doğru Türkiye'de  
Çevre Ve Şehirciliğin  
Geleceği

## HABER

Gayrimenkul  
Fuarına Katıldık

## HABER

Özbekistan İnşaat Bakan  
Yardımcısını Ağırladık

# Tapu İşlemlerinde Telefon Kaydı Önemli

Türkiye'nin en önemli kamu ağı e-devlette, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün onlarca uygulamasına tek tuşla erişmek mümkün hale geldi. [turkiye.gov.tr](http://turkiye.gov.tr) adresi üzerinden Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü linkine tıkladığında vatandaşın karşısına "e-Devlet Kapısı Üzerinden Sunulan Hizmetler başlığında"; Tapu Bilgileri Sorgulama, Tapu ve Kadastro Harç ve Döner Sermaye Sorgulama, Elektronik Belge Yönetim Sistemi Belge Doğrulama, Tapu Taşınmaz Beyan, Tapu Telefon Bilgileri Beyan'ı, "Kimlik Doğrulama Hizmetleri Başlığında" Satış İşlemi Başvurusu, Tapu Kayıt Belgesi, Tusaga-Aktif Sistemi Kullanıcı İşlemleri, Web Tapu İşlemleri, "Kuruma Ait İnternet Sitesi Üzerinden Sunulan Hizmetler" başlığındaysa; Satış İşlemi Başvurusu ve Tapu Kayıt Belgesi seçenekleri çıkıyor.

Bu hizmetlerin en önemlilerinden biri ise, taşınmazlarınız üzerinde başlatılan işlemlerden bilgilendirilmek için hazırlanmış olan "Tapu Telefon Bilgileri Beyan". Buradan kişinin cep telefonu numarasını onaylayarak kaydetmek yeterli oluyor.

Bu uygulama ile kişinin adına kayıtlı taşınmazlar ile ilgili herhangi bir işlem başlatıldığında kişiye kısa



mesaj (SMS) yolu ile bilgi veriliyor. Cep telefonlarına "Adınızda kayıtlı taşınmaz üzerinde ... Tapu Müdürlüğü'nde ... sıra no ile ... işlem yapılmaktadır" şeklinde otomatik SMS gönderiliyor. İşlem kişinin bilgisi ve isteği dışında ise kişi hemen ilgili tapu müdürlüğü ile irtibata geçerek duruma müdahale edebiliyor.

Uygulamanın tapuda işlem güvenliğini önemli ölçüde arttırdığına dikkati çeken Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, vatandaşın her konuda olduğu gibi taşınmazların alım ve satımı konusunda da bilgilendirmesinin öncelikle onların yararına olduğunun altını çizdi.

## Mart 2019 Konut Satış İstatistikleri Açıklandı

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,3 oranında azalarak 105 bin oldu.

Konut satışlarında, İstanbul 19140 konut satışı ve yüzde 18,2 ile en yüksek paya sahip şehir oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 bin 619 konut satışı ve yüzde 10,1 pay ile Ankara, 6 bin 366 konut satışı ve yüzde 6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konutla Hakkari, 7 konutla Ardahan ve 27 konut ile Bayburt oldu. İpotekli Konut Satışları 2019'un Mart Ayında 22 Bin 762 Olarak Gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,6 oranında azalış göstererek 22 bin 762 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 21,7 olarak gerçekleşirken, İpotekli satışlarda İstanbul 3 bin 462 konut satışı ve yüzde 15,2'lik payla ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il yüzde 50 ile Artvin oldu.





Diğer Satış Türleri Sonucunda 82 Bin 284 Konut El Değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,3 oranında artarak 82 bin 284 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 15 bin 678 konut satışı ve yüzde 19,1 pay ile ilk sıraya yerleşti.

İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 81,9 oldu. Ankara 7 bin 620 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 35 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Hakkari oldu.

**Konut satışlarında 44 Bin 163 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,9 azalarak 44 bin 163 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 42 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 bin 453 konut satışı ve yüzde 19,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 bin 553 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 884 konut satışı ile İzmir izledi.

## Özbekistan İnşaat Bakan Yardımcısını Ağırladık



Özbekistan İnşaat Bakan Yardımcısı İskandarov Erkin Buriyevič ve beraberindeki 8 kişilik heyet Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nü ziyaret ederek, incelemelerde bulundu.

Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı ve Tapu Kadastro Üst Yönetimi tarafından karşılanan Özbekistan heyetine Genel Müdürümüz Adlı tarafından bir brifing verildi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün gayrimenkulleri tespit edip, kayıt altına alan ve güncelleyen bir kurum olduğunu dile getiren Genel Müdürümüz Adlı, bütün işlemlerin devletin güvencesi altında olduğuna vurgu yaptı.



Kuzey Kıbrıs'taki kadastro çalışmalarının da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapıldığını ve Afganistan'a da bu anlamda danışmanlık hizmeti vermeye devam ettiklerini kaydeden Mehmet Zeki Adlı; Takbis, Web Tapu gibi işlemlerin e-devletle yapılması sayesinde vatandaşa hizmetin daha hızlı ve etkili ulaştığını kaydetti.

3 boyutlu Kadastro çalışmalarına başladığını hatırlatan Genel Müdürümüz Zeki Adlı, konuk heyetin sorularını da yanıtladı. Özbekistan İnşaat Bakan Yardımcısı Burievich de, Tapu ve Kadastronun çalışmaları ve yapısı itibarıyla çok önemli bir görevi ve hizmeti yerine getirdiğini belirterek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzü ziyaretinden duyduğu memnuniyeti dile getirdi.

Genel Müdürümüz Adlı, ziyaretin anısına Konuk Bakan Yardımcısına, Kanuni Sultan Süleyman'a ait tuğranın yer aldığı özel bir tablo hediye etti. Özbek Heyet daha sonra Bilgi Teknolojileri Sistemini ziyaret ederek, sistem hakkında bilgi aldı.



## 2023'e Doğru Türkiye'de Çevre ve Şehirciliğin Geleceği Masaya Yatırıldı

Çevre ve Şehircilik Bakanımız Murat Kurum, '2023'e Doğru Türkiye'de Çevre ve Şehirciliğin Geleceği İstisare Toplantısı' programı çerçevesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yönetimi ile bir araya geldi.



