

İPOTEĞE DAYALI İMAR PLANLARINDA UYGULAMA ÖRNEĞİ

A. Hakan AYBER
İzmir Kadastro Müdürü

İpotek hukuki anlamda alacaklının alacağına karşılık borçlunun malı üzerine koyduğu teminattır. Tutu diye de adlandırılan ipotek işlemi borçlunun malı üzerinde oldukça alım satım, devir gibi işlemlerde bu şerh aktarılır. Şerhi koyan kurum borcun ödenmesinin ardından işlemi de aynı kurduğu yöntemle kaldırır. Şayet icra müdürlükleri veya mahkemelerce konulan bir ipotek varsa borç bitimine müteakip ipotek kaldırılır. İpoteğin kaldırılması yine bu kurumların yazısı ile mümkündür. Bu genel tanımdan sonra ipoteğe dayalı yapılmış imar çalışmalarının sonuçları ve onların nasıl kaldırılacağı sorusuna cevap aramak gerekir.

Ülkemizde bazı uygulamalar haritacılıkta da sadece bize münhasırdır. Mesela bir kadastro parselinden tescilsiz imar parseli niteliğinde de olmayan yol gibi ayrımları olan parseller üretmek bunlardan biridir. 200, 300, 400 veya 500 m² büyüklüğünde olan sınırları satıcısı tarafından alıcısına gösterilen tapuda hisse satışı yoluyla devri yapılan bu parsellere halk dilinde kafa parseli adı da verilmektedir. Zaman içerisinde belediyeler bu parsellere yapılan evlere su bağlamakta, evler elektrik idaresinden elektrik alabilmekte hatta bu parsellerin arasındaki yollar asfaltlanabilmekte böylece orada kendi kurallarını işleten bir yapılaşmakta olabilmektedir. 1983 yılında çıkarılan 2981 sayılı Kanunla bu parseller ıslah imar planları ile müstakil hale de getirilmiştir.

Ancak bu işlem yapılırken tescilsiz ve ilk sahipleri elindeki parselin içinde olan yol gibi boşluklar diğer parsellere alanları oranında m² bedeli üzerinden eski sahipleri lehine ipotek konarak işlem sonlandırılmıştır. 15, 16 ve 18 uygulamasındaki zayıf karşılığı olan bu ipotekler zaman içerisinde hukuki bir sıkıntı da oluşturmaktadır. Belediyeleri hiçbir suçu olmayan daha önce bedelini bi tamam ödeyerek satın aldığı kişilerin parsellerin ipotekli olması rahatsız etmektedir. Bazı belediyeler bu sorunu bir encümen kararı olarak çözmeye çalışmaktadır. Encümen kararı aldıkları ipotek işlemi belediye lehine olmadığından meclis kararı ve askısı ile hatta bu işlemin tebligatla ilgililerine duyurulması da ipotek işlemi hukuken sonlandırmaya yetmemektedir. Bu işleme yönelik bir uygulama rakamları ve yapılaş şekli ile aşağıya alınmıştır.

“Dava konusu kişilere ait ipotek tesisi işlemi; çok hisseli olan mahallesi ada ... nolu parselin 2981/3290 sayılı Kanununun 10-c maddesine istinaden ıslah imar planı uygulaması sonucu oluşmuştur.

Islah imar planı uygulanmadan önceki çok hisseli olan mahallesi ada ... nolu parseldeki hisse miktarı toplamı 5240/19360 hisseye karşılık gelen alan 5240 m² dir. Bu hisseler toplamından hisse fazlalığı olarak 513 m² alana karşılık gelen hisse eksiltiştir. Geriye kalan 4727 m² alana karşılık gelen miktar 472700 TL; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller; ada ... nolu parseller;ada ... nolu parsellere lehine kanuni ipotek konmuştur.

Ancak; A mahallesipafta, ada ... nolu parselde yapılan **hisseli satışlar sonucu fiilen yol olan alanlar**lehine ipotek bedeli olarak ıslah imar parsellerine dağıtılmıştır.

