

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞI



Müfettiş Yardımcılığı Yetiştirme Programı Araştırma Çalışması

**Kadastronun Güncellenmesi, Yenilenmesi ve 22a Uygulamaları
Uygulamadaki Sorunlar ve Çözüm Önerileri**

Hazırlayan

Hasan ŞAHİN

Müfettiş Yardımcısı

Danışmanlar

Başmüfettiş Hüseyin KOÇAK

Başmüfettiş İlyas OSMANAĞAOĞLU

Müfettiş Tamay YILDIZ

Ankara

Ekim-2015

ÖZET

“Kadastronun Güncellenmesi, Yenilenmesi ve 22a Uygulamaları. Uygulamadaki Sorunlar ve Çözüm önerileri” konulu Müfettiş Yardımcılığı Yetiştirme Programı kapsamında yapılan araştırma çalışmasında “Kadastro”nun genel tanımı ve ülkemizde kadastral durum hakkında bilgi verilmesi ile başlanmıştır. Kadastronun güncellenmesi ve yenileme çalışmalarının gerekliliği ve nedenleri belirtilmektedir. Kadastro yenileme mevzuatına değinilerek 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/a maddesi uygulamasının değlendirilmesi de yapılmıştır. Kadastro paftalarının yenilenmesindeki sebepler ortaya konarak bu sebepler sıralanmıştır. Paftaların teknik sebeplerle yetersiz kalması, uygulama niteliğini kaybetmesi, eksikliğinin görülmesi ve pafta-zemin uyumunun olmaması gibi sebeplerden yenilenmesinin gerektiği ortaya konmuştur. Kadastro yenilenmesi metotlarına değinilmiştir. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi uygulamasının aşamaları ile ilgili mevzuat ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün ilgili daire başkanlıklarının talimatlarıyla birlikte açıklanmıştır. Ve tabii ki yenileme çalışmalarının kapsamının genişletilmesi ve “İkinci Kadastro” ile ilgili değlendirmeler yapılmıştır. Yenileme çalışmalarında karşılaşılan sorunlar ele alınarak araştırma çalışması tamamlanmıştır.

ÖNSÖZ

“Kadastronun Güncellenmesi, Yenilenmesi ve 22a uygulamaları. Uygulamadaki Sorunlar ve Çözüm önerileri” konulu Müfettiş Yardımcılığı Yetiştirme programı araştırma çalışmamda bana yol gösteren ve çalışmam boyunca değerli katkılarda bulunan danışmanlarım Sayın Başmüfettiş Hüseyin KOÇAK’a, Sayın Başmüfettiş İlyas OSMANAĞAOĞLU’na ve Sayın Müfettiş Tamay YILDIZ’a teşekkür ederim.

Ayrıca çalışmalarım sırasında her zaman desteği ile güç veren değerli aileme teşekkür ederim.

Hasan ŞAHİN

ANKARA, 2015

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
TABLolar LİSTESİ	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ	ix
KISALTMALAR	x

BİRİNCİ BÖLÜM

KADASTRO ÇALIŞMALARI	1
1.1. KADASTRO	1
1.2. KADASTRONUN TANIMI	1
1.3 KADASTRO ÇALIŞMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ	3
1.4. KADASTRONUN AMACI VE YARARLARI	11

İKİNCİ BÖLÜM

ÜLKEMİZDE KADASTRO ÇALIŞMALARI	15
2.1 TESİS KADASTROSU	15
2.2 YENİLEME KADASTROSU (3402/22-A UYGULAMASI) FAALİYETLERİ	17
2.3 2/B FAALİYETLERİ	18
2.4 ORMAN KADASTROSU FAALİYETLERİ	18

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KADASTRONUN GÜNCELLENMESİ VE YENİLENMESİ ÇALIŞMALARI	19
3.1 KADASTRONUN YENİLENMESİ	19
3.1.1 Yenilemenin Gerekliliği	19
3.1.2 Yenilemenin Nedenleri	20
3.2 YENİLEME ÇALIŞMALARINDAN BEKLENTİLER	20
3.3 YENİLEME MEVZUATI	22

3.4 3402 SAYILI KANUNUN 22/A YÖNETMELİĞİ İLE 2859 SAYILI KANUNUN YENİLEME YÖNETMELİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	27
3.5 2859 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ÇALIŞMALARA BAŞLANMIŞ YERLERDE 22/A UYGULAMASI	30

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

<i>KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ</i>	32
4.1 ÜLKEMİZDE YENİLEMEYE DUYULAN GEREKSİNİM	32
4.1.1 Paftaların Teknik Sebeplerle Yetersiz Kalması	34
4.1.2 Paftaların Uygulama Niteliğini Kaybetmesi	35
4.1.3 Paftaların Eksikliğinin Görülmesi	35
4.1.4 Paftanın Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Olarak Göstermemesi	36
4.2 KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ METOTLARI	36
4.2.1 Teknik Hataların Düzeltmesi Yoluyla Yenileme	37
4.2.2 Sayısallaştırma Yoluyla Yenileme	38
4.2.3 2589 Sayılı Kanun ile Yenileme	38
4.2.4 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/A maddesi ile Yenileme	39

BEŞİNCİ BÖLÜM

<i>22/A UYGULAMASI YAPIM AŞAMALARI</i>	40
5.1 UYGULAMANIN TEKNİK ESASLARI	40
5.2 HAZIRLIK ÇALIŞMALARI	42
5.2.1 Uygulama Alanı Belirlenmesi	42
5.2.2 Uygulama Raporlarının Hazırlanması	42
5.2.3 Uygulama Raporlarının Değerlendirilmesi ve Programa Alınması	43
5.2.4 Uygulama Ekiplerinin Oluşturulması	44
5.2.4.1 Kadastro Müdürlüğü Tarafından Yapılan Uygulamalarda	44
5.2.4.2 İhale Usulüyle Yüklenici Tarafından Yapılan Uygulamalarda	44
5.2.5 Uygulamada Görev Alacak Bilirkişilerin Belirlenmesi	45
5.2.6 Uygulamada Taşınmazlara Giriş Yetkisi	47
5.2.7 Uygulama Alanlarının İlanları	48
5.2.8 Ada ve Mevki İlanları	48
5.2.9 Deprem Bölgesi İçerisinde Kalan Alanlarda Uygulama İlanı	49
5.2.10 Fen Klasöründe ve Tapu Kayıtlarında Belirtme Yapılması	49
5.2.11 Tapu Kayıtlarının Çıkarttırılması	50
5.2.12 Uygulama Alanında Diğer Kurumlardaki Teknik Belgelerinin Temini	51
5.2.13 Mevcut Bilgi, Belge ve Paftaların Elektronik Ortamda Hazır Edilmesi	51
5.2.14. Mahkemelerden Davalı Taşınmazların Listesinin Temin Edilmesi	52

5.3. UYGULAMADA TEKNİK İŞLERİN TAKİP VE KONTROLLERİNDE UYULACAK ESASLAR	52
5.4. SINIRLANDIRMA VE ÖLÇÜ İŞLERİ	53
5.4.1. Sınırlandırma Çalışmaları	53
5.4.2. Sınırlandırma Çalışmalarında Kullanılacak olan Sınır Tipleri	54
5.4.3 Sınırlandırma	55
5.4.3.1. Ada Bazında Sınırlandırma	56
5.4.3.2. Ada İçi Parsel Sınırların Belirlenmesi	57
5.4.3.2.1. Parsel Sınırlarının Zeminde Belirlenmesi	57
5.4.3.2.2. Sayısal Olarak Zeminde Belirleme	57
5.4.3.2.3. Aplikasyonla Zeminde Belirleme	58
5.4.3.3. Sınırlandırma Krokisi	58
5.4.4. Ölçü Krokisi	61
5.5. FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE YAPILAN YENİLEME ÇALIŞMALARI	61
5.6. PLAN APLİKASYONU	62
5.7. ADA ÖLÇÜ KROKİSİ DÜZENLENMESİ	63
5.8. ADA VE PARSEL NUMARALARININ VERİLMESİ	63
5.9. ADA RAPORUNUN DÜZENLENMESİ	63
5.10. ADA VE PARSEL DEĞİŞİM TABLOLARI	64
5.11. UYGULAMA TUTANAĞI DÜZENLENMESİ	64
5.12. PAFTALARIN ÇİZİMİ	65
5.13. YÜZÖLÇÜM HESABI	65
5.14. 22/A ÇALIŞMALARINDA MİKTAR FAZLALIKLARI	66
5.15. ORMAN VEYA MERAYA SINIR OLAN PARSELLERDE 22/A UYGULAMASI	68
5.16. KONTROL ÇALIŞMALARI	69
5.16.1. Kontrol Planı	69
5.16.2. Kontrol Yetkisi	70
5.16.3. Kontrol Çalışması	71
5.16.3.1. Kontrol Aşamaları	71
5.16.3.2. Teknik Kontroller	71
5.17. TUTANAKLARIN MÜDÜRLÜĞE DEVRİ, İTİRAZ VE KOMİSYON ÇALIŞMALARI	73
5.17.1. Tutanakların Müdürlüğe Teslimi	73
5.17.2. İtiraz ve Komisyon İncelemesi	73
5.17.2.1. İtirazın Yapılması	73

5.17.2.2. Komisyona Havale Edilecek Konular _____	73
5.17.2.3. Kadastro Komisyonuna İtirazın Havale Edilmesi _____	74
5.17.2.4. Komisyonun Kurulması _____	74
5.17.2.5. Kadastro Komisyonunun İtirazları İncelemesi _____	75
5.18. UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA KAPSAM DIŞI HUSUSLAR _____	75
5.18.1. Mülkiyet Konusu _____	75
5.18.2. Muhdesat Konusu _____	76
5.18.3. Parselasyon Haritalarının Durumu _____	76
5.18.3.1. 22/a Çalışmalarında Parselasyon Haritaları _____	76
5.18.3.2. 2859 sayılı Kanun ve Parselasyon Haritaları _____	77
5.18.4. Orman Haritalarının Durumu _____	77
5.18.5. Heyelan Bölgelerinin Durumu _____	79
5.18.6. Harici İfraz ve Taksimlerin Durumu _____	79
5.19. UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA ÖZEL DURUMLAR _____	79
5.19.1. Nitelik Değişikliği _____	80
5.19.2. Davalı Taşınmazlar Malların Durumu _____	81
5.19.3. İfraz/Tevhit Tescil İşlemleri _____	82
5.19.4. Akit ve Tescil İşlemleri _____	82
5.19.5. İrtifak Hakkı Tesisi İşlemleri _____	83
5.20. BİLGİLENDİRME İLANININ YAPILMASI _____	83
5.21. İŞ BİTİM TUTANAĞININ DÜZENLENMESİ _____	83
5.22. ASKI İLANI YAPILMASI _____	84
5.23. UYGULAMAYA KARŞI DAVA AÇILMASI _____	85
5.24. UYGULAMANIN KESİNLEŞMESİ _____	85
5.25. YENİ PAFTALARIN GEÇERLİLİK KAZANMASI _____	85
5.26. ESKİ PAFTALARIN GEÇERSİZ SAYILMASI _____	86
5.26.1. Eski Paftaların Kapsadığı Alanın Tamamının Yenilenmesi Durumu _____	86
5.26.2. Eski Paftaların Kapsadığı Alanın Belli Bir Bölümünün Yenilenmesi Durumu _____	86
5.27. FEN KLASÖRLERİNİN DÜZENLENMESİ _____	87
5.28. KADASTRO HARCİ TAHAKKUKU _____	87
5.29. TAPU KÜTÜĞÜNÜN DÜZENLENMESİ _____	87
5.30. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE DEVİR _____	88
5.31. TAPU KÜTÜĞÜNDE DÜZELTME _____	89
5.32. YENİLEME ÇALIŞMASININ TAKBİS'E AKTARILMASI _____	89

5.33. İHALE USULÜYLE YÜKLENİCİ TARAFINDAN YAPILAN YENİLEME ÇALIŞMALARININ BİLGİ SİSTEMİNE HAZIR HALE GETİRİLMESİ_____	90
5.33.1. Kadastral Bilgilerin Bilgi Sistemine Hazır Hale Getirilmesi _____	90
5.33.2. Tapu Sicil Bilgilerinin Bilgi Sistemine Hazır Hale Getirilmesi _____	90
5.34. ARŞİVLENECEK BELGELER _____	90
5.35. MERKEZE BİLDİRİM _____	91
5.35.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılan Yenileme Çalışmalarında Merkeze Bildirim _____	91
5.35.2. İhale Usulüyle Yüklenici Tarafından Yapılan Yenileme Çalışmalarında Merkeze Bildirim _____	91

ALTINCI BÖLÜM

<i>YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMININ GENİŞLETİLMESİ VE İKİNCİ KADASTRO _____</i>	<i>93</i>
6.1. YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMININ GENİŞLETİLMESİ __	93
6.2. İKİNCİ KADASTRO _____	96
<i>SONUÇ _____</i>	<i>100</i>
<i>ÖNERİLER _____</i>	<i>103</i>
<i>KAYNAKÇA _____</i>	<i>107</i>

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1.1 Türkiye’de kadastro çalışmalarının amacı ve türleri.....	9
Tablo 2.1 Türkiye Geneli Kadastro Durumu.....	15
Tablo 2.2 Orman Kadastro Çalışmaları.....	18
Tablo 5.1 Yenileme yöntemleri.....	37

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1 Kaldani Ölçü Krokisi.....	4
Şekil 1.2 Eski Tapu Örneği.....	5
Şekil 1.3 Osmanlı İmparatorluğu'nun 15-19 Yüzyıl dönemlerine ait “ <i>Tapu Tahrir Defteri</i> ”.....	6
Şekil 1.4 Elviye-i Selasiye Kanunu Uyarınca Artvin’de Yapılmış Tahrir Haritası Örneği.....	8
Şekil 1.5 Kadastronun Yararları.....	12

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
BÖHHBÜY	: Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KK	: Kadastro Kanunu
KM	: Kadastro Müdürlüğü
MERLİS	: Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi
OICRF	: Uluslararası Kadastrocular Birliği
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
YÖN	: Yönetmelik
YY	: Yenileme Yönetmeliği

BİRİNCİ BÖLÜM

KADASTRO ÇALIŞMALARI

1.1. KADASTRO

Dünyada teknolojinin gelişmesiyle mülkiyet konusuna verilen önemin arttığını görmekteyiz. Mülkiyetin değer kazanması ile mülkiyetin temelini oluşturan kadastral verilerin daha değerli hale gelmesini sağlamıştır. Bu verilerin elde edilmesi için gerekli çalışmalara verilen önem ve maddi destek daha da artırılmıştır. Bilimsel olarak da kadastral çalışmalarla ilgili uluslararası toplantılar, kongreler, çalıştaylar vb. organizasyonların düzenlendiği ve kadastral verilerin elde edilmesi konusunda eksikliklerin çözümlenmesi için çalışmaların sıklaşarak arttığının farkına varmak mümkündür.

Ülkemizde de tesis kadastro çalışmalarının tamamlanma noktasına gelmesine rağmen eldeki verilerin güncellenme gereksinimi sebebiyle kadastro çalışmaları sürekli yenilenen bir döngü halini almaktadır. Tesis kadastro yapılamayan yerlerde günümüzdeki teknoloji ve tekniklerle çalışmaların yapılması, tesis kadastro yapılan ancak güncellenmesi gerekli olan yerlerde de kadastral verilerin yenilenmesi çalışmaları ile birlikte eldeki verilerin daha sağlıklı, kullanılabilir ve güncel olması sağlanması amaçlanmaktadır.

1.2. KADASTRONUN TANIMI

Kadastro kelimesinin etimolojisi incelendiğinde; Latince “*caput*” (bir arazi vergi birimi), “*caputetestio*” (nüfus başına düşen vergi), “*registrum*” (tescil, kayıt) kelimelerinin birleşiminden oluşan “*caputastrum*” kelimesinden üretildiği tespit edilmiştir. Bu kelime daha sonra “*capdastre*” ve “*cadastre*” biçimlerine dönüştükten sonra, Fransa ve İngiltere’de “*cadastre*”, İspanya ve İtalya’da “*cadastro*”, Almanya’da ise “*kataster*” şeklinde kullanılmıştır.¹

¹ **Kurandt (1957)** Grundbuch und liegenschaftskataster, Helbert Wichmann Verlag, Berlin;

Öztürk (2007) Üç Boyutlu Kadastroda Yeni Yaklaşımlar, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kadastro, bir ülkedeki arazi ve mülklerin yerlerini, konumlarını, yüzölçümlerini, sınırlarını ve bunlar üzerindeki her türlü hak ve yükümlülükleri tespit ederek planlama işi olarak tanımlanmaktadır.

Kadastro 2014 raporunda ise, “Kadastro, bir ölçüye dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke ya da bölgenin mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleridir. Böylesi mülkiyetler bazı ayırt edici özelliğe sahip adlandırmalarla sistematik olarak tanımlanır. Mülkiyetin şekli ve parsel numaraları normal olarak büyük ölçekli haritalarda gösterilir. Bu haritalar her bir parselin mülkiyet yapısı, büyüklüğü, değeri ve yasal haklarını gösteren kayıtlarla bütünleşiktir. Bu tanımlamalar parsel nerede ve ne kadar sorularına yanıt verir. ” şeklinde tanımlanmıştır.²

Uluslararası Kadastrocular Birliği (OICRF)‘ne göre ise, "Kadastro; aynı türden nesnelerin siciller ya da grafikler biçiminde bir araya toplanmasının ifadesidir ki, genellikle taşınmaz mal kadastro, vergi kadastro gibi terim bağlantılarıyla beraber kullanılır. " şeklinde tanımlanmıştır.

1982 yılı 2709 sayılı Anayasa'nın 35. maddesinde,

“Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmü yer almaktadır.

21/06/1987 tarihli 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 1. maddesinde 22/02/2005 tarih ve 5304 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle kadastro nun amacı tanımlanmıştır. 1.maddede;

“Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek, hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmaktır.” hükmü yer almaktadır.³

² **Yomraloğlu T Uzun B., Demir O. (2003)**, Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistemler İçin Bir Vizyon, TMMOB HKMO Yayınları, Ankara.

³ www.tkgm.gov.tr

Bu hükümlerle ülkemizde kadastro çalışmalarının tanımı, amacı ve kapsamı vurgulanmaktadır. Bu bağlamda kadastro, “Toprak-insan ilişkilerini modellendiren, toprakla ilgili her türlü plan, proje ve hizmetlere altlık oluşturan bir bilgi sistemidir.”⁴

1.3. KADASTRO ÇALIŞMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Tarihte kadastro ilk olarak, Eski Mısır ve Mezopotamya gibi medeniyetlerde mülkiyet sınırlarını tespit etmek için kullanılmıştır. Mısırlılar’ın M.Ö 5000’li yıllarda kerpiç tabletler üzerine çizdikleri planlarda Nil Nehri kıyısında bulunan tarım arazilerinin parsel sınırları gösterilerek taşkın sonrasında sınırların tekrar yerine konulması amaçlanmıştır.

Kadastro ile ilgili olarak bulunan en eski belgelerden birisi de M.Ö 4000 yıllarına ait olduğu tahmin edilen ve Arabistan Çölü Telloh’da bulunan bir Kaldani tuğlasıdır (Şekil 1.1). Dughi arazisinin planı ve tarifatını gösteren bu krokideki ölçüler çivi yazısı ile yazılmıştır. Yine M.Ö 3758 yıllarından kalma olduğu sanılan ve evleri, tarla ve kanalları gösteren Mısır tableti ile 1700 yıllarına ait Babil ölçü krokisi de kadastro ile ilgili en eski belgelerdir.⁵

Roma, Bizans ve Avrupa’da arazilere bağlı vergi toplama için gereken bilgilerin üretilmesi ihtiyacı sonucu Kadastro kavramı ortaya çıkmıştır. Kadastronun Avrupa’ya girişi, 1085 yıllarında İngiltere’de yazımına başlanan toprak kayıtlarıyla başlamıştır. 10 Aralık 1656’da Almanya’da Wilhelm Von Hessen Prensiği’ne ait bir yönetmelikte ilk defa “*kadaster*” terimi kullanılmıştır.⁶

1688’de Dortmund ve çevresindeki çiftliklerde ilk resmi ölçme işlemlerine başlanmıştır. İsviçre’de ise, 1800 yıllarında ülke ağına dayalı, hukuki ağırlıklı ilk kadastro işlemi bitirilmiştir. Fransa’da da Napolyon’un emriyle 1807’de başlanan kadastro çalışmaları 1850’de tamamlanmıştır. Ancak bu mali nitelikli kadastro

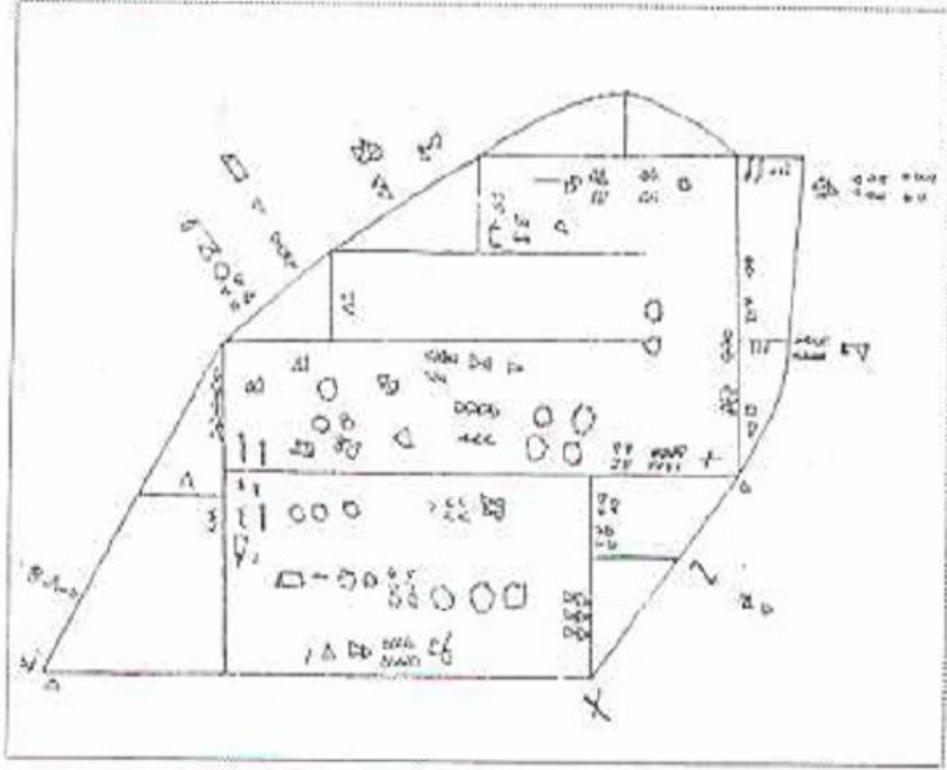
⁴ **Ayazlı İ E (2006)**, Üç Boyutlu Kadastro. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

⁵ **Türkan H Z (1928)**, Kadastro Ne idi? Nedir? Ne Olacaktır? Cumhuriyet Matbaası, İstanbul;

Erkan H (1979), Türkiye Kadastro Kuruluş-Gelişme-Sorunlar, Doçentlik Tezi, KDMMA Yayını, Konya.

⁶ **Kurandt F (1957)**, Grundbuch und liegenschaftskataster, Helbert Wichmann Verlag, Berlin.

olduğu için Fransızlar 1861'den sonra tapu kütüğüne dayalı kadastroya geçmişlerdir.⁷



Şekil 1.1 Kaldani Ölçü Krokisi

Osmanlı dönemine ait ilk tapu kayıtlarının Orhan Gazi zamanında yapıldığı bilirse de, bu kayıtlara rastlanmadığından bunların varlığı, daha sonra yapılan kayıtlarda “*Defter-i Köhne*” adıyla bunlara yapılmış olan atıflardan anlaşılmaktadır. Osmanlı Devletinde ise ilk arazi yazımı (tahrir) sonunda düzenlenen ve günümüze kadar oluşan ilk kayıtlar 1534-1634 yıllarında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılmıştır.⁸

Bu dönemde başlatılan arazi kayıtlarının sebebi, eyaletlerin adil yönetimi ve askeri yapının devamlılığı için gerekli olan bilgileri toplamaktı. Osmanlı İmparatorluğunun o zamanki hudutları içerisindeki bütün şehir, kasaba ve köylerdeki

⁷ Erkan H (1979), Türkiye Kadastro Kuruluş-Gelişme-sorunlar , Doçentlik Tezi, KDMMA Yayını, Konya.

⁸ DPT (1990), Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No:2210-ÖİK:356, Ankara, 1990.

arazi, hayvan çeşitleri belli başlı tarım ürünleri ve bunların miktarları, orman, koru, mera, yaylak ve kışlaklarla bunların hangi köy ve kasabaya ait olduğu, arazinin nev'ileri Divan kâtipleri denilen memurlar aracılığıyla özenle araştırılıp tespit edilerek defterlere geçirilmeye başlanmıştır.⁹



Şekil 1.2 Eski Tapu Örneği

TKGM'de sayısı 2322 cildi bulan Kuyud-u Kadime ve Kuyud-u Hakani adı verilen bu defterlerde bulunan kayıtlarda miri ve vakıf arazileri belirtilmiştir. Ancak bu kayıtlarda özel mülkiyete esas olacak hiçbir kayıt bulunmamaktadır. Yapıldıkları dönem için çok amaçlı coğrafi bilgi sistemi niteliği taşımaktadırlar.

Kuyud-u Kadime'de tutulan defterler Mufassal Defteri, İcmal Defteri, Derbest Defteri, Vakıflar Defteri ve Ruzmançe Defteri olmak üzere 5 grupta toplanmıştır. Bu belgeler, günümüzde hukuki problemlerin çözümünde ispat belgesi olarak kullanılmaktadır.

Defter-i Hakan Emirliği idaresinde kurulan Defterhane-i Amire Kalemi'nin kuruluş tarihi olan 21 Mayıs 1847 tarihi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün kuruluş tarihi olarak benimsenmiştir. Bu teşkilatın kurulmasıyla senetsiz ve kayıtsız

⁹ Koç S (2004), 2014 Kadastro ve Türkiye Yaklaşımı. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

tasarrufa son verilerek ve memleketin bütün taşınmazlarının tapuya tescilinin yapılmasının temini amaçlanmıştır.¹⁰

Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar “*Defterhane-i Hakani Emaneti*”, “*Defter Eminliği*” ve “*Defterhane-i Hakani Nezareti*” gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür.

Defterhane-i Amire Kalemünde düzenlenen tapu kayıtları, arazinin bağlı olduğu vilayet, kaza, bucak ve köyü ile arazinin mevkiini, hudutlarını, tahmini yüzölçümünü, o taşınmazın kimden kime ne suretle geçtiğini, edinim nedenini ve sahiplerini gösterecek şekilde düzenlenmiştir. Bu kayıtlar oluşturulduktan sonra alım, satım, intikal gibi nedenlerde dolayı şahıslar arasında meydana gelen el değiştirmeler, hem bu kayıtlar üzerinde hem de ilgililerin elindeki tuğralı tapu senetlerinde izlenmiştir.



Şekil 1.3 Osmanlı İmparatorluğu'nun 15-19 Yüzyıl dönemlerine ait “*Tapu Tahrir Defteri*”

Bu dönemde arazi tasarrufunun düzenli olarak yürütülmesine esas olacak bir kanun mevcut değildi. Bu konudaki boşluğun doldurulması amacıyla 1858 tarihli

¹⁰ DPT (1990), Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No:2210-ÖİK:356, Ankara, 1990.

Arazi Kanunu yürürlüğe konmuştur. Bu Kanun ile arazi rejiminin hukuki düzen altına alınması öngörülmüştür.¹¹

Osmanlı döneminde plana bağlı iyelik ve taşınmazların gelir ve kıymetinin tespitine esas olacak kadastro çalışmalarının yapılabilmesi için ilk ciddi önlem olarak Defter-i Hakan-i Nazırı Mahmut Esat Efendi zamanında 5 Şubat 1912 tarih ve 1384 sayılı Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahrir-i Hakkında Kanun-u Muvakkat yürürlüğe konulmuştur. Bu Kanuna dayanarak Konya ili Çumra ilçesinde kadastro çalışmalarına başlanmış ise de 1911'de Trablusgarp Savaşı, arkasından 1. Dünya Savaşı, Rusların karşısında büyük yenilgi, Çanakkale Savaşı, Suriye-Irak-Filistin cepheleri ve nihayet Milli Mücadele Türkiye 11 yıl bütün cephelerde savaştığından, bu yasa uygulanamamıştır. Gerçek anlamda kadastro çalışmalarına Cumhuriyet döneminde başlanmıştır.¹²

Cumhuriyetin kuruluşundan hemen sonra, Osmanlı İmparatorluğu döneminde halkın yaşadığı mülkiyet karmaşasına son vermek amacıyla, kadastro çalışmalarına hızlı bir biçimde başlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda, ilk kadastral nitelikli çalışmalara 10 Nisan 1924 tarih ve 474 sayılı Artvin, Ardahan, Kars vilayetleri ile Kulp, Iğdır Kazaları ve Hopa Kazası'nın Kemalpaşa Nahiyesi'ndeki Araziler Hakkında Tasarrufa ait Kanun uyarınca başlanmıştır. Bu Kanun ile belirtilen bölgedeki taşınmazların mülkiyetlerinin saptanması, gelir ve değerlerinin belirlenmesi ve geometrik konumunun ölçülmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışmalar maliye ve tasarruf memuru, karar vermeye yetkili hâkim, bir mühendis ve yeteri kadar kâtipten oluşan bir tahrir heyeti tarafından yürütülmüştür. Ancak yapılan çalışmaların harita yerine geçmeyip kroki olması ve tek nüsha olarak düzenlenmesi nedeniyle kadastro çalışması niteliğinde kabul edilmemektedir.

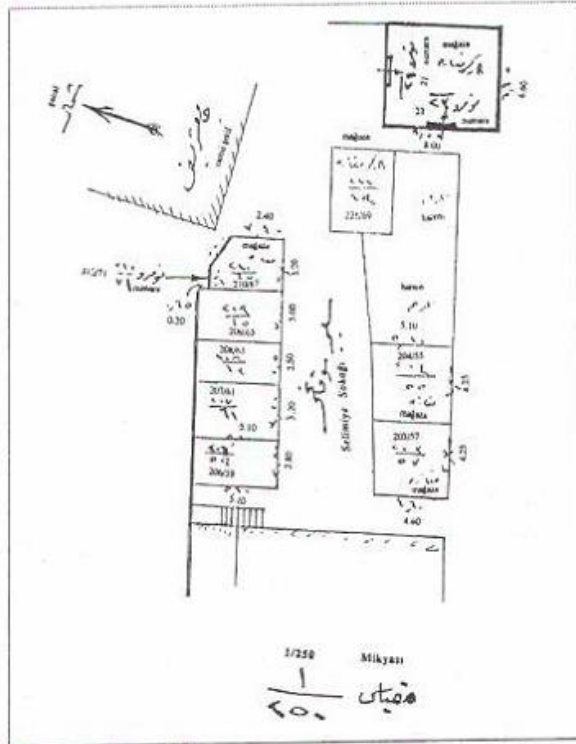
Cumhuriyet döneminde plana dayalı ilk çalışmalar 22.04.1925 tarih ve 658 sayılı Kadastro Kanunu ile başlanmıştır. Bu Kanun kapsamında Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde bir kadastro kurularak, taşınmaz malların mülkiyet ve sınırlarının belirlenmesi konum ve ekonomik durumlarına göre sınırlarının tespit edilmesi amaçlanmış ve kanuna göre İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Konya gibi büyük

¹¹ **Bıyık C (1997)**, Kadastro ve İmar İlişkileri, İmar Planı Uygulama Teknikleri (Jeofod).