Toplantının açılışında konuşan Bakanımız, Tapu ve Kadastro çalışmalarında tarihi bir dönem yaşandığını kaydederek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yılda 30 milyonun üzerinde vatandaşa, kamu kurumuna ve özel sektöre hizmet verdiğini belirtti. Bakan Kurum, Tapu ve kadastro faaliyetleri kapsamında hazineye 2017 yılında 10,7 milyar lira, 2018 yılında ise 11,4 milyar lira harç geliri sağladıklarını kaydederek, "Geçtiğimiz günlerde tapu senetlerimizin yenilenmesine ilişkin lansmanımızı gerçekleştirdik. Tapu senetlerimiz artık üstünde gereksiz ada parsel bilgilerinin olmadığı, QR kodlu, medeniyetimizin izlerini taşıyan bir hale geldi. Tapu senetlerinin üzerinde bulunan QR kodunu akıllı telefonunuza okutduğunuzda binanın bulunduğu adaya, parseli sizi götürebilecek. Bu sayede artık vatandaşlarımız alacakları gayrimenkulü navigasyon uygulaması ile görebilecekler, yerine gidebilecekler. Bu uygulama zaman tasarrufu sağlayacak" diye konuştu.

Gayrimenkul alım ve satımlarında harca esas değer üzerinden satış yapıldığını ve devletin mali açıdan ciddi kayıplar yaşadığını vurgulayan Kurum, "Bu kayıpları gidermek adına da artık gerçek bedel üzerinden satış çalışmalarını tamamladık ve bu noktada da son aşamaya geldik. Gerçek değer üzerinden satışı da yakın bir zamanda başlatarak piyasada yaşanan haksızlığı da gidermek istiyoruz" dedi.

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum'un ardından konuşan Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı ise, vekâletnamelerle azilnamelerin sistem üzerinde sorgulanması ile ilgili çalışmalara başladığını kaydederek, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ile yapılan protokol çerçevesinde tüzel kişiliklerin yetkili olup olmadıklarını direkt sistem üzerinden sorgulanabildiğini belirtti.

İş zekâsı projesine de değinen Genel Müdürümüz, "Bu proje, kurumumuzun hem performanslı iş yapabilmesi, hem de yapılan işlerle ilgili vatandaş memnuniyeti noktasında önümüzü açan ve bizi bilgilendiren bir projedir" ifadelerini kullandı.

Kadastro ile ilgili çalışmaların bittiğini belirten Genel Müdürümüz Adlı, geçmiş yıllarda başlatılan geçmiş yıllarda kadastro yapıp



harita ve zemin uyumsuzluğu olan alanların yenileme çalışmasının başladığını ve 18,3 milyon parselin ölçümünün gerçekleştirildiğini dile getirdi.

Genel Müdürümüz konuşmasını şöyle devam etti: "2B Kadastro



çalışmalarımız, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile ortak yaptığımız bir çalışma. Bugüne kadar 8 bin 352 birimde 3 bin 550 km<sup>2</sup>'lik alanın 2B kadastro çalışmalarını bitirdik. Tescil harici alanlarla ilgili olarak, bu sene 2019 yılı içerisinde uygulama devam edecek. Tescil harici alanlarda ise, 2019'da Çorum, Kastamonu, Kırşehir, Konya'da pilot uygulama başlattık. Önümüzdeki süreçte Türkiye'nin tamamında 25 bin km<sup>2</sup>'ye yakın kullanılabilir tescil dışı alan da bitirilecek".

Parsel sorgu uygulaması ile vatandaşlarımızın hem yurt içinde, hem de yurt dışında belli bilgiler doğrultusunda parseliyle ilgili her türlü bilgiye ulaşabildiğini dile getiren Adlı, "Bu uygulamayı her gün 2 milyona yakın vatandaşımız kullanmaktadır." dedi.

E-ilan uygulamasına da değinen Genel Müdür Adlı, "Daha önce ilanlar manuel olarak muhtarlıklarda ve belediyelerde kullanılabiliyordu. E-ilan uygulaması ile artık Genel Müdürlüğümüzün web sayfasında bu ilanları yayınlatabiliyoruz" diye konuştu.

TUSAGA Aktif uygulaması çalışmalarının devam ettiğini belirten Genel Müdürümüz, "Sınır bölgelerimizde karşılaştığımız sıkıntıları gidermek için 12 yeni tesis kurduk. Diğer taraftan, üç boyutlu kadastro projesinin 2018 yılında pilot uygulamasını başlattık. Ankara'nın Gölbaşı ilçesinde 50km<sup>2</sup>'lik alanda pilot uygulama yaptık. Önümüzdeki 5 yıl içerisinde tüm meskûn alanların üç boyutlu kadastro tamamlamış olacağız" diye konuştu.

"Yurtdışı teşkilatlarımızın kurulması ile ilgili faaliyetlerimiz devam





ediyor” diye sözlerini sürdüren Adlı, “Hizmet binalarımızla ilgili yoğun bir çalışmamız var. Bu sene içinde 2 binamız bitti. Dört binamızın 2018 yılı içerisinde tadilatını gerçekleştirdik. Önümüzdeki 5 yıl içinde toplam 55 tane daha hizmet binası yapmayı hedefliyoruz. 2019 yılında da 9 binanın tamamlanmasını hedefliyoruz. Diğer taraftan 2019 yılında tüm bankalarla ipotek tesisi, tescili ve ipotekli satışlarla ilgili çalışmayı başlatacağız. E-hacizle ilgili tüm Türkiye genelinde uygulama başladı. Tebligatlarla ilgili olarak ise, PTT ile yaptığımız protokol çerçevesinde bütün yazışmalar PTT üzerinden yapılacak. E-arşiv 2018 yılında başlattığımız ve tüm arşiv bilgilerimizin dijitalleştirilmesine yönelik bir çalışma. Bu çalışmanın sonucunda Türkiye'nin tamamı tek bir tapu müdürlüğü gibi işlem görecektir. Yani kişiye ve mekâna bağlı olmadan, Türkiye'nin herhangi bir yerindeki bir memura işlem havale edilerek, işlemin yapılabilmesini sağlayacağımız bir noktaya getireceğiz” dedi.

ilmesine yönelik bir çalışma. Bu çalışmanın sonucunda Türkiye'nin tamamı tek bir tapu müdürlüğü gibi işlem görecektir. Yani kişiye ve mekâna bağlı olmadan, Türkiye'nin herhangi bir yerindeki bir memura işlem havale edilerek, işlemin yapılabilmesini sağlayacağımız bir noktaya getireceğiz” dedi.