2981/3290 sayılı Yasanın 10-b maddesinde; “Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen **veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin;** okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.” denildiği üzere **kamuva terkin edilmesi gerekli olan alanların terkin edilmeyerek düzenlenmiştir.**

Bu planla ilgili; B Belediyesi'nin tarih ve sayılı Encümen kararı ile dağıtım cetvelleri iptal edilmiştir. Planlara ilişkin yeni dağıtım cetvelleri oluşturulmuştur.

Söz konusu alanda 2981 sayılı Yasa gereğince dağıtım cetvelleri; yol payları terkin edilerek yeniden hazırlanmış ve B Belediyesinin tarih ve sayılı encümen kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu işlem; 3194 sayılı İmar Kanununca yapılan 18.madde uygulaması olmamakla beraber, **Islah Düzeltmesi** olduğunun bilinmesi gerekmektedir.

B Belediyesinin söz konusu alanda almış olduğu tarih ve sayılı encümen kararı 01/10/2010 tarihinde B Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ilan panosunda 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılmış, 2(iki) adet gazetede ilan edilmiş, ilgililerine tebliğ edilmiştir.”

Bu tür işlemler teknik olduğu kadar hukuki boyuta da sahiptir. Zira ipotek sahiplerinin bazılarının ipotek bedelinin düzeltilmesi için açtıkları davaları kazanmaları ve değer artışını beyanlara işletmesi bu işlemin hukuki boyutunun mahkemelerce de kabulünü göstermektedir. İşte bütün bu durumların hukuki anlamda çözümü için aşağıdaki dört şekilde çözüm aranması uygun olacaktır görüşünderiz.

1 – Lehine ipotek konulan kişilerin muvafakatı ile “**bedelsiz**” rızai çözüm.

2 – Mahkemeye aleyhine ipotek konanlarca veya plan yapan belediyece açılan davanın ipoteği kaldırmaya yönelik olması ve mahkemenin bu şekilde lehe hükmetmesi “**cebri**” çözüm.

3 – Belediyenin veya aleyhine ipotek konanlarca lehine ipotek konan kişiye anlaşmayla bedeli ödenerek “**Bedelli rızai**” çözüm.

4 – Belediyenin eşdeğer bir alanda bir depo parselde lehe ipotek konan kişilere ipotek miktarı kadar alanları şuyulandırarak bu parseli işleme almaları meclis kararı ile askıya alması şayet itiraz olmasa da işlemin bu şekilde çözümü uygun olacaktır, kanaatindeyiz.

* * *

KADASTRO KONSOLİDASYON ÇALIŞMALARINI VE BU ÇALIŞMALARIN SONUÇLARI

GİRİŞ:

KVK çalışmaları öncelikle tüm kadastro parsellerinin geçerli ya da geçici koordinatlarının Genel Müdürlüğümüzce hazırlanan bilgi sistemine atılarak tapu verileri ile eşleştirme amacını ve Google-Earth ve Google-Earth, Sokak-Cadde sisteminin üzerinde de görülmesini hedeflemektedir.

Kadastro veri konsolidasyonu ile öncelikle eldeki bütün veriler sayısallaştırıldığından coğrafi bilgi sistemlerine de bu projeye iyi bir altlık oluşturma imkanı olmaktadır. Projede kullanılan veri tabanının değiştirilebilir nitelikte olması veri tabanının uzaktan kullanıcılar tarafından rahat kullanımına imkan tanımaktadır. Henüz yeni bir sistem olarak planlanan yapıda bazı veri değişikliklerinin merkez müdahalesi ile yapılması pek uygun olmasa da sonuçta KVK verileri, hizmet olarak iyi bir adım sayılabilir.