¹² **Köktürk E (2003)**, Türkiye Kadastroununun Tarihsel Görevi. HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı: 89.

illerde çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda oluşturulan beyanname ve paftalar bozulmadan günümüze kadar ulaşmış olup, halen hukuki değerlerini korumaktadırlar.

1926 yılında yürürlüğe konulan 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü sicilleri oluşturmak amacı ile 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve 1935 yılında da bu Kanunun nizamnamesi çıkarılmıştır. Bu Kanun şehirlere öncelik verilerek uygulamaya devam ederken il ve ilçelerin belediye sınırları dışında kalan köylerde kadastroyu hızlandırmak amacıyla 15.03.1950 tarih ve 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Arazi kadastro su adı ile bilinen 5602 sayılı Kanun sırasıyla 1964 yılında 509 sayılı Kanun ve 1966 yılında 766 sayılı Tapulama Kanunu olarak değişikliğe uğramıştır. Kadastro çalışmalarına, şehirlerde ve köylerde farklı Yasalarla devam edilmekte iken ortaya çıkan sakıncalı durumları gidermek ve kadastroya ilişkin hükümleri tek yasada toplamak amacı ile 10.10.1987 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Cumhuriyet döneminden günümüze kadar çıkarılan yasalar tabloda gösterilmiştir. Ancak Orman Kadastro su bu düzenlemeler dışında 6831 sayılı Kanuna göre Orman Genel Müdürlüğü'nce yapılmaktadır.



Şekil 1.4 Elviye-i Selasiye Kanunu Uyarınca Artvin'de Yapılmış Tahrir Haritası Örneği

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Teşkilat, Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına bağlanmış ve 10 Ağustos 1951 tarihinde ise Adalet Bakanlığında alınarak Başbakanlığa bağlanmıştır. 22 Kasım 2002 Tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bağlanmıştır. 08 Temmuz 2011 tarihinden itibaren de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı olarak hizmetlerini yürütmektedir.

Dünyadaki gelişmelere paralel olarak Türkiye’de hizmetin otomasyonu için ilk olarak 1965 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde bir Bilgi İşlem Merkezi kurulmuştur. İlk olarak 1982 yılında alınan elektronik uzaklık ölçerler kadastral çalışmalarda kullanılmaya başlanılmış ve 1984 yılında alınan çizim sistemi ile sayısal çalışmalara başlangıç yapılmıştır.¹³

Türkiye’de kadastro hizmetleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olarak hizmet veren 22 Bölge Müdürlüğü ile 81 Kadastro Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.¹⁴

Tablo 1.1. Türkiye’de kadastro çalışmalarının amacı ve türleri¹⁵

ÇALIŞMANIN ADI	TARİHİ	AMACI	TÜRÜ
Defter-i Köhne	Orhan Gazi	Bilinmiyor	Bilinmiyor
Kuyud-u Kadime	1535	Sınır tespiti ve vergi	Ekonomik/Mülkiyet

¹³ **DPT (1990)**, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No:2210-ÖİK:356, Ankara, 1990.

¹⁴ **Kibaroglu D (2010)**, Türkiye’de İkinci Kadastroya Duyulan İhtiyaç Kapsamında Yenileme Çalışmalarının Kapsamı, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.

¹⁵ **Ayazlı İ E (2006)**, Üç Boyutlu Kadastro. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Tapunun Defterhaneden verilmesi	1847	Geometrik ve hukuki durumu tespit	Mülkiyet
Yoklama	1872-1873	Geometrik ve hukuki durumu tespit	Mülkiyet
Emvali Gayrimenkulenin tahdit ve tahriri kanunu	1912	Geometrik ve hukuki durumu tespit, gelir ve değer tahmini	Ekonomik
Kars, Ardahan, ...hk. Kanun (474)	1924	Geometrik ve ekonomik durumu tespit	Mülkiyet
Kadastro Kanunu (658)	1925	Geometrik ve hukuki durumu tespit, vergi ve ekonomik sınıfın belirlenmesi	Vergi/ Ekonomik/ Mülkiyet
Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu (2613)	1934	Geometrik ve hukuki durumu tespit	Mülkiyet
Tapulama Kanunu(766)	1950	Geometrik ve hukuki durumu tespit (kırsal alan)	Mülkiyet
Kadastro Kanunu (3402)	1987	Geometrik ve hukuki yapıyı tespit	Mülkiyet
Kadastro Kanununda değişiklik (5304)	2005	Geometrik ve hukuki yapıyı tespit, mekânsal bilgi sisteminin altyapısının oluşturulması	Mülkiyet

1.4. KADASTRONUN AMACI VE YARARLARI

Kadastro, toprağa dayalı tüm üretim çalışmaları ve mekân temini çalışmalarında, aynı zamanda kamuya hizmet verecek alanların belirlenmesi ve düzenlenmesinde çok büyük rol oynar. Kadastro çalışmaları sonucunda üretilen bilgiler, vatandaşların mal emniyetini sağlarken, devlet hizmetlerinin yürütülmesinde altyapı oluşturur ve devlet bütçesine de katkı sağlar.

Kadastronun temel amacı, taşınmazların sınırlarını ve yüzölçümlerini belirleyerek sahipleri adına Tapu Kütüğüne tescil etmektir. Bu amaç doğrultusunda yapılan kadastro haritalarında; arazinin topoğrafik durumu, arazi üzerindeki tabii ve suni tesisler, toprak kalite ve verim değeri sınırları, tespit edilen arazi değerleri, ürün cinsleri, bunların nitelik ve nicelikleri gösterilir.

Kadastral haritalar, yeryüzünde görünen arazi detaylarının ölçülmesi sonucu geometrik ve hukuki bilgilerin kayıt altına alındığı altlıklardır. Parseller, yollar ve çeşmeler gibi detayların ve eşyükseklik eğrilerinin de içinde bulunduğu yer kontrol noktaları ile döşenmiş bilgiler içermektedir. Ülke koordinat sistemine bağlı olarak tüm detay noktaları koordinatlandırılmaktadır.¹⁶

Ülkemizdeki ilk tesis kadastro, sadece hukuki sorunları çözmek ve sınır güvenliğini sağlamak amacı gütmesi ve tapu sicilini oluşturmayı hedeflemektedir.

Teknik altyapı açısından kendi hedeflediği amaçlara bile ulaşmakta son derece yetersiz kalan kadastro, kapsadığı alan ve içerdiği bilgiler açısından çok amaçlı tasarlanmamıştır.

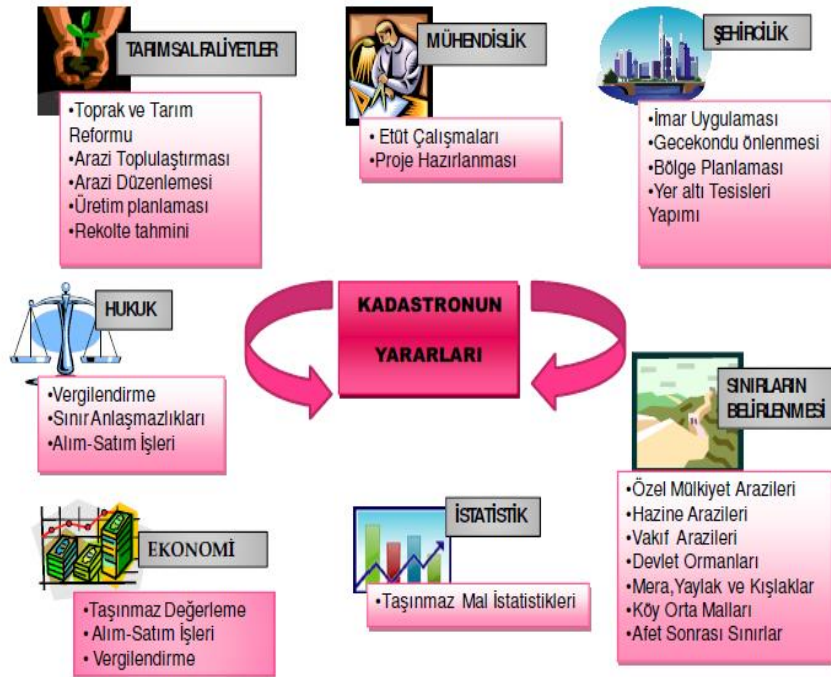
Kadastro bir ülkede yasayan insanlar için mal emniyeti ve bunu Devlet güvencesi ile koruma olduğu kadar; toprağa dayalı bütün üretim faaliyetleri ve mekân temini çalışmalarında, kamuya hizmet verecek alanların temini ve düzenlenmesinde birinci derecede rolü olan bir hizmet sektörüdür. Kadastronun ürettiği bilgiler vatandaşların taşınmazlarla ilgili sorunlarına çözüm getirirken, Devlet hizmetlerinin yürütülmesinde temel altyapı oluşturur. Şekil 1.5'te de görüldüğü gibi kadastro çalışmaları sonucunda üretilen haritalar, bir çok alanda

¹⁶ **Özkan G, Durduran S S, Erdi A ve Girgin B (2005)**, Problems and Solutions, Proposals In Integration Of Cadastral Data Into GIS In Turkey, FIG Working Week 2005 and VIII. International Conference on the Global Spatial Data Infrastructure (GSDI-8), 1, 2, 25-33, 2005, Cario, Egyp.

hizmet üretilmesinde temel oluşturmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemeleri, vergilendirme, imar planlarının yapım ve uygulamasında, vergilendirme, tarımsal üretim planlaması, yeryüzünde yapılacak her türlü mühendislik yapılarının yapımı gibi birçok hizmetin üretilmesinde kadastro yararlanılmaktadır.

Kadastro haritalarında gösterilen bilgiler, zemin üzerinde büyük yer tutan projelerin yapımı sırasında proje yerinin amaca uygun olup olmadığı konusunda yön gösterici olmaktadır. Diğer taraftan sağlıklı bir şehirleşme için, şehirlerin imar planlarının yapılması ve uygulanması gerekmektedir. Kadastro yapılmayan yerlerde, imar planlarının uygulanması mümkün olmadığından bu şehirlerin imar işlerinde gecikmeler olmaktadır.

Hukuk mahkemelerinde görülen davaların her yıl, büyük bir çoğunluğunu taşınmaz mallarla ilgili davalar oluşturmaktadır. Kadastro çalışmaları tamamlandığı takdirde bu anlaşmazlıkların sayısı azalacaktır. Bu sayede zaman ve para kaybının önüne geçilmiş olacaktır.



Şekil 1.5 Kadastro'nun Yararları

Kadastro hizmetleri ve ürünlerinden doğrudan ve dolaylı olarak yararlanan konular;

➤ Özel ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin, üzerindeki mütemmim cüz ve teferruatların, mülkiyetten başka diğer aynı hakların ve arazilerin yükseklik modellerinin belirlenmesi,

➤ Arazi ve her türlü taşınmaz mal mülkiyetine yönelik tecavüzlerin giderilmesi ve anlaşmazlıkların çözümü davalarının aydınlatılması,

➤ Tarım arazilerinin azami verim elde edilebilecek biçimde planlanması ve düzenlenmesi,

➤ Tarımsal üretim planlama ve rekolte tahminlerini zamanında ve gerçekçi bir biçimde yaparak, önceden depolama, işleme, nakletme ve pazarlama gibi tedbirlerin alınmasına yardımcı olmak,

➤ Kamulaştırma çalışmalarında kullanılma,

➤ Orman alanlarını belirlenmesi ve koruma altına alınması,

➤ Mera, yaylak ve kışlak arazilerinin belirlenmesi ve gayesine uygun bir biçimde kullanılmalarının sağlanması,

➤ Toprak erozyonunun önlenmesi için arazilerin mülkiyet durumunun belirlenmesine bağlı olarak, gerekli yerlerin hızla ağaçlandırılması,

➤ Kent arazilerinin ve kent alanlarına yeni katılan arazilerin planlanması ve gecekondulaşmaya meydan verilmemesi,

➤ Çarpık kentleşmenin ve yapılaşmanın engellenmesi,

➤ Yerel yönetimlerin emlak, çevre ve temizlik vergilerini eksiksiz, adaletli ve düzenli bir biçimde toplayabilmelerine yardımcı olunması,

➤ Kentsel altyapının belirlenmesi ve çevreye zarar vermeyecek şekilde hizmete sunulmasının sağlanması,

➤ Mülkiyet arazileri üzerinden geçen elektrik, iletişim hattı, doğal gaz, kanalizasyon vd. altyapı tesisleri için irtifak kurulması,

➤ Bölge kalkınma planlarının yapılması ve uygulanması,

➤ Her çeşit bayındırlık yapı faaliyetlerinin planlanması ve yerine uygulanması,

➤ Taşınmaz mallarla ilgili her türlü istatistik bilgilerin toplanması ve başta bilimsel araştırmalar olmak üzere kullanıcıya sunulması,

➤ Günümüzde temel bir ihtiyaç haline gelen ve başta yerel yönetimler olmak üzere birçok özel ve tüzel kişi ve kurumların ihtiyacı olan bilgilerin bulunacağı Coğrafi Bilgi Sistemi'nin altyapısının oluşturulması şeklindedir.¹⁷

¹⁷ DPT (2001), Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı,

İKİNCİ BÖLÜM

ÜLKEMİZDE KADASTRO ÇALIŞMALARI

Türkiye’de kadastro faaliyetleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yoğun bir şekilde devam edilmektedir. Tesis kadastrosu, yenileme çalışmaları (3402/22-a uygulaması), 2/B kadastrosu (6831 sayılı Orman Kanununun 2/b maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan alanlarda), Orman kadastrosu vb. çalışmalar yürütülmektedir.

2.1. TESİS KADASTROSU

Tesis kadastrosu anlamında 2014 yılı sonunda ülke genelinde 52.053 birimden (Köy+Mahalle) 51.557 birimde kadastro çalışmaları tamamlanmış olduğu görülmektedir.

Tablo 2.1 Türkiye Geneli Kadastro Durumu¹⁸

İLLER	TOPLAM BİRİM		BİTEN BİRİM		DEVAM EDEN BİRİM				KALAN BİRİM		SORUNLU BİRİM	
	Mah	Köy	Mah	Köy	İhaleli		Müdürlükçe		Mah	Köy	Mah	Köy
					Mah	Köy	Mah	Köy				
Adana	363	471	363	471	0	0	0	0	0	0	0	0
Adıyaman	194	433	194	432	0	0	0	0	0	0	0	1
Afyonkarahisar	426	425	426	424	0	0	0	1	0	0	0	0
Ağrı	77	570	77	554	0	1	0	0	0	3	0	12
Aksaray	216	151	216	151	0	0	0	0	0	0	0	0
Amasya	120	350	120	350	0	0	0	0	0	0	0	0
Ankara	935	585	935	585	0	0	0	0	0	0	0	0
Antalya	760	175	757	170	0	0	1	0	0	0	2	5
Ardahan	42	227	42	227	0	0	0	0	0	0	0	0
Artvin	40	313	39	313	0	0	0	0	1	0	0	0
Aydın	263	492	263	476	0	0	0	0	0	0	0	16
Balıkesir	288	901	288	901	0	0	0	0	0	0	0	0
Bartın	51	260	51	260	0	0	0	0	0	0	0	0
Batman	116	272	116	269	0	0	0	0	0	0	0	3
Bayburt	34	171	34	170	0	0	0	0	0	0	0	1
Bilecik	61	243	61	243	0	0	0	0	0	0	0	0
Bingöl	71	318	68	283	3	15	0	1	0	0	0	19

¹⁸ www.tkgm.gov.tr

Bitlis	97	348	97	340	0	0	0	0	0	0	0	8
Bolu	59	510	59	510	0	0	0	0	0	0	0	0
Burdur	161	183	161	183	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursa	436	671	436	671	0	0	0	0	0	0	0	0
Çanakkale	92	573	92	573	0	0	0	0	0	0	0	0
Çankırı	65	384	65	384	0	0	0	0	0	0	0	0
Çorum	151	759	151	759	0	0	0	0	0	0	0	0
Denizli	351	369	351	369	0	0	0	0	0	0	0	0
Diyarbakır	239	800	237	732	2	55	0	0	0	0	0	13
Düzce	114	279	114	279	0	0	0	0	0	0	0	0
Edirne	100	248	100	248	0	0	0	0	0	0	0	0
Elazığ	161	563	161	562	0	0	0	0	0	0	0	1
Erzincan	159	531	159	530	0	0	0	0	0	0	0	1
Erzurum	332	968	332	963	0	0	0	3	0	0	0	2
Eskişehir	188	365	188	365	0	0	0	0	0	0	0	0
Gaziantep	798	0	798	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Giresun	211	545	211	540	0	0	0	1	0	0	0	4
Gümüşhane	69	322	69	322	0	0	0	0	0	0	0	0
Hakkâri	54	133	50	95	0	2	1	0	1	3	2	33
Hatay	323	359	323	359	0	0	0	0	0	0	0	0
Iğdır	36	158	36	154	0	0	0	0	0	0	0	4
Isparta	335	175	335	174	0	0	0	0	0	0	0	1
İstanbul	853	127	853	126	0	0	0	1	0	0	0	0
İzmir	653	621	653	621	0	0	0	0	0	0	0	0
K.maraş	326	484	325	484	0	0	1	0	0	0	0	0
Karabük	77	269	77	269	0	0	0	0	0	0	0	0
Karaman	130	158	130	158	0	0	0	0	0	0	0	0
Kars	55	384	54	380	0	0	1	4	0	0	0	0
Kastamonu	158	1068	158	1068	0	0	0	0	0	0	0	0
Kayseri	442	397	442	396	0	0	0	0	0	0	0	1
Kilis	91	132	91	132	0	0	0	0	0	0	0	0
Kırıkkale	87	185	87	185	0	0	0	0	0	0	0	0
Kırklareli	120	176	120	176	0	0	0	0	0	0	0	0
Kırşehir	131	235	131	235	0	0	0	0	0	0	0	0
Kocaeli	97	272	97	272	0	0	0	0	0	0	0	0
Konya	969	593	968	592	0	0	1	1	0	0	0	0
Kütahya	212	557	212	556	0	0	0	1	0	0	0	0
Malatya	349	497	349	495	0	0	0	2	0	0	0	0
Manisa	401	774	401	774	0	0	0	0	0	0	0	0
Mardin	124	557	124	552	0	0	0	0	0	0	0	5
Mersin	391	512	391	512	0	0	0	0	0	0	0	0

Muğla	229	395	225	379	3	10	1	2	0	3	0	1
Muş	120	363	120	360	0	0	0	0	0	0	0	3
Nevşehir	201	139	201	139	0	0	0	0	0	0	0	0
Niğde	177	124	177	124	0	0	0	0	0	0	0	0
Ordu	382	487	381	487	0	0	0	0	1	0	0	0
Osmaniye	134	165	134	165	0	0	0	0	0	0	0	0
Rize	210	348	203	330	0	0	0	0	4	5	3	13
Sakarya	267	427	267	427	0	0	0	0	0	0	0	0
Samsun	361	947	361	946	0	0	0	0	0	0	0	1
Şanlıurfa	218	1140	218	1140	0	0	0	0	0	0	0	0
Siirt	60	280	60	270	0	0	0	0	0	0	0	10
Sinop	35	462	35	450	0	0	0	0	0	1	0	11
Şırnak	93	232	92	178	0	29	0	0	0	0	1	25
Sivas	270	1224	270	1224	0	0	0	0	0	0	0	0
Tekirdağ	99	254	99	254	0	0	0	0	0	0	0	0
Tokat	238	621	238	621	0	0	0	0	0	0	0	0
Trabzon	688	0	649	0	5	0	2	0	10	0	22	0
Tunceli	41	374	41	340	0	4	0	0	0	0	0	30
Uşak	74	248	74	248	0	0	0	0	0	0	0	0
Van	111	577	110	522	0	3	0	0	0	7	1	45
Yalova	52	42	52	42	0	0	0	0	0	0	0	0
Yozgat	188	594	188	594	0	0	0	0	0	0	0	0
Zonguldak	145	365	145	365	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPLAM	18647	33406	18578	32979	13	119	8	17	17	22	31	269

Tesis kadastro su tamamlanamayan 496 birimde; köy halkının kadastro istememesi, sınır itilafı, bilirkişi problemi vb. konulardan dolayı çalışmaların tamamlanamadığı, bu birimlerden 196 birimde kadastro çalışmalarının tamamlanma aşamasına geldiği belirlenmiştir. Sadece 300 birim kadastro görmemiş alanlar içerisinde kalacağı, bu birimlerdeki sıkıntılar giderilerek tesis kadastro çalışmalarının tamamlanması planlanmaktadır.

2.2. YENİLEME KADASTROSU (3402/22-A UYGULAMASI) FAALİYETLERİ

Kadastro çalışmaları tamamlanan alanlarda tespit edilen eksiklikler neticesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından; ihale edilerek veya Kadastro Müdürlükleri imkânlarıyla 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yenileme çalışmaları yapmaktadır. Bu kapsamda 31 Aralık 2014 tarihi itibari ile

Türkiye genelinde toplam 4.808.032 parsel ihale edilmiş olduğu ve bu ihale edilen parsellerden toplam 3.072.452 parselde çalışmalar tamamlanarak geçici kabulü yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucu elde edilen verilerin güncel olması gerekliliği için bu rakamlar her geçen yıl daha da artacaktır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bu bağlamda Türkiye'nin bütün illerinden gelen yenileme taleplerini değerlendirerek gerekli görülen alanlarda 22/a uygulaması yapılması sağlanmaktadır.

2.3. 2/B FAALİYETLERİ

6831 sayılı Orman Kanununun 2/b maddesi: “31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antepfıstığı) gibi çeşitli tarım alanlarını veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman dışına çıkarılır.” hükmünü kapsayan alanlarda yapılan kadastro çalışmaları 2/B kadastro faaliyetlerinin oluşturmaktadır.

Türkiye’de 6831 sayılı Orman Kanununun 2/b maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan alanlarda; 2009 yılından bugüne kadar 8.352 birimde, 771.279 parselde, 353.547 hektar alanda 2/b kadastro ve güncelleme çalışması yapılmıştır.

2.4. ORMAN KADASTROSU FAALİYETLERİ

Orman Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalarda; orman kadastro komisyonlarınca 1.182.691 hektar alanda ilk kez orman kadastro yapılmıştır.

Tablo 2.2 Orman Kadastro Çalışmaları¹⁹

	Birim	Orman Kadastro	2/B Uygulaması
3402 sayılı Kanun Uygulaması	Hektar	1.077.103	-
6831 sayılı Kanun Uygulaması	Hektar	105.588	22.620

22.620 hektar alan 6831 sayılı Orman Kanununun 3302 sayılı Kanunla değişik 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılmıştır. 6495 sayılı Kanun ile birlikte; daha önce kadastro yapılmamış ormanların kadastro yapılması yetkisi de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne verilmiştir.

¹⁹ www.ogm.gov.tr

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KADASTRONUN GÜNCELLENMESİ VE YENİLENMESİ

ÇALIŞMALARI

Kadastronu yapılan alanlarda kadastral verilerin güncel kullanılabilir halde tutulması gereklidir. Teknolojik gelişmelerle hassas ölçüm aletlerinin gelişmesi, eldeki verilerdeki hataların tespitleri vb. durumlar bu çalışmaları zorunlu hale getirmiştir. Bu kapsamda kadastronun yenilenmesi faaliyetleri başlamıştır.

3.1. KADASTRONUN YENİLENMESİ

Zaman içerisinde kadastral verilerin güncelliğini kaybetmesi sonucunda bu bilgilerin tazelenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Kadastral veriler ilgili olduğu zemini birebir yansıtması gerekliliği vardır. Çünkü zeminde yapılması planlanan her türlü çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Bu; basit düşünüldüğünde yapılacak bir yapı da olabilir, uluslar arası yapılan bir proje de olabilir. Bu yüzden eldeki verilerin yenilenmesi ve güncel olması gerekmektedir.

3.1.1. Yenilemenin Gerekliliği

Ülkemizde çıkarılan kadastro yasaları, ülkenin tapusuzluk sorununu çözmeyi ve taşınmazlarda sınır güvenliğini sağlamayı hedef almıştır. Baştan beri bu yönde oluşan kadastro geleneğimizde, tapusuz yerleri tapuya bağlama, eski tapuları eleme ve sınır anlaşmazlıklarını çözmeye yönelik kadastro çalışmaları sürdürülmüştür. Türk Medeni Kanununun 719. maddesinde; “Taşınmaz sınırları, tapu planları ve yeryüzündeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile yeryüzündeki işaretler birbirlerini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır” denmektedir. Yargıtay da, kadastro sonucu tapu siciline kaydedilen taşınmazların yüz ölçümlerinin belirlenmesinde arazideki sınırlara değil, harita ya da krokiye değer verileceğini öngörmekte, tapunun kapsamının harita ya da kroki ile saptanmasını benimsemektedir. Dolayısıyla Türk Hukuk Sistemi, tapu siciline kayıtlı taşınmazların sınır güvenliğini haritaların sağladığını ve haritaların hukuksal kadastronun bütünleyici parçası olduğunu kabul

etmektedir.²⁰ Ülkemizde yapılan kadastro çalışmalarında Grafik, kutupsal, prizmatik, fotogrametrik ve sayısal yöntemle, lokal ya da Avrupa Datumu- 1950 (ED-50) koordinat sisteminde ve farklı altlıklarla üretilen paftaların bulunduğu bilinmektedir. ITRF koordinat sisteminde sayısal hale getirilmesi ve kullanım kolaylığı olan altlıklara çizilmesi, bunun için de öncelikle mülkiyet sınırlarına doğru olarak koordinat verilmiş olması gerekmektedir. Mülkiyet sınırlarında yoğun hataların ve sorunların yaşanması kadastro bilgilerinin yenilenmesi ve güncellenmesi gereksinimine sebep olmaktadır.

3.1.2. Yenilemenin Nedenleri

Kadastroda yenileme çalışmalarına sebep olan durumlar farklı bölgelerde farklılık gösterebilir.

Kadastroda yenilemenin nedenleri;

1. Kadastro çalışmalarında yapılan hatalar

- ✓ Sınırlandırma hataları,
- ✓ Ölçü hataları,
- ✓ Çizim hataları,
- ✓ Hesaplama hataları,

2. Kadastro çalışmalarında oluşturulan belgelerde meydana gelen durumlar

- ✓ Silinti
- ✓ Yırtılma
- ✓ Kopma
- ✓ Kaybolma

3. Doğal afetler ve yeryüzündeki olağan hareketlilik,

4. Gelişen teknolojiyle daha hassas ölçüm ve harita çizim tekniklerinin kullanılması, oluşturmaktadır.

3.2. YENİLEME ÇALIŞMALARINDAN BEKLENTİLER

Kadastroda yenileme, ülkelerin mevcut imkânlarının ve geleceğin beklentilerinin saptanarak kadastronun kapsam ve içeriğinin belirlenmesi ve buna göre belirlenen bu

²⁰ HKMO (2007), “Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2007/2 Sayı 97”

mekânsal ve öznitelik verilerine dayanarak parsel tabanlı bilgi sistemlerinin oluşturulması çalışmaları olarak tanımlanabilir.²¹

Yenileme Çalışmaları;

✓ Kadastro ve tapu hizmetleri, birçok alanda mühendislik projelerinin hazırlanması ve araziye uygulanmasında, toplumsal, ekonomik, turistik planlamalarda toprakla ilgili her tür tasarım ve uygulama için temel alt yapı bilgileri niteliğindedir. Bu özelliğinden dolayı tüm kamu kuruluşlarının çalışmalarında kadastro ve tapu belge ve bilgilerine gereksinimlerini karşılaması,

✓ Taşınmaz değerlendirme işlemlerinin yapılması ve izlenmesiyle görevlendirilmesi,

✓ Tapu ve kadastro verilerin, oluşturulması, saklanması, güncellenmesi işlemlerini gerçekleştirerek kendi kendini finanse edebilecek şekilde bir yapıya kavuşturulması,

✓ Topografik bilgilerle birlikte mülkiyet bilgilerini de içeren Tapu Kadastro Bilgi Sisteminin oluşturulması,

✓ Türk Medeni Kanun'unda öngörülen sınır güvenliğini sağlayabilecek yer kontrol noktaları ağlarının kurulması ve yaşatılması, hedeflerine ulaşabilmek için, kadastro nun yeniden yapılanması çalışmalarının planlanması öngörülmektedir.²²

Ülkemizde, yıllardır yenileme kavramı teknik sebeplerle yetersizlikleri görülen kadastro haritalarının yeniden üretilmesini, ilk tesis kadastro sırasında yapılan teknik hataların düzeltilmesini ve çizgisel verilerin kartografik olarak sayısallaştırılmasını öngörerek bir anlamda kadastral düzeltme olarak bir anlam kazanmasına rağmen dünyada yenileme kavramı, belirlenen kadastro bilgilerinin bilgi sistemine hazırlanması etkinlikleri olarak değerlendirilmektedir.²³

²¹ **Sarı N İ (2006)**, Ülkemiz Kadastrounda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

²² **Adıbelli S (2006)**, Türkiye'de İkinci Kadastro Tasarımı, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

²³ **Koen L A (1987)**, Conceptual and Legal Aspects of Cadastral Renovation. Ecole Polytechnique Federe De Lausanne(Switzerland), Ecublens;

Prodervand J C (1987), Cadastral Renovation With The Help of Photogrammetry- Application Problems in Urban Area, OEEPE-Workshop on Cadastral Renovation , Switzerland.

3.3. YENİLEME MEVZUATI

TKGM Fen Dairesi Başkanlığı tarafından 16.01.1958 tarih 37-1/90 sayılı (mülga) Genelge ile ölçek yetersizliği nedeniyle paftaların yenilenmesi amaçlanmıştır. İlk tesis kadastro sırasında oluşturulan ancak zamanla zeminde meydana gelen yeni oluşumlar nedeniyle ölçeği yetersiz kalan paftalar, yırtılmış fersude olmuş paftalar ve sellon paftalar bu Genelgeye göre yenilenebilecekti.²⁴

Bu Genelge sonrasında yenilemeye ilişkin çalışmalar 1964 yılında, uygulanabilme olanaklarını kaybeden kadastro haritalarının yenilenmesi için hukuksal düzenlemenin yapılacağı belirtilmiştir. Bu tarihten sonra revizyon kadastro adı altında yasal temeli olmayan yenileme çalışmaları yapılmaya çalışılmıştır. 26.03.1983 tarihli 2859 Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun 1964 yılından tam 19 yıl geçtikten sonra çıkarılmıştır.²⁵

2859 sayılı Kanun 8 maddeden oluşmaktadır. Kanunun 1. maddesinde yenileme yapılacak haritaların nitelikleri belirtilmiştir. Kanunun 4. maddesinde yenilemenin yalnızca teknik çalışmaları kapsayacağı ve tapu siciline geçmiş ve geçmemiş mülkiyete ilişkin hakların inceleme konusu yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu maddenin dayanağı da 3402 sayılı Kadastro Kanunudur.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinde, “*Evvelce tespit, tescil ve sınırlandırma suretiyle kadastro ve tapulamaları yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün hükümleriyle bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medeni Kanununun 1026. maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, Tapu Sicil Müdürlüğüne re'sin iptal edilir*” hükmü yer almaktadır. 22. maddenin 2. Fıkrasında ise;

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama kaynaklı hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi

²⁴ Koçak H (2013), Kadastroda Teknik Hatalar, Ankara

²⁵ Köktürk, E. (2002), “Türkiye Kadastrounun Tarihsel Gelişimi”, İstanbul.

ve tapu siciline gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun hükümlerine tabi yerlerde, “birinci fıkranın hükmü uygulanmaz” hükmü yer almaktadır.