## Tapu Harcı Geliri 11 Milyar TL'yi Aştı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre, geçen yıl satışı gerçekleştirilen 2,5 milyon gayrimenkulden elde edilen tapu harcı 11 milyar 291 milyon lirayı buldu. Tapuda geçen yıl gerçekleştirilen 8,9 milyon işlemde elde edilen tapu harcı geliri 11 milyar 291 milyon liraya ulaştı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, geçen yıl 2,5 milyon gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) el değiştirdi. Bu gayrimenkullerden elde edilen tapu harcı 10 milyar 72 milyon lirayı aştı.

Yıl boyunca satışa konu olan 2,5 milyon gayrimenkulün yanı sıra tapuda bağış, ÖKBA (Ölünceye Kadar Bakma İşlemi), taksim, intikal, şahsi ipotek, zirai ipotek, konut ipoteği, şahsi ipotek terkinini, zirai ipotek terkinini, cins tahsisi, kamulaştırma ve diğer işlemler gerçekleştirildi.

Tapuda 2018 boyunca gerçekleştirilen söz konusu toplam 8,9 milyon işlemde elde edilen tapu harcı geliri ise 11 milyar 291 milyon liraya ulaştı. 2018'de tapu harcı geliri önceki yıla göre yüzde 5,58 arttı. Söz konusu rakam önceki yıl 10,7 milyar liraydı.

Tapudan elde edilen harç geliri 2009'da 1,8 milyar lira, 2010'da 3,5 milyar lira, 2011'de 4,3 milyar lira, 2012'de 4,6 milyar lira, 2013'te 6,8 milyar lira, 2014'te 7,8 milyar lira, 2015'te 9,1 milyar lira ve 2016'da 10,1 milyar lira olarak gerçekleşti.





## BAKAN KURUM'DAN 81 İLE "RİSKLİ ALANLARLA" İLGİLİ GENELGE

En Riskli Alanlar Üç Ay İçerisinde  
Bakanlığa Bildirilecek

### 81 İLE "RİSKLİ ALANLARLA " İLGİLİ GENELGE

#### En Riskli Alanlar Üç Ay İçerisinde Bakanlığa Bildirilecek

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum imzasıyla, en riskli alanların 3 ay içerisinde Bakanlığa bildirilmesi gerektiğiyle ilgili genelge 81 ile gönderildi. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kentsel dönüşüm sürecini hızlandıracak, riskli binaları öncelikli olarak dönüştürecek yeni bir dönemi başlattı. Konuyla ilgili genelge Çevre ve Şehircilik Bakanı Kurum imzasıyla tüm illere gönderildi. Tüm il ve ilçelerde riskli binaları ortaya çıkaracak ve buna göre Kentsel Dönüşüm planlamasını yapacak Bakanlık, "En riskli alanların 3 ay içerisinde Bakanlığa bildirilmesi gerektiğini" genelgeyle 81 ile gönderdi. Çevre ve Şehircilik Bakanı **Murat Kurum** imzasıyla tüm valiliklere gönderilen genelgede şu ifadeler yer verildi:

"Bakanlığımız **2023** vizyonu kapsamında, kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunların çözümü, dönüşüm sürecinin iyileştirilmesi ile yerleşim ölçeğindeki kentsel dönüşümün bütüncül bir şekilde yönetilmesini sağlamak amacıyla yeni bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaca binaen kentsel dönüşüme yeni bir çerçeve çizilerek dönüşüm hedefleri belirlenmiş olup bu hedeflerin hayata geçirilmesi amacıyla dönüşüm uygulamalarını yönlendirecek 'Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'nin il ve ilçe bazında hazırlanması gerekmektedir.

Bu kapsamda 'Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar' çerçevesinde iliniz sınırları içerisinde bulunan büyükşehir, il ve ilçe belediye başkanlıklarınca kentsel dönüşüm strateji belgesinin hazırlanması ve

yetki sınırları dahilinde bulunan en riskli alanların 3 ay içerisinde Bakanlığımıza bildirilmesi gerektiğinin ilgili belediyelere iletilmesi hususunda gereğini rica ederim."

#### Bakanlık, "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi"ni Açıklamıştı

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, 6 Şubat'ta düzenlediği "Kentsel Dönüşümde Yeni Dönem Tanıtım Toplantısı" nda da Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'ni açıklamıştı. Buna göre, her kent kendine özgü kentsel dönüşüm planlamasını yapacağı bir Strateji Belgesini hazırlayarak Bakanlığın onayına sunacak. Bu sayede şehirler, "kentine özgü bir dönüşüm anayasası" nın sahibi olacak, kentsel dönüşümü de hazırladıkları bu belgeye göre yapacaklar. Yani iller için kentsel dönüşümle ilgili bir harita hazırlanacak, bu haritalar üst ölçekli planlara, mekânsal stratejik plana uygun olacak. Dönüşüm alanları, kentin bir bölümünde değil bütününe yönelik yapılan analizler neticesinde belirlenecek.

Dönüşüm alanlarının risk durumu, halkın beklentisi, finansal analizler, konut ve işyeri ihtiyacı ile çevresel etkiler göz önünde bulundurularak öncelik sırasına konulacak.

## YAŞLILARIMIZIN TECRÜBELERİNDEN YARARLANMALIYIZ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, yaşlılara saygının olmazsa olmazımız olduğuna dikkati çekerek, " **onların tecrübelerinden yararlanmalıyız**" diye konuştu.

Genel Müdür Adlı, Genel Müdür Yardımcıları Sinan Fidan, Hakan Ayber, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı Nihat Erdoğan ile birlikte **Yaşlılara Saygı Haftası** çerçevesinde 75. Yıl Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi'nde bulunan yaşlıları ziyaret etti.



Yaşlı bakım sakinleriyle tek tek sohbet eden Adlı, onlara birer de çiçek takdim etti.