1- KVK ÇALIŞMALARINDA İZLENEN YÖNTEM:

1-a) Önceden sayısal verileri üretilen parseller:

KVK çalışmalarında önceden sayısal verileri üretilen parseller Mahalle/köy, parsel ve bina kapanma formatına uygun hale getirildikten sonra tapudaki parsel bilgileri ile eşleştirilmektedir. Tapu ile eşleşme sorunu yaşayan parsellerin eşleşmeme sebebi de belirlenmekte ve ileride de anlatılacağı üzere düzeltme işlemi gerçekleştirilmektedir.

1-b) Hiç üretimi yapılmamış parsellerin sayısal değerlerinin üretimi:

Ülkemizde grafik, klasik, fotogrametrik vb. çok çeşitli yöntemlerle üretilen haritalar, yerel koordinat sistemi, ED-50 koordinat sistemi, ITRF koordinat sistemi gibi sistemlerle de üretilmiştir. Bu haritalarda ölçü sistemleri prizmatik ve takeometrik olduğu gibi kısmen röper, röleve ile sınır noktalarının belirlenmesi veya fotogrametrik haritadaki görüntünün direkt esas alınarak oluşturulan parseller de mevcuttur. Grafik ve fotogrametrik haritalardan üretilen mülkiyet haritalarında direkt vektörel olarak sayısal değer üretimi, klasik yöntemle üretilen haritalardaki verileri kullanarak sayısal veri üretimi mümkün olmakta bu üretilen sayısal verilerin arazi kontrolü yapılmadığından geçici koordinat olarak sisteme dahil edilmektedir.

2- TAPU VERİLERİ İLE KADASTRO VERİLERİNİN ENTEGRASYONU:

Tapu verilerinin kadastro verileri ile entegrasyonunun amacı aslında kadastronun tanımından gelmektedir. Kadastro parsellerinin geometrik konumlarının hukuki durumları ile eşleştirerek tescillerinin sağlanmasıdır. Yani tescil edilen kadastro parsellerinde oluşan değişikliklerin hukuki ve teknik altyapısı ile tapu tescillerinin güncel tutulması kadastronun yaşatılmasıdır. Dolayısıyla gerek ilk tesis kadastrosu gerekse de sonrasında yapılan işlemler tapu ile birliktelik sağlamak zorundadır. Bunun için yıllara sari yapılan çalışmalarda gözden kaçan ya da yanlış tescille oluşan hukuki zorunluluk bazen çıkmaz yol olarak karşımıza çıkabilmektedir. Bunun olmaması için entegrasyon çalışmalarında 4 temel yol seçilir:

2-a) Kütük-Tapu Manyetik Verisi Entegrasyonu:

Daha çok tapu müdürlüklerince gerçekleştirilecek bu entegrasyonda asıl olan kütük bilgilerinin tamamının noksansız manyetik ortamda olup olmadığı, varsa kütük esas alınarak düzeltilmesini hedeflemektedir.

2-b) Sayısal Parsel Bilgilerinin Kadastro Fiziki Arşivi ile Entegrasyonu:

Daha çok kadastro müdürlüklerince yapılacak bu entegrasyonda altlık belgeler olan fen klasörü, tescil beyannameleri, planlar ve paftalardaki parsellerin sayısal olarak üretilmiş parsel bilgileri ile entegrasyonu şeklindedir. Entegrasyon ada, parsel, yüzölçümü, cinsi ve koordinatların eşliği şeklinde yapılmalıdır.

2-c) TAKBİS Verilerinin Manyetik Ortamda ve Fiziki Ortamda Eşleştirilmesine Yönelik Entegrasyon:

Üretilmiş Tapu ve Kadastro TAKBİS verileri Genel Müdürlüğümüzce elektronik ortamda eşleştirilir. Eşleştirilen bu veriler neticesinde bir uyumsuzluk raporu düzenlenir. Ancak tapu ve kadastro verilerinin manyetik ortama aktarılması çok belirgin format ve kurallara uygun yapılmaması veya belirlenen formatların operatörlerce uygun

girilmemesi gibi sebepler ile bu eşleştirme sonucu oluşan uyumsuzluklar mutlaka fiziki olarak gözden geçirilmelidir. Bu işlem sırasında uyumsuzluk görülen parseller için kütük, manyetik tapu verisi, fiziki kadastro arşiv bilgileri ve sayısal kadastro bilgileri eşleştirilmelidir. Bu eşleştirme sırasında şayet idaremizden kaynaklanan ve kapatılmamış (İki kere tescil görmüş) yazım hatası olan, kadastroda işlenmemiş vb. hatalar tapu ve kadastro müdürlüğü görüşmeleri ile giderilmeli, bunun dışındaki hukuki hatalar ile ilgili olarak ta Merkezin görüşü doğrutusunda işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