2859 sayılı yasanın 1. maddesinde ise;

A. Teknik sebeplerle yetersiz kalan,

B. Uygulama niteliğini kaybeden,

C. Eksikliği görülen,

D. Zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği tespit edilen,

Tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi ve buna uygun olarak tapu sicilinde yapılacak düzeltmeler amaçlanmaktadır. Aşağıdaki gerekçelerden herhangi birinin kadastro paftalarının yenilenmesi mümkündür.

✓ Teknik sebeplerle yetersiz kalma: Paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeniyle istenilen hassasiyetin sağlanmaması,

✓ Uygulama niteliğini kaybetme: Paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması,

✓ Eksikliği görülme: Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bilgilerin orijinal belgelerden elde edilememesi

✓ Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme: Taşınmazların paftadaki sınırları ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmediği tespit edilen sınırları arasında tecvizi aşan farkların bulunması,

✓ Nirengi, poligon gibi yer kontrol noktalarına ait tesislerin kaybolması yahut ihya edilemez olması,

✓ Kullanılan pafta altlıklarının yıpranması, eskimesi, kalitesiz oluşları nedeniyle kullanılmaz duruma gelmeleri, kullanılmasının ısrarı halinde yanılma sınırları dışında hatalara sebep olması,

✓ Plan ölçeklerinin ihtiyaca cevap verememesi, büyültme durumunda ise yanılma sınırları dışında hataların oluşması,²⁶

Ülkemizde çıkarılan kadastro yasaları, ülkenin tapusuzluk sorununu çözmeyi ve taşınmazlar da sınır güvenliğini sağlamayı hedef almıştır. Kadastro çalışmalarının başından beri, çoklu amaçlara hizmet sunacak bir kadastro yapısı benimsenmemiş, tapusuz yerleri tapuya bağlama, eski tapuları yenileme ve sınır anlaşmazlıklarını çözmeye yönelik kadastro çalışmaları sürdürülmüştür.

Türk Medeni Kanunu'nun 719. maddesinde; *“Taşınmazların sınırları, tapu planları ve yeryüzündeki sınır işaretleriyle belirlenir, tapu planları ve yeryüzündeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır.”* hükmü yer almaktadır.

Hukuk sistemi, tapu siciline kayıtlı taşınmazların sınır güvenliğini haritaların sağladığını ve haritaların hukuksal kadastronun bütünleyici parçası olduğunu kabul etmektedir. Bu nedenle planın asıl olduğu yönündeki kabulde planların, doğruluk derecesi yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman zemine uygulanabilir olması gerekmektedir.

1995 yılında yürürlüğe giren Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenileme Yönetmeliği ile ‘zemindeki sınırları gerçeğe uygunluk göstermeyen planlar da yenileme kapsamına alınmıştır. Mevcut yenileme yönetmeliğine göre; mülkiyet ve mülkiyetle ilgili haklar ile parselasyon (*arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu oluşturulan haritalar*) arazi toplulaştırılması, ıslah imar uygulamaları, sulama alanlarında arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışındadır.²⁷

15/10/2009 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı tarafından *“3402/22-a Uygulaması Talimatı”* yayımlanmıştır. Bu Uygulama Talimatında, 22-a uygulama çalışmalarında; uygulama birliği sağlamak ve tereddütleri ortadan kaldırmak amacıyla, aşağıda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

²⁶ **Adıbelli S (2006)**, Türkiye’de İkinci Kadastro Tasarımı, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

²⁷ **Koçak H (2006 ve 2015)** Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara;

Sarı N İ (2006), Ülkemiz Kadastrosunda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul;

1. Öncelikle, yapılacak hazırlık çalışmaları sırasında, birimin tamamında veya bir kısmında, teknik nedenlerle yetersiz kalan kadastral paftaların, uygulama niteliğini kaybettiğinin ve zemini yansıtmadığının talebe bağlı işlemler ve/veya kontrollük işlemleri ile tespiti halinde tamamı veya bir kısmı uygulamaya alınacaktır. Ancak, hatanın münferit olması, birimin bir kısmında veya tamamında bulunmaması halinde, birimin tamamı ve bir kısmı uygulamaya alınmayıp münferit hata ilgili mevzuatına göre düzeltilecektir.

2. 22-a uygulama alanı belirlenirken kamu kurum ve kuruluşlarınca planlanmış veya başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığını araştırılarak varsa bu çalışmaların bulunduğu alanlar, herhangi bir hak kaybına veya haksız kazanıma meydan vermeyecek ise 22-a uygulama alanı kapsamı dışında tutularak ikinci bir çalışmaya sebebiyet verilmeyecektir.

3. 2859 sayılı Kanuna göre yenileme çalışmalarına başlanan ve askı ilanı aşamasına kadar getirilen yerlerde, işlemler bu kanun hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır. Ancak, henüz yenileme çalışmalarına başlanılmayan veya çalışmalara başlanılmakla birlikte askı ilan aşamasına gelmeyen ve sınırlandırma hatası nedeniyle çalışmaları tamamlanamayan yerler varsa, 22-a uygulaması kapsamına alınması için İdarenin Onay'ına sunulacaktır.

4. Tapulama veya kadastrodan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler; belediyeden veya valilikten resmi yazıyla talep edilmek suretiyle belirlenecek ve varsa idari taksimattaki değişikliğe uygun olarak her bir birim için ayrı ayrı olmak üzere, Uygulama Raporları ve ekleri hazırlanacaktır.

5. Uygulama Alanı Sınır krokisi, ada veya mevkiler, komşu birim ve/veya adalar da gösterilerek uygun ölçekte ve tek altlıkta varsa pafta bölümleri ve idari sınırlarda meydana gelen değişikliklerde gösterilmek suretiyle düzenlenecek ve onaylanacaktır. Uygulamaya giren ada ve parseller fen klasöründeki ve tapu kütüğündeki tescilli ada ve parseller ile teyit edilecektir. Ayrıca uygulama, birimin bir kısmında yapılacak ise ada-parşel listesi hazırlanarak onaylanacaktır.

6. Uygulama çalışmalarında;

✓ Daha önce tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler, 22-a uygulamaları kapsamı dışında değerlendirileceğinden bu tür yerler uygulamaya dâhil edilmeyecektir.

✓ Tapudaki kayıt sahibinin muvafakati olsa bile, harici el değiştirme yolu ile malik tayini, zilyetlik yolu ile edinme, aynı veya şahsi hak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi yapılmayacaktır.

✓ Yeni muhdesat tespiti yapılmayacak, tapulama veya kadastro sırasında tespit edilen ve tapu kütüğünde gösterilen muhdesatla ilgili el değiştirmeler dikkate alınmayacaktır.

✓ Harici; taksim, ifraz veya ifrazen taksimler dikkate alınmayacaktır.

✓ Taşınmaza ait yapısal hatalar Merkez İnceleme Kurulu Kararı gereği (tapu sicilinde tescilli; adı, soyadı, baba adı, hissesi, cinsiyeti v.b.) düzeltilecek ve T.C. kimlik numarası yazılacaktır.

✓ “Geçerli sayılabilecek sınır” tespitinde ilgililerinin yazılı muvafakati alınacaktır. Muvafakat alınamaması halinde, diğer sınır tanımlarına göre değerlendirme yapılacaktır.

✓ Tapulama veya kadastrodan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemleri yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler için ilgililerinin yazılı muvafakati alınarak işlem yapılacaktır. Muvafakat alınamaması halinde parsel bütünlüğü korunarak, kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler kesik çizgi ile gösterilir.

✓ Yönetmelik ve yönergeler ekinde yayınlanan matbu belgeler basılı evrak haline gelene kadar, elektronik sayfamızın “Mevzuatlar” ve “Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi” bölümünde yayımlanan formlar değiştirilmeden kullanılacaktır. Her iki yönü de mevcut olan formlar tek kâğıda basılacaktır.

✓ İdari taksimatında değişikliği olan birimlerde uygulama çalışmaları sırasında ada mevki ilanları, bilirkişi seçimleri v.b. çalışmalar yeni idari taksimata göre yapılacaktır.

✓ Yapısızken yapılı hale gelen yerlerde cins değişikliğinin yapılması için yasal belgelerini eksiksiz olarak ibraz edenlerin talepleri, ilgili mevzuatına göre karşılanacaktır.

7. Diğer idareler tarafından yapılan ve tescil edilen işlemlerde, hata tespit edilmesi halinde ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre düzeltme yapılır. İlgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare

tarafından 22-a uygulaması bitene kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, hatayı ilgilendiren kısmın uygulamadan çıkartılması için, Genel Müdürlükten onay alınacaktır.

8. Uygulama ekibince yapılan çalışmalar tamamlandığında (*iş bitim tutanağı düzenlenmeden önce*) her birim için, itirazların kadastro komisyonunda incelenerek hak kayıplarının önlenmesi amacıyla, askı ilan formatında düzenlenecek liste (*bilgilendirme ilanı*), pafta örnekleri ile birlikte on beş gün süre ile muhtarlıkta ilan edilecektir.

3.4. 3402 SAYILI KANUNUN 22/A YÖNETMELİĞİ İLE 2859 SAYILI KANUNUN YENİLEME YÖNETMELİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

22/a uygulamalarının yasal dayanağı, bağlı bulunduğu 5304/3402 sayılı Kadastro Kanunu iken, Yenileme Yönetmeliğinin dayanağı 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Kanunu'dur.

Uygulama sahası kapsamı ve tespiti işlemi her iki yönetmelikte de aynı şekilde belirlenmiş olmasına rağmen 22/a Yönetmeliğinde Genel Müdürlük onayı yeterli olmasına karşın Yenileme Yönetmeliğinde Genel Müdürlüğün bağlı olduğu Bakan onayı alınması gerekmektedir. (*590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereği depremden etkilenen İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir illerinde yapılacak Yenileme Yönetmeliği uygulamalarında Genel Müdürlük onayı yeterli olup Bakan onayına gerek bulunmamaktadır.*)

Her iki uygulamada da uygulama ekibi ve kadastro komisyonu aynı şekilde belirlenmiştir. Uygulama alanı ilanları ise 22/a Yönetmeliğine göre uygulama alanı en az 15 gün önceden çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde, bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalar ile duyurulur, varsa yerel gazetede ilan edilir. Kadastro Müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı hususu; mahallin mülki amirine, mahalli hukuk ve Kadastro Mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde Maliye Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğünün mahalli birimleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir. Yenileme Yönetmeliğinde ise yenileme yapılacak paftalar yenilemenin yapılacağı ilçe ve bağlı olduğu il merkezinde yerel gazetede ve alışılmış vasıtalar ile Resmi Gazetede, Ankara ve İstanbul'da yayınlanan birer gazetede ve Radyoda ilan ettirilerek işlemlere ilan tarihinden itibaren en az bir ay

sonra başlanabilir. (590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uygulamalarında askı ilanı dışında ilan yapılmaz.) Yenileme Yönetmeliğinde bulunan ilan şartları bu yöntemin kullanılmasını güçleştirmektedir.

Her iki yönetmeliğe göre uygulama alanına ilişkin teknik belgelerin temini büyük oranda aynı şekilde yapılmaktadır. Yenileme Yönetmeliğinde tüm tescil uygulamalarını hatalı olsalar bile uygulama dışında tutarken, 22/a Yönetmeliğinde uygulama alanının tamamen (*Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma, birleştirme, yola terk ve diğer değişiklik işlemleri ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10/b uygulamaları ve tesis kadastrosu sınırlarında yapılan işlemler dâhil*) değerlendirilmesini ve yeniden düzenlenmesini kapsamaktadır.

Her iki yönetmelikte de sınırlandırma işlemi ada bazında yapılır ve mevcut belgelere göre de sınır tanımları belirlenmektedir. 22/a Yönetmeliğinde sınır tanımları Yenileme Yönetmeliğinde olduğu gibi sınır tipi renkleri ve anlamlarına göre aynen alınmıştır.

Yenileme Yönetmeliğinde kadastro çalışmaları sırasında tespit edilen ve tapu kütüğünde gösterilen muhdesatla ilgili harici el değiştirmeler dikkate alınmayacağı ancak kadastro sonrası meydana gelmiş yeni muhdesat tespiti tutanak ve paftasında gösterilirken 22/a Yönetmeliğinde yeni muhdesat tespiti yapılamayacağı sadece tescilli muhdesatın fiili zeminde olmaması durumunda tutanağın beyanlar hanesinde belirtilmesi gerekmektedir.

Yenileme Yönetmeliğinde, kadastro sonrasında yapılmış ve tapuda nitelik değişikliği yapılmamış yapılar ölçülerek tutanak ve paftasında gösterilip tescili sağlanarak ilgili maliye kuruluşuna bildirilmekteydi. Yapı kullanma izin belgesi gibi resmi bir evraka dayanmadan yapılan cins değişiklik işlemleri olası suiistimal ve olumsuzlara sebep olacağı düşünülerek Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2003/2 sayılı Genelge ile yenileme esnasında kadastro sonrası yapılan tescilsiz yapı ve tesislerin ölçülerek sadece ölçü krokisinde gösterilmesi, tutanak ve paftasında gösterilmemesi, tapu sicilinde nitelik değişikliğinin yapılmaması belirtilmiştir. Yasal evraklarını beyan edenler için cins değişikliğinin yapılarak ilgili maliye kuruluşuna bildirilmesi ve tescilli olup da yıkılmış olan binalar için de cins değişikliği yapılması sağlanmıştır. 2003/2 sayılı Genelgesinde tescilsiz yapı ve tesislerle ilgili hükümler 22/a Yönetmeliğine aynen aktarılarak Yenileme

Yönetmeliği ile aynı esaslara sahip olmuştur. Türk Hukuk sisteminin esas kabul ettiği planlarda tescilsiz yapı ve tesislerin gösterimi engellenerek olası hukuki davaların önüne geçilmiştir.

Yenileme Yönetmeliğinde kamu yararına terk edilerek zeminde oluşan yol ve/veya kanallar yenileme sırasında ölçülerek paftasında kesik çizgilerle gösterileceği, ilgilisi tarafından sonra yapılacak değişiklik işlemi sırasında ayrıca harita yapmasına gerek yoktur. 22/a Yönetmeliğinde kadastro sırasında fiili zemin de olmasına rağmen sınırlandırılması yapılmamış olan yol ve kanalların kamu lehine direkt terklerinin yapılması, oluşan yeni duruma göre ada ve parsellerin oluşturulması sağlanmaktadır. Kadastro sonrası açılan yol, kanal, vb. alanların ilgililerinin muvafakati olması durumunda kamuya terk edilmesi, muvafakat vermeyenlerin ise eski parsel bütünlüğü korunarak kroki ve paftasında kesik çizgilerle gösterilmesi belirtilmiştir.

Yenileme Yönetmeliğinde zilyetlik yolu ile edinim, ayni ve şahsi haklar, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi mümkün olmamaktadır. 22/a Yönetmeliğinde ise tersimat hatası olmayan parsellerin mevcut durumuna göre yüzölçümlerinin hesaplanması ve tescilli yüzölçümleri ile karşılaştırılması ve yeni yüzölçümlerinin esas alınacağı belirtilip; *“Genişletilmeye elverişli sınırı bulunan parsellerin önceki kayıt miktarına veya zilyetlik esasına göre tespit edildiğinin anlaşılması halinde tutanakta belirtilerek miktar fazlası kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilir”* hükmündedir.

Yenileme Yönetmeliğinin de yeni mülkiyet oluşumu ve harici ifraz ve taksimlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir. 22/a Yönetmeliğinde 6831 sayılı Orman Kanununun ve 4342 sayılı Mera Kanunu dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış yerler sınırlandırılarak yeni parsel numarası altında tespitleri yapılmaktadır. Ayrıca kadastro sonrası oluşmuş yol, kanal, vb. alanların muvafakat alınması durumunda bu alanların parsellerden geçtiği konumlarına göre yeni parsel oluşumu mümkün olmaktadır. 22/a Yönetmeliğinde *“yeni mülkiyet tespiti yapılamaz”* hükmü vardır. Ancak yukarıda belirtilen durumlarla oluşmuş parsellerin mülkiyet sütununa intikal ve ifraz işlemlerine bakılmaksızın tapuda kayıtlı malikleri aynen aktarılır. Tespit dışı alanların, devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler olması sebebiyle hazine adına tescilleri yapılacağı hususu belirtilmiştir.

Her iki yönetmelikte de sınırlandırma krokilerinin çizimi, ölçü işleri ve ölçü krokilerinin hazırlanması, dengeleme işlemlerinin yapılarak yeni sınırların zemine uygulaması, çizim, ilan ve devir işlemlerinin uygulanma esasları aynıdır. 22/a Yönetmeliğinde “*uygulama alanında kadastro harcı alınmaz*” hükmü bulunmaktadır. Yenileme Yönetmeliğinin de ise “*yenileme alanının da bulunan taşınmaz mallar için kadastro harcı tahakkuk ettirilir*” hükmü 02.01.2004 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5035 sayılı Kanun ile 492 sayılı Harçlar Kanununun da değişiklik yapılarak “*kadastro işlemlerinin yenilenmesinden harç alınmaz*” şeklinde hüküm getirilerek yenileme işlemlerinde harç kaldırılmıştır. Buna sebep olarak da, deprem sonucu deprem bölgelerinde yapılan yenileme uygulamaları harçlarının yüksek miktarlarda çıkması sebebi ile doğal afet mağduru vatandaşın bir de devlet tarafından mağdur edilmesi engellenmiştir. 08.07.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5535 sayılı kanun ile 01.01.2004 tarihinden önce yenileme yapılan alanlarda yenileme harcının 492 sayılı Kanuna göre tahakkuk ettirilemeyeceği belirtilmiştir. Harç tahakkuk ettirilenlerin, bu harç ve vergi cezalarının terkin edileceği, ödeme yapan vatandaşların da Kanununun yayın tarihinden itibaren bir yıl içerisinde müracaat etmesi durumunda ödediği miktarın iade edileceği hükmü getirilmiştir.

Her iki yönetmeliğinde değerlendirme sonucunda görüleceği üzere birbirine benzerlikleri mevcuttur. Yenileme Yönetmeliğinin tarihsel süreci irdelendiğinde bu yönetmelikteki eksik görülen ve/veya olumsuzluklara sebep olacağı düşünülen kısımların düzenlenerek 22/a Yönetmeliği yer bulduğu görülmektedir.

3.5. 2859 SAYILI KANUN GEREĞİNCE ÇALIŞMALARA BAŞLANMIŞ YERLERDE 22/A UYGULAMASI

2859 sayılı Kanuna göre yenileme çalışmalarına başlanan ve askı ilanı aşamasına kadar getirilen yerlerde, işlemler bu Kanun hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Ancak, henüz yenileme çalışmalarına başlanılmayan veya çalışmalara başlanılmakla birlikte askı ilan aşamasına gelmeyen ve sınırlandırma hatası

nedeniyle çalışmaları tamamlanamayan yerler varsa, bunlar İdarenin onayına sunulur ve onay alınması halinde 22/a gereğince çalışmalar tamamlanır.²⁸

Bu çalışmada; gerek Kadastro M¼d¼rl¼đ¼nce ve gerekse ihale yoluyla, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılacak çalışmalarda izlenecek yol ele alınacaktır. 2859 sayılı Kanun ile de bağlantı kurularak 2859 sayılı Kanun gereğince yapılacak çalışmalar için de geçerli olması sağlanacaktır.²⁹

²⁸ **TKGM**–Fen Dairesi Başkanlığının 15.10.2009 tarih ve 2555 sayılı talimatı madde:3

²⁹ **Koçak H (2015)**, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ

Kadastro paftalarının yenilenmesi, teknik hataların düzeltilmesi ve sayısallaştırma, 23.06.1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun ve 3402 sayılı Kanunun 22.a maddesi uyarınca yürürlüğe giren 29 Kasım 2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “*Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik*” hükümlerine göre yapılmaktadır.

Günümüze kadar üretilen kadastral haritalar, teknik açıdan sorunların çözümüne olanak vermediği gibi veri kalitesi de kadastro için öngörülen parsel tabanlı bilgi sistemini oluşturacak nitelikte değildir. Dönemlere göre farklı ölçek ve koordinat sistemlerinde, farklı türdeki altlıklara çizilmiş ve farklı üretim yöntemleriyle oluşturulmuş kadastral haritalardaki farklılık kadastromuzun bugün en büyük sorunudur. Sayısal çalışmanın öngörüldüğü BÖHYY'nin yürürlüğe girdiği 1988 yılına kadar kuruluş kadastro çalışmaları %50'nin üzerinde bitirilmiştir. Bu alanlarda sayısal olmayan yani parsel köşe noktalarının ülke nirengi ağına dayalı olarak hesaplanmış koordinat değerleri bulunmayan, sadece çizgisel gösterimle yerel ağlara dayalı ve parsel yüzölçümlerinin de çoğu zaman planimetre ile hesaplanan haritalar üretilmiştir. Bunların %36 sı, üzerinde hiçbir koordinat değeri bulunmamaktadır. Ayrıca harita altlıklarının deformasyonu, haritaların yapımında kullanılan yerel noktaların kaybolması vb. nedenlerle bu haritalar uygulanabilirliklerini yitirmişlerdir.³⁰

4.1. ÜLKEMİZDE YENİLEMeye DUYULAN GEREKSİNİM

Ülkemizde kadastro bilgi sisteminin oluşturulması için tüm çizgisel haritaların sayısal hale dönüştürülerek parsel köşe koordinatlarının elde edilmesi ve bu koordinatlara göre değişmeyen yüzölçümlerinin elde edilmesi gerekir. Bunun için de belirlenecek yeni bir kapsam ve içerikle (*beklentiler ve eldeki mevcut imkanlar dikkate alınarak sistemin hangi bilgileri ve nereleri kapsayacağı belirlenerek*) tüm

³⁰ HKMO (2007), “Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2007/2 Sayı 97”

ülke yüzeyinde yapılmış ve yapılacak kadastro çalışmaların, ED-50 datumu, ülke pafta bölümlene sisteminde, Gauss-Kruger projeksiyon sistemi birlikteliğinde, sayısal formatta depolanan ve istenildiğinde de çizgisel olarak çıktısı alınabilen şekilde yapılması gerekir. Yenilemeye duyulan temel gereksinim de buradan kaynaklanmaktadır.

Kadastroyu yenilemenin temel amacı, sürekli değişim içinde olan taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgelerin (*kadaastro haritaları ve tapu kütüklerinin*) güncel duruma getirilmesini sağlamaktır. Bu tanıma göre de kadastronun yenilenmesini gerektiren nedenler,

- ✓ Kadastro bilgi ve belgelerinin üretimi sırasında sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama hataları yapılması;
- ✓ Kadastro yapımı sırasında kullanılmış olan ölçü yöntem ve araçları ile harita altlık, ölçek ve incelikleri günün ve çevrenin gereklerinin altına düşmesi;
- ✓ Taşınmazlar üzerinde oluşan değişikliklerin izlenememesi, harita, kütük ve diğer belgelerin güncelleştirilmemesi;
- ✓ Kadastro tamamlandıktan sonra değişikliklerin izlenmesi sırasında hatalı ölçmeler ve uygulamalar yapılması; olarak sıralanabilir.

Yukarıda görüldüğü gibi Erkan (2001)³¹ yenilemeyi “sürekli değişim içinde olan taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgelerin (*kadaastro planları ve tapu kütüklerinin*) güncel duruma getirilmesi” şeklinde tanımlayarak kadastronun güncelleştirilmesi ve yaşatılmasının önemine işaret ederken, gelişmiş ülkelerde bu tanım özellikle son 20 yılda değişmiştir. Çağdaş ülkelerde yenileme, kadastronun bir bilgi sistemine hazırlanması çalışmaları olarak algılanmaktadır. Geçmişteki kadastral yapı, günümüzde gereksinilen nitelik ve gereksinmelere uydurulmak zorundadır.³² Bu anlamda ilerideki bölümlerde daha da detaylı bir şekilde açıklanacağı gibi, kadastronun güncel olmasının yanı sıra ülkenin imkânları ve gelecekteki gereksinimleri düşünülerek kadastro sistemine dâhil edilecek bilgileri uygun standartta belirleme ve bilgi sistemi mantığında verileri ilişkilendirme ve kullanıcılara sunma çalışmaları kadastral yenileme olarak değerlendirilmektedir.

³¹ **Erkan H (2001)**, Kadastro Tekniği, TMMOB HKMO, Ankara.

³² **Koen L A (1987)**, Conceptual and Legal Aspects of Cadastral Renovation. Ecole Polytechnique Federe De Lausanne(Switzerland), Ecublens.

Ülkemizde ise yenilemeye duyulan gereksinimlerin temel nedenlerinin aksine hukuk sistemimiz, sadece eskiyen haritaların yenilenmesini ön görmekte ve haritaların sayısal formatta, her bir parselin değişmeyen ülke koordinat sistemindeki koordinatlarını elde etmeye yönelik ve güncel arazi durumunu yansıtır biçime dönüştürülmesini hedefleyen bir amacı taşımamaktadır. Kadastro yenilemesiyle ilgili 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a madde uygulamasına göre teknik sebeple yetersiz kalan, uygulama özelliğini kaybeden, eksikliği görülen en az bir ada ya da mevki birimindeki haritalar yenilenmektedir. Görüldüğü gibi yenilemeyle ilgili yasalar sadece haritaların yenilenmesi ön görülmekte ve en az bir ada veya mevki bazında teknik hatası bulunan haritalar yenilenmektedir.³³

4.1.1. Paftaların Teknik Sebeplerle Yetersiz Kalması³⁴

Paftaların teknik sebeplerle yetersiz kalması yenileme yönetmeliğinin ilgili maddesinde “*paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeni ile istenilen hassasiyeti sağlayamaması*” şeklinde tanımlanmıştır.

Yönetmelikteki tanıma göre bir paftanın teknik sebeple yetersiz kalması ibaresinden paftanın oluşturulduğu zamandaki yapım yönteminin günümüzdeki teknolojiye yetersiz kalması ayrıca kadastro haritasının ölçeğinin zeminde oluşan yeni detayları göstermede yetersiz kalması anlaşılmaktadır.

Kadastro paftalarının yetersiz kalma sebepleri,

- ✓ Paftanın çok eski tarihte oluşturulmuş olması,
- ✓ Paftaların bir bölümünde farklı ölçekte ve koordinat sisteminde folye çizilmesi,
- ✓ Paftanın üretilmiş olduğu tarihteki ölçü hassasiyetinin günümüz tekniğinde yetersiz kalması,

³³ **Koçak H (2006)**, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

Sarı N İ (2006), Ülkemiz Kadastrounda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Uçakcıoğlu E (2008), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme, AKÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyon.

³⁴ **Koçak H (2015)**, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara

- ✓ Haritaların düzenlendiği tarihteki tekniğin günümüz teknolojisinin gerisinde kalması,
- ✓ Gayrimeskun sahalardan zamanla meskun sahalara dönüşmesi sebebiyle cins değişikliği taleplerinin karşılanamaması (*yapı ve tesislerin ölçek küçüklüğü nedeniyle paftasına çiziminin mümkün olmaması*).
- ✓ Paftaların Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine uygun olmaması; olarak sıralanabilir.

4.1.2. Paftaların Uygulama Niteliğini Kaybetmesi

Paftaların uygulama niteliğini kaybetmesi yenileme yönetmeliğinin ilgili maddesinde “*paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulama kabiliyetinin bulunmaması*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan anlaşılan paftanın aplikasyon kabiliyetini kaybetmesi anlaşılmalıdır.

Buna göre,

- ✓ Paftanın ölçü değerlerinin bulunamaması ve değerlerin paftasından elde edilememesi,
- ✓ Ölçü değerleri mevcut ya da paftasından elde edilebildiği halde; tespit edilen ölçü değerlerine göre zeminde aplikasyonun hassas bir şekilde yapılamaması,
- ✓ Paftasında birbirine komşu olan parsellerin aplikasyonu yapıldığında, sınırların kayık, üst üste binmeler ya da sınırlarda boşluklar doğması gibi durumların oluşması,
- ✓ Paftanın değişik nedenlerden dolayı (*sünme, büzülme vs.*) hassas değerler elde edilememesi,

İlgili paftanın uygulama niteliğini kaybettiğini gösterir.

4.1.3. Paftaların Eksikliğinin Görülmesi

Paftaların eksikliğinin görülmesi yenileme yönetmeliğinin ilgili maddesinde “*paftalardaki bilgilerin okunmaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden elde edilememesi*” şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre,

- ✓ Paftada yer alan parsellerin tersimatının neye dayandırılarak yapıldığı belli değilse,
 - ✓ Paftasında nirengi ya da poligonun yeri, silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa,
 - ✓ Paftada bulunan nirengi ve poligon noktaları zeminde bulunamıyor, zeminde bulunamayan bu noktalar röperleri olmaması nedeniyle ihya edilemiyorsa,
 - ✓ Paftasında silinti nedeniyle parsel sınırları belli edilemiyorsa,
 - ✓ Paftasında kopma ya da yırtılma bulunuyorsa,
 - ✓ Paftaya ait ölçü değerlerinin kaybolma nedeniyle bulunamıyorsa,
- İlgili paftaların eksikliği söz konusudur.

4.1.4. Paftanın Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Olarak Göstermemesi

Yenileme yasasının metninde bulunmadığı halde, 1995 tarihli yenileme yönetmeliğinin ilgili maddesinde “*yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalardaki sınırlar ile zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanılma sınırını aşan farkların bulunması*” şeklinde tanımlanmıştır. Yönetmelikte yer alan bu ifadeye göre; paftaların yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olmasına rağmen zeminde var olan ve değişmemiş sınırlarla örtüşmeyebileceği sonucu, ortaya çıkmaktadır.

Pafta ile zemin arasında bir uyumsuzluk var ise, buna karşılık taşınmazın zemindeki sınırlarının değişmemiş olduğu tespit edilebiliyorsa, bu durum taşınmazın sınırları belirlenirken ölçme ya da tersimat gibi teknik bir hatanın bulunduğu ya da zemindeki sınırların yer değiştirdiğini gösterir.

4.2. KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ METOTLARI

Ülkemizde kadastro çalışmaları TKGM bağlı Kadastro Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Kadastro çalışmalarının tamamlanma aşamasına gelmesiyle birlikte daha önceki yıllarda kadastro çalışmaları yapılan bölgelerde yenileme çalışmaları yapma ihtiyacı duyulmaya başlanılmıştır. Daha önceki yıllarda üretilmiş olan kadastro haritaları hataların düzeltilmesi, sayısallaştırma, 2859 sayılı Kanun ve 3402-22/a maddesi kapsamında yenilenmektedir.

Bu yöntemlerin tamamında da kadastral veriler yenilenmekte ve güncel tapu ve kadastro verileri elde edilmektedir.