Yaşlılara saygının önemine işaret eden Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Adlı, "Yaşımız genç olsa bile günün birinde hepimiz yaşlanacağız". Yaşlılara saygı dinimizin ve geleneklerimizin olmazsa olmazlarından" ifadelerini kullandı.

Genel Müdür Adlı, " Yaşlılar bizim yaşamadığımız zamanlarda yaşadı. Onlar belki bizim sadece tarih kitaplarından okuduğumuz ya da filmlerden gördüğümüz tecrübeleri yaşadılar. Onları dinleyerek, onların bu tecrübelerinden yararlanarak dersler çıkarılmalı ve yaşantımıza ona göre yön vermeliyiz" Bazen sadece hayır dualarını almak bile çok önemli "diye konuştu.





## YLSY Öğrencilerinden Ziyaret

Millî Eğitim Bakanlığınca düzenlenen Yurt Dışına Lisansüstü Öğrenim Görmek Üzere Gönderilecek Adaylara Yönelik Bilgilendirme ve Uyum Programı kapsamında öğrenim bursu kazanan öğrenciler, Genel Müdürümüz M. Zeki Adlı'yı ziyaret etti.

"Yurt Dışında Lisansüstü Öğrenim Bursu Kazanan Öğrencilere Yönelik Bilgilendirme ve Uyum Programı" kapsamında öğrencilere hitap eden Genel Müdürümüz Adlı; "sizler ne kadar iyi



eğitim alıp, kendinizi yetiştirirseniz, hem kendi geleceğiniz hem de ülkemizin geleceği o kadar parlak olur. Onun için hedeflerinizi yüksek tutun. Ülkemize, topluma daha iyi nasıl hizmet edebilirim, nasıl bu ülkeye faydalı oluruz düşüncesiyle diye çaba göstermeliyiz" diyerek eğitimin önemine vurgu yaptı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün teknolojiyi en iyi kullanan kurumlardan birisi olduğunu ifade eden Genel Müdürümüz Adlı, Kurumumuzun çalışmaları ve projeleri hakkında bilgi verirken "Teknolojiyi en kapsamlı

kullanan kurumlardan biriyiz. TAKBİS, MEGSİS, TUSAGA-AKTİF, WEB-TAPU, 3 Boyutlu Kadastro gibi projeleri ve uygulama alanlarını genişleteceğiz" diye konuştu.

Öğrencilere; "Sizler gittiğiniz ülkelerde, ülkemizin birer elçisi olacaksınız" ifadesini kullanan Genel Müdürümüz Adlı, öğrencelere başarılar diledi.

Ziyaret kapsamında öğrenciler daha sonra daire başkanlıklarımızı gezerek, bilgi alışverişinde bulundu.





## Kosova Heyetini Ağırladık

**Kosova Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Heyeti Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı'yı ziyaret etti.**

Çeşitli temaslarda bulunmak üzere Türkiye'ye gelen Kosova Çevre ve Şehircilik Bakanlığı heyeti, Kosova Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Leotim Saniti başkanlığında Genel Müdürlüğümüzü ziyaret ederek, yapılan çalışmalarla ilgili bilgi aldı. Diğer taraftan heyet, program çerçevesinde Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı ile bir araya geldi.

Ziyarete konuşan Genel Müdürümüz, Genel Müdürlüğümüzün çalışmaları ve yapısı ile ilgili bilgiler vererek, Türkiye'de kadaströ çalışmalarında sona gelindiğini belirtti. Bütün tapu işlemlerinin elektronik ortamda yapıldığına dikkati çeken Genel Müdür Adlı, bir taraftan geçmiş yıllarda yapılan kadaströ çalışmalarının iyileştirildiğini, bir taraftan da üç boyutlu kadaströ uygulamasına geçişin yapıldığını kaydetti.

Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü'nün, yılda yaklaşık dokuz milyon işlem yapan ve ülkemizin mülkiyet sorunlarını çözen bir kurum olduğunu dile getiren Genel Müdürümüz, "Önümüzdeki 3 yılda hem tapu hem de kadaströ anlamında manuel hiçbir işlem bırakmayacağız" ifadelerini kullandı. Kosova ile geçmişte de çalışmaların yapıldığını belirten Adlı, Kosova'nın Osmanlı döneminden kalan kayıtlarının Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü tarafından mikrofilm haline dönüştürülerek Kosova Devleti'ne teslim edildiğini hatırlattı.

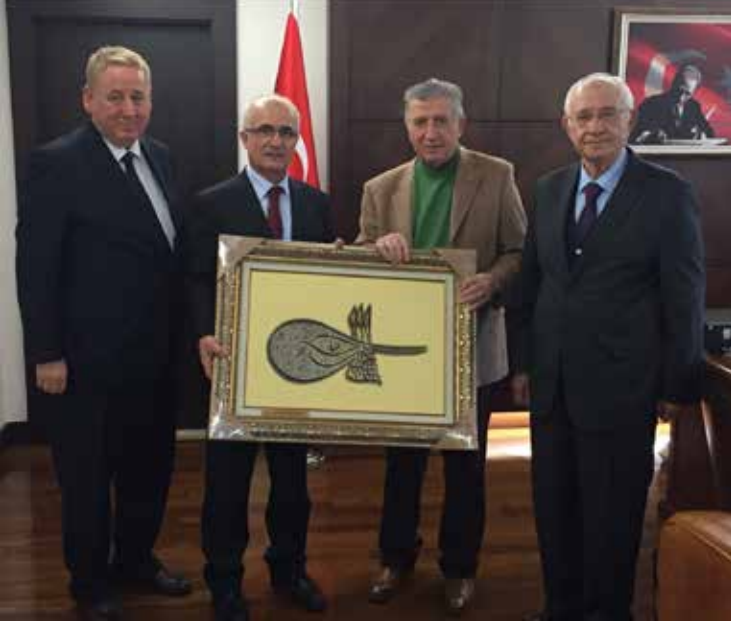


Kosova'yı kardeş ülke olarak kabul ettiklerini dile getiren Adlı, "Biz Türkiye Cumhuriyeti olarak her zaman kardeş ülke Kosova'nın yanındayız" diye konuştu. Kosova Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Leotim Saniti ise, desteklerinden dolayı Genel Müdürümüz Adlı'ya teşekkür ederek, verilen tüm desteklerin en iyi şekilde değerlendirildiğini söyledi. Türkiye'nin gelişmiş bir ülke olduğunun altını çizen Saniti, "Türkiye'yi hem kadaströ anlamında hem de diğer bir çok alanda örnek aldık" dedi.