3- KVK ÇALIŞMALARI SONUCU DÜZENLENEN SAYISAL PARSELLERİN KOORDİNAT DÖNÜŞÜMÜ:

KVK çalışmalarında parsellere verilecek koordinatlar ITRF koordinat sisteminde olmalıdır. Ancak elimizdeki üretilmiş parsellerin koordinatları yerel sistem, ED-50 koordinat sistemi gibi sistemlerde bulunabilmektedir. Bu nedenle ITRF koordinat sistemine bu sistemlerden dönüşüm şartı esastır. Bunun için öncelikle ITRF sisteminde üretilen ve kesinleşen noktalar dikkate alınarak yeterli sayıda, gerekiyorsa eski kullanılan noktalarda esas alınarak ve yine gerekiyorsa hücresele dönüşüm kriterleri kullanılarak bir veya uygun sayıda dönüşüm parametreleri belirlenmeli ve dönüşüm parametresi birden fazla ise dönüşüm parametresi haritaları düzenlenmelidir.

Bu işlemden sonra dönüştürülen parsel bilgileri sisteme dahil edilmelidir.

KVK Çalışmaları sonucu artık bütün ildeki parsellerin sayısal değerleri belirlendikten sonra veri analizi çalışmalarına başlamalıdır. Veri analizi çalışmalarında öncelikle zemin harita uyumu tam olan parseller belirlenmelidir. Buradan hedef parsel köşe koordinatlarının zemini tam olarak yansıtmasıdır. Bundan sonraki aşamada eldeki bütün diğer haritalar kullanılarak zemin kontrolü yapılabilecek nitelikte veri üretmektir. Bunun için öncelikle verilerin durumu gözden geçirilmelidir. Veriler öncelikle 3 kategoride değerlendirilmelidir. Bunlar:

- a) Arazi harita uyumu tam olan kesin veriler.
- b) Arazi ve harita uyumu koordinat bazında uyumsuz olan İYİLEŞTİRİLEBİLİR veriler.
- c) Arazi harita uyumu olmayan YENİLEME yoluyla düzeltilebilecek verilerdir.

Dikkat edilirse bütün bu tespitlerin hepsinin özünde arazi koordinatları ile zemin uyumu şartı aranmaktadır. Bu veri analiz yöntemleri tek tek alınrsa;

Arazi ve Harita Uyumu Koordinat Bazında Uyumsuz Olan Veriler:

Bir imar uygulaması sonucu oluşmuş veya kamulaştırma, Toplulaştırma v.b. yöntemlerden birisi ile oluşan parsellerden bir kısmının cephe, şekil ve alan itibarıyla zemin uyumu sağlansa da ilk çıkış alınan noktanın koordinatlarının hatalı olması veya bu projelerde kullanılan yer kontrol noktalarının koordinatlarının hatalı hesaplanmasından kaynaklanan bir kayıklık mevcutsa bu tür yerlerde öncelikle parsellerin **oluşum yöntemiyle düzeltilmesi** esas alınır. Bu düzeltme işlemi aynı zamanda bir iyileştirme çalışması olacağından kesin veriler iyileştirilerek oluşturulmalıdır. Bu iyileştirme çalışmalarında mutlaka bütün arazi ölçüsü eksiksiz yapılmalı ve emin olunan sayısal değerler kesinleştirilmelidir.