Tablo 5.1 Yenileme yöntemleri

Yenileme Yöntemleri		
Teknik Hataların Düzeltilmesi Yoluyla	Çizgisel Planların Sayısallaştırılması	2859 S.K ve/veya 3402/22-a

4.2.1. Teknik Hataların Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme

Kadastral verilerdeki teknik hataların düzeltilmesi kadastro için önemlidir. Kadastro yapımı esnasında meydana gelen teknik hatalar ve belgesine göre farklı olarak tapu kütüğüne yazılmış basit yazım hataları, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesine göre, TKGM'nin 17.01.1984 tarihinde çıkarılan 1458 sayılı Genelgesi ve Tapu Sicil Tüzüğüne göre düzeltilirken bu Genelgenin yürürlükten kaldırılması ile 2014 yılında yine TKGM tarafından yayınlanan 2014/3 sayılı Tapu Sicilindeki Hataların Düzeltilmesi Genelgesi ile düzeltilmeye devam edilmiştir. Düzeltme işlemi ile ilgili olarak Türk Medeni Kanununu 1027.maddesinde *“İlgililerin yazılı rızası olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararı ile düzeltebilir, tapu memuru basit yazım yanlışlarını tüzük kuralları uyarınca resen düzeltir”* hükmü yer almaktadır.

5304 sayılı yasa ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesiyle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazın ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplarından kaynaklanan hataların idari olarak düzeltilebileceği ve tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde Sulh Hukuk Mahkemesine dava açılmadığı takdirde kesinleşeceği hükmü yer almaktadır.

Teknik Hataların Düzeltilmesi Kadastro Kanununun 41. maddesi ilgililerin talebi ya da Kadastro Müdürlüğüne resen yapılır. Sonuç ilgililerine tebliğ edilir. İlgililerinin dava açma hakkı vardır.

Basit yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi Tapu Sicil Tüzüğü 74. maddesi ve TKGM'nin 2014/3 sayılı Tapu Sicilindeki Hataların Düzeltilmesi Genelgesi hükümlerine göre düzeltilmesi sağlanmaktadır.

4.2.2. Sayısallaştırma Yoluyla Yenileme

TKGM tarafından sayısal çalışmanın öngörüldüğü 1999 yılında sayısallaştırmaya ilişkin 1999/1 sayılı geniş kapsamlı bir Genelge ve eki Yönerge çıkarılmıştır. 1999/1 sayılı Genelge eki kadastro paftalarının sayısallaştırılmasına ilişkin Yönerge ile TKGM kendi taşra teşkilatlarında çizgisel haritaları sayısallaştırma esaslarını belirlemiş ve Kadastro Müdürlüklerinin belirli bir program içinde kendi elemanlarıyla çizgisel haritaları sayısallaştırma çalışmalarına başlamasını istenmiştir. 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa eklenen birinci madde sayısallaştırma ile ilgilidir. Ek 1. maddede “*Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11. maddeye göre ilan edilir ve ilan süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır*” denilmektedir.

4.2.3. 2589 Sayılı Kanun ile Yenileme

Uzunca bir süredir devam eden kadastro çalışmalarının tamamlanma aşamasına gelinmiştir. Kadastro çalışmalarının tamamlanmasıyla birlikte farklı dönemlerde, farklı ölçme teknikleri ve aletleri ile üretilen kadastro paftalarının birbirlerinden farklı olmasına sebep olmuştur. Teknolojinin gelişmesi kadastro paftalarından beklenen hassasiyetin ve doğruluğun artması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Geçmiş dönemlerde üretilen kadastro paftalarının kısıtlı imkânlarda üretilmesinde dolayı günümüzde paftalarda teknik sebeplerle yetersiz kalması, uygulama niteliğini kaybetmesi ve zemindeki sınırların gerçeğe uygun olarak göstermemesi gibi sorunlarla karşılaşmıştır. Bu sebeplerden ötürü ve talebe bağlı olarak yapılan işlemlerde yaşanan sorunların çözülmesinde zorluklar yaşanmasından ötürü kadastro paftaların yenilenmesine ihtiyaç duyulmuş ve bununla ilgili olarak ta 26.03.1983 tarihinde 2859 sayılı “*Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun*” yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun 8 maddeden oluşmaktadır. 2859 sayılı Kanun

ile yıpranmış, eskimiş ve kullanılmaz duruma gelmiş, teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden paftaların yenilenmesi amaçlanmıştır.

2859 sayılı Kanun ile çalışmalar 3402/22.a uygulaması yürürlüğe girene kadar 21/03/1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği ile birlikte yürütülmekte idi.

4.2.4. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/A maddesi ile Yenileme

İkinci kadastro yasağını düzenleyen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesi 22.02.2005 tarihinde 5304 sayılı Kanunun 6. maddesiyle yeniden düzenlenmiş ve maddenin ilk fıkrasında yine ikinci kadastro yasağı getirilmiş ancak 22. maddenin (a) bendinde *“Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde”* birinci fıkra hükmü uygulanmayacağı belirtilerek istisnai durum belirtilmiştir. Kanunun bu maddesinde yapılan değişiklikle ikinci kadastro yapılabileceği düşünülse de yapılacak çalışma ikinci bir kadastro niteliğinde olmayıp, amaç sadece sorunlu kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesidir.

22/a maddesi kapsamında yapılacak çalışmalarda vasıf değişikliği, mülkiyet, intikal, harici taksim ve ifrazlar vb. çalışmalara yapılamayacak daha önceden yapılan kadastro çalışmasına hiçbir şey katılmayacaktır. Bu madde kapsamında yapılacak çalışmaların esasları 29.11.2006 tarih ve 26351 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan *“Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”* ile düzenlenmiştir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

22/A UYGULAMASI YAPIM AŞAMALARI³⁵

5.1. UYGULAMANIN TEKNİK ESASLARI

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılan yenileme çalışmalarının teknik esaslarını Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) çevrelemektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanmış olan 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgelere teknik esaslar detaylı olarak açıklanmıştır.

Yenileme çalışmaları yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılmaktadır. Uygulama kapsamındaki parselin paftası klâsik yöntemle veya sayısal yöntemle oluşturulmuşsa, bu esnada tesis edilmiş yer kontrol noktaları zeminde araştırılarak bulunamayanlar ihya edilerek kullanılması sağlanır. Haritası grafik yöntemle yapılmış yerlerde ise yeni yer kontrol noktalarına ihtiyaç duyulacağı için tesis edilmesi gerekmektedir. Teknik mevzuat çerçevesinde nokta sıklaştırması yapılır ve belirlenen noktalara zemin tesisleri yapılır.

Nirengi İşleri, BÖHHBÜY’de Jeodezik Çalışmalar ana başlığı altında 10, 11, 12 ve 13. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu maddeler;

Madde 10 *Bu Yönetmelik kapsamında hesaplanacak koordinatlar, en son güncellenmiş TUTGA’ya bağlı, GRS80 Elipsoidi ve TransversalMercator (TM) izdüşümünde üç derecelik dilim esasına göre belirlenir.*

Madde 11 *TUTGA ile sıklaştırma alanında bulunan noktalar arasındaki bağlantıyı sağlayan C1 dereceli ana GPS Ağı (AGA) noktaları, 15 – 20 km uzunluğundaki bağımsız bazlardan elde edilen en fazla dört kenarlı geometrik şekillerden oluşturulur. Baz uzunluğunun 20 km’yi geçmesi durumunda ilgili idarenin görüşü alınır.*

AGA noktalar;

a) I., II. ve dengelenmiş III. derece Ülke Yatay Kontrol Noktaları (Nirengi) ağı noktalarından,

b) BÖHYY’ye göre oluşturulmuş III. derece nirengi ağı noktalarından,

³⁵ Bu bölümde **Koçak H (2015)**, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara. Kitabı temel kaynak olarak kullanılmıştır.

- c) Yerel ağların (Ülke sistemine bağlı olmayan) yüksek dereceli noktalardan,
 - d) Sıklaştırma alanına 20 km'den yakın, her durumda en az iki TUTGA noktası ile önceden tesis edilmiş C1 noktalarından olmak üzere toplam en az üç noktadan,
 - e) Yeni tesis edilecek noktalardan,
- Seçilir.

Madde 12 AGA nokta seçiminde aşağıdaki esaslar dikkate alınır.

- a) Çevrede uydu sinyallerini yansıtacak yüzeyler (duvar, su yüzeyi, çatı ve benzeri yapılar) bulunmamalıdır.
- b) Anten yüksekliğinden geçen ufku 15^0 üzerinde ağaç, bina ve benzeri engeller bulunmamalıdır.
- c) Yakınlarda GPS sinyallerini etkileyecek yüksek gerilim hatları, radyo, televizyon, GPS veya radar iletişim antenleri ve benzeri bulunmamalıdır.
- d) Özellikle araç ile kolay ulaşılabilir olmalıdır.
- e) Sağlam zeminde uzun süre güvenilir olarak kalabilecek kamu arazileri, parklar, yeşil alanlar gibi günün her saati girilip çıkılabilecek yerlerden olmasına dikkat edilmelidir.

Yer seçim kanavasını düzenlenir ve bu kanavada C1 dereceli noktalar gösterilir. Tesis işlemi, yer seçim kanavasının ilgili idarece onayından sonra başlatılır.

Madde 13 AGA tesisinde;

- a) Eski (mevcut) noktaların zemin tesisi aynen korunur.
- b) Yeni AGA noktaları EK-4'teki gibi tesis edilir.

2 – Poligon İşleri

Poligon işleri, BÖHHBÜY'ün 25 ve müteakip maddeleri ile düzenlenmiştir. 25. maddenin metni şu şekildedir;

“Detay noktalarının yersel yöntemlerle ölçülmesi C1, C2, C3 derece noktalara dayalı poligon dizileri oluşturulur.

- a) Poligon dizilerinin seçimi, ölçülmesi ve değerlendirilmesi, ana, ara ve yardımcı poligon geçkileri olarak planlanabileceği gibi, poligon ağları biçiminde de planlanabilir. Toplam ana geçki uzunluğu en çok 1600 metre, ara geçki uzunluğu en çok 1000 metre ve yardımcı geçki uzunluğu en çok 600 metre alınır. Yerleşik olmayan alanlarda zorunlu durumlarda geçki uzunlukları ilgili idarenin görüşü alınarak bu değerlerin en çok 1,5 katı olabilir. En büyük kenar uzunluğu 500 metreyi

geçmemelidir. Seçilen noktalar ve planlanan dizi veya ağlar için bir seçim kanavasını düzenlenir.

b) Seçim kanavasının ilgili idarece onayından sonra, poligon noktaları Ek:4'teki gibi tesis edilir..."

5.2. HAZIRLIK ÇALIŞMALARI

5.2.1. Uygulama Alanı Belirlenmesi

Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması gerektiği tespit edildiği durumlarda uygulama alanı; kişi, kurum veya kuruluş tarafından talep edilmesi doğrultusunda ya da resen Kadastro Müdürlüğüne belirlenir.

TKGM Fen Dairesi Başkanlığının 15.10.2009 tarih 2555 sayılı talimatı, 22. maddesinde 2/a uygulama alanı belirlenirken kamu kurum ve kuruluşlarınca planlanmış ve başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığı araştırılarak varsa bu çalışmaların bulunduğu alanlar, herhangi bir hak kaybına veya haksız kazanıma meydan vermeyecek ise 22/a uygulama alanı kapsamı dışında tutularak ikinci bir çalışmaya sebebiyet verilmeyecektir.

5.2.2. Uygulama Raporlarının Hazırlanması

Kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması gereken alanlar için uygulamayı gerekli kılan sebepler ayrıntılı olarak açıklanarak, uygulama alanını gösterir belli bir ölçekte kontrol mühendisi, mühendis veya kontrol memuru ile yeteri kadar teknisyenden oluşan bir ekip tarafından "**uygulama raporu**" düzenlenir. Tapulama veya kadastrodan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler uygulama raporunun hazırlanması sırasında dikkate alınır ve sicillerin bunlara göre oluşturulmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Uygulama raporlarında uygulama gereksinimi duyulan alanlarla ilgili belirtilmesi gerekli olan bilgiler şunlardır;

a) *Uygulama gereksinimi duyulan alanlarda*

- İli ve İlçesi,
- Mahalle veya köyü,
- Pafta numaraları,
- Ada numaraları veya mevki isimleri,
- Toplam parsel sayısı,
- Yüzölçüm,
- Farklı kurumlar tarafından üretilen parsellere belirtilmeli (*İmar Uygulaması, Toplulaştırma vb.*)

b) *Uygulama gereksinimi duyulan paftalarda*

- Üretim yılı
- Üretim yöntemi, (*Sayısal, grafik, fotogrametrik vb.*)
- Altlığı, (*karton, alüminyum, kâğıt vb.*)
- Yer kontrol noktalarının durumu,
- Teknik belgelerin durumu,
- Uygulama ihtiyacının sebebi, (*Teknik nedenlerle yetersiz kalma, zemin-pafta uyumsuzluğu vb.*)

Uygulama raporunda yukarıdaki bilgiler belirtilerek uygulama alanını gösterir kroki ile birlikte sunulmalıdır.

5.2.3. Uygulama Raporlarının Değerlendirilmesi ve Programa Alınması

Uygulama raporları ekip tarafından hazırlanan alanların uygulama görmesi gerektiği Kadastro Müdürü tarafından kendi görüşünü belirterek onaylayarak bağlı bulunduğu Bölge Müdürlüğüne gönderir. Bölge Müdürü Kadastro Müdürlüğünden gelen uygulama raporu ve eklerini kontrol mühendisi sorumluluğunda oluşturulacak bir ekibe inceletir ve varsa eksikliklerini tamamlattırdıktan sonra kendi görüşüyle Genel Müdürlüğe gönderir. Genel Müdürlükçe uygulama raporları ile ilgili gerekli inceleme ve değerlendirme işlemleri yapılmasından sonra uygun görülmesi halinde onaylanır. Genel Müdürlük tarafından onaylanan uygulama raporu kapsamındaki

uygulama alanı, ilgili Kadastro Müdürlüğüne bildirilerek müdürlüğün yıllık iş programına alınır.

5.2.4. Uygulama Ekiplerinin Oluşturulması

3402 sayılı Kanununun 22/a maddesi uygulamalarına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yayınlanan 2010/18 sayılı “*Kadastro Kanunu 22/a Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi*” ve 2010/19 sayılı “*Kadastro Kanunu 22/a Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi*”nde (İhaleli İşler) hazırlık çalışmalarında uygulama ekibinin kurulması gerektiği belirtilmiştir.

5.2.4.1. Kadastro Müdürlüğü Tarafından Yapılan Uygulamalarda

Uygulama ekibi 22/a Yönetmeliğinin 4/ö maddesi; “*3402 sayılı Kadastro Kanununun 3’üncü maddesine göre oluşturulan ekibi ifade eder.*” hükmünde olup, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. maddesinde kadastro ekibi; en az iki kadastro teknisyeni mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur şeklinde belirtilmiştir. Kadastro Kanununda bu ifade yer almasına rağmen BÖHKBÜY’ün 4. maddesi; “*Büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritaların kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek veya tüzel kişilerce üretilmesi veya ürettirilmesi durumlarında, proje kapsamında olsa bile, yetki ve sorumluluk yasal yetkiyi haiz bir jeodezi ve fotogrametri (harita, harita ve kadastro) mühendisi tarafından üstlenilir*” ve yine 2010/18 sayılı “*Kadastro Kanunu 22/a Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi*”nde uygulama çalışmalarında üretilen haritanın yapımı mühendis tarafından yürütülmesi gerektiği hükmündedir. Bu çalışmaların yapım ve kontrolünün bir Kontrol Mühendisi sorumluluğunda yapılması gerekmektedir.

Ayrıca uygulamada görevli olan Muhtarların diğer bir kadastro ekibi ile çalışması veya herhangi bir sebeple hazır bulunamaması halinde, yerine yasal temsilcisi katılması zorundadır.

5.2.4.2. İhale Usulüyle Yüklenici Tarafından Yapılan Uygulamalarda

2010/19 sayılı “*Kadastro Kanunu 22/a Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi*”nde (İhaleli İşler) “*uygulama yapılacak alanlarda birim bazında Müdürlük tarafından uygulama ekibi ve kontrol elemanları, Yüklenici tarafından*

teknik personel ve sorumlu mühendis görevlendirilmeleri yapılarak hazırlanan organizasyon şeması Müdür ve Yüklenici tarafından imza altına alınır. Ayrıca, Yüklenici firmanın görevlendirdiği teknik elemanlar, uygulama ekibi ile birlikte uygulama çalışmalarının tüm teknik işlerini yapar” şeklinde belirlenmiştir. Uygulama ekibinde iki kadastro teknisyeni olması gerektiği eksikliği halinde teknisyenlerden birinin yerine kontrol memuru görevlendirilebilir. Bu seçenek kullanılmadığı durumlarda tek kadastro teknisyeni ile de uygulama devam ettirilebilir.

5.2.5. Uygulamada Görev Alacak Bilirkişilerin Belirlenmesi

Uygulamada görev alacak bilirkişilerin 28.10.1987 tarihli ve 19618 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik esaslarına göre belirlenmesi gerekmektedir. Uygulama çalışmalarında görev yapacak bilirkişilerin seçimi için kadastro müdürlüğünce Belediye Başkanlığından veya Köy Muhtarlığından yenileme ekibiyle birlikte görev yapmak üzere 15 gün içinde 6 adet bilirkişi seçimi yapmaları ve bildirmeleri istenir. Eğer çalışma alanında birden fazla ekip görev yapacaksa diğer her ekip için ayrıca 3'er bilirkişi daha seçilmesi istenir. İstem yazısında bilirkişi olabilmesi için gereken nitelikler ve bilirkişi seçiminin; belediye sınırları içerisinde belediye meclisince, köy sınırları içerisinde bulunan yerlerde köy derneğince, salt çoğunluk ve ilgili Kanun ve Yönetmelik maddeleri belirtilerek bu hükümlere uygun kişilerden seçilmesi gerektiği belirtilmelidir.

Seçilecek bilirkişilerde olması gereken nitelikler Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelikte şu şekilde belirlenmiştir;

- Türk vatandaşı olması,
- 40 yaşını bitirmiş olması,
- Medeni haklarını kullanma ehliyetinin bulunması,
- En az on yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi, (Mülki amir tarafından belirlenen kimselerde bu şart aranmaz.)
- Zimmet, ihtilas, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, inancı kötüye kullanmak, dolanlı iflas gibi yüzükartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemiş olması,
- Okuma - yazma bilmesi gerekmektedir.

Bu şartlardan sadece ikamet ve okuma-yazma bilme hususlarında esneklik mevcuttur. İkamet şartı Mülki Amir tarafından belirlenen kimselerde aranmayacağı belirtilmiştir. Uygulama alanı sınırları içerisinde okuma-yazma bilenlerden bilirkişiler oluşturulamadığı durumlarda Belediye Başkanlığı veya Muhtarlık tarafından Kadastro Müdürlüğüne yazılı olarak bildirilerek okuma-yazma bilmeyen kişilerde bilirkişi olarak seçilebilir.

Bilirkişiler belirlendikten sonra, Kadastro Müdürü tarafından Kadastro Mahkemesinde veya Kadastro Mahkemesi olmayan yerlerde Sulh Hukuk Mahkemesinde yeminlerinin yapılmasını ister. Mahkemece tutulan yemin tutanağının bir örneği müdürlük dosyasında, bir örneği de çalışma alanı birlik dosyasında muhafaza edilir. Bilirkişilik görevlerinden geçerli mazeretleri olmaksızın görevden kaçınmaları veya gerçeğe aykırı beyanda bulunmaları halinde, haklarında 3402 sayılı Kadastro Kanununda belirtilen ceza hükümleri uygulanacağı çalışmalara başlanmadan önce kadastro müdürü tarafından bir yazı ile bilirkişilere bildirilir.

Kadastro Müdürlüğü tarafından uygulamada görev alması için belirlenen bilirkişiler ile ilgili olarak yaş durumları nüfus idaresinden, sabıka durumları Cumhuriyet Savcılığından yazı ile sorgulanır.

Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmeliğini esaslarına göre bilirkişilerin;

- Süresi içinde seçilememesi
- Bilirkişiliklerine engel sebeplerinin bulunması
- Köy veya mahalle sınırlarının değişmiş olması nedeniyle seçilen bilirkişilerin taşınmaz mallar hakkında yeterli bilgi verememeleri halinde,

3402 sayılı Kadastro Kanununun 3/5. maddesi gereğince Kadastro Müdürünün talebi ile Mülki Amir tarafından o köy veya mahalleden ya da mücavir veya yakın köy ve mahallelerden istenilen sayıda bilirkişi belirlenebilir.

Kadastro ekibinde görev yapacak bilirkişilerle ilgili Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelikte; *“Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre (madde 50/5) belirlenecek miktar üzerinde çalıştıkları iş günü hesabıyla her ayın sonunda ücretleri ödenir.”* hükmü bulunmakta olup ihaleli işlerle ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2010/19 sayılı Genelgesinde; *“Çalışmalara katılan bilirkişilere ait puantajların tutulmasından*

Kadastro Müdürlüğü ve Yüklenici birlikte sorumludur” şeklinde belirtilerek puantajlardan yükleniciye de sorumluluk yüklenmiştir.

5.2.6. Uygulamada Taşınmazlara Giriş Yetkisi

Çalışmalarda görevli olan kişilerin taşınmaz mallara girme yetkisi Kadastro Çalışma Alanlarındaki Taşınmaz Mallara Girebilecek Görevliler Hakkında Yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde ilgili çalışanlara verilmektedir.

Uygulama yapılan alanlarda taşınmaz mallara girme yetkisine sahip görevlilere ilgili Kadastro Müdürünce düzenlenip Mülki Amire onaylatılan yetki belgesi verilir. Uygulama devam ettiği sürece geçerli olan bu belgeler uygulamanın sona ermesi ile birlikte düzenleyenler tarafından geri alınarak iptal edilmesi sağlanır. Yetki belgelerinin kimlere, ne zaman verildiği ve iptal tarihleri Kadastro Müdürlüğünce tutulacak deftere kaydedilmesi gerekmektedir.

İhaleli yapılan uygulamalarda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yayınlanan 2010/19 sayılı Genelge gereğince uygulamada görevli olan yüklenici personeline taşınmaz mallara girebilmesi için aynı yol izlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Taşınmaz mallara girişte izlenecek yöntem;

➤ Binalı ya da binasız olsun; etrafı çit, tahta perde, tel örgü, duvar veya benzeri bir tesisle çevrili açık girişi olan taşınmazlara, ilgilisi hazır olmasa dahi gün doğumundan gün batımına kadar,

➤ Açık girişi olmayan taşınmazlara; mesai saatleri içinde, malik, zilyet, kiracı, yarıcı, ortakçı ve benzeri sıfatla taşınmazları kullananlar ile bekçi, nöbetçi ve benzeri bir sıfatla, kullanıcı adına hareket eden sorumlulara, alışılmış vasıtalarla haber verilmek suretiyle,

➤ Binalara ise, mesai saatleri dâhilinde ve içinde oturanların muvafakatiyle, mümkündür.

Taşınmaz zarar verilmesi halinde, bu durum ile ilgili olarak yetki sahibi tarafından bir tutanak tutulur. Zararın tazmini Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.³⁶

³⁶ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

5.2.7. Uygulama Alanlarının İlanları

3402 sayılı Kanununun 22/a maddesi uygulamasına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgelerde uygulama alanını birim terimi ile ayrıldığını ve bu birim ise “en az bir mevki veya adayı kapsamaması” gerektiği belirlenmiştir. Ayrıca uygulama çalışmalarında mevcut idari taksimat esas alınır, siciller bu taksimata göre oluşturulacağı ve tapulama veya kadastrodan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler uygulama raporunun hazırlanması sırasında dikkate alınacağı ve sicillerin bunlara göre oluşturulması sağlanacağı belirtilmiştir. Uygulama çalışma alanı sınırına komşu parsellerde yenilemeyi gerektiren durumun bulunduğu tespitinde ise, bu parsellere sınır komşu çalışma alanının, sorunlu bu parsellerinin bulunduğu adalar da, onay alınarak uygulamaya dâhil edilmesi gerekmektedir.

Uygulama yapılmasına karar verilen paftalar;

➤ Mahalle veya köyün bir kısmını kapsıyorsa, bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köyü, pafta ve ada numaraları veya mevki isimleri,

➤ Mahalle veya köyün tamamını kapsıyorsa; bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köy adı ile “*Bütün pafta ve adları*” veya “*Bütün pafta ve mevkileri*”,

Şeklinde yazılmak suretiyle uygulama alanı, Kadastro Müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az 15 gün önceden;

- ✓ Çalışma alanında,
- ✓ Kadastro bölgesi merkezinde,
- ✓ Bölgenin bağlı olduğu il merkezinde,

Alışılmış vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilan edilir. Bu ilanlara ilişkin tutanaklar düzenlenerek ilgili dosyalarında saklanması gerekmektedir. Ayrıca uygulama alanı belirtilerek çalışmalara başlanacağı hususu; mahallin Mülki Amirine, mahalli Hukuk ve Kadastro Mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde Maliye Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğünün mahalli birimleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına Kadastro Müdürlüğünce bildirilmesi gerekmektedir.

5.2.8. Ada ve Mevki İlanları

Çalışmalarda görevli olan kadastro teknisyenleri uygulama alanında bulunan ada ve mevki durumuna göre kısımlara ayırarak bir iş programı düzenleyerek hangi ada

veya mevkide çalışmaya başlanacağını o ada veya mevkide çalışmalara başlanmadan en az yedi gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahallede Ada/Mevki İlanı düzenlenmek suretiyle ilan edilir. İhale suretiyle yapılan çalışmalarda da ada ve mevkii ilanı Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Ada/Mevki ilanlarında;

- Uygulama yapılacak mevki ve ada açık olarak belirtilmeli,
- Taşınmaz maliklerinin ilanda belirtilen günde taşınmazlarının başında hazır bulunarak, sınırlarını göstermeleri, gelmemeleri veya temsilci göndermemeleri halinde sınırlandırmanın gıyaplarında yapılacağı belirtilmeli,
- İtirazların uygulama alanındaki faaliyetler sırasında yapılabileceği vb. hususlar belirtilir.

İlanın yapıldığına dair “*Ada/Mevki İlan Tutanağı*” düzenlenmesi gerekmektedir. Sadece uygulama çalışmalarına üç aydan fazla ara verilmesi durumunda ada/mevki ilanı yenilenmesi gerekmektedir.

5.2.9. Deprem Bölgesi İçerisinde Kalan Alanlarda Uygulama İlanı

590 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Ek 2. maddesinde 17.08.1999 ve 12.11.1999 tarihlerinde meydana gelen depremlerden etkilenen İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir il ve ilçelerine ait tapulama ve kadastro paftalarında yenileme için Bakan onayına gerek bulunmamasının yanı sıra askı ilanı dışındaki ilanlar yapılmayacağı belirtilmiştir.

5.2.10. Fen Klasöründe ve Tapu Kayıtlarında Belirtme Yapılması

Uygulama alanının tespit ve ilanından yapıldıktan sonra, Kadastro Müdürlüğüne uygulamaya tabi taşınmaz malların fen klasörlerinin “*Düşünceler*” sütununa “*3402 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir*” belirtmesi yapılarak uygulamaya giren taşınmaz malların listesi Tapu Müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğü tarafından da ilgili taşınmazların tapu kütük sayfasının “*Beyanlar*” sütununa aynı belirtme “*3402 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir*” yapılması sağlanır.

Tapu kütüğündeki bu belirtme taşınmazın tasarrufuna engel teşkil etmez. Uygulamaya tâbi parsellerde satış, haciz, ipotek, vb. işlemler yapılabileceği ve hatta

teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde değişiklik işlemlerinin de ilgisine verilecek belgelerde “3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbi olduğu” hususu belirtilerek yapılabilir. Belirtme yapılan bu taşınmazlarda yapılacak işlemler Tapu Müdürlüğü tarafından Kadastro Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.

5.2.11. Tapu Kayıtlarının Çıkartılması

Çalışmalara başlamadan önce uygulama alanında bulunan taşınmazların tapu kayıtlarının çıkartılması gerekmektedir. Uygulama yapılacak alandaki tapu kayıtları kontrol edilerek güncelliği sağlanır. Elektronik ortamda güncelleme işlemleri Tapu Müdürlüklerinin denetim ve kontrolünde Kadastro Müdürlüğü personeli tarafından yapılır. İhaleli şekilde yüklenici marifetiyle yapılan uygulamalarda elektronik ortamdaki güncelleme işlemi yine Tapu Müdürlüğü kontrolünde Kadastro Müdürlüğü personeli ve yüklenici tarafından yapılması sağlanmalıdır. Tapu kayıtlarının kontrol ve güncellemesi işlemi tamamlandıktan sonra kayıtların çıkarılması, eğer elektronik ortamda ise çıktısının alınması gerekmektedir.

Çıkarılan tapu kayıtlarında;

- ✓ İli,
- ✓ İlçesi,
- ✓ Mahallesi/Köyü,
- ✓ Mevkii,
- ✓ Pafta numarası,
- ✓ Ada numarası,
- ✓ Parsel numarası,
- ✓ Malikleri ve hisseleri,
- ✓ Niteliği,
- ✓ Yüzölçümü,
- ✓ Muhdesatı,
- ✓ Şerh,
- ✓ Beyan,
- ✓ İrtifak hakları vb. bilgilerini içerecek şekilde çıkarılması gerekmektedir.

Çıkarılan tapu kayıtlarının aslına uygun olduğu, pafta ve fen klasörüyle karşılaştırılmasının yapıldığı ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu belirtilerek bir tutanak düzenlenerek tapu kayıtlarını çıkararak ve kontrol eden görevliler tarafından imzalanır. Fen klasörü ve paftalarıyla karşılaştırılması esnasında tespit edilen bir farklılık durumunda, Kadastro Müdürlüğü ile Tapu Müdürlüğü kayıtları arasındaki eksiklik giderilerek uygulamaya hatasız devam edilir.

5.2.12. Uygulama Alanında Diğer Kurumlardaki Teknik Belgelerinin Temini

Çalışmalara başlanmadan, çalışmalarda yararlanmak için uygulamaya tabi parsellerle ilgili teknik belgelerin de temini gerekmektedir. Uygulama alanı içerisine isabet eden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından veya başka kurumlar tarafından yapılan ve/veya yaptırılan;

- ✓ Hâlihazır harita,
- ✓ Orman kadastro haritaları ve tutanakları,
- ✓ Fotogrametrik harita,
- ✓ Hava fotoğrafı,
- ✓ Başka amaçla hazırlanan harita vb. teknik bilgi ve belgeler,

Kadastro Müdürlüğüne temin edilir.

Eğer ihaleli yapılan uygulama ise bu temin edilen belgeler yükleniciye bir tutanak ile birlikte teslim edilerek uygulamada faydalanması sağlanır. Yükleniciye teslim edilen tüm kadastral bilgi ve belgeler yüklenici tarafından amacı ve ihale kapsamı dışında kullanılamaz. Bilgi ve belgelerin örneklerinin çoğaltılması işleri Kadastro Müdürlüğü kontrolünde yüklenici tarafından yapılması gerekmektedir.

5.2.13. Mevcut Bilgi, Belge ve Paftaların Elektronik Ortamda Hazır Edilmesi

Çalışmalar başlanmadan önce; uygulama alanı içerisinde bulunan mevcut bilgi, belge ve paftaların elektronik ortamda hazır edilmesi gerekmektedir. Çalışmalar Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılıyorsa müdürlük personeline, ihale usulüyle yüklenici tarafından yapılan uygulamalarda işlem yüklenici tarafından yapılmalıdır.

Bu çalışmalarda;

- Uygulama alanındaki çizgisel paftalar taranarak elde edilen raster görüntüler,
- Orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler,
- Hâlihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı vb. amaçlı hazırlanan harita ve teknik belgelerden elde edilecek veriler,
- Jeodezik noktalara ait verileri, daha sonra yapılacak zemin ölçüleriyle birlikte değerlendirilmek üzere elektronik ortamda ayrı tabakalar halinde hazır edilmelidir.