Türkiye'nin Kosova'ya olan desteğinin Kosova'yı geliştireceğini vurgulayan Saniti, "Türkiye Kosova için hem kadaströ hem de tapu anlamında model bir ülkedir. Misafirperverliğiniz ve verdiğiniz desteklerden dolayı çok teşekkür ederim" diye konuştu. Toplantıya Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı, Kosova Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Leotim Saniti, Genel Müdür Yardımcılarımız Adil Hakan Ayber ve Sinan Fidan, Kosova Kadaströ Genel Müdürlüğü Genel Müdür Yardımcısı Rastot Muratı, Şube Müdürü Karab Ahmetü, Proje Müdürü Avni Rıstemi, Kontrol Mühendisleri Amir Recıca ve Esat Hanı ile şube müdürlerimiz ve uzmanlarımız katıldı.

Heyet, program çerçevesinde Bilgi Teknolojileri, Arşiv ve Harita Dairesi Başkanlıklarımızı da ziyaret ederek, yapılan çalışmaları ve üretilen projeleri yerinde inceledi.





## GENEL MÜDÜR ADLI KAMU GÖREVLİLERİ ETİK KURULU'NU ZİYARET ETTİ

**Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı, Kamu görevlileri Etik Kurulu Başkanı Köksal Toptan'ı ziyaret etti.**

Ziyarete yapılan görüşmede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar ve yürütülen projelerle ilgili bilgi alışverişinde bulunulurken, Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı, etik konusunda Kurumumuzda yapılan çalışmalara verdiği desteklerden dolayı Etik Kurulu Başkanı Köksal Toptan' a teşekkür etti. Ziyarete ayrıca, Etik Kurulu Başkan Vekili Selçuk Hondu ve Etik komisyonu üyesi Yener Karataş da hazır bulundu.



## 13. GAYRİMENKUL FUARINA KATILDIK

İstanbul'da düzenlenen ve iki gün süren 13. Gayrimenkul Fuarı ve Türk Arap Zirvesine Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü görkemli bir stant ile katıldı. 65 firmanın 400'den fazla proje ile katıldığı fuar 2 günde 7 binin üzerinde ziyaretçiyi ağırladı.

Fuarın açılışı ilgili kurumların üst düzey yöneticilerini bir araya getirdi. Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Mücahit Demirtaş, Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Hakan Ayber'in yanı sıra Türk ve

Arap iş insanları, emlak sektörü yöneticileri de katıldı. Fuarın açılışında konuşan Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Mücahit Demirtaş, Türk gayrimenkul piyasasının yabancılar için son derece güvenli bir pazar olduğuna dikkati çekerken, zirvenin satıcılarla Körfez bölgesinden alıcıları bir araya getirdiğini söyledi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Hakan Ayber de, Genel Müdürlüğün teşkilat yapılıması, tarihçesi, gayrimenkul sektörüne katkıları, Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi konularında katılımcıları bilgilendirdi. Bu arada Bakan Yardımcısı Demirtaş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün standını ziyaret ederek, Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Ayber'den bilgi aldı.

Demirtaş, standın göz kamaştırıcı olduğuna dikkati çekerken, Taşınmazlar konusunda referans kurum olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün fuarda bulunmasından duyduğu memnuniyeti dile getirdi.

Genel Müdür Yardımcısı Ayber'e fuarda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanı Gökhan Çanakçı ve Kadastro Daire Başkanı Mustafa Arslan eşlik etti.





## "ÜLKE GENELİNDE 6.7 MİLYON KONUTU DÖNÜŞTÜRMEK İSTİYORUZ"

Açılış ve programlara katılmak üzere Bolu'ya gelen Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, Bolu Valiliğini ziyaret etti. Bakan Kurum valilik ziyaretinin ardından gündeme ilişkin açıklamalarda bulundu.

Kurum, Türkiye genelinde riskli ve kaçak binaların yıkımına ilişkin bir süreç başlattıklarını dile getirerek kentsel dönüşüm master planına ilişkin, "Bu master plan çerçevesinde 2019 yılından başlamak suretiyle önümüzdeki süreçte -ki yılda 300 bin konut dönüştürmeyi hedefliyoruz- bu riskli binaların olduğu alanlarda bunun yüzde 10-15'lik kısmını da kamu olarak, Bakanlık olarak biz TOKİ eliyle yapacağız. Bu dönüşümü tüm ülke genelinde 6,7 milyon konutu dönüştürmek suretiyle de önümüzdeki süreçte bitirmek istiyoruz" dedi.

Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ruhuna uygun bir şekilde şehirlerin kalkınması



ve yaşam kalitesini arttırmak amacıyla ziyaretler gerçekleştirdiklerini aktaran Kurum, "Çok yakın zamanda da projelere başlayarak, artık bu sistemin ruhuna uygun bir şekilde şehirdeki yaşam kalitesini, yeşil alan miktarını arttıracak kentsel dönüşümle ilgili problemleri sorunlu mahallelerimizi ve semtlerimizi dönüştürecek uygulamaların kararı aldık" diye konuştu.

Bakan Kurum, Bolu'da atık su arıtma sisteminin şu an itibarıyla nüfusun yüzde 70'ine verildiğini dile getirerek, "Kalan yüzde 30 ile alakalı atık su arıtma hizmeti işi projesi ihalesi yapıldı. Bu ihale kapsamında bu bedel de yaklaşık 35 milyon lira. Bu işi bitirdiğimizde Bolumuzun yüzde 100'üne atık su arıtma hizmeti inşallah en yakın zamanda veriyor olacağız. Hedefimiz, tüm Türkiye'de 2023 yılına kadar bütün nüfusumuza hizmet edecek atık su arıtma hizmetini vermek" ifadelerini kullandı.

## KAN BAĞIŞI KAMPANYASINA GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZDEN DESTEK

Kızılay tarafından başlatılan 'Kan ver hayat kurtar' kampanyası kapsamında, Ankara Kan Bağış Merkezi iş birliği ile düzenlenen organizasyonda, Genel Müdürlük binasında kurulan Kızılay kan bağış noktasında Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı kan bağışında bulundu.