Arazi Harita Uyumu Olmayan Veriler:

Yapılan çalışmalarda bazen harita zemin uyumunun tam olmadığı, zemin verilerinin tescilli harita ile farklılık arz ettiği, zeminde değişebilir sınırlarda ciddi anlamda değişiklik olduğu gibi farklılıklar gözleniyorsa veri analizi yapılırken mutlaka 22/a uygulaması ile sorunun çözümü cihetine gidilmelidir. 22/a uygulaması ile çözümde de değerlendirme profesyonelce yapılmalı, yenilenen işlem bir daha zemin ölçüsü gerektirmeyecek şekilde (Yenileme gerektirmeyecek şekilde) olmalıdır.

Sayısallaştırma Yolu İle Veri Düzeltme:

Sayısallaştırma çalışmaları ile verinin zemin uyumunun sağlanması işleminde öncelikle grafik olarak üretilen haritanın zemini iyi yansıtması mümkünse alan hatalarının tecviz içinde kaldığı bölgelerde bu yöntemin seçilmesi uygun olacaktır. Bu yöntemle çalışma yapılırken raster verilerinden sayısal değer üretimi yanında ölçü değerlerinden ve zeminden alınan ölçüler ile de sayısal değer üretimi mutlaka yapılmalıdır. Ancak sayısallaştırma sonucu alanların tapu kütüğüne yazılıp yazılmayacağı hususu hep sorun teşkil etmektedir. 3402 Sayılı K.K. 47/O ve Ek-1 maddesi gereğince yayımlanan Sayısallaştırma yönetmeliğinde bu işlem; “Düzenlenen

sayısallaştırma kesinleştirme cetvelleri ve taşınmaz davalı listelerinin tapu müdürlüğüne gönderileceği, Tapu Müdürlüğüne de gerekli düzeltmelerin yapılacağı” şeklinde yapılacağı vurgulanmıştır. Ancak 2010/17 Sayılı genelgenin 16.Maddesi kesin değerlere göre hesaplanan alanların liste halinde tapuya gönderileceği, tapu müdürü tarafından beyanlar hanesine “ Yüzölçümlerim2” olarak düzeltilecektir. Şeklinde şerh konulacağı, parsel ile ilgili herhangi bir işlem sırasında da tapu kütüğüne göre düzeltme yapılacağı belirtilmektedir bu maddenin devamında “ Sınırları, yüzölçümleri esas alınarak oluşturulan parsellerin kayıtlı yüzölçümleri tecviz dışı farka sahipse de 3402 Sayılı Kanunun 41.Maddesine göre ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca bilgi verilerek işlemin sonuçlanacağı” anlatılmaktadır.

Ancak genelgedeki bu iki yöntemde aslında çok da pratik olmayan sonuçlar doğurduğundan bu işlemi ya askı ilanının genelgeye eklenmesi veya bütün bu tür çalışmaların 22/a uygulaması ile çözümü uygun olacaktır kanaatindeyiz.

KVK VERİLERİNDE NİHAİ HEDEF:

Sistemin amacı arazideki bütün verilerin haritalarıyla tecviz dahilinde koordinatlı bir şekilde tam uyumunun sağlanması dolayısı ile pafta esasına göre değil değer esasına göre doğru üretilmiş verilere ulaşma, pafta ve yer kontrol noktası ihtiyacını ortadan kaldırmaktır.

Bunun yanında tapu ve kadastro verilerinin birebir uyumu sağlandıktan sonra tapu arşiv (fiziki) ve teknik arşiv (Fiziki) digital hale getirip tapu ve kadastronun manyetik arşivleri ile aynı sistemde web üzerinden ilgililerine verilecek şifre ve yetki dahilinde uzaktan erişimin sağlanabildiği tam güvenli merkezi bir sistemden işlemleri yürütmektir.

Oluşturulan bu verileri adrese dayalı kayıt sistemi ile entegre ederek bütün mülklere değerlendirme bilgilerini ekleme çalışması nihai hedef olacaktır.

* * *

18 Aralık 2011 Pazar