5.2.14. Mahkemelerden Davalı Taşınmazların Listesinin Temin Edilmesi

Çalışmalara başlanmadan önce;

- Uygulama alanı içinde kalan taşınmazlar hakkında mahalli hukuk mahkemelerinde, sınır veya yüzölçümüne yönelik devam eden davalarla hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesi,
- Yine bu alan içerisinde kalan taşınmazlar hakkında mahalli Kadastro Mahkemelerinde görülmekte olan tüm davalı taşınmazların listesi, Kadastro Müdürlüğü tarafından bir yazıyla istenmelidir.

Mahkemelerden temin edilecek davalı listelerde;

- ✓ Dava esas numarası,
- ✓ Davacı ve davalının adı, soyadı ve adresi,
- ✓ Dava konusu,
- ✓ Dava konusu taşınmaz malın bulunduğu mevkii ismi, ada ve parsel numarası,
- ✓ Davaya dayanak belgelerin cinsi, tarihi ve numarası, bilgilerini içermelidir.

Mahkemelerden gönderilen dava listeleri Kadastro Müdürlüğünce incelenerek kadastro mahkemesinin görevi içerisine girenler tespit edilerek belgeler imza karşılığı uygulama ekibinde görevli teknisyene verilir. Uygulama ile olmayan dava bulunduğu takdirde durum, ilgili mahkemeden alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

5.3. UYGULAMADA TEKNİK İŞLERİN TAKİP VE KONTROLLERİNDE UYULACAK ESASLAR

Çalışmalarda üretilen haritaların yapımı ve teknik belgelerin kontrolünden Tapu

ve Kadastro Genel Müdürlüğünce görevlendirilmiş olan bir Kontrol Mühendisliği yetkisine sahip Harita ve Kadastro (Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik) Mühendisi sorumludur. Genel Müdürlükçe görevlendirilen kontrol mühendisi ve kontrol elemanları teknik belgeleri mevzuat çerçevesinde gerekli işlemleri kontrollerini yaptıktan sonra imzalanması gerekmektedir. Çalışmaların takibi ve kontrolünde TKGM tarafından yayınlanan 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgelerin ekinde belirtilen her iş için ayrı oluşturulmuş olan kontrol formları kontrol elemanları tarafından düzenlenerek imza altına alınması sağlanarak “*Kontrol Dosyasında*” saklanmalıdır. Kadastro müdürü uygulama yapılacak her birim için uygulama ekibine kendisinin onayladığı bir kontrol defteri vererek hangi işlerin kontrol edildiği ve kontrol sonuçları ayrıntılı bir şekilde maddeler halinde kontrol defterine kaydedilir. Kontrol amacıyla yapılan ölçü ve hesaplara ait belgeler kontrol formlarına eklenmelidir.

Kadastro Müdürü tarafından denetimler yapılarak işlerin kontrol edilip edilmediğini ve tespit edilen noksanlıkların giderilip giderilmediğini bu kontrol defteri ve formlardan yararlanarak takip etmesi sağlanır.

İhale suretiyle Yüklenici marifetiyle yapılan uygulamalarda bu hususlara ek olarak; yüklenici ile kadastro müdürlüğü arasındaki organizasyonu sağlamak ve işlemlerde karşılaşılan hata ve noksanlıklar, yapılması gereken işler vb. durumların belirtilmesi için kadastro müdürü tarafından onaylanmış ve mühürlenmiş kontrol mühendisi tarafından düzenli olarak tutulması gerekli olan “*Şantiye Günlük Defteri*” adı altında bir defter düzenlenerek işlemlerle ilgili kontrollerin takibi sağlanmaktadır. Şantiye Günlük Defteri Kontrol Mühendisi ve Yüklenici Proje Yöneticisi tarafından karşılıklı imza altına alınarak bir nüshası Yükleniciye verilir. Bu verilen belge resmi tebliğ niteliğindedir.

5.4. SINIRLANDIRMA VE ÖLÇÜ İŞLERİ

5.4.1. Sınırlandırma Çalışmaları

Çalışmaların yapılacağı birime ait uygulama ilanı süresi (*15 günlük süre*), ada ve mevki ilanı süresi (*7 günlük süre*) tamamlandıktan sonra sınırlandırma çalışmalarına başlanır. Belirlenen günde ilgili ada ya da mevkiye gidilerek, uygulama alanına ait;

- ✓ Kayıt ve belgeler;

- ✓ Zeminde mevcut olan sınırlar,
- ✓ Kadastro haritaları,
- ✓ İlgililerince ibraz edilecek bilgi ve belgeler,
- ✓ İlgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları,

Hususları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulanıp kadastro teknik mevzuatına göre taşınmazın sınırlandırması işlemi yapılması gerekmektedir. Uygulama alanı içerisinde; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerler dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerler sınırlandırılarak ayrı parsel numarası altında tespiti yapılması da sağlanmalıdır.

Sınırlandırma çalışmaları tamamlandıktan sonra,

- ✓ 1.Adım Parsellerin zemin alımının yapılması,
- ✓ 2.Adım Ölçüm değerlerine göre şeffaf bir altlığa çizim yapılması,
- ✓ 3.Adım Elde edilen şeffaf altlık ile eski paftaların karşılaştırılması,
- ✓ 4.Adım Pafta karşılaştırılmasında uyumsuzluğu tespit edilen parsellerde dengeleme yapılması,
- ✓ 5.Adım Taşınmazların zeminde aplikasyonu yapılarak röleve ölçümlerinin yapılması,
- ✓ 6.Adım Yeni paftaların oluşturulması,

Şeklinde 6 adımda işlemlerin yapılması sağlanmalıdır.

Sınırlandırma çalışmalarında belirtildiği şekilde geçici çizimin yapılabilmesi için eldeki veriler ve zemin durumuna göre farklı yöntemler izlenebilir. Mevcut teknik belgelerle ölçümler yapılarak elde edilecek röleve ölçümlerle yapılabileceği gibi, uygulama alanının tamamında ölçüm yapılması veya her iki yöntemden de yararlanılarak geçici çizim yapılabilir.

5.4.2. Sınırlandırma Çalışmalarında Kullanılacak olan Sınır Tipleri

Çalışmalarda sınırlandırma işlemleri yapılırken sınır tiplerini öncelikli olarak belirlemek gerekmektedir. Yenileme çalışmalarına istinaden ilgili mevzuatta tanımları ve belli renklere tanımlanmasının yapıldığı görülmektedir. Bu tanımlar ve renkler TKGM tarafından yayınlanan 2010/18 ve 2010/19 sayılı genelgelerde şu şekilde belirlenmiştir.

➤ **Sabit Sınır:** Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırdır. Bu sınır krokide *siyah* renkte gösterilir.

➤ **Belirsiz Sınır:** Dengeleme planına göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide *kahverengi* renkte gösterilir.

➤ **Çekişmeli Sınır:** Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Bu sınır krokide *kırmızı* renkte gösterilir.

➤ **Değişebilir Sınır:** Sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırdır. Bu sınır krokide *mavi* renkte gösterilir.

➤ **Geçerli Sınır:** Paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide *turuncu* renkte gösterilir.

➤ **Geçerli Sayılabilecek Sınır:** Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınırdır. Bu sınır krokide *yeşil* renkte gösterilir.

➤ **Deprem Sonrası Oluşan Sınır:** Depremın taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik sebebiyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen sınırdır. Bu sınır krokide *sarı* renkte gösterilir.

5.4.3. Sınırlandırma

Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü tarafından 2004 yılında Yenileme İşlem Rehberinde sınırlandırma çalışmalarına kuzey-batı yönünden başlanması gerektiği belirtilmiştir. Yine TKGM 22/a Yönetmeliğinde sınırlandırma krokilerinin ada bazında hazırlanması gerektiği öngörülmektedir.

Çalışmalarda uygulamaya tabi paftaların kopyaları temin edilerek bu paftalardan yararlanılması gerekmektedir. Bu pafta kopyalarının üzerine malik isimleri yazılmalı, eğer ki birden fazla malike sahipse ise taşınmaz maliklerden birinin ismi yazılır ve müşterekleri ibaresi yazılmalıdır.

Sınırlandırma krokilerinde tescilli olan tüm yapı ve tesisler ölçüleri ve şekli ile birlikte gösterilmelidir. Tescilsiz yapı ve/veya tesisler mevcut ise bu yapı ve/veya

tesisler için “*Düşünceler*” sütununda hangi parselde olduğu not edilmesi haricinde sınırlandırma krokilerinde ölçü veya şekli gösterilemez. Ayrıca tapulama veya kadastrodan sonra oluşan ancak, tapu sicilinde terki sağlanmamış ve ilgililerince muvafakat verilmemiş olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin ölçülmesi ölçü ve şekli sınırlandırma krokisi ve ölçü krokisinde gösterilerek yenileme sonrasında oluşacak paftasında kesik çizgilerle gösterilmesi gerekir.

Sınırlandırma çalışmalarında Muhtar ve bilirkişiler beyanlarına istinaden personelimiz ya da yüklenici elemanları tarafından ölçümlerle hazırlanan bir kroki olduğu için Muhtar ve bilirkişi beyanları da önem arz etmektedir. Muhtar ve bilirkişilerin beyanları ile sınırlandırma yapılamaması durumunda eldeki diğer bilgi, belge ve kayıtlara istinaden sınırlandırmanın yapılacağı ve sebebinin uygulama tutanağında ayrıntılı bir şekilde açıklanması sağlanmalıdır. Ayrıca yapılan çalışmalarda Muhtar ve bilirkişilerden biri veya birkaçının tespiti aykırı beyanda bulunmaları halinde muhalefet şerhi yazılarak imzalamaları gerekmektedir. Uygulama ekibi sınırlandırma çalışmalarında Muhtar ve bilirkişilerin beyanları ve eldeki diğer bilgi ve belgelerle herhangi bir kanaate varamadıkları takdirde, sebebi açıkça belirtilerek diğer kişi ve kuruluşların bilgi ve tanıklığına başvurulabilir. Muhtar ve bilirkişiler sınırlandırma krokisi ve uygulama tutanağını imzalamaktan kaçınmaları durumunda bu husus kroki ve tutanağın uygun bir yerinde belirtilerek diğer hazır bulunanlarca imzalanması sağlanmalıdır.

5.4.3.1. Ada Bazında Sınırlandırma

Pafta kopyası ve/veya teknik belgeleri yardımıyla ada ya da parsellerin dış sınırlarının zeminde bilirkişiler ve ilgililerin beyanı ile belirlenmeye çalışılması gerekmektedir. Mevcut belgelerle hassas bir aplikasyon yapılamayacağı için zeminde belirlenen sınırlar her zaman kesin sınır olmayacaktır. Paftasında mevcut olan ve de zeminde fiili olarak da bulunan yol, dere, bina, duvar vs. gibi yapı ve tesisler dikkate alınarak adanın veya parselin dış sınırları belirlenebildiği ölçüde tespit edilir. Tespit edilemeyen noktalarda ise zeminde tespit edilebilen noktalar pafta kopyası üzerinde işaretlenerek, bu noktalar esas alınarak, zeminde tespit edilemeyen noktalar için, paftasından, aplikasyon krokisi çıkarılarak, bu noktalar zemine applike edilip, geçici bir işaretle belirlenir.

TKGM Yenileme Yönetmeliğinin 19. maddesinde ada dış sınırında zemindeki yerinden emin olunamayan durumlarda, paftasından aplikasyon yapılamıyorsa, bu sınırlar, “Değişebilir sınır” olduğu anlaşılması için tasarruf krokisine çizimi mavi renkle yapılır. Renklendirme yapılmayan durumda, bu sınırın değişebilir sınır olduğu belirtilir.

Zeminde sınırların belirlenememesi durumunda paftasından da aplikasyon yapılamıyorsa; ada veya parseli şeffaf altlığa çizimi yapılarak parsel yüzölçümlerini dikkate alınarak sınırlarında emin olunamayan yerlerde o anda kesin belirleme yapılmaması daha doğru olabilir.

5.4.3.2. Ada İçi Parsel Sınırların Belirlenmesi

Adanın dış sınırları belirlenmesi işlemi tamamlandıktan sonra bir sonraki işlem adımı olarak adanın içindeki parsellerin sınırlarının belirlenmesi işlemi yapılacaktır.

5.4.3.2.1. Parsel Sınırlarının Zeminde Belirlenmesi

Parsel sınırlarının zeminde belirlenmesi işlemi ada bazında sınırlandırma işleminde belirtildiği gibi; ilgili parsellerle ilgili pafta, zemin durumu, bilirkişiler ve ilgililerinin beyanı incelenerek gerek görülen yerlerde mevcut bilgi ve belgeler yardımıyla aplikasyon yapılarak, gerek görülen yerlerde doğrudan paftasını zemine uygulayarak parsel sınırları zeminde belirlenmeye çalışılır.

5.4.3.2.2. Sayısal Olarak Zeminde Belirleme

Pafta ya da mevcut bilgi ve belgeler ölçü değerlerinden sayısal değerler elde edilebiliyorsa, aplikasyon bu değerlerle yapılır.

Uygulama ihale suretiyle yapılıyorsa; Yüklenici firma tarafından yapılacak sayısallaştırma işlemi yapılması, çizgisel olarak üretilen haritaların sayısallaştırılması tarayıcı vasıtasıyla raster görüntüler elde edilerek bilgisayar ortamına aktarılması ve raster görüntüler üzerinde koordinat okuması ve sayısallaştırma işlemi ölçü değerlerinden ve/veya paftasından, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda tutanakla yazılı mutabakat sağlayacak bir yöntemle yapılması gerekmektedir.

5.4.3.2.3. Aplikasyonla Zeminde Belirleme³⁷

Parsellerle ilgili herhangi bir sayısalştırma işlemi yapılmışsa bu çalışmadan elde edilen değerler kullanılır. Yapılmamışsa eldeki bilgi ve belgelerden yararlanılarak ada içindeki parsellerin sınırları zemine applike edilir. Aplikasyon yapılırken aplikasyon kusuru giderilerek zeminde yerleri tespit edilebilen noktalar belirlenir.

Mevcut teknik bilgi ve belgelerle aplikasyon yapılamayan parsellerde, zeminde inceleme yapıldığında zeminde de sınırlar tespit edilemiyorsa zeminde bulanabilen noktalar yardımıyla paftasından aplikasyon krokisi çıkarılarak zemine applike edilmeye çalışılır. Bu şekilde belirlenebilen noktalar geçici bir işaretle işaretlenir.

Zeminde ve mevcut bilgi ve belgelerden herhangi bir şekilde tespit edilemeyen parsellerde ise öncelikle zeminde herhangi bir oluşum olup olmadığına bakılarak varsa bu oluşum olduğu gibi alınır. Bu alım geçici bir alımdır. Kesin sınırları, gerekli olan değerlendirmeler yapıldıktan sonra sınırlandırma krokisi ile belirlenir.

Zeminde, mevcut bilgi ve belgelerde ve zeminde de herhangi bir oluşum yoksa tespit edilebilen parsel köşe noktalarının da yardımıyla dengeleme yapılarak parsellerin sınırları belirlenebilir.

5.4.3.3. Sınırlandırma Krokisi

Uygulama kapsamında bulunan ada ve/veya parsellerin sınırları ile birlikte gösterildiği, zeminde mevcut tescilli tüm yapı ve tesislerin çizildiği, tescilsiz yapı ve tesislerin düşünceler sütununda belirtme yapılan bir **sınırlandırma krokisi** düzenlenir.

TKGM 22/a Yönetmeliğinin 17/1. maddesi, yenileme çalışmalarında sınırlandırma krokisinin ada bazında düzenlenmesini öngörmektedir. Sınırlandırma krokisi; zeminde yapılan belirleme ile elde edilen bulguların görülebileceği şekilde düzenlenir. Sınırlandırma krokisi, ada bazında düzenlenebileceği gibi, parseller topluluğu şeklinde de olabilir. Çünkü daha önce 766 sayılı Tapulama Kanununa göre tapulaması yapılmış kırsal kesimlerde ada sisteminde numaralama bulunmamaktadır. Adanın çok geniş bir sahayı kapsaması durumunda parseller topluluğu alınabilir. Sınırlandırma krokisi, zeminde yapılacak çalışmalarla düzenlenir. Çalışmalar

³⁷ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

sırasında yararlanılacak bilgi ve belgelere ihtiyaç duyulacaktır. Uygulama sonucunda elde edilecek pafta fotogrametrik olarak oluşturulacaksa, sınırlandırma krokisi fotogrametrik pafta üzerinden yapılır.

Zemin çalışmaları sonucunda parsellere son şeklinin verilebilmesi için, öncelikle pafta ile zemin uyumunun ne durumda olduğunun anlaşılması gerekir. Zeminde yapılan çalışmalar sonucu yapılan değerlendirmeler ile parsellerin sınırları belirlenerek hazırlanan sınırlandırma krokisinde renkli olarak gösterilir. Sınırlandırma krokisinin renkli çizimi; zemin ile pafta uyumu konusunda tespit edilen durumlara göre doğru çözümlerin üretilmesinde yararı bulunmaktadır. O nedenle de; yapılacak çalışmalarda renklendirme işleminin yapılması gerekir.

Sınırlandırma krokisinde gösterilecek ayrıntılar şu şekildedir;³⁸

a) Yapı ve Tesislerin Durumu;

Tapuda tescilli yapı ve tesisler, zeminde mevcut olduğu takdirde ölçümü yapılması gerekmektedir. Tescilli olmasına rağmen zeminde olmayan bina ve tesisler, doğal olarak sınırlandırması ve ölçümü yapılamayacaktır. Bu durum uygulama tutanağında belirtilerek, fiili duruma göre nitelik tespiti yapılması sağlanmalıdır.

Tapuda tescilli olmayan yapı ve tesisler de ise 22/a Yönetmeliğinin 17/3. maddesinde; *“Zeminde mevcut tüm tesis ve yapılar özel işaretlerine uygun olarak gösterilir, bunlardan tapuda tescilli olmayanlar, sınırlandırma krokisinin düşünceler sütununda ilgili olduğu parsel numaraları belirtilir”* hükmündedir. Aynı Yönetmeliğin 19.maddesinde yine tescilsiz yapı ve tesisler ile ilgili olarak; taşınmaz üzerinde fiilen mevcut olduğu halde cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesislerin ölçülerek ölçü krokisinde gösterilmesini fakat sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilmemesini öngörmektedir. Ayrıca Yönetmeliğin 19. maddesindeki diğer ayrıntılar şu şekildedir; *“... İmar mevzuatına göre yapı kullanma izni almamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılmaz. Bu durum uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtilir ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların listesi parsel maliklerini de gösterecek şekilde ilgili kuruluşlara (belediye ya da il özel idaresine) bildirilir. Ayrıca, kadastro müdürlüğü arşivinde yer alan fen klasörünün düşünceler sütununa da kurşun kalemle belirtilir. Tapuda tescilli*

³⁸ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

olmayan yapı ve tesislerin bulunduğu parsellere ilişkin olarak verilecek pafta örneği ve diğer teknik belgelerde yapı ve tesislerin tapuda tescilli olmadığı belirtilir” hükmünde olup belirtilen esaslar çerçevesinde yapı ve tesisler ile ilgili durumların değerlendirilerek uygulamaya yön verilmesi gerekmektedir.

b) Yolların Durumu;

22/a Yönetmeliğinin 15 ve 17. maddelerinde tapulama ve/veya kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilmiş haliyle sınırlandırma krokisinde gösterilir. Tapulama ve/veya kadastrodan sonra açılan ancak tapu sicilde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerle ilgili olarak, sınırlandırma çalışmaları sırasında ilgililerinin muvafakati sağlanabiliyorsa, bunlar da sınırlandırma tutanağında aynen gösterilir. Bu durumdaki yerler için ilgililerinin muvafakati sağlanamıyorsa; sınırlandırma krokisinde, ölçü krokisinde ve paftasında kesik çizgilerle gösterilir

c) İrtifak Hakları ve Kamulaştırmaların Durumu;

İrtifak hakları ve kamulaştırmaların; paftası ve tapu kütüğünde var olup da zeminde gerçeği yansıtmamasalar dahi yenileme çalışmaları sırasında paftasına aynen aktarılması sağlanır. Zemindeki mevcut şekli ise ölçülerek paftasında kesik çizgilerle gösterilir. Bu hususta yenileme tutanağının beyanlar hanesinde gerekli belirtme yapılır.

d) Muhdesatların Durumu;

Tapu kütüğünde tescilli ve zeminde fiilen mevcut olan muhdesatlar ölçülerek sınırlandırma krokisinde gösterilir. Tapuda tescilli olduğu halde zeminde mevcut olmayan muhdesatların ölçümü de mümkün olamayacağından sınırlandırma krokisinde de gösterilmeden parselde ait uygulama tutanağında durum açıklanarak beyanlar hanesinde belirtilir. Ayrıca Tapu kütüğünde tescilli muhdesatların el değiştirmelerinin dikkate alınmayacağı hususu TKGM Fen Dairesi Başkanlığının 15.10.2009 tarih 255 sayılı talimatının 6/2. maddesinde belirtilmiştir. Yenileme çalışmalarında yeni muhdesat tespiti yapılmaz.

5.4.4. Ölçü Krokisi

Sınırlandırma krokisinde belirlenen sınırlar ölçülerek, ölçü krokisi düzenlenir. İhaleli işlemlerde bu kroki yüklenici tarafından düzenlenir. Ölçü krokileri, kadastro teknik mevzuatının öngördüğü şekilde yapılan ölçüm değerlerine göre yapılır. Düzenlenen ölçü krokileri, uygulama ekibinde görevli müdürlük kontrol elemanları ve yüklenici firmanın ölçüyü yapan teknik elemanlarınca imzalanır. Ölçü krokileri kontrol ekibi tarafından kontrol edilir ve kontrol formu imzalanır.

Ölçü krokisi düzenlenirken uygulama alanının, yeterli doğrulukta üretilmiş sayısal fotogrametrik haritası varsa; haritada bulunan mülkiyete ilişkin sınırların zeminde doğruluğu ve kontrolü yapılmak ve mülkiyete ilişkin sınırları yansıtmayanların yeniden ölçülmesi suretiyle bu haritalardan yararlanılır. Sayısal fotogrametrik haritası olmayan yerlerdeki ölçme işlemleri GPS yöntemiyle veya Kadastro Müdürlüğü'nün uygun görüşüyle yersel yöntemle yapılır.

Ölçü krokisindeki değerler geçici çizimde kullanılır. Geçici çizimden amaç, pafta ile zeminin mukayese edilmesi ve yeni ölçülen parsellere son şeklinin verilmesidir.

22/a Yönetmeliğinin 19. maddesinde, uygulamaya tabi parseller ve tapuda tescilli yapı ve tesislerin yanı sıra; taşınmaz üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği işlemi yapılmamış olan yapı ve tesisler, tapulama veya kadastrodan sonra açılan ancak, tapu sicilinden terk yapılmamış olanların, ilgililerin muvafakatinin sağlanması halinde düz çizgi, sağlanamaması halinde kesik çizgi ile ölçü krokisinde gösterileceği hususu belirtilmiştir.

5.5. FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE YAPILAN YENİLEME ÇALIŞMALARI

Yenileme çalışmaları fotogrametrik yöntem kullanılarak yapılıyorsa fotogrametrik paftalar esas alınarak yapılmalıdır. Eski paftalardaki parseller ada bazında değerlendirilerek dış sınırların çakıştırılması sağlanmalı, çakıştırılmadığı durumda her iki paftadaki dış sınırlarının çakıştırılabildiği parseller, gruplar halinde ele alınıp, dış sınırlar çakıştırıldıktan sonra, içte kalan parseller kendi aralarında değerlendirilmelidir.

Ada ve/veya parsellerin her iki paftadaki şekilleri arasında önemli bir fark bulunmadığı durumlarda; bir ya da birkaç parsel karşılaştırılırken diğer parsellerde sistematik bir şekilde küçük kayıklıklar görülüyorsa, fiili durumu aynen yansıtan fotogrametrik paftasındaki şekli esas alınmalıdır. Eski paftasındaki şeklinin yeni paftaya çizimine gerek duyulmamalıdır.

Yeni paftası ile eski paftasındaki şekli arasında küçük kayıklıklar değil de önemli ölçüde farklılık bulunması, yani eski paftasındaki şekillere aykırı fiili durumların oluşmuş olduğunun görülmesi durumunda ise ada ya da parsellerin dış sınırları karşılaştırıldıktan sonra, her iki paftadaki ortak noktalar yardımıyla, eski paftasındaki şekli, parsellerin yüzölçüm değerlerinden de yararlanıp dengeleme suretiyle fotogrametrik paftasına aktarılır.

Ada bazında ya da parseller halinde uygulama verilemeyen yerlerde, eski paftasına aykırı fiili şekiller oluşmuş ise; O kısmın civarında yer alan ve fotogrametrik paftası ile eski paftasında tespit edilecek ortak noktalar karşılaştırılarak eski paftasındaki parsel ya da parseller fotogrametrik paftasına işlenir. Eski ve yeni paftalarda kesin sınırları belirlenemediği durumlarda ise yukarıda klasik çalışmalar için izah edildiği üzere yüzölçümlerden hareketle dengeleme yapılmak suretiyle parsellerin sınırları fotogrametrik paftasında belirlenir. Sınırları tapuda kayıtlı yüzölçümlerine göre oluşturulacak parsellerin eski yüzölçümleri öncelikle kontrol edilir. Yanılma sınırını aşan farklılıkların bulunması halinde yeni hesaplanan yüzölçümler esas alınarak sınırlar oluşturulması sağlanır.

5.6. PLAN APLİKASYONU

Uygulama çalışmaları zeminde gerekli sınırlandırma çalışmaları tamamlandıktan, sınırlandırma ve ölçü krokileri düzenlendikten, şeffaf altlığa çizim yapılarak paftasıyla gerekli değerlendirme yapılarak, şeffaf altlık üzerinde dengeleme yardımıyla ada dış sınırına ve parsel sınırlarına kesin şekli verildikten sonra, bunun zeminde de belirlenebilmesi için aplikasyonu yapılır.

Uygulama çalışmaları ihale usulüyle veya müdürlük tarafından yapılması dengeleme planına göre oluşturulan sınırlara ilişkin noktaların zemine aplikasyonu Kadastro Müdürlüğü kontrol elemanlarınca yapılacağı belirtilmektedir. Yapılan aplikasyonla belirlenen noktalar her zaman kesin nokta olmayabilir. Zeminde

parseller arasında sabit noktalar ya da tesisler bulunabileceği için gerekirse küçük çapta aplikasyon kusuru giderildikten sonra, köşe noktasının kesin yeri belirlenmesi gerekmektedir. Bu şekilde noktaların yeri kesinleştirildikten sonra Yönetmelikte belirtilen teknik esaslar doğrultusunda zemin işaretleri ile işaretlemesi sağlanır.

5.7. ADA ÖLÇÜ KROKİSİ DÜZENLENMESİ³⁹

Plan aplikasyonu yapılarak zemindeki yerleri sabitlenen parsellerin röleve ölçüsü yapılır. Röleve ölçüleri son durumu gösteren ölçüler olması itibariyle, uygulama ile hedeflenen esas paftalar, bu röper ölçüleri kullanılarak oluşturulacaktır. Röleve ölçülerine göre her bir ada için “*Ada Ölçü Krokisi*” düzenlenir ve bu kroki, uygulama ekibi tarafından imzalanır.

6.8. ADA VE PARSEL NUMARALARININ VERİLMESİ

TKGM tarafından yayınlanan 2010/18 sayılı Genelgenin 25. maddesinde şu şekilde açıklanmıştır. Uygulama alanındaki haritalarda ada bölümlenmesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Uygulama sırasında yeni oluşan ada ve parsellere, takip eden numaralar verilir.

Ancak bir birimin (*mahalle/köy*) idari olarak iki veya daha fazla birime ayrılması halinde; ayrılan birimlerin sınırları içinde kalan ada numaraları aynen korunur. Ayrılan birimlerde daha sonra verilecek ada numaraları, ayrıldıktan sonra o birimde kalan ada numaralarını izleyerek devam eder.

İki veya daha fazla birimin (*mahalle/köy*) tek birim altında birleşmesi halinde ise, birleşmeye giren birimlerden ada numarası büyük olanın ada numaraları korunur, diğerlerinin ada numaralarına korunan birimin son ada numarasını izleyen numaralar verilir.

Ada bölümlenmesi yapılmamışsa, kadastro teknik mevzuatı hükümlerine göre bölümlenme işlemleri yapılarak, ada ve parsel numaraları verilir.

5.9. ADA RAPORUNUN DÜZENLENMESİ

Ölçü ve sınırlandırma işlemleri tamamlandıktan sonra uygulama ekibi tarafından sınırlandırma ve ölçü krokilerinden yararlanılarak her ada için Ada Raporu

³⁹ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

düzenlenir. İhale suretiyle yapılan çalışmalarda yüklenici ada raporunun hazırlanmasında teknik destek sağlamakla görevlidir.

Ada raporunda uygulamaya tabi ada ve parsel sınırlarının hangi esaslara göre belirlendiği açıklanır ve imzalanır. Ada raporu; kontrol memuru ve kontrol mühendisi tarafından kontrol edildikten sonra imzalanması gerekmektedir.

5.10. ADA VE PARSEL DEĞİŞİM TABLOLARI

Uygulama alanı içerisindeki ada ve parsel numaralarında oluşan değişiklikler için *Ada ve Parsel Değişim Tablosu* düzenlenir.

Uygulama çalışmaları Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılıyorsa Müdürlük tarafından, ihale suretiyle yüklenici firma tarafından yapılıyorsa yüklenici tarafından Ada ve parsel değişim tabloları hazırlanır ve Kadastro Müdürlüğü kontrol elemanları tarafından da kontrol edilir.

5.11. UYGULAMA TUTANAĞI DÜZENLENMESİ

Uygulama çalışmalarında ada raporu hazırlandıktan sonra rapordaki bilgilerden yararlanılarak her parsel için Uygulama Tutanağı düzenlenir. Uygulama tutanakları uygulama ekibi tarafından imzalanır. İhale suretiyle yüklenici tarafından yapılan uygulamalarda ise yüklenicinin donanım ve personel desteği uygulama ekibi tarafından yapılır. Ada raporunun aslı adanın bir numaralı parselinin uygulama tutanağına eklenir.

Uygulama tutanakları kadastro teknisyenleri ile muhtar ve bilirkişiler tarafından imzalanır. Muhtar ve bilirkişiler tutanakları okuyup, okuduklarında dair kendi el yazıları ile “*Okudum*” ibaresi yazdıktan sonra imza atılır.

Tutanaktaki ilgili sütunu, kontrol elemanlarınca da imzalanır ve çalışma alanındaki çalışmaların bitiminden önce, yenileme tutanaklarının bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı, kadastro üyesi tarafından incelenip, görülen noksanlıklar yenileme ekibine tamamlattırılması sağlanır. Bu incelemenin yapıldığı, tutanağın ilgili sütununa el yazısıyla yazılarak kadastro üyesi ve Kadastro Müdürü tarafından imzalanır. Bu işlemin yerine getirilmesinden kadastro üyesi ve Kadastro Müdürü birlikte sorumludur.

Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanları ile sınırlandırma yapılamaması halinde, sınırlandırmaların kayıt ve belgelere dayandırılması, sebeplerinin uygulama tutanağında açıklanması gerekmektedir.

Muhtar ve bilirkişilerin aynı görüşte olmamaları durumunda uygulama tutanağını imzalamaktan kaçınırlarsa bu husus tutanağın uygun bir yerinde belirtilerek diğer hazır bulunanlarca imzalanır.