Yurt genelinde düzenlenen kan bağış kampanyasına Genel Müdürlüğümüz personeli de destek verirken, gerekli bilgilendirme formunu doldurduktan sonra sağlık kontrollerinden geçenlerden kan alındı. Etkinliğe personelimizin ilgisi yoğun oldu.

Kan bağış kampanyası çerçevesinde Genel Müdür Yardımcılarımız Adil Hakan Ayber ve Sinan Fidan da kan bağışında bulundu.







## TAPU VE KADASTRO ARŞİVİ HABER GLOBAL CANLI YAYININDA ANLATILDI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Arşiv Dairesi Başkanlığı bünyesinde bulunan 26 ülkenin tapu kayıtlarının yer aldığı müze dikkat çekmeye devam ediyor.

Haber Global ekibi de geçmişin izlerini taşıyan Server Efendi Sergi Salonunda bulunan başta Kudüs'e ait vakıf kayıtlarını ihtiva eden Kuyud-I Kadime Arşiv Kataloğunda yer alan Kudus-i Şerif Efkafe Defteri ve Şam-ı Şerif Efkafe Defteri olmak üzere çok sayıda önemli eserle ilgili bilgileri canlı yayında izleyicilerine aktardı.

Tapu ve Kadastro Arşiv Dairesi Başkanı Dr. Bekir Tarık Yiğit Haber Global Muhabiri Hasan Uylaş'ın sorularını yanıtladı. Arşivciliğin Osmanlı Devletinin en önemli hizmet alanlarından birisi olduğuna dikkati çeken Yiğit, sahip olduklarını arşivde yer alan eserlerin ve kayıtların gelecek kuşaklar için de önemli bir miras olduğunu kaydetti.

Arşiv Dairesi Başkanlığı Uzmanı Hakkı Şahin de canlı yayında Kudüs ve Ayasofya'ya ait eserler başta olmak üzere arşivde yer alan eserler konusunda detaylı bilgiler aktardı.



## KİTAP KAMPANYASINA TAPU VE KADASTRO'DAN ANLAMLI DESTEK

Kısa adı Taka-Der olan Tapu ve Kadastro Çalışanları Derneği'nin kitap ihtiyacı bulunan okulların kütüphanelerine kitap toplamak amacıyla başlattığı kampanyaya bir destek de Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı'dan geldi.

Kendi kütüphanesinden çok sayıda kitabı kampanya çerçevesinde bağışlayan Genel Müdür Adlı, toplumdaki farkındalığı arttırmak için kampanya çağrısını bir video ile gerçekleştirdi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Adlı, konuşmasında Taka - Der'in kitap toplama kampanyasının çok anlamlı olduğunu ve kütüphane haftasında kendisinin de bu kampanyaya katılmasından duyduğu memnuniyeti dile getirdi.

" Kitap insanlığa bırakılacak en büyük mirastır. Gelin siz de bu kampanyadaki yerinizi alın ve okumadığınız kitaplarınızı okuma heveslisi yavrularımızla buluşturun" diyen Mehmet Zeki Adlı, hayatın okunmaya değer bir kitap olduğunun altını çizdi.



## VERİ PAYLAŞIM PROTOKOLÜ İMZALANDI

Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Türkiye Barolar Birliği arasında veri paylaşımı protokolü imzalandı.

Protokol öncesi Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, Türkiye Barolar Birliği Başkanı Prof. Dr. Metin Feyzioğlu ve Yönetim Kurulu Üyelerini makamında kabul etti.

Genel Müdür Adlı, Türkiye Barolar Birliği Başkanı Feyzioğlu'na Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile ilgili projeler, kurumsal yenilikler ve çalışmalar hakkında bilgi verdi.

Türkiye Barolar Birliği Başkanı Metin Feyzioğlu da, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün köklü bir kurum olduğunu, Türkiye'nin her bölgesinde özveriyle çalışan Genel Müdürlük ve taşra birimleri personelinin bu gayretlerinin takdire şayan olduğunu kaydetti.







## DÜNYA BANKASI'NDAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZE ZİYARET

Tapu ve Kadastro Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı; Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP-EF) kapsamında Dünya Bankası Misyon Ekibini makamında kabul etti. Ziyaret kapsamında Genel Müdür Adlı; kurumun proje ve faaliyetleri ile TKMP-EF kapsamında yürütülen çalışmalar hakkında misyon ekibine bilgi verdi.

Misyon Ekibi ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Sinan Fidan'ı makamında ziyaret ederek, kendisine yeni görevinde başarılar diledi.

Toplantılara Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Sinan Fidan, Tapu Dairesi Başkanı Hasan Çelik, Kadastro Dairesi Başkanı Mustafa Aslan, Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanı Sedat Bakıcı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı Nihat Erdoğan ve TKMP-EF proje uygulama ekibi ile Dünya Bankası heyetinden ekip lideri Anna Gorski, Dünya Bankası Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından Richard Grover, Arazi Yönetim Uzmanı Keith Bell, Bilişim Uzmanı Zdravko Galic, Kentsel Kalkınma Uzmanı Ahmet Kindap ve İzleme ve Değerlendirme Uzmanı Süha Satana katıldı.

Daha sonra Misyon Ekibi, Kastamonu Bölge Müdürlüğü ile Kastamonu Kadastro Müdürlüğünde devam eden SAY/KST-DVN Sözleşme Referans Numaralı sayısallaştırma şantiyesini yerinde inceledi.