22/a Yönetmeliğinin 15. maddesinde yeni oluşan parsellerin dışında kalan parsellerin uygulama tutanaklarının mülkiyet sütununa “*tapu kütüğünde olduğu gibidir*” ibaresi yazılır.

Yenileme çalışmalarında yeni mülkiyet tespiti yapılamaz. Ancak yeni oluşan parsellerin uygulama tutanaklarının mülkiyet sütununa ana parselin tapuda kayıtlı malikleri, intikal ve ifraz işlemlerine tabi tutulmaksızın aynen aktarılır. Aynı durum cins değişikliği yapılmayan parseller için de aynı şekilde uygulanır.

5.12. PAFTALARIN ÇİZİMİ

22/a Yönetmeliğinin 23. maddesinde paftaların çizimi, kadastro teknik mevzuatında belirtilen usul ve esaslara göre yapılacağı hükmündedir. Yenilemeye tabi alana ait paftaların çizimi, tescilli ve tescilsiz yapı ve tesislerin ayrımı da yapılarak, GRS80 Elipsoidinin pafta bölümlenmesine uygun ITRF Koordinat sisteminde pafta altlıklarına yapılır ve kontrol edilip, imzalanarak onaylanır. İhale suretiyle yüklenici firma tarafından yapılan çalışmalarda ise çizim yüklenici tarafından yapılır, Kadastro Müdürlüğü tarafından da kontrol edilir. Yeni oluşturulan paftalar yüklenici ve müdürlük tarafından imzalanarak onaylanır. Pafta altlığında kitabe hattının kenarında idarenin öngördüğü bilgiler yer alır.

5.13. YÜZÖLÇÜM HESABI

22/a Yönetmeliğinin 24. maddesinde yüzölçüm hesabı ile ilgili düzenleme şu şekildedir. “*Pafta çizimleri tamamlanan parsellerin yüzölçümleri sayısal olarak hesaplanır. Tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için “Değişim ve Karşılaştırma Cetveli” tanzim edilir. Ayrıca Yönetmeliğin 15’inci maddesinin (3), (4) ve (5) numaralı fıkraları kapsamında oluşan yeni parseller, ana parsel esas alınarak bu cetvelde gösterilir.*”

BÖHHBÜY'ün uygulamasına yönelik TKGM tarafından yayınlanan 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesinin 107. maddesinde de yüzölçüm hesabı şu şekildedir. *“Parsellerin yüzölçümleri köşe noktalarının koordinat değerlerine göre desimetrekareye kadar hesaplanır. Bu hesaplamalarda, parsellerin sınırlandırma ve ölçü krokisindeki parsel köşe noktalarının koordinat değerleri, esas alınır. Bu kural parsellerin çiziminde de geçerlidir. Parselin sınırlandırma ve ölçüye göre yüzölçümünün doğru belirlenebilmesi için, çizimle oluşan geometrinin sınırlandırma ve ölçü krokisine uygunluğunun kontrol edilmesi sonucunda bilgisayar ortamında parsellerin yüzölçümü hesaplanır”* hükmündedir.

5.14. 22/A ÇALIŞMALARINDA MİKTAR FAZLALIKLARI

Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama kaynaklı hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritaları, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yenilenmektedir. Yenileme çalışmaları sonrası oluşturulan parsellerin yeni yüzölçümleri ile tapuda tescilli yüzölçümleri arasında farklılık çıkması çalışmaların çalışmanın doğal bir sonucudur.

Miktar fazlalıklarıyla ilgili düzenleme 22/a Yönetmeliğinin 20. madde 4 ve 5. fıkralarında yer almaktadır. *“(4) Uygulama çalışmaları sırasında, sınırları tapuda kayıtlı yüzölçümlerine göre oluşturulacak parsellerin öncelikle pafta tersimatı kontrol edilir. Kontrol sonucu, tersimat hatası varsa olması gereken duruma göre, tersimat hatası yoksa mevcut duruma göre yeni yüzölçümleri hesaplanır ve kayıtlı yüzölçümleri ile karşılaştırılır. (5) Bu karşılaştırma sonucu, yeni hesaplanan yüzölçümleri esas alınır, genişletilmeye elverişli sınırı bulunan parsellerde ise önceki kayıt miktarına veya zilyetlik esaslarına göre tespit edildiğinin anlaşılması halinde, bu husus uygulama tutanağında açıklanarak, miktar fazlası kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilir.”*

Miktar fazlalıklarıyla TKGM Merkez İnceleme Kurulunun 08.12.2009 tarihli ve 200 sayılı kararında“... Anılan Yönetmeliğin 20'nci maddesinin 3'üncü fıkrasında düzenlenen değişebilir sınırları bulunan taşınmazların, değişebilir ve genişletmeye elverişli sınırları;

a) Kadastro sonrasında yapılan orman kadastro veya mera komisyonunca yapılan çalışmalar neticesinde kesinleştirilen sınırlara dayanıyorsa bu sınırlara uyulmasına ve miktar fazlası varsa ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesine,

b) Kadastro sonrasında orman kadastro veya mera komisyonlarınca herhangi bir çalışma yapılmamış ise (kesinleştirilmemiş ise) Yönetmeliğin 3/d maddesine göre miktara uyulmak sureti ile miktar fazlası kısmın orman, mera veya hazine vb. parsellerine dahil edilmesine,

Ayrıca, kadastro sırasında kayıt miktarına veya zilyetlik esaslarına göre tespit gören taşınmazların değişebilir veya genişletilmeye elverişli sınırları mevcut olmasa bile Yönetmeliğin 3/d maddesine göre miktar fazlası için yeni bir parsel oluşturulmayıp fazla kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesi gerektiği, ...”

Yönetmeliğin 20/3. maddesinde değişebilir sınırlar için; “Sabit veya geçerli ya da dengeleme planı ile oluşturulan sınırlara dayanılarak, bu taşınmaz, kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre; yoksa pafta ile teknik belgelerine göre sınır belirlemesi yapılır” şeklinde belirtilmektedir.

Yine TKGM Merkez İnceleme Kurulunun 08.12.2009 tarihli ve 200 sayılı kararının son paragrafında yer alan; “... kadastro sırasında kayıt miktarına veya zilyetlik esaslarına göre tespit gören taşınmazların değişebilir veya genişletilmeye elverişli sınırları mevcut olmasa bile Yönetmeliğin 3/d maddesine göre miktar fazlası için yeni bir parsel oluşturulmayıp fazla kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesi gerektiği, ...” ifadesinden uygulamacılar tarafından "sınırları sabit de olsa, yeni oluşturulan parselin yüzölçümü artıyorsa her durumda maliye kuruluşuna bildirilmesi isteniyor." anlamını çıkartılabilmektedir.

Tapu sicilleri Devlet güvencesi altında tutulmaktadır. Devlet taşınmazların “yüzölçümlerini güvence altında almaz, taşınmazın sınırlarını güvence altına alır” bu yönde çok sayıda Yargıtay kararları bulunmaktadır.

Yönetmeliğin 8. maddesinde ve TKGM Merkez İnceleme Kurulunun kararından aşağıdaki sonuçları çıkartabiliriz;

a) İlgili parsel ilk tesis kadastro öncesinde ya da sonrasında Maliye Hazinesinden miktar üzerinden satın alınarak sahip olunmuşsa, bu durumdaki parselin yüzölçümü de tescilli yüzölçümden fazla çıkmışsa; o zaman sonuçtan maliye

kuruluşunu (*İllerde Defterdarlık, ilçelerde Mal Müdürlüğü*) bildirilmesi gerekmektedir.

b) İlgili parsel zilyetlikten tespit görmüş sabit sınırlara sahipse yeni yüzölçümü tescilli yüzölçümünden fazla çıktığı durumda ilgili parselin taşınmaz maliki o birimde toplamda Kadastro Kanununun 14. maddesinde belirlenen yüzölçüm miktarını aşyorsa, bahse konu parselin sınırları sabit olsa bile ilgili Maliye kuruluşuna bildirilmesi gerekmektedir. Ama toplamda 14. maddedeki belirlenen şartlara uygunsu ve aşma durumu söz konusu değilse Maliye kuruluşuna bildirim yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

5.15. ORMAN VEYA MERAYA SINIR OLAN PARSELLERDE 22/A UYGULAMASI

İlk tesis kadastro çalışmaları sırasında tapu kaydı uygulandığında; tapu kaydının sınırlarından biri orman veya mera olduğunda orman kadastro ya da mera çalışmaları da yapılmamış ise bu sınırlar gayri sabit olarak düşünülmekteydi. Tapu kaydının gösterdiği miktar parsel malikine verilirken miktar fazlası kesilerek orman ya da meraya bırakılmaktaydı. Hududu Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerde de çalışmalara aynı şekilde geçerlidir.

Kadastro çalışması yapılan birimde eğer orman varsa, bir adet orman mühendisi ve bir adet de ziraat mühendisi eşliğinde öncelikle orman sınırları belirlenmekte ve orman sınırları kısmı askı ilanı ile kesinleştirilmektedir. Bu şekilde kadastro kesinleşmiş orman sınırı sabit sınır olarak değerlendirilerek, sınırı orman olan tapu kaydı uygulanan yerlerde miktar fazlasının kesilmesine gerek kalmayacaktır. Uygulanan kayıttaki miktar ne olursa olsun o tapu kaydı uygulanarak kesinleşen orman sınırına kadar o parsel içine alınabilecektir. Yani artık miktar değil hudut önemlidir. Hudut da sabit sınır, değişmez sınır durumuna geldiği için artık hududu orman olan kayda dayanılarak işlem yapılacaktır.

Mera ile sınır olan çalışma alanlarında ise 1998 tarihli olan 4342 sayılı Mera Kanunundan sonraki aşamalarda düzenlenen protokoller ve Genelgeler gereğince; tesis kadastro çalışmalarına başlamadan önce yapılan bildirim üzerine mera komisyonu tarafından çalışma yapılarak haritası düzenlenmişse ya da daha önce

çalışmaları yapılarak kamu orta malı siciline kaydedilmişse aynı şekilde sınırı mera okuyan parsellerde de miktar fazlasının kesimine gerek kalmayacaktır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler söz konusu olduğunda miktar fazlasının kesimi zorunludur.

TKGM Merkez İnceleme Kurulunun 08.12.2009 tarihli ve 200 sayılı kararının (a) bendinde; *“Kadastro sonrasında yapılan orman kadastro veya mera komisyonunca yapılan çalışmalar neticesinde kesinleştirilen sınırlara dayanıyorsa bu sınırlara uyulmasına ve miktar fazlası varsa ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesine, şeklinde ifade edilmektedir.*

İlk tesis kadastro çalışmaları sırasında sınırı orman ya da mera olan taşınmazlarda miktar fazlası kesilerek parsel oluşturulmuş ve 22/a çalışmaları sırasında halen orman kadastro ya da mera çalışmaları yapılmamışsa ya da bu sınır Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerden ise, o zaman 22/a parselinde miktara itibar edilip fazlalığın kesilmesi gerekmektedir.

5.16. KONTROL ÇALIŞMALARI

5.16.1. Kontrol Planı

Yenileme çalışmalarında Kadastro Müdürü tarafından çalışma yapılacak alanlarla ilgili bir kontrol planı yapılması gerekmektedir. Kontrol planı yapılan çalışma alanı için uygulama ekibine Kadastro Müdürü tarafından imzalı onaylı bir Kontrol Defteri temin edilir. Bu planda mühendis ve kontrol memurlarının hangi mahalle ve köylerin kontrolünden sorumlu oldukları belirtilmesi gerekir.

Çalışma alanlarının her aşamasında Kadastro Müdürü veya vekili, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadastro üyesi aracılığı ile denetim yapar ve gerekli gördüğü önlemleri alır.

İhale suretiyle yüklenici firma tarafından yapılan çalışmalarda Yüklenici ile Kadastro Müdürlüğü arasındaki organizasyonu sağlamak amacıyla Kadastro Müdürü tarafından onaylanmış ve mühürlenmiş Şantiye Günlük Defteri adı altında bir defter düzenlenir. Bu defter kontrol mühendisi tarafından düzenli olarak tutulması gerekmektedir. Bu deftere, uygulama içerisinde görülen hata ve noksanlıklar, yapılması gereken işler ve diğer hususlar yazılır. Kontrol mühendisi ve proje

yöneticisi tarafından karşılıklı imza atılır. Bir örneği yükleniciye verilir. Bu belge resmi tebliğ yerine geçer. Ayrıca yine ihaleli işlemlerde de aynı şekilde uygulama ekibine bir Kontrol Defteri verilir ve de yapılan çalışmaların her aşamasındaki kontrollerle ilgili hususlar bu deftere yazılır.

5.16.2. Kontrol Yetkisi

Uygulama çalışmaları, ister Kadastro Müdürlüğüne yapılmış olsun, isterse ihale suretiyle yüklenici tarafından yapılmış olsun; çalışmaların teknik kontrolünden Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi sorumludur.

BÖHHBÜY 84. maddesi, haritaların kontrolünün harita ve kadastro mühendisleri tarafından yapılmasını öngörmektedir.

3402 sayılı Kanununun 47/D maddesi gereğince yayımlanan Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespiti ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğinin “*Kontrol İşleri*” başlıklı 22. maddesindeki hükümler de BÖHHBÜY hükümleriyle aynı doğrultudadır. Yönetmeliğin 22’nci maddesine göre bu kontrol; Müdür tarafından görevlendirilecek kontrol mühendisi, mühendis ve fen kontrol memurları tarafından yapılır. Kontrollerde mühendis ve fen kontrol memurları, kontrol mühendisine karşı sorumludur.

Kontrolle ilgili TKGM tarafından yayınlanan 2010/11 ve 2010/22 sayılı genelgelerdeki düzenlemeler şu şekildedir;

2010/22 sayılı Genelge 5/2. maddesi; “*Tescile konu olan harita ve planların kontrolünde o yer Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi yetkilidir. Bulunmayan yerlerde kontrol hizmeti ilgili Bölge Müdürlüğü ya da Genel Müdürlükçe görevlendirilecek Kontrol Mühendisi sorumluluğunda yürütülür.*

2010/11 sayılı Genelge 108. maddesi; “*Kontrol edilen belgeler, kontrol edenler ile Kontrol Mühendisi tarafından imzalanır.*

Kadastro harita ve teknik belgelerin kontrol sorumluluğu; kontrol mühendisi bulunmayan yerlerde müdür mühendis ise müdüre, müdürü mühendis olmayan ve kontrol mühendisi de bulunmayan yerlerde Bölge Müdürlüğüne görevlendirilecek kontrol mühendisine aittir” şeklinde açıklanmıştır.

5.16.3. Kontrol Çalışması

22/a çalışmalarında adım adım kontrol noktaları bulunmaktadır. Uygulamada görevli kontrol elemanları tarafından çalışmaların her aşamasında gerekli kontroller eksiksiz yapıldığı takdirde hata payı en aza indirgenerek, tespit edilecek hata ve eksikliklerin giderilmesi sağlanacaktır.

5.16.3.1. Kontrol Aşamaları

TKGM tarafından yayınlanan ‘2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgelerle uygulamanın hangi aşamada hangi kontrollerin yapılması gerektiği belirlenmiştir.

Kontrol Aşamaları;

- Hazırlık çalışmaları kontrolü,
- Sınırlandırma İşleri kontrolü,
- Ölçü işleri kontrolü,
- Yüzölçüm dengeleme kontrolü,
- Yüzölçüm karşılaştırma kontrolü,
- Eski ve yeni ada ve parsellere sıralı değişim tablosunun kontrolü,
- Büro kontrolü,
- Arazi kontrolü,
- Pafta çizim kontrolü,
- Genel kontrol,

5.16.3.2. Teknik Kontroller

a) Yenilenen paftalar ve dayanağı teknik belgeler ile tutanaklar, görevli kontrol elemanları tarafından mevzuata uygun olarak kontrol edilir.

b) Kontrol sırasında tespit edilecek teknik, hukuki, idari noksan ve yanlışlıkları yenileme ekibine tamamlattırır veya düzelttirir.

c) Kontrol işlerinde, her iş için form kullanılır.

Çizelgelerde işin kontrol edilen kısmı belirtilir. Kontrol edilmeyen veya sonradan üretilen kısımlarının kontrolü sırasında ayrıca çizelge düzenlenir.

Kontrolde işin tamam olduğu görülürse, sadece birinci sütun kullanılır ve “Tamam” ifadesi yazılır. Eksiklik tespit edilirse; ikinci ve üçüncü sütunlar kullanılır ve ikinci sütuna “Noksan” yazılıp, nelerin eksik olduğu büro veya arazi kontrol formunda ayrıntılı olarak açıklanır.

Eğer işlem ihale ile yaptırılmışsa durum yükleniciye bildirilir.

İş tamamlandığında ise üçüncü sütuna “*Tamamlandı*” ifadesi yazılarak belirtme yapılır. İş yapılmayacaksa tüm sütunlara (X) işareti konur... Bu çizelgeler “*Kontrol Dosyası*”nda muhafaza edilir.

d) Kadastro müdürü tarafından uygulama yapılan her birime “*Kontrol Defteri*” verilir. Nelerin kontrol edildiği ve kontrol sonuçları ayrıntılı olarak kontrol defterinde gösterilir. Kontrol amacıyla yapılan ölçü ve hesaplara ait belgeler kontrol çizelgelerine eklenir.

e) İhaleli işlemler: ihaleli işlemlerde, “*İşlem Takip ve Kontrol Defterinde*” uygulamada görülen eksiklikler ve yapılması gereken hususlar gösterilir. Koordinatör mühendis ve proje yüklenicisi tarafından karşılıklı imza altına alınır. Bir örneği yükleniciye verilir. (*Bu belge resmi tebliğ hükmündedir.*)

f) Konuyla ilgili 3402 sayılı Kanununun 47/D Yönetmeliği 22. maddesindeki düzenleme “ *Mühendis ve fen kontrol memurları kontrol mühendisine karşı sorumlu olup, kontrol mühendisleri, arazi ve büro çalışmalarını fenni yönden devamlı izleyip kontrol ederek gördüğü aksaklık ve eksikliklerin giderilmesini sağlar, kontrol ettiği belgeleri imzalar ve yaptığı kontrolleri kontrol defterine yazar.....*” şeklinde,

22/a Yönetmeliğinin 31. maddesindeki düzenleme ise “... *uygulama sonucu oluşan paftalar ve dayanağı teknik belgeler ile tutanaklar, askı ilanına alınmadan önce müdür veya görevlendireceği müdür yardımcısı ve kontrol mühendisi, kadastro üyesi ile uygulamada görevli diğer kontrol elemanları tarafından kontrol edilerek, ilana alınmasında hukuki ve teknik yönden bir sakınca bulunmadığına dair ‘Kontrol Sonuç Raporu’ (Ek-12) düzenlenir...*” şeklindedir.

“*Kontrol Raporu*” düzenlenmeden askı ilanı yapılamaz.

g) Kontrol edilen belgeler kontrol mühendisi ve kontrol elemanlarınca imzalanır. İhale ile yapılan işlemlerde; yüklenici mühendisin de imzası bulunur.

Tüm kontrollerin tamamlanmasından sonra, askı ilanına alınmasında hukuki ve teknik yönden bir sakınca bulunmadığına dair “*Kontrol Sonuç Raporu*” düzenlenir. Bu Rapor düzenlenmeden askı ilanı yapılmaz.⁴⁰

⁴⁰ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

5.17. TUTANAKLARIN MÜDÜRLÜĞE DEVRİ, İTİRAZ VE KOMİSYON ÇALIŞMALARI

5.17.1. Tutanakların Müdürlüğe Teslimi

Uygulama çalışmaları bitirildikten sonra ilgili birimlerde görevli kadaströ teknisyenleri tarafından;

- Uygulama tutanakları,
- Ada ve parsel numaraları sırasına göre maliklerin ad ve soyadları,
- Tutanağa eklenen belgelerin sayısı,
- İtirazlı olanlarını da gösterir iki nüsha cetvelle birlikte,

Kadaströ Müdürlüğüne teslim edilmesi sağlanır. Cetvelin bir nüshası Kadaströ Müdürü tarafından imzalanarak kadaströ teknisyenlerine iade edilir, ikinci nüshası dosyasında saklanır.

5.17.2. İtiraz ve Komisyon İncelemesi

5.17.2.1. İtirazın Yapılması

Uygulama çalışmaları tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalarla ilgili itirazlar olabilir. Bu itirazlar çalışmaların bitirildiğine dair tutanak düzenleninceye kadar yapılabilir. İtirazların belgeye dayandırılması veya belgesiz bir dilekçe şeklinde de olabilir. İtirazın şekliyle ilgili herhangi bir kısıtlayıcı şart bulunmamaktadır. İtirazlar yenileme tutanağına yazdırılmak suretiyle de olabilir. Uygulamaya ilişkin itirazı ilgilisi kendisi de yapabilir bir vekil aracılığıyla veya yasal temsilcisi tarafından da yapılabilir. Bu durumda vekâletnamenin veya yasal belgenin ibraz edilmesi gerekir.

5.17.2.2. Komisyona Havale Edilecek Konular

Uygulama çalışmalarında itirazların değerlendirilerek aşağıdaki konulara ilişkin itirazları Kadaströ Komisyonuna havale edilmesi gerekmektedir.

- Uygulama çalışması yapılan taşınmaz maliklerinin itirazları,
- Kadaströ teknisyenleri arasında, sınırların belirlenmesine yönelik görüş ayrılığı olan konular,
- Kadaströ teknisyenleri ile kontrol elemanları arasında, sınırların belirlenmesine yönelik görüş ayrılığı olan konular,

➤ Kadastro müdürlüğünce yapılan denetimler sırasında hatalı uygulama yapıldığı tespit edilen parseller,

Kadastro Komisyonuna havale edilir.

5.17.2.3. Kadastro Komisyonuna İtirazın Havale Edilmesi

TKGM tarafından yayınlanan 2010/18 sayılı genelgenin 42. maddesinde çalışmalarla ilgili itiraz kadastro teknisyenliğine yapılmışsa itirazla ilgili tutanak ve ekleri, itiraz tarihinden itibaren en geç 10 gün içinde Kadastro Komisyonuna intikal ettirmek üzere Kadastro Müdürlüğüne teslim edilir. Kadastro teknisyenleri arasında görüş ayrılığı olması durumunda ya da kadastro teknisyenleri ile kontrol elemanları arasında görüş ayrılığı bulunduğu durumlarda ada raporu ve uygulama tutanağında açıklama yapıp ihtilaflı sınır kesinleştirilmeden, konu kadastro komisyonunda çözümlenmek üzere en geç 7 gün içinde kadastro müdürüne teslim edileceği belirtilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu 47/E Yönetmeliği 7. maddesinde Kadastro Müdürlüğüne gelen bütün itirazlar, geliş sırasına göre “*İtiraz Defteri*”ne kaydedilip ve itirazla ilgili yapılan işlem bu defterde gösterileceği belirtilmiştir.

İtiraz edilen parsellerin ada raporu ve uygulama tutanağında gerekli belirtim yapılır ve ihtilaflı sınır kesinleştirilmez.

5.17.2.4. Komisyonun Kurulması

Uygulama çalışmalarına karşı yapılan itirazları incelemek üzere kadastro komisyonu kurulur. Bu komisyon 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. maddesine göre oluşturulur.

Kadastro Komisyonu; Kadastro Müdürü veya Genel Müdürlüğün olumlu görüşü alınmak suretiyle Müdür ya da vekili başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere 3 kişiden oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması veya izinli olması halinde, yerine fen kontrol memuru katılır.

3402 sayılı Kanunun 47/E Yönetmeliğinde Kadastro Komisyonunda bulunacak elemanları belirtirken kontrol mühendisinin bulunmaması durumunda yerine fen kontrol memurunun katılmasını ifade edilmişse de uygulama çalışmaları tamamen

teknik içerikli çalışmalar olması ve de mühendis sorumluluğunda yapılması gerektiği için itirazları incelemek üzere kurulan komisyonlarda mutlaka kontrol mühendisi bulunması gerekmektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 3. maddesi ve yine aynı Kanunun “*Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik*” hükümlerine göre işlem yapan komisyonların yetkileri uygulama çalışmaları için de geçerlidir.

5.17.2.5. Kadastro Komisyonunun İtirazları İncelemesi

Kadastro Komisyonu çalışmalarla ilgili komisyona intikal eden itirazlarla ilgili olarak; itirazlı tutanakları, intikal tarihinden itibaren 1 (*bir*) ay içerisinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında yenileme ekibinin faaliyeti tamamlanincaya kadar sonuçlandırılmak zorundadır.

Kadastro Komisyonu tarafından yapılacak incelemeler sonucu komisyon tutanağı düzenlenir ve sonuçları askı ilanında gösterilir.

5.18. UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA KAPSAM DIŞI HUSUSLAR

Çalışmalar tamamlandıktan sonra yenileme tutanakları Kadastro Müdürlüğüne devredilerek itirazlar incelenir ve askı ilanına çıkarılır

Şu ana kadar yapılan işlemlerde yer yer değindiğimiz ancak detaylı şekilde açıklamadığımız uygulama çalışmalarında yapılan veya yapılamayan kapsam dışı hususlarla ilgili aşağıda belirtilmiştir.

5.18.1. Mülkiyet Konusu

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama çalışmaları ile tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin, sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama kaynaklı hataları gidermek üzere, uygulama niteliğini kaybeden, teknik sebeplerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının teknik yönden yenilenmesi amaçlanmıştır.

Uygulama çalışmaları ile ilgili olarak 22/a Yönetmeliğinin 2. ve 27. maddelerinde mülkiyet ve mülkiyetle ilgili hususlar kapsam dışında kaldığı belirtilmiştir.

Yenileme çalışmalarında tapudaki kayıt sahibinin muvafakati olsa bile harici el değiştirme yolu ile malik tayini yapılamaz. Uygulama alanı içerisinde bulunan ve daha önce yapılan kadastro çalışmalarında tapulandığı halde malik tarafından kullanılmayan ya da daha önce tespit harici bırakılan yerlerde zilyetlikle edinime de izin verilmemektedir. Aynı veya şahsi hak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemlerinin de yapılmasına olanak vermemektedir.

5.18.2. Muhdesat Konusu

TKGM Fen Dairesi Başkanlığının 15.10.2009 tarih 2555 sayılı talimatının 6. maddesinde tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin 22/a uygulamaları kapsamı dışında değerlendirileceğinden uygulamaya dâhil edilmeyeceği belirtilmiştir.

2859 sayılı Kanunun Yönetmeliğinde, muhdesatla ilgili el değiştirmelerin dikkate alınmayacağı ve tapulama ve kadastro çalışmalarından sonra meydana gelmiş muhdesat varsa bunların da tespit edilerek yenileme tutanağı ve paftasında gösterileceğine dair bilgi bulunmaktadır.

Yenileme Yönetmeliği 18. maddesinde uygulama çalışmaları sırasında yeni muhdesat tespiti yapılmayacağı belirtilmiştir.

5.18.3. Parselasyon Haritalarının Durumu

5.18.3.1. 22/a çalışmalarında Parselasyon Haritaları

22/a Yönetmeliğinin 12/1. maddesinde “*Uygulama alanı kapsamında kalan, tapu sicilinde tescilli; imar, ışlah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, orman ve mera haritaları ile diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumluluğu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında, hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilir ve düzeltilir*” hkmindedir.

5.18.3.2. 2859 sayılı Kanun ve Parselasyon Haritaları

2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince yapılacak çalışmalarda Yönetmeliğinin 13. maddesi ile parselasyon, arazi toplulaştırma, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları da yenileme kapsamı dışında bırakılmıştır.

Deprem bölgesinde, 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak yenileme çalışmalarında mülkiyet ve mülkiyetle ilgili haklar kapsam dışındadır.

5.18.4. Orman Haritalarının Durumu

TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 05.06.2012 tarih 4820 sayılı talimatının 1. maddesinde orman haritalarının durumu açıklanmıştır.

22/a Yönetmeliğinin 12/1. maddesine “22/a Çalışmalarında Parselasyon Haritaları” başlığı altında yer verilmiştir. Bu düzenleme doğrultusunda 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgelerin 21. maddesi şu şekildedir;

“Mevcut Yönetmeliğe göre; uygulama alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumluluğu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuatına göre değerlendirilir ve düzeltilir.”

TKGM Fen Dairesi Başkanlığının 15.10.2009 tarihli ve 2555 sayılı talimatında “... İlgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından 22/a uygulaması bitene kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, hatayı ilgilendiren kısmın uygulamadan çıkarılması için Genel Müdürlükten onay alınacaktır.” şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

Bu arada 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun 11/10. madde ise şu şekildedir;

“6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, orman işletme müdürlüğüne görevlendirilecek en az bir orman yüksek

mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, 3402 sayılı Kanununun 3'üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro sınır tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplane edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi 3402 sayılı Kanununun 11'inci maddesine göre yapılacak askı ilanı ile kesinleşir”

Buna mevzuat çerçevesinde 22/a çalışmalarında 6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya (*tapu kütüğü ve zabıt defterine*) tescil edilmiş orman haritalarındaki orman, 2/A ve 2/B sınırlarında düzeltmeyi gerektiren orman tahdit/kadastro tutanağı, pafta, teknik belge ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde orman haritalarındaki 2/A ve 2/B alanlarının sınır nokta ve hatlarının, orman kadastro tutanakları esas alınarak mevzuat hükümlerince fenni hataların giderilmesi için Kadastro Müdürlüğünce ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne yazılacak bir yazı ile en az bir Orman Yüksek Mühendisi ya da Orman Mühendisi görevlendirilerek kadastro ekibine iştirak ettirilir.

Orman haritalarındaki orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatlarında düzeltmeyi gerektiren orman tahdit tutanağı, pafta ve zemin uyumsuzluğu, söz konusu uygulama ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Uygulama ekibince hangi sınır nokta ve hatlarında nasıl bir uyumsuzluk olduğu ve ne şekilde giderildiği hususlarını içeren, ada raporu düzenlenerek imza altına alınır.

Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı ilan cetvelleri düzenlenir. Askı cetvellerinde, düzenlemeye alınan bu parseller için “6292 sayılı Kanunun 11'inci maddesinin onuncu fıkrasına göre düzeltme yapılmıştır” şeklinde belirtme yapılır. 22/a uygulamalarında, 6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya (*tapu kütüğüne/zabıt defterine*) tescil edilmiş orman parsel sınırlarına komşu ve 22/a uygulaması dışında olan parseller, en az bir ada bazında uygulama raporu düzenlenerek uygulamaya dâhil edilir.

5.18.5. Heyelan Bölgelerinin Durumu

TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 05.06.2012 tarih 4820 sayılı talimatı 1. maddesinde, Medeni Kanununun 719. maddesi ile yetkili makamlarca heyelan bölgesi olduğu belirlenen yörelerde tapu planındaki sınırların esas alınmayacağı hükmünde olduğu için bu hususun Kadastro Müdürlüğüne resmi olarak bilinmesi ve paftasına işlenmiş olması halinde heyelan bölgesi sınırları içerisinde kalan parsellerde 3402 sayılı Kanununun 22/a maddesi uygulaması yapılamaz. Bu gibi yerler uygulamaya dâhil edilmiş ise uygulamadan çıkartılması sağlanır.

5.18.6. Harici İfraz ve Taksimlerin Durumu

22/a Yönetmeliğinin 44. maddesinde yenileme çalışmalarında harici taksim, ifraz veya ifrazden taksimler dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

a) Harici taksim işleminde mülkiyet değişikliği söz konusu olduğu için yenileme çalışmalarının kapsamı dışında kalmaktadır. Yönetmeliğin 17. maddesinde kayıt maliki muvafakat etse bile kayıtlı malik dışında malik belirleme söz konusu olmayacağı açıklanmaktadır.

b) Harici ifraz işlemi ilgili teknik mevzuatı doğrultusunda bir harita mühendisi sorumluluğunda yapılmış ve ilgili belediye veya il özel idaresi kuruluşunca onaylanmış da olsa işlem tapu kütüğüne tescil edilmediği için dikkate alınmayacaktır. Bu doğrultuda tescil olmamış işlemler için aynı durum söz konusudur.

5.19. UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA ÖZEL DURUMLAR

Uygulama çalışmalarında karşılaşılabilecek bazı özel durumlar bulunmaktadır.

Bunlar;

- Nitelik Değişikliği,
- Davalı Taşınmazların Durumu,
- İfraz/Tevhit İşlemleri,
- Akit ve Tescil İşlemleri,
- İrtifak Hakkı Tesisleri İşlemleri,

İle ilgili özel durumlar bu bölümde açıklanmıştır.

5.19.1. Nitelik Değişikliği

Uygulama öncesinde var olan ve tapu kütüğüne de tescili yapılan bina ve tesisler halen zeminde mevcut ise, fiili duruma göre nitelik tespiti yapılır.

Çalışmaların başlamasından sonra yapılmış binalar uygulama sırasında taşınmaz üzerinde fiilen bina bulunmasına karşın uygulama öncesinde cins değişikliği yapılmamışsa, bunlar ölçülüp ölçü krokisinde gösterilmekle yetinilir. Cins değişikliği yapılmamış binalar sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilmez. Bu durumun uygulama tutanağının “*Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi*” kısmında açıklanacağı hususu TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 05.06.2012 tarih 4820 sayılı talimatının 2. maddesinde açıklanmıştır.

22/a Yönetmeliği 19/2. maddesinde uygulamanın kesinleşmesinin akabinde; bu tür taşınmazların listesi, parsel maliklerini de gösterir şekilde ilgili kuruluşlara (*belediye, il özel idaresi veya ilgili muhtarlık*) bildirilir. Fen klasörünün “*düşünceler*” sütununda da kurşun kalemle belirtme yapılır.

Çalışmaların başlamasından sonra yapılmış binaların yapı kullanma izni ve/veya ilgili kuruluşun yapının kanuni mevzuat çerçevesinde olduğuna dair yazısı varsa bu durumdaki binaların ölçümü yapılıp, sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilmesi sağlanır.

22/a Yönetmeliği 19. maddesinde yenileme çalışmalarının kesinleşmesi sonrasında tapu sicilinde gerekli değişikliklerin yapılarak, harçların tahsili için düzenlenecek listede gösterilerek ilgili Maliye kuruluşuna gönderilir.

Tescilli binaların yıkılmış olması durumunda, tapuda kayıtlı ve paftasında da mevcut yapının yıkılmış olduğunun görülmesi durumunda nasıl uygulama verileceği hususunda 22/a Yönetmeliğinde ve 2010/18 sayılı Genelgede, düzenleme bulunmamaktadır. Ancak 2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince yapılacak yenileme çalışmalarında bu durumdaki taşınmazlar hakkında nasıl uygulama verileceği (mülga) 2003/2 sayılı genelgede ile şu şekilde düzenlenmiştir.

“..... Tapu sicilinde kayıtlı olan bir yapının (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi binalar hariç) yenileme çalışmaları sırasında ortadan kaldırılmış veya yıkılmış olduğunun anlaşılması halinde, bu durumun da ölçü krokisinde ve yenileme tutanağında belirtilmesi, yenilemenin kesinleşmesini müteakip taşınmaz malı fiili

durumuna uygun şekilde tapu sicilinde nitelik değişikliğinin yapılması ve harç tahsili için ilgili maliye kuruluşuna liste halinde iletilmesi gerekir.”

590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında kalan yerlerde cins değişikliği harcı tahakkuk ettirilmez. Aynı uygulamanın 22/a gereğince yapılan çalışmalar için de yapılması gerekir.

22/a uygulama alanı içerisindeki parsel üzerinde tescil edilmiş kat mülkiyeti varsa yapılacak değişiklikler TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 05.06.2012 tarih 4820 sayılı talimatının 7 maddesinde belirtilmiştir. Bu maddede ana taşınmaza ait tapu kütük sayfasında ve ilgili kat mülkiyeti kütüğünün “Ana Gayrimenkulün” yazımına ilişkin bölümde gerekli düzeltmeler ve değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

5.19.2 Davalı Taşınmazlar Malların Durumu

22/a uygulamasına tabi alanda davalı taşınmazlar varsa davanın mahiyetine göre nasıl işlem yapılacağı 22/a Yönetmeliğinin 28. maddesinde şu şekilde belirtilmiştir.

“(1) Uygulama öncesi davalı olup da davaları devam eden taşınmazlardan;

a) Mahalli hukuk mahkemelerinde davalı olan taşınmazlardaki uyuşmazlık konusu, sınıra ve yüzölçümüne yönelikse bu davalara konu sınırlar, paftasında itirazlı mülkiyet sınırı olarak teknik yönetmelikteki özel işareti ile gösterilir ve yüzölçümü kesinleştirilmez.

Hukuk mahkemelerinde görülmekte olan dava dosyalarının ilgili kadastro mahkemesine devri hususunda mahalli hukuk mahkemesine bilgi verilir.

b) Kadastro mahkemelerinde davalı olan taşınmazlardaki uyuşmazlık konusu;

1. Sınır ve yüzölçümü dışında mülkiyet ve mülkiyetten gayri aynı haklara yönelikse taşınmazın sınırları belirlenir, paftasında çizimi yapılır ve yüzölçümü hesaplanır.

2. Sınır ve yüzölçümüne yönelikse bu davalara konu sınırlar, paftasında itirazlı mülkiyet sınırı olarak teknik yönetmelikteki özel işareti ile gösterilir ve yüzölçümü kesinleştirilmez.

(2) Uygulama öncesi davalı olup da davaları devam eden bu taşınmazların tutanakları davalı olarak düzenlenir ve tutanaklarda, mahkemenin adı ve dosya numarası belirtilir. Kadastro müdürünce davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve

eklerinin tasdikli birer örneği müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta örnekleri en geç 7 gün içinde ilgili kadastro mahkemesine gönderilir.” hükmündedir.

Uygulama çalışmalarında davalı taşınmazların bulunup bulunulmadığı hususuna dikkat edilmesi gerekmektedir. Çalışmalar kapsamında mahkeme kararıyla tescil edilmiş taşınmazlarda uygulama ekibi tarafından yapılacak değişiklikler sıkıntılara sebep olabilecektir. Bu tarz durumların yaşanmaması için davalı taşınmazların tespit edilmesi ve özellikle sınır ve yüzölçüme ilişkin olanlarının eksiksiz bir şekilde belirlenmesi yapılan uygulamanın doğruluğu ve amacına uygunluğunu sağlayacaktır.

5.19.3. İfraz/Tevhit Tescil İşlemleri

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama çalışmaları sırasında ifraz ve tevhit gibi değişiklik işlemleri ile ilgili talepler olması halinde 22/a Yönetmeliğinin 43. Maddesinin; *“Uygulamaya tabi parsellerle ilgili talebe bağlı hizmetler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde kadastro teknik mevzuatınca karşılanır ve ilgililerine verilecek belgelerde ‘3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olduğu hususu belirtilir”* hükmü çerçevesinde hareket edilmesi gerekmektedir.

5.19.4. Akit ve Tescil İşlemleri

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama çalışmaları, uygulamaya tabi parsellerle ilgili akit ve tescil işlemlerini durdurmaz. Konuyla ilgili düzenleme 22/a Yönetmeliğinin 16. Maddesi; *“Uygulamaya başladıktan sonra, uygulama alanındaki her türlü akit ve tescil işlemleri taşınmaz malların o andaki tespit durumu, kadastro müdürlüğünden sorularak alınacak cevaba göre tapu müdürlükleri tarafından yapılır ve kayıt örnekleri derhal kadastro müdürlüğüne gönderilir. İhtiyati tedbir, ihtiyati haciz ve benzeri kararlarla ilgili talepler tapu sicil müdürlüğünce derhal tapu siciline işlenmekle birlikte kadastro tutanağına da geçirilmek üzere resen kadastro müdürlüğüne veya dava açılmış ise kadastro mahkemesine bildirilir.”* hükmünde olup, mevzuatta açıklandığı şekilde akit ve tescil işlemlerine Tapu Müdürlüklerinde devam edilmesi sağlanır.

5.19.5. İrtifak Hakkı Tesisi İşlemleri

Uygulama alanı içerisindeki irtifak hakları ile ilgili yapılacak işlemler konusunda 22/a Yönetmeliğinde hüküm bulunmamaktadır.

Ancak 2859 sayılı Yenilene Kanunu gereğince yapılacak yenileme çalışmalarına yön vermek amacıyla yayımlanmış olan (*mülga*) 2004/12 sayılı Genelgenin 14. maddesinde bu husus yer almaktadır.

Aynı hususun 22/a maddesi uygulaması gereğince yapılacak uygulama çalışmalarında da dikkate alınması için şekli bakımından doğru olacaktır.

14. maddenin öngörüsü şu şekildedir;

“Paftasında ve tapu kütüğünde var olup da zeminde gerçeği yansıtmayan irtifak hakları ve kamulaştırma planları, yenileme çalışmaları sırasında paftasına aynen aktarılır. Zemindeki mevcut şekli ise ölçülerek paftasında kesik çizgilerle gösterilir. Bu hususta, yenileme tutanağının “Beyanlar” hanesinde gerekli belirtme yapılır.

Ayrıca ilgili idareye, irtifak hakkı ve kamulaştırma planlarının eski ve yeni durumları hakkında açıklayıcı yazı ile bilgi verilir.”⁴¹

5.20. BİLGİLENDİRME İLANININ YAPILMASI

Bilgilendirme ilanına ilişkin TKGM Fen Dairesi Başkanlığının 15.10.2009 tarih 2555 sayılı ve Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığının 04.10.2007 tarih 3943 sayılı talimatları bulunmaktadır. Uygulama çalışmaları tamamlandığında iş bitim tutanağı düzenlenmeden önce her birim askı ilanı formatında listeler düzenlenerek bilgilendirme ilanları yapılır. Bilgilendirme ilanı; liste, pafta örnekleriyle birlikte muhtarlıkta (*hafta sonu ve bayram tatilleri de dâhil*) 15 (on beş) gün süreyle yapılır. Bu süre içerisinde yapılacak itirazlar; ilanın bitimini takip eden 15 (on beş) günlük süre içerisinde incelenerek sonuçlandırılması gerekmektedir.

5.21. İŞ BİTİM TUTANAĞININ DÜZENLENMESİ

22/a Yönetmeliğinin 32. maddesinde belirtildiği üzere uygulama çalışmaları tamamlanması, bilgilendirme ilanının yapılması, varsa itirazların sonuca bağlanması işlemleri sonrasında uygulama alanı içinde uygulamaya tabi tutulacak taşınmaz kalmadığı, uygulama alanındaki tüm parsellerin sınırlandırma, ölçü ve tutanak

⁴¹ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

tanzimi işlemlerinin tamamlandığına dair “iş bitim tutanağı” düzenlenerek uygulama ekibine imzalatılır. İhale usulüyle yüklenici marifetiyle yapılan uygulamalarda 2010/19 sayılı Genelge 44. maddesine istinaden iş bitim tutanağı yüklenici tarafından da imzalanması gerekmektedir.

5.22. ASKI İLANI YAPILMASI

Bilgilendirme ilanı yapılması ve iş bitim tutanağı düzenlendikten sonra askı ilanı işlemlerine başlanmaktadır. Öncelikli olarak uygulama alanındaki birimler için Askı İlan Cetvelleri düzenlenir. Askı İlan Cetvelinde taşınmazın; ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, beyanlar hanesi, pafta, ada, parsel numarası, malik ismi, baba adı ve hissesi, vasfı ve niteliği, yüzölçümü, irtifak hakkı alanı ve ilandan önceki itirazların sonucu yer almaktadır.

22/a Yönetmeliğinin 34. maddesinde Askı ilanı açıklanmıştır.

“Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller ve pafta örnekleri; kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilan cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği yerde 30 gün süre ile ilan edilir. İlanın yapıldığına dair Askı Cetveli İlanı Tutanağı (Ek-9) düzenlenir.

(2) İlanlar aynı günde yapılmadığı takdirde son ilan tarihi esas alınır. Askı cetvelinin bir örneği mahalli maliye kuruluşuna ve orman idaresine gönderilir. Ayrıca, mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına ilana alındığı hususu bir yazı ile bildirilir.

(3) Kadastro müdürü, bu ilanla ilgili işlemleri, uygulama ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde yapmak zorundadır.

(4) Genel Müdürlükten izin alınmak suretiyle, bir adadan az olmamak üzere aynı esaslara göre kısmî ilan yapılabilir”

Çalışma alanında faaliyet tamamlanıncaya kadar itiraz edilen parseller hakkında Kadastro Komisyonunca yapılan işlemin sonucu “İtiraz ret veya kabul edildi” şeklinde ilgili sütunda belirtilmesi gerekir.

İhale usulüyle yüklenici tarafından yapılan uygulama çalışmalarında askı ilanının hazırlanmasında ve ilgili yerlerde ilan edilmesinde yüklenici, personel ve donanım desteği sağlaması gerektiği TKGM tarafından yayınlanan 2010/19 sayılı Genelgenin 45. maddesinde açıklanmıştır.

5.23. UYGULAMAYA KARŞI DAVA AÇILMASI

Yapılan çalışmalara askı ilanı süresi içerisinde dava açılabilir bu konudaki yasal düzenleme 22/a Yönetmeliğinin 35. maddesinde belirtilmiştir. Bu maddede uygulama çalışmalarına karşı, askı ilanı süresi içerisinde Kadastro Mahkemesinde dava açmak suretiyle itiraz edilebileceği açıklanmıştır. Açılan dava; sınıra yönelik ise o sınıra komşu parseller, yüzölçümüne yönelik olup da davalı parsel belirtilmemişse o parsel bitişik veya ilgili bütün parseller davalı sayılır. Bu kapsamda dava ile ilgisi tespit edilen taşınmazların tutanakları kesinleştirilmemesi gerekmektedir.

5.24. UYGULAMANIN KESİNLEŞMESİ

22/a Yönetmeliği 36. maddesinde askı İlanı tamamlanmasıyla birlikte çalışmaların öncesinde davalı olmayan taşınmazlar ve askı ilanı süresinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları ilanın bitimini takip eden gün itibariyle Kadastro Müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Tutanakları kesinleşen taşınmazlar için “Kesinleştirilen Parsellere Ait Liste” düzenlenir.

Dava açılan taşınmazların tutanakları ise kesinleştirilmez. Bu parsellere ait tutanakların tasdikli örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta ve ada raporunun tasdikli birer örnekleri Kadastro Mahkemesine gönderilir. Askı ilanı süresi içerisinde Kadastro Mahkemesinde dava açılan parsellerin uygulama tutanağının sağ üst köşesine “*Davalıdır*” belirtmesi ile mahkeme adı ve esas numarası yazılır. Ayrıca dava açılan taşınmazlar için “*Davalı Parsellere Ait Liste*” düzenlenir ve bir yazı ile Tapu Müdürlüğüne bildirilir. Tapu Müdürlüğüne ilgili parsellerin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununa;

“3402 sayılı Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama sebebiyle ... mahkemesinin ... dosyasında davalıdır” belirtmesi yapılması gerekmektedir.

5.25. YENİ PAFTALARIN GEÇERLİLİK KAZANMASI

22/a Yönetmeliği 38. maddesinde uygulama çalışmaları ile oluşturularak onaylanan paftaların altına “*Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereği no’lu paftanın veya Paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir.*” şeklinde belirtme

yapılacağı belirtilmiştir. Bu paftalar ile ilgili kontroller eksiksiz yapılarak Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi tarafından imzalanır ve Kadastro Müdürü tarafından tarih atılarak imzalanır ve onaylanır. Çalışmalar ihale usulüyle yüklenici tarafından yapılmışsa TKGM tarafından yayınlanan 2010/19 sayılı genelgenin 49. maddesi gereğince paftalara yüklenicinin de imzalaması gerekmektedir.

5.26. ESKİ PAFTALARIN GEÇERSİZ SAYILMASI

Uygulama çalışmaları tamamlanması ile birlikte eski paftalar geçerliliğini kaybederek işlemlerin yeni paftalar üzerinden devam ettirilmesi sağlanmalıdır. Geçersiz kalan paftalar ve teknik belgeler imha edilmemesi muhafaza edileceği mevzuatta belirtilmektedir. Uygulama sonucu yeni oluşan paftalarla nasıl ilişkilendirileceğine dair gerekli bilgiler alt başlıklarda ele alınmıştır.

5.26.1. Eski Paftaların Kapsadığı Alanın Tamamının Yenilenmesi Durumu

Uygulama alanı bir paftanın tamamını kapsıyorsa yeni pafta oluşacağı için bu paftanın işleminden kaldırılması gerekmektedir. Bu tarz tamamı uygulamaya tabi tutulan paftaların uygun bir yerine; *“Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereği no’lu paftanın veya paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir.”* belirtmesi yazılarak, kontrol mühendisi tarafından imzalanır ve Kadastro Müdürü tarafından onaylanır. İhale usulüyle yüklenici tarafından yapılan uygulamalarda TKGM tarafından yayınlanan 2010/19 sayılı Genelgenin 48. maddesi gereği eski paftaların iptal çizgileri ve üzerine geçersiz olduğuna dair yazılacak yazı yüklenici tarafından üstlenilecektir.

5.26.2. Eski Paftaların Kapsadığı Alanın Belli Bir Bölümünün Yenilenmesi Durumu

Uygulama çalışmalarında bir paftanın tamamını kapsayacak diye bir kural yoktur. Paftanın belli bir bölgesinde uygulama yapılmış olabilir. Belli bir bölümü uygulamaya alınmış paftaların durumunda uygulamaya tabi kısım 1 cm ara ile 0,2 mm çizgi kalınlığında özel mürekkeple tarandıktan sonra, taralı kısım içine; *“Bu bölüm yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereği no’lu pafta veya paftalar açılmıştır.”* şeklinde belirtme yapılarak kontrol

mühendisi tarafından imzalanır ve Kadastro Müdürü tarafından onaylanması gerekmektedir.

5.27. FEN KLASÖRLERİNİN DÜZENLENMESİ

22/a Yönetmeliği 37/2. maddesinde uygulama çalışmaları tamamlandıktan sonra ilgili birimde fen klasörleri yeniden düzenlenmesi de sağlanabilir. Uygulama öncesi kullanılan fen klasörü üzerinde gerekli değişiklikler yapılarak da işlemlere devam edilebilir. Fen klasörü yeniden düzenlenmişse, eskisi ayrıca muhafaza edilir. Ancak karışıklık olmaması için eskilerin, pafta iptalinde olduğu gibi iptalinin yapılması gerekir. Yeni bir fen klasörü düzenlenmeyip, eskisi üzerinde düzeltme yapılacaksa, öncelikle daha önce “*Düşünceler*” sütununa yazılmış olan “*22/a gereğince uygulamaya tabidir*” belirtimi kaldırılır ve de gerekli yüzölçüm düzeltmesi yapılır. İhale usulüyle yüklenici tarafından yapılan uygulamalarda TKGM tarafından yayınlanan 2010/19 sayılı genelge 48. maddesi gereği fen klasörünün yeniden düzenlenmesi yüklenici tarafından yapılarak Kadastro Müdürlüğü kontrol elemanlarınca kontrolü yapıldıktan sonra kabul edilir.

5.28. KADASTRO HARCİ TAHAKKUKU

24 Nisan 2003 tarih, 25088 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ve 5035 sayılı “*Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun*”un, 36. maddesi ile 492 sayılı Kanuna ekli (4) sayılı tarifinin “*II. Kadastro ve Tapulama İşlemleri*” başlıklı bölümünde (d) fıkrasından sonra gelmek üzere “*Kadastro işlemlerinin yenilenmesinden harç alınmaz.*” hükmü ilave edilmiştir. 29.11.2006 tarihinde yayınlanan 22/a Yönetmeliğinin 41. maddesinde bu yönde “*uygulama nedeniyle harç tahakkuk ettirilmez*” hükmündedir. Bu mevzuat çerçevesinde 22/a çalışmalarında kadastro harcı tahakkuk ettirilmemesi gerekmektedir.

5.29. TAPU KÜTÜĞÜNÜN DÜZENLENMESİ

22/a Yönetmeliği 39. maddesi Uygulama alanı bir Köy ya da Mahallenin tamamını kapsıyorsa Kadastro Müdürlüklerince yeni tapu kütükleri oluşturulur ve uygulama çalışmaları sonucu yenilenen parsellerin tescilleri bu kütüklere yapılır.

Uygulama alanı bir Köy ya da Mahallenin bir kısmını kapsıyorsa yeni kütük oluşturma zorunluluğu yoktur.

TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 31.01.2012 tarih 928 sayılı talimatında 22/a uygulaması yapılan birimlerde, kısmi ya da tamamında uygulama yapılmasına bakılmaksızın;

✓ İdari yapısını koruyan birimlerde tapu kütüğü sayfalarında gerekli düzeltmeler yapılır, yeni oluşan parsellerin birimin son tapu kütüğünün son sayfasından itibaren tescili yapılır,

✓ İdari değişikliğe (ayrılma veya birleşme) uğrayan birimlerde ismini koruyan birimin mevcut tapu kütükleri üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılması, yeni isim altında idari değişiklik gören birimlerde ise, parsel sayısı fazla olan birimin tapu kütükleri üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılması, birleşme sonucu diğer birim/ birimlerden gelen ada ve parsellerin ismini koruyan birime ait son kütüğün son sayfasından itibaren tescillerinin yapılması, ayrılma sonucu oluşan yeni birimler için yeni tapu kütükleri oluşturulur.

22/a Yönetmeliği 39/5. maddesinde tescil işlemi tamamlandıktan sonra, taşınmaz maliklerinin talebi halinde, yeni durumu gösteren tapu senedinin bir defaya mahsus olmak üzere harç tahsil ettirilmeden imza karşılığı verilir.

5.30. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE DEVİR

Uygulama çalışmaları tamamlandıktan sonra Kadastro Müdürlüğünce kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, ada ve parsel sırasına göre bir klasör dosya içerisine konulmak suretiyle bu klasör ile birlikte, kesinleşen ve davalı olan parseller için listeler düzenlenir. Eğer yeni tapu kütüğü düzenlenmesine gerek görülürse bu da Kadastro Müdürlüğünce yapılır.

22/a Yönetmeliği 39/1. maddesinde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/2. maddesi gereğince (üç ay içerisinde) uygulama sonucu düzenlenen ve kontrolü yapılan yeni tapu kütüklerinin Kadastro Müdürlüğünce Tapu Müdürlüğüne teslim edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İhale usulüyle yüklenici tarafından yapılan uygulamalarda 2010/19 sayılı genelge 50. maddesi gereği tapu kütükleri yüklenici tarafından hazırlanarak Kadastro Müdürlüğü kontrol elemanları tarafından kontrol

edildikten sonra Tapu Müdürlüğüne devir ve teslim edilir. Pafta ve fenni belgelerin asılları Kadastro Müdürlüğünde muhafaza edilir.⁴²

5.31. TAPU KÜTÜĞÜNDE DÜZELTME

Uygulama çalışmaları sonucu Kadastro Müdürlüğü tarafından yeni tapu kütükleri düzenlenmişse Kadastro Müdürlüğünce gönderilen yazı Tapu Müdürlüğünce yevmiye alınmak suretiyle, eki listelere göre eski tapu kütük sayfaları irtibatlandırılarak kapatılması gerekmektedir.

Uygulama çalışmaları sonucu Kadastro Müdürlüğü tarafından yeni tapu kütükleri düzenlenmemişse Kadastro Müdürlüğünün yazısı, Tapu Müdürlüğünce yevmiye defterine kaydedilerek, Tapu Sicil Tüzüğüne göre tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılması sağlanır.

Uygulama öncesinde uygulama alanını kapsayan ilgili parsellerin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan *"3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi uygulamasına tâbidir."* belirtmesi aynı yevmiye numarasıyla terkin edilir.

Davalı taşınmazlarda durum ise uygulama öncesi davalı olan taşınmazlar ile askı ilanı süresi içinde dava açılan taşınmazların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine, davanın görülmekte olduğu mahkemenin adı ve dosya numarası yazılır.

İkinci nüsha tapu kütükleri Merkez/Bölge Müdürlüğünden istenerek düzeltme/düzenleme işlemlerinin kadastro müdürlüğü personeli tarafından yapılması, 14.07.2005 tarihli ve 2005/10 sayılı genelge doğrultusunda 1. ve 2. nüsha tapu kütükleri uyumlu hale getirilmesi sağlanır.

5.32. YENİLEME ÇALIŞMASININ TAKBİS'E AKTARILMASI

TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 31.01.2012 tarih 928 sayılı talimatında tapu kütüklerinin düzenlenmesi, kontrol edilmesi ve verilerin TAKBİS'e entegre edilmesi işlemlerinin Kadastro Müdürlüğü personeline edilmesi gerektiği belirtilmiştir. TAKBİS'e entegre edilen verilerin kontrol işleminin ise Tapu Müdürlüğü personeline yapılması, tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde ise kontrol ve entegrasyonun Tapu Müdürlüğünce yapılması ve yapılan veri girişi, kontrol vb.

⁴² Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

işlem adımlarının her birimin tutanak tanzim edilmek suretiyle imza altına alınması gerekmektedir.

5.33. İHALE USULÜYLE YÜKLENİCİ TARAFINDAN YAPILAN YENİLEME ÇALIŞMALARININ BİLGİ SİSTEMİNE HAZIR HALE GETİRİLMESİ

İhale usulüyle yüklenici tarafından yapılan yenileme çalışmalarında Kadastro ve Tapu verilerinin bilgi sistemine hazır hale getirilmesi; 22/a gereğince yapılacak çalışma ve entegrasyonu TKGM tarafından yayınlanan 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgelerin 51 ilâ 53. maddeleri şu şekilde düzenlenmiştir.⁴³

5.33.1. Kadastral Bilgilerin Bilgi Sistemine Hazır Hale Getirilmesi

Uygulama çalışmaları tamamlanmış olan kadastral bilgiler, uygulama aşamasında bilgi sistemine uygun çalışılmamış ise yüklenici firma tarafından bilgi sistemine uygun veri haline getirilecektir. Bu işlem yüklenici tarafından yapılacak ve kontrol işlemleri, ilgili Kadastro Müdürlüğü kontrol elemanlarınca yapılacaktır.

5.33.2. Tapu Sicil Bilgilerinin Bilgi Sistemine Hazır Hale Getirilmesi

Uygulama çalışmalarında tapu kütüğündeki kayıtlı tüm bilgiler uygulama sonucunda oluşan yeni haliyle bilgi sistemine uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Bu işlem yüklenici tarafından yapılacak ve kontrol işlemleri ilgili Tapu Müdürlüğünce yapılması sağlanacaktır.

5.34. ARŞİVLENECEK BELGELER

Uygulama çalışmaları sonucunda arşivlenecek belgeler Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinin (BÖHHBÜY) 101. maddesinde şu şekilde sıralandırılmıştır.

- a) Kontrol noktaları ve röper krokileri,
- b) Kontrol noktaları kanavaları,
- c) Açı, kenar ve nivelman ölçü çizelgeleri ve çıktıları,
- d) GPS verileri (*ham veri "alıcı formatı" ve RİNEX veri*),

⁴³ Koçak H (2015), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

- e) GPS ölçme kayıt çizelgesi,
- f) GPS gözlem planı,
- g) Dengeleme ve hesap sonuçları,
- h) Koordinat özet çizelge ve çıktıları,
- i) Ölçü krokileri,
- j) Detay noktalarına ait ölçü ve koordinat çizelge veya çıktıları,
- k) Haritaların aslı ve kopyaları,
- l) Yapım ve kontrol ve onay raporları.

5.35. MERKEZE BİLDİRİM

5.35.1. Kadastro Müdürlüğünce Yapılan Yenileme Çalışmalarında Merkeze Bildirim

Uygulama işlemleri kesinleşmiş olan (askı ilan süresinin bitimi sonrası) kadastro ve tapu bilgilerinin; İl, ilçe, köy veya mahalle esaslarına göre bilgisayar kayıtları, ada rapor çıktıları, paftaları ile ikinci nüsha tapu kütükleri Kadastro Müdürlüğünce merkez gönderilir. Uygulamaya giren parsellerin tapu sicilindeki düzeltmelerini gösteren listeler ise Tapu Müdürlüğünce arşiv ve devir işlerine dair ilgili mevzuat hükümlerine göre Merkeze gönderilir. Bölge arşivleri kurulduğu takdirde bu belgeler bölge müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

5.35.2. İhale Usulüyle Yüklenici Tarafından Yapılan Yenileme Çalışmalarında Merkeze Bildirim

22/a Yönetmeliği 40. maddesinde uygulama işlemleri tamamlanmış olan (*Askı ilanı süresinin bitimini takiben*) kadastro ve tapu sicil bilgileri, yüklenici firma tarafından idarenin belirleyeceği bilgi sistemine uygun halde manyetik ortamda ve çıktı olarak yüklenici tarafından kadastro müdürlüğüne teslim edilir.

Bilgilerin TAKBİS standardına uygun olarak veya bu bilgi sistemine uygun formatta olmak üzere il, ilçe, köy veya mahalle esaslarına göre bilgisayar kayıtları, ada rapor çıktıları, paftaları ile ikinci nüsha tapu kütükleri Kadastro Müdürlüklerince merkeze bildirilmesi sağlanır. Uygulamaya giren parsellerin tapu sicilindeki düzeltmelerini gösteren listeler ise Tapu Müdürlüğünce arşiv ve devir işlerine dair

ilgili mevzuat hükümlerine göre, Merkeze gönderilmesi gerekmektedir. Bölge arşivleri kurulduğu takdirde bu belgelerin Bölge Müdürlüğüne gönderilmesi sağlanmalıdır.

ALTINCI BÖLÜM

YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMININ GENİŞLETİLMESİ VE İKİNCİ KADASTRO

Kadastrosu tamamlanan alanlarda gelişen teknoloji ve yapım tarihinin üzerinden fazla süre geçtiğinden güncelliğini kaybetmesi gibi sebepler nedeniyle yenileme çalışmalarının yapılması gereksinimi duyulmaktadır.

Kadastro yenileme çalışmalarının kapsamının genişletilmesi ile tüm sorunların ortadan kaldırılamadığı görülmesi ve eksikliklerin giderilmesi için yenileme çalışmalarının değil de “*İkinci Kadastro*” gündeme getirilmektedir. Şuan ki yasal mevzuatın da bu duruma elvermediğinden bu işlem için kanuni değişiklikler gerekmektedir.