**BAKAN KURUM:**

**12 ÜLKEDE  
TAPU VE KADASTRO  
TEMSİLCİLİĞİ AÇILACAK**

## 12 ÜLKEDE TAPU VE KADASTRO TEMSİLCİLİĞİ AÇILACAK

**Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarının ve yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye'den gayrimenkul satın alma işlemlerini kolaylaştırmak amacıyla 12 ülkeye Tapu ve Kadastro temsilciliği açılacağını açıkladı.**

Türkiye'nin inşaat alanında dünyada ikinci olduğunu belirten Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum, Türkiye'nin bu hacminin ilerleyen dönemlerde daha da üst seviyeye çıkararak yurt dışına taşıyacağını dile getirdi. Bu kapsamda da yurt dışında yaşayan vatandaşların Türkiye'de gayrimenkul alımını kolaylaştırmayı hedeflediklerini söyleyen Bakan Kurum, **"Bu anlamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzce başta 12 ülkede olmak üzere temsilcilikler açacağız. Yurt dışında yaşayan vatandaşlarımız ve yabancı ülke vatandaşları ülkemizden gayrimenkul alacakları zaman Tapu Müdürlüklerine giderek oradan işlemlerini yapabilecekler. Bunun dışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak bir çevre müşaviri kadro tahsisi gerçekleştireceğiz. Yoğun olarak müteahhitlik hizmeti verdiğimiz ülkelerde iş yapan yüklenicilere yardımcı olmak ve orada yeni iş imkanları aramak için bu müşavirler vasıtasıyla çalışacağız"** diye konuştu.

### İLK TEMSİLCİLİK BERLİN'DE

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından Berlin Başkonsolosluğu'nda kurulan Berlin Tapu ve Kadastro Temsilciliği ile Almanya'da yaşayan Türk vatandaşları ve Türkiye'de taşınmaz edinmek isteyen yabancılar tapu işlemlerini yapabiliyor. Alım işlemlerinin yanı sıra intikal, ipotek, trampa, bağış işlemleri ile tapu kaydı, tapu kayıt örneği, kadastro verilerine ilişkin bilgi amaçlı aplikasyon ve harita örneği verilmesi işlemleri de bu temsilcilikte yapılabiliyor. İkinci 100 Günlük Eylem Planı'nda yer alan bu çalışmaya göre, yurt dışında yaşayan vatandaşların ve yabancı yatırımcıların Türkiye'deki taşınmaz yatırımlarına yönelik buldukları ülkelere işlem yapabilmelerinin sağlanması ve yabancı sermaye akışının hızlandırılması amacıyla diğer ülkelerde de Tapu ve Kadastro Yurtdışı Teşkilatı'nın açılması için çalışmalara başlandı.

### TÜRKİYE'DE ÇOK GELİŞMİŞ OLAN SEKTÖRÜ YURT DIŞINA AÇMAMIZ GEREKİYOR

Türkiye'de yaklaşık 440 bin müteahhit olduğunu hatırlatan Bakan Murat Kurum, **"Müteahhitlik sektörünü övünerek anlatıyoruz. Hem bu sektörümüzü hem de Türkiye'de çok gelişmiş olan inşaat malzemeleri sektörümüzü yurt dışına açmamız gerekiyor. Yurt dışına iş yaptığımız ülkelerde ihracat yapacağımız bir model geliştireceğiz"** dedi.

Bakan Kurum, tapu ve kadastro temsilciliklerinin yanı sıra çevre ve şehircilik müşavirliğinin gündemlerinde olduğunu belirterek şöyle devam etti:

**"Yurt dışındaki ticari ateşeler gibi bu vasıfta eleman görevlendireceğiz. Bu müşavirler, devletimiz adına**

**ilgili süreçleri yönetecekler, araştırma-geliştirme faaliyetlerinde bulunacaklar, iş birliği imkanlarını araştıracaklar. Aynı zamanda yurt dışında yaşayan vatandaşlarla da bu alandaki konularda bilgi alışverişinde bulunacaklar.”**

Tapu ve kadastro temsilciliklerinin Almanya, İngiltere, Yunanistan, Avusturya, Hollanda, Danimarka, Norveç, Rusya, Belçika, Katar ve Türki Cumhuriyetler’den 2 ülkede kurulması planlanıyor. Bu ülkeler belirlenirken ülkede yaşayan Türk vatandaşlarının sayısı, taşınmaz edinen yabancıların sayısı, potansiyeli yüksek ülkeler ile ekonomik ve tarihi ilişkiler dikkate alındı.



## “ARAZI YÖNETİMİ VE ARAZI YÖNETİMİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ” SEMPOZYUMUNA KATILDIK

Kısa adı UNECE-WPLA olan Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu-Arazi Yönetimi Çalışma Grubu’nun “Arazi Yönetimi ve Arazi Yönetiminin İyileştirilmesi” konulu 11. Sempozyumuna Kurumumuzu temsilen Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanı Sedat Bakıcı katıldı.

İsviçre’nin Cenevre kentinde 26-27 Şubat 2019 tarihleri arasında gerçekleştirilen sempozyumda “Türkiyede Tapu ve Kadastro Bilgilerinin İş Zekası ile Analizi (Land Registry and Cadastre Information Through the Analyses of Business Intelligence in Turkey)” konulu sunumunu gerçekleştiren Başkanımız Sedat Bakıcı; projenin önemini vurgulayarak “Kurumumuz açısından profesyonel anlamda işlemlerin yapılabilmesi, işleyişin izlenmesi, yapılan iş ve işlemlerle ilgili vatandaş memnuniyetinin sağlanması noktasında kurumu-

muza ışık tutan bir proje olması bakımından önemlidir” ifadelerini kullandı. Ayrıca Webtapu ile 3 Boyutlu Kadastro ve Şehir Modelleri gibi yenilikçi projelerin de içeriklerinden bahseden Başkanımız, QR kodlu yeni tapu senetleri ve işleyişini de anlattı.

2 gün süren sempozyum UNECE’nin “Arazi yönetimi ve arazi yönetimi uygulamalarını geliştirmek” için nasıl çalışmaya devam edebileceğinin tartışıldığı sempozyumda, UNECE bölgesindeki 2030 Gündemini ve Yeni Kentsel Gündemi desteklemek için arazi yönetiminin gereksinimlerini ve önceliklerinin içerecek konular görüşüldü.

Sempozyumda Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanımız Sedat Bakıcı’ya Bilgi İşlem Müdürü Mustafa Kemerci ve Bilgisayar Mühendisi Selda Yıldırım eşlik etti.







## GENEL MÜDÜR ADLI "FUARIN ZAMANLAMASI ÇOK ÖNEMLİ"

Tapu ve Kadastro Genel Müdürümüz Mehmet Zeki Adlı, Almanya'da düzenlenen 'Evim Türkiye Gayrimenkul ve Yatırım Fuarı'nın zamanlama yönünden çok büyük anlamlar ifade ettiğini vurguladı.

Düsseldorf kentinde düzenlenen fuara Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcımız Fatma Varank'la katılan Genel Müdürümüz Zeki Adlı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tanıtımına çok önem verdiklerini kaydederek, 2015 yılında Dünya Kadastro Zirvesi ile büyük bir etkinlik

oluşturarak kadastro alanındaki çalışmalarını İstanbul'da değerlendirme fırsatı yakaladıklarını ve yine 2017 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın katkıları ile Uluslararası Osmanlı Coğrafyası Arşiv Kongresi ile de arşivcilik alanında güzel bir organizasyon gerçekleştirdiklerini hatırlattı.

Uluslararası bir emlak fuarında bulunmanın yarattığı mutluluğu tüm katılımcıların gözünden görebildiğini kaydeden Genel Müdürümüz Adlı, fuarın zamanlamasına dikkat çekti. Genel Müdürümüz Zeki Adlı, "hem yabancıların hem de Türklerin Türkiye'den ev alması için doğru zamandayız. Özellikle vatandaşlık konusunda 1 milyon dolarlık alım şartı 250 bin dolara indirildi. Bürokrasinin azaltılması ve teknolojinin kullanımı konusunda ilk olarak TAKBİS altyapımız öncülüğünde çalışmalarımız günden güne hızlanıyor" diye konuştu.







## HEM VATANDAŞI HEM DE ÇALIŞANLARI MEMNUN ETMELİYİZ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca Afyonkarahisar'da düzenlenen Üst Yönetim Toplantısı ve İş Zekası Platformu'na Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Üst Yönetimi, Bölge Müdürleri, Bölge Müdürlüğü Temsilcileri katıldı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanı Sedat Bakıcı'nın İş Zekası Genel Sunumu, Şube Müdürü Mustafa Kemerici'nin de detaylı sunumu gerçekleştirdiği eğitim programında Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, katılımcılara seslendi.

Zeki Adlı, gelişen ve değişen teknolojiyle birlikte iş zekasının çalışma hayatının olmazsa olmazlarından birisi haline geldiğini hatırlatarak; TAKBİS, Web Tapu, E-Haciz gibi teknolojik yenilik ve hizmetlerle vatandaşa hizmetin hızını arttırdıklarına dikkati çekti.



"İş Zekası gerçekten yönetsel anlamda bize büyük bir katkı sağlıyor. Çünkü bir konuyu bir olayı o olayı iyi bilmeden ve ona hakim olmadan yönetmeniz mümkün değildir" diyen Genel Müdür Adlı, Çalışan Memnuniyeti Anketiyle personelin daha mutlu ve verimli çalışmasının hedeflendiğini kaydetti.

Hali hazırda tebligatlar yazıldıktan sonra PTT'nin sistemine giriş yapıldığını, daha sonra o talebin zarflandıktan sonra ilgiliye tebliğ edildiğini hatırlatan Genel Müdür Adlı, yakın zamanda E-Tbligat uygulamasıyla yazışma ve posta sürecinin tamamen ortadan kaldırılacağını, böylelikle hem çalışan üzerindeki iş yükünün hafifleyeceğini hem de böylelikle çalışan memnuniyetini arttıracaklarını ifade etti.





## ŞAMPİYON KEÇİÖREN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 172. Kuruluş yıldönümü etkinlikleri kapsamında Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı tarafından düzenlenen Halı Saha futbol turnuvasında mutlu sona Keçiören Tapu Müdürlüğü ulaştı.

Final maçında Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nü 1-0'lık skorla mağlup eden Keçiören Tapu Müdürlüğü futbol takımının oyun-



cularına madalyalarını Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı taktı.

4 Mart'ta başlayan ve 12 takımın katıldığı turnuvada Maçın Adamı, En Centilmen Sporcu, En Centilmen Takım kategorilerinde de ödülleri sahiplerini buldu.

Katkılarından dolayı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanı Nihat Erdoğan'a da teşekkür plaketi verildi.

Törende konuşan Genel Müdür Mehmet Zeki Adlı, futbolda kazanmanın da kaybetmenin de olduğunu hatırlatarak, "önemli olan kaynaşmak" dedi. Söz konusu etkinliklerin kurumsal birlik ve beraberliğe katkı sağladığına dikkati çeken Adlı, kurum olarak benzer organizasyonları gerçekleştirmeye devam edeceklerini kaydetti.

Genel Müdür Adlı, başta Destek Hizmetleri Başkanlığı olmak üzere emeği geçenlere teşekkür etmeyi de ihmal etmedi.





## TAŞINMAZ SATIŞINDA ARTIK ASKERİ SORGULAMA YAPILMAYACAK

TKGM ve Genelkurmay Başkanlığı arasında yürütülen çalışmalar tamamlandı. Buna göre bazı ilçeler hariç olmak üzere 81 ilde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinim talepleri artık ilgili komutanlıklarla yazışma yapılmaksızın, diğer hususların uygun olması şartıyla, tapu müdürlüklerince doğrudan kabul edilecek.

Konuya ilişkin değerlendirmelerde bulunan Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, kurumlar arasında yürütülen çalışmalar neticesinde; askeri yasak, askeri güvenlik ve stratejik bölge çalışmalarının sonuçlandığını, buna göre 81 ilde 23 ilçe hariç, 12 Mart tarihli genelge kapsamına yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmaz satışında, askeri yasak ve güvenlik bölgesi sorgulaması yapılmayacağını kaydetti.

Söz konusu gelişmeyle yabancılara konut satışının daha da kolaylaştığını ifade eden Genel Müdür Adlı, "yabancıların yabancılık çekmemesi adına atılan bu adımın önemli olduğunu düşünüyorum. Konut satışında bir prosedür daha böylelikle ortadan kalkmış oldu. Emeği geçenlere teşekkür ederiz" diye konuştu.





# Tapu ve Kadastro

## Genel Müdürlüğü

### Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Dikmen Caddesi No: 14 (06100) Bakanlıklar /ANKARA

Tel : 0312 413 60 00 (santral) Faks : 0312 413 67 11

[bilgiedinme@tkm.gov.tr](mailto:bilgiedinme@tkm.gov.tr) / [www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)



@TapuKadastroGM



@tkgmgovtr



@tapu\_ve\_kadastro