6.1. YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMININ GENİŞLETİLMESİ

Ülkemizde konumsal bilgilerin, farklı kurum ve kuruluşlar tarafından tekrarlı üretilmelerinin engellenebilmesi, coğrafi bilgilerin standardize edilerek paylaşımına açılması, kurumlar arası bilgi paylaşımının önünde engel teşkil edecek konularda gerekli protokollerin yapılması ile mümkündür. Bu kapsamda yürütülen TUCBS altyapısının kurulması çalışmaları için, Türkiye'nin coğrafi bilgi altyapısının uluslararası standartlarda oluşturulması ve AB ülkelerinin konumsal altyapısına uyumlu olması için, TUCBS'nin, INSPIRE direktifine ve INSPIRE uygulama esaslarına uygun olarak geliştirilmesi gerekmektedir. Bu alımsalar e-devlet uygulamalarının konumsal bileşenini oluşturmaktadır.⁴⁴

Kişilerin taşınmazlarıyla beraber, kamunun taşınmazlarını da güvence ve denetim altına alan, kamu yararına bir mülkiyet anlayışını benimsemiş, ülkenin doğal kaynaklarının korunması ve verimli kullanılmasını hedefleyen, planlı kalkınma için gerekli olan verileri, kullanıma ve işlemeye hazır bulunduran, merkezi ve yerel yönetimlerin gereksinim duydukları bilgileri kapsayan, teknolojik gelişmeleri jeodezi uygulamalarına uyarlayan, ayrıntılı konumsal bilgi sistemlerinin kurulmasına temel

⁴⁴ **TÜRKSAT (2010)**, Türksat A.Ş. Basın Bülteni 15.Şubat.2010 Ankara; **Akıncı H ve Cömert Ç (2009)**, TUCBS ve INSPIRE Teknik Mimarisi TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

olan verilerin güncel tutulmasını sağlayacak şekilde, “çok amaçlı kadastro” ya öncelik verilmelidir. Tüm kamu kurum ve kuruluşlarının konumsal verileri kadastro sistemiyle uyumlu ayrı bir katmanda toplanmalıdır.⁴⁵

Kadastro haritalarının dolu pafta sistemi ile üretildiği ülkemizde, mevcut kadastro çalışmaları tüm arazileri kapsamamaktadır.⁴⁶

Taşınmazlardan olabildiğince verimli bir biçimde yararlanma konusunda, planlamalarda mevcut kapasitenin tespit edilebilmesi için gerekli bilgiler, kadastro çalışması sırasında sağlanacaktır. Sadece yerleşim bölgeleri ve sahipli araziler değil, sahihsiz araziler de kadastro kapsamına alınmalıdır.⁴⁷

Mahkemelerde ve ülke kalkınmasına yönelik, taşınmazların vergi değeri tespiti ve benzeri içerikte yapılması muhtemel planlamalarda gereksinim duyulacak olan gayrimenkul değerlemesine yönelik verilerin, kadastro çalışmaları kapsamına alınmasının ve kadastro yenileme mevzuatının da bu içeriğe göre düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Toprak ve tarım reformunun yapılması için toprakların verim bakımından incelenmesi ve sınıflara ayrılması zorunludur. Bunun için geliştirilmiş olan “Verim İndeksi” denen kavrama göre, bir tarım reformunun yapılması halinde, bir aileye verilecek arazinin büyüklüğü verim indeksine göre değişmekte; verim indeksi küçüldükçe verilecek alan büyümek suretiyle adaletli bir dağıtım sağlanmaktadır. Böylece gelecekte yapılması muhtemel bir tarım reformu göz önünde bulundurularak yapılacak çok yönlü kadastroda, tarlaların sınırları ölçülerek haritalara geçirildikten sonra verim indeksleri de saptanabilmekte ve haritalara yazılabilmektedir. Kadastro haritaları tamamlanmadan toprak ve tarım reformunun yapılması adaletsiz uygulamalara neden olacaktır.⁴⁸

Yukarıdaki paragraflarda belirtilen hususlardan, hem kaynakların verimli kullanılarak ülke ekonomisine katkı sağlanması, hem de, yeryüzüne ait eksik konumsal verilerle, farklı standartlarda ve farklı verileri içerecek şekilde üretilmiş olan harita bilgilerindeki eksikliklerin tamamlanarak, standart bir bilgi sisteminde

⁴⁵ HKMO (2006), “HKMO Mesleki Tespit ve Önerileri Raporu”, Ankara.

⁴⁶ Bıyık C ve Karataş K (2002), Sunulmuş Bildiri, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.

⁴⁷ Bıyık C ve Karataş K (2002), Sunulmuş Bildiri, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.

⁴⁸ Tokmanoğlu T (198..), Türkiye’de Kadastro Sorunları

depolanıp, ihtiyaçlara uygun olarak paylaşıma sunulabilmesini sağlayacak içerikte bir kadastro yenilenmesine ihtiyaç duyulduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye’de teknik altyapı tesisleri, Medeni Kanununun 704. maddesine göre belirlenen taşınmaz malların sınıfına girmezler. Bu yüzden, ülkemizde uygulanan, Kadastro Kanununa göre, yeraltında bulunan tesislerin sınırlarının ölçülmesine yönelik bir zorunluluk bulunmamakta ve yeraltı tesislerinin ölçülmesi ve haritalanması bir kadastro faaliyeti olarak görülmemektedir.⁴⁹

Ülkemizde, kadastro çalışmaları kapsamında üst yapılar kadar, teknik altyapı tesislerinin de konumsal verilerinin elde edilerek depolanması ihtiyacına yönelik olarak yapılan araştırmalarda tespit edilen hususlar, aşağıdaki paragraflarda belirtilmektedir. Altyapı tesisleri Hollanda’da, diğer pek çok ülkeden farklı olarak, bağımsız nesnelere şeklinde kadastroda tescil edilebilmektedir, altyapı tesislerinin tıpkı parseller gibi bağımsız bir kod numarası (ID) ile tescilleri mümkündür.⁵⁰

Hollanda’da hukuki tescilden farklı olarak konumsal tescilin amacı, özellikle altyapı tesislerinin diğer kurumlar tarafından yapılan çalışmalarda zarar görmesini engellemektir. Bu amaçla 1980 yılında kadastro bünyesinde KLIC (Kablo ve Boru Hattı Bilgi Merkezi) kurulmuştur. KLIC merkezinin amacı, bu bölgede altyapı tesislerinden sorumlu olan operatörlerin merkez tarafından uyarılması ve aynı bölgede çalışma talebinde bulunan tarafa gerekli konumsal bilgilerin verilmesini sağlamaktır. Bir bölgede yeraltında çalışma yapmak için izin talep edildiğinde, çalışma bölgesine ait koordinatlar KLIC merkezine iletilmektedir. Böylece, altyapı tesislerinin yerini gösterir haritalar, yeraltında çalışma yapacak ilgiliye ulaştırılabilmektedir. Elektrik ve gaz hattı gibi tehlike ihtiva eden altyapı tesisleri söz konusu olduğunda, ayrıca uzman bir ekip de araziye gönderilebilmektedir.⁵¹

⁴⁹ **Karataş K (2007)**, Kentsel Teknik Altyapı Tesisleri, Kadastrosu ve Türkiye’deki Uygulamaların Organizasyonu. PhD Thesis. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon; **Döner F, Karataş K ve Bıyık C (2009)**, Teknik Altyapı Tesislerinin Yönetimi: Türkiye- Hollanda Karşılaştırması TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 2009 02-06 Kasım 2009, İzmir.

⁵⁰ **Döner F, Karataş K ve Bıyık C (2009)**, Teknik Altyapı Tesislerinin Yönetimi: Türkiye- Hollanda Karşılaştırması TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 2009 02-06 Kasım 2009, İzmir.

⁵¹ **Ploeger H D, Stoter J E (2007)**, Eigendom van netwerken en het kadastrer: eerste stap in 3D eigendomsregistratie, Bouwrecht;

Türkiye’de altyapı tesislerinin bulunduğu parselin tamamı ya da bir kısmı kamulaştırılmakta veya irtifak hakkı tesis edilmekte, altyapılar üzerinde üst yapıdan bağımsız bir mülkiyet kurulamamakta ve ayrı parsel numarası ile tescil edilememektedir.⁵²

Teknik altyapı tesislerinin standart dışı yerleştirilmesi ve hatların konum bilgilerinin olmaması, altyapı çalışmaları sırasında, kurumların birbirlerinin hatlarına zarar vermelerine yol açmaktadır. 15 adet büyük şehirde, altyapı kuruluşları ve belediyelerin birbirlerinin teknik altyapı hatlarına üç yılda (2004-2006) verdikleri zararın toplam maliyeti yaklaşık 13 milyon TL’dir. Toplam zararın % 85’i İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Ankara’da meydana gelmiştir. Doğalgaz, elektrik, telefon, su ve kanalizasyon kuruluşları İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Eskisehir’de oluşan hasarları bildirmişler; diğer iller ise, bu konuda bilgi verememişlerdir.⁵³

Teknik altyapı tesislerinin de kadastro çalışmaları kapsamına alınma ihtiyacına yönelik yapılan araştırmalardan da anlaşılacağı gibi, ülkemizdeki mevcut altyapı tesislerine yakın bir gelecekte yeni altyapı tesislerinin de ekleneceği öngörüldüğünde, teknik altyapı tesislerinin kadastro çalışmaları kapsamına alınabilmesi gerekmektedir. Parsel bütünlüğünün korunması adına, yerleşim yeri dışındaki parsellerin ifraz işlemleri için mevcut olan yüz ölçüm sınırlaması, bu parsellerin atıl kalmasına sebebiyet verebilmektedir. Bunun gibi parsellerin ifrazının, kadastro yenileme çalışmaları sırasında sağlanması, arazilerin aktif kullanımına teşvik olarak düşünülmektedir.

Yenileme çalışmalarının kapsamı, yukarıdaki genel anlamda belirtilen ihtiyaçları kapsayacak olan düzenlemelerle genişletilmelidir.

6.2. İKİNCİ KADASTRO

Mevcut kadastro çalışmalarındaki hata ve eksikliklerin giderilmesini ve aynı zamanda güncel ihtiyaçlara cevap verecek yeni bilgilerin eklenmesini gerekli kılan

Döner F, Karataş K ve Bıyık C (2009), Teknik Altyapı Tesislerinin Yönetimi: Türkiye- Hollanda Karşılaştırması TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 2009 02-06 Kasım 2009, İzmir.

⁵² **Tüdes T ve Bıyık C (2001)**, Kadastro Bilgisi 3. Baskı, KTÜ Matbaası, Trabzon

⁵³ **Döner F, Karataş K ve Bıyık C (2009)**, Teknik Altyapı Tesislerinin Yönetimi: Türkiye- Hollanda Karşılaştırması TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 2009 02-06 Kasım 2009, İzmir.

nedenler, yürürlükteki mevzuata göre yürütülen yenileme çalışmaları sırasında karşılaşılan teknik, hukuki, sosyal ve ekonomik sorunlar, önceki bölümlerde ortaya konmuştu.

Bu sorunların çözümüne yönelik olarak bazı çevrelerce, ikinci kadastro fikri ortaya atılmıştır. İkinci kadastro ihtiyacını dile getiren görüşlerden bazıları, aşağıdaki paragraflarda belirtilmiştir. DPT'nin 7. beş yıllık kalkınma planı çerçevesinde, Harita, Tapu ve Kadastro Özel İhtisas Komisyonu raporunda kadastro verilerinin bilgi sistemine uygun olarak düzenlenmesi için ikinci kadastro çalışmalarına hız verilmesi gerektiği belirtilmiştir.⁵⁴

DPT'nin 8. beş yıllık kalkınma planı çerçevesinde, Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu raporunda da, 3402 sayılı Kadastro Kanunu öncesinde yapılan çalışmalar sonucu üretilmiş olan kadastro haritalarındaki teknik yetersizliklerin mevcudiyeti, buna dayalı pafta-zemin uyumsuzlukları, verilerin yapısı itibarı ile otomasyona geçişe uygun olmayışı ve bu sorunların asılmasına uygun düzenlemelerin bulunmayışı nedeniyle, mevcut kadastronun zamanın gereklerine göre oluşan beklentilere cevap veremediği belirtilmiştir. Ayrıca, bu nedenlere dayalı mahkemelere intikal etmiş ihtilafların büyüklüğü ve çözümlerinin uzun sürdüğü belirtilmiş, çözüm yolu olarak da ikinci kadastronun hayata geçirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.⁵⁵

Kadastro yenileme çalışmalarının yanında, Tapu Müdürlükleri kapsamında ele alınabilecek olan, tapu kütüklerinin son mirasçılar adına, belli periyotlarla Nüfus Müdürlüğünden edinilecek bilgilere göre yenilenmesi; hisseli parsellerde hisse oranının belli bir değer altına düşmesi halinde, hazine adına mülkiyetin tescilin yapılabilmesi gibi birtakım düzenlemeleri gerektiren sorunlar, bazı çevrelerce kadastral faaliyetler çerçevesinde ele alınması gereken düzenlemeler olarak değerlendirilmiştir. Mülkiyetle ilgili bazı sorunlarda (*mirasçıların tapu sicilinde intikalleri yaptırmaması, mevcut mevzuatlara göre ifraz olamayan parsellerin harici satışlarının yapılması ve benzeri*), Tapu Müdürlüklerinin sorunun dışında tutulması,

⁵⁴ **DPT (1995)**, “VII Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita ve Tapu Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara.

⁵⁵ **DPT (2000)**, Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı; Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.

aşağıdaki paragrafta belirtildiği şekilde bir çözüm arayışına gidilmesine neden olmuştur.

İnam ve Dikici (2002) tarafından kadastroya ilişkin teknik bilgi ve belgelerin sağlıklı olmadıkları için kabul edilemeyecekleri belirtilmiş ve ilk tesis kadastro çalışmalarında taşınmazın mirasçılar adına değil de ölü kişiler adına tespit edilmesi, mirasçıların kendi adlarına tapu sicilinde intikalleri yaptırmaması, harici satışlarla malikin belirsiz hale gelmesi sorunları ortaya konularak, sistemin yaşatılması ve güncelleştirilmesi adına yeniden kadastro çalışmalarının başlatılmasına olan gereksinim ifade edilmiştir.⁵⁶

Parsellerin yeni malikleri adına tescil edilmesini olanak sağlayacak olan yeni bir kadastro çalışması hedeflenmekle, ikinci kastrodan bahsedilmektedir. Bu gereklilik için gösterilen nedenlerden teknik bilgi ve belgelerdeki istenilen düzeyde hassasiyette olmaması ve talepleri karşılamayacak hale gelmesi yenileme çalışmalarının kapsamı genişletilerek giderilebileceği düşünülmektedir. Diğer bir neden olarak gösterilen, harici satışlarla malikin belirsiz hale gelmesi, tamamıyla alıcının sorunu olmalıdır. Kadastro görmüş yerlerde harici satışın mahkemede delil olarak geçerli olmasının dışında, geçerli olmayacağı bilinmelidir. Yine mirasçıların intikal yaptırmamış olması, Tapu Müdürlüğünde mirasçılar tarafından yaptırılacak intikallerle giderilebilmektedir. Mirasçılar hep olacaktır.

İkinci kastroyu gerekli kılacak olan nedenler; mevcut kadastro yenileme mevzuatları ile ilk tesis kadastro verilerini güvenilir hale getirme işleminin ve yenileme mevzuatında yapılabilecek değişikliklerle sınırlı bazı verilerin eklenmesi, yenileme sırasında oluşabilecek ifrazlara, bu ifrazlarla değişebilecek mülkiyetlere olanak tanınmasının dışında aranmalıdır. Geçmiş yıllardaki kadastro beklentilerinden farklı olarak, günümüz ve gelecekte oluşabilecek konumsal beklentilerin kadastro kapsamının içine alınabileceği; taşınmaz mal değerlemesi, arazi sınıflandırma çalışmaları, teknik altyapı konumsal bilgileri ve benzeri ihtiyaçların göz önünde bulundurularak oluşturulacak bir içerikte, yeni bir kadastro içeriğinin belirlenerek hayata geçirilmesi amacıyla, ikinci kadastro ihtiyacından bahsedilmelidir. Aşağıdaki paragraf da bu düşünceyi destekler niteliktedir.

⁵⁶ İnam Ş, Dikici M (2002), Tapu ve Kadastro Teşkilatında Değişim İhtiyacı, Selçuk Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya.

Bıyık ve Karataş (2002) tarafından mevcut kadastro verilerinde, özellikle taşınmaz idaresi ile ilgili bilgilerin (taşınmazların kullanım biçimleri, sınıflandırılması ile ilgili bilgiler, altyapı bilgileri, toprağın fiziksel ve jeolojik yapısı, gibi çevresel bilgiler ile kırsal ve kentsel planlamaya yönelik veriler) eksik olduğu, mevcut kadastronun bütün ülke arazilerini kapsamamasının da bir diğer eksiklik olduğu ve bu nedenle, “birinci kadastronun” bitmek üzere olduğu günümüzde, içeriği ve kapsamı yeniden belirlenecek bir kadastro çalışmasının başlatılmasına gereksinim olduğu belirtilmiştir.⁵⁷

Kadastral problemlerin çözümüne yönelik yeni ihtiyaçlara göre düzenlenecek mevzuat ışığında kadastro yenilemesi, yenilemenin gerekli olmadığı yerlerde, kadastro güncellemesinin yapılması ve mülkiyetle ilgili bazı sorunların çözümü için de tapu işlemleriyle ilgili yeni düzenlemelerin yapılması uygun görülmektedir. Yukarıdaki paragraflarda belirtilen yeni konumsal ihtiyaçlara göre içeriği yeniden belirlenecek yeni bir kadastro çalışmasının yapılması değerlendirilmelidir.

⁵⁷ **Bıyık C ve Karataş K (2002)**, Sunulmuş Bildiri, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya;

Sarı N İ (2006), Ülkemiz Kadastrosunda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

SONUÇ

Mevcut kadastro verilerinde tespit edilen eksiklik ve hatalar günümüz konumsal bilgi ihtiyaçlarını karşılayamadığı sonucu ortaya çıktığı için yenileme gereksinimini ve yenileme çalışmalarının kapsamının genişletilmesine duyulan isteğe şu sebepler neden olmaktadır;

- Kadastro çalışmalarında, ölçme yöntemlerinde ve doğruluk kriterlerinde, ölçeklendirmelerde, çizim altlıklarında ve yöntemlerinde, koordinat sistemlerinde ve içerik gibi konularda ortaya çıkan farklılıklar nedeniyle, TKGM'nin sahip olduğu kadastral bilgi ve belgelerde standart birliği olmadığı,
- Kadastro altlıklarının bir kısmında, yıpranma, kırılma ve çizim kirliliği ile mat ozalit altlıklarda kullanım gücü bulunduğu,
- Mevcut kadastro haritaları tescil harici bırakılmış yerler nedeniyle, tüm ülke arazilerini kapsamadığı,
- Hâlihazırdaki kadastral konum bilgileri, günümüz kadastro mevzuatı kapsamındaki ve kadastro kapsamına alınması gerekli olan ihtiyaçlara yönelik konumsal bilgi gereksinimlerini karşılar nitelik ve nicelikte bulunmadığı,
- Mevcut kadastral bilgi ve belgelerin nitelik ve niceliğindeki eksiklikler, Avrupa Birliği (AB) uyum sürecinde yapılacak çalışmaları olumsuz olarak etkileyebilmekte ve Avrupa Birliği fonlarından yararlanılarak gerçekleştirilecek planlamaların, aksamasına neden olabildiği,
- Kadastro haritalarıyla, diğer kurumların kendi ihtiyaçlarına göre belirledikleri içerikte ve kendi belirledikleri yöntemlere göre ürettikleri haritalar arasında, standart birliği bulunmadığı,
- Ülkemizdeki çeşitli kurum ve kuruluşlarca üretilen konumsal bilgilerin standart birliği ile ortak bir bilgi sisteminde toplanıp, kullanıcıların paylaşımına sunulması gerekliliği bulunduğu,
- Ülkemizde yeraltı tesislerinin ölçülmesi ve haritalanması bir kadastro faaliyeti olarak görülmemektedir. Teknik altyapı tesislerine ait konum bilgilerinin, ilgili kurum ve kuruluşlarca birbirinden bağımsız olarak, eksik ya da hiç oluşturulmaması, altyapı çalışmaları sırasında, kurumların birbirlerinin hatlarına zarar vermelerine yol açtığı,

- Mevcut kadastro yenileme mevzuatı ile yapılan çalışmalar, toprak ve tarım reformu çalışmalarına katkı sağlayacak arazi sınıflandırma bilgilerini içermediği,
- Yerleşim yeri dışındaki arazilerin bütünlüğünün korunması adına, değişiklik işlemleri kapsamındaki ayırma (*ifraz*) işlemleri için, arazi niteliği hesaba katılmaksızın yüzölçüm sınırlamasının olması, bu arazilerin atıl kalmasına sebebiyet verebildiği,
- Kadastro yenileme işlemleri sırasında ilgililerince muvafakati sağlanmış kamuya ait yol, dere, ark vb. yerlerin, terkinin yapılması sonrası ayırma (*ifraz*) olma durumu ile karşılaşılan parseller için, ilgililerin rızası ile yeniden mülkiyet tayini yapılamadığı,
- Kadastro yenileme mevzuatının, günümüzdeki kapsamı ile orman içinden geçen, yol, dere ve benzeri yerlerin, orman parsellerini ayırıp, ayrı bir parsel numarası ile tescil edilmesine olanak tanımaması, kadastro yenileme işlemlerinde orman içi detayların ölçülmemesine neden olabildiği,
- Kadastro yenileme çalışmaları sırasında en fazla taşınmazların sınırlandırılması işlemlerinde sorun yaşandığı,
- Hisseli arazilerdeki hissenin giderilmesine yönelik bazı düzenlemelere ve bu düzenlemelerin bir kısmının, yenileme ya da içeriği ve kapsamı yeniden belirlenecek bir kadastro çalışması kapsamında (*ikinci kadastro*) ele alınmasına ihtiyaç duyulduğu,
- Yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde, ilgililerince cins değişikliği işlemi yaptırılmayan veya cins değişikliği şartlarını taşımadığı için, kadastro yenilenmesi sırasında da yapılamayan cins değişikliği işlemleri nedeniyle, kadastro paftalarında gösterilemeyen binalar, bu paftaların zemini yeterince yansıtmamasına yol açtığı,
- Kadastro yenileme kapsamında yapılabilecek bazı konumsal düzeltmelerin, kadastro çalışmalarında büyük zaman ve emek kayıplarına neden olabilen 41. madde uygulaması ile yapılması, kadastro çalışanlarınca tercih edilmediği,
- Yenileme alanındaki imar uygulaması olan yerlerde, imar sınırına yönelik düzeltmelerin, yenileme kapsamında yapılabilmesine gereksinim duyulmadığı,

➤ Kadastro yenileme çalışmalarının kapsamının genişletilmesi gerekliliğinin belirdiği,
Sonuçları çıkmaktadır.

ÖNERİLER

TKGM'nin sahip olduğu kadastral bilgi ve belgelerde standart birliğin sağlanabilmesi ve günümüz gereksinimlerine cevap verebilecek hale getirilmesi için, ülke genelinde geniş kapsamlı olarak kadastro yenileme çalışmalarına başlanması, yenileme gereksinimi olmayan yerlerde ise kadastro güncelleme çalışmalarının yapılması sağlanmalıdır.

Yıpranmış, kırılmış, çizim kirliliği olan ya da kullanım güçlüğü çekildiği bilinen mat ozalit pafta altlıklarının, kadastro yenileme ve kadastro güncelleme çalışmalarının dışında da, yeni şeffaf altlıklara geçirilebilmesinin kolaylıkla gerçekleştirilebileceği yasal ve idari düzenlemeler yapılmalıdır.

İlk tesis kadastrosu sırasında tescil harici bırakılmış olan hazine arazilerinin, tescil edilmesi sağlanmalıdır. Az sayıda da olsa kadastro yenileme çalışmaları sırasında, iki parselin kendi taraflarına çekilmesinden dolayı (*ilk tesis kadastro çalışmalarında unutulmuş hazine arazileri*) oluşan ve yenileme sırasında bu tarz bir ayırma (*ifraz*) işlemi yapılamadığından parsel numarası almamış olan hazine arazilerinin de tescilleri sağlanmalıdır. Ayrıca bunun gibi parsellerin, kadastro yenileme çalışmaları sırasında, gerekli ayırma (*ifraz*) işlemi sonrasında, parsel numarası olarak hazine adına tescillerinin sağlanmasına olanak tanıyacak düzenlemeler yapılmalıdır.

Tescil harici bırakılmış olan hazine arazilerinin tescil edilmesine yönelik çalışmalar, kadastro yenileme ve kadastro güncelleme çalışmaları gibi geniş kapsamlı çalışmalar beklenmeden, ülke genelinde yapılacak bir program kapsamında gerçekleştirilebilmelidir. Bu arazilerin kapsamında olan 2B arazilerinin tescili, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesine göre değil, aynı Kanuna eklenen EK MADDE 4. madde ile öncelikli olarak kadastrosu yapılarak sağlanmaktadır. Tescil harici olarak bırakılmış diğer arazilerin de aynı kapsamda tescillerinin yapılması için gerekli düzenlemeler sağlanmalıdır.

Kadastro çalışmaları sırasında tescil harici olarak bırakılmış ve yenileme çalışmaları sırasında da itiraza konu olmaması açısından, yine yenileme kapsamı dışına çıkartılabilen ormanlar ile mera, yaylak, kışlak alanları, kıyılar ve akarsu yatakları, kayalıklar, bunların kullanım biçimleri kadastro kapsamına alınmalıdır.

Tapu Mdrlgndeki mera ve orta malları defterlerine kayıtlı olan meraların ve orta mallarının da, parsel numarası olarak tapu kütüklerine tescilinin sağlanması için gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

Ülkemizde, mevcut kadastral bilgiler ve diğer kurum ve kuruluşların üretmekte olduğu konumsal verilerin standart birliği ile üretilerek, günümüz konumsal bilgi gereksinimlerini karşılayabilecek kapsamda veri çeşitliliğini içerecek olan ve kullanıcılara veri paylaşımının sağlanacağı ortak bir bilgi sistemi kurulmalı ve sistemin içereceği veriler sınırlı olarak ülkeler arası paylaşıma da açık olmalıdır. Bu bilgi sistemi Türkiye'nin AB'ye üyelik hedefi göz önüne alındığında, AB ülkelerince yürütülecek olan INSPIRE direktifine uygun olarak oluşturulmalıdır.

Yeni mevzuatlar çerçevesinde yapılacak olan yenileme ve güncelleme çalışmalarında ülke sınırları içerisindeki her parseli birbirinden ayıracak numaralandırma yapılmalıdır.

Farklı kurum ve kuruluşlarca üretilen teknik altyapı tesislerine ait konumsal bilgilerin, hiç oluşturulmamasından ya da eksik oluşturulmasından kaynaklı olarak, alt yapı çalışmaları sırasında, kurumların birbirlerinin hatlarına zarar vermemesi açısından, yeraltı tesislerine ait konumsal verilerin oluşturulmasının kadastro faaliyetleri kapsamına alınması sağlanmalıdır.

Kadastro yenileme mevzuatına, yenileme çalışmalarında AB'ye uyum süreci çalışmaları kapsamındaki, toprak ve tarım reformu çalışmalarına katkı sağlayacak arazi sınıflandırma bilgilerini içerecek Şekilde düzenlemeler getirilmelidir.

Taşınmazların vergi değeri tespiti vb. içerikte yapılması muhtemel planlamalarda gereksinim duyulacak olan ve ayrıca mahkemeler için de gerekli olan gayrimenkul değerlemesine yönelik verilerin, kadastro çalışmaları kapsamına alınarak, kadastro yenileme çalışmaları kapsamının da bu içeriğe göre düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Değişiklik işlemleri kapsamındaki ifraz işlemleri için yerleşim yeri dışındaki arazilere, arazi sınıflandırması yapılmaksızın getirilen yüz ölçüm sınırlaması, bu arazilerin atıl kalmasına sebebiyet verebileceğinden, bu arazilerin, arazi sınıflandırma çalışmalarını da içerecek bir yenileme çalışması sırasında, ifrazına olanak sağlayacak düzenlemeler yapılmalıdır.

Mevcut kadastro yenileme mevzuatına göre, kadastro yenileme çalışmaları sırasında, ilgililerince muvafakati sağlanmış kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin parselleri ifraz etmesi durumunda, ifraz olan parseller ayrı bir parsel numarası alarak tescil edilebilmektedir. Ancak, ifraz sonucu oluşan parsel yeni mülkiyet tayini yapılamamaktadır. Böyle bir kamuya terk nedeniyle oluşan yeni parsel, yeni mülkiyet tayininin yapılması sağlanmalıdır. Böylece, bu kolay ifrazdan yararlanmak isteyen malikler sayesinde kamuya terk alanları artırılmış olacak, yeni oluşan yollarla geçit hakkı talepleri azalacaktır.

Mevcut kadastro yenileme mevzuatı ile orman parsellerinin ifraz edilememesi durumu, yenileme sırasında orman içindeki zemindeki mevcut durumun (*detayların*) ölçülerek ölçü krokilerinde ve paftasında kesik çizgilerle gösterilmesi gerektiği halde, yenileme çalışmalarını yürütenlerce, arazi yapısı çok engebeli ve örtülü olan orman parsellerinden kaçınılarak, içlerindeki detayların ölçülmemesine neden olabilmektedir. Bu da, bunun gibi orman parsellerinin, kadastro yenileme çalışmaları ile sınırlandırılarak, tescillerinin yapılmış olmasına rağmen, paftalardaki görüntülerinin zemini tam olarak yansıtmamasına neden olmaktadır. Bu durumun önüne geçilebilmesi için yol dere vb. yerlerin 2B parseli gibi düşünülüp, yenileme çalışmaları ile birlikte ya da ayrı olarak yürütülecek 2B çalışmaları ile birlikte değerlendirilerek, ayrı parsel numarası ile hazine adına tescillerinin sağlanması ve olası satışlarda, ifraza neden olan hattı geçen kuruma, satışları yapılabilmelidir.

Kadastro yenileme çalışmaları sırasında, en fazla karşılaşılan sorun olan, taşınmazların sınırlandırılması işlemleriyle ilgili olarak, bu güçlüklerin en aza indirgeneceği şekilde yenileme mevzuatının düzenlenmesi gerekmektedir.

Hisseli arazilerdeki hissenin giderilmesine yönelik düzenlemelere duyulan ihtiyaç kapsamında, bazı mülkiyet değişikliklerine olanak sağlayabilecek düzenlemeleri içeren bir kadastro yenileme çalışmasının yapılması, ya da yeni bir kadastro tasarımı (*ikinci kadastro*) ile bu soruna yönelik çözümler üretilmelidir. Bunların dışında sadece Tapu Müdürlüklerinde yapılacak işlemlerle de çözüme gidilebilme olanakları yaratılmalıdır.

Hazine, belli dönemlerle özellikle tarım, sanayi, turizm, imar vb. açıdan ekonomik değeri yüksek olduğunu belirlediği hisseli parsellerin, hissedarların ön alım hakkını göz önünde bulundurarak, tespit etmiş olduğu bir değer üzerinden

satışını yapmaya, satış sonunda elde edilecek gelirin belli bir bölümünü, işlem gideri olarak, Hazineye aktarmaya, geri kalan kısmını da hissedarların hisse oranına göre banka hesaplarına yatırmaya yetkili olmalıdır. Böylece Hazine adına gelir de elde edilmiş olacaktır. Hisseli arazilerin, tek mülkiyete dönüşebilmesi amacıyla, Hazinesinin onayı olmaksızın serbest satışının yasaklanması yaptırımını, üzerinde yapı (*ev, sabit tesis*) bulunan hisseli arazilerin atıl durumda olamayacağı göz önüne alınarak, sadece yapısız arazileri kapsamalıdır. Ek olarak, mirasçılarının hisse başına düşen parsel yüz ölçümlerinin belli bir değer altına düşmesi durumunda, hissenin mirasçılar yerine Hazine adına tescilinin yapılması sağlanmalıdır. Bu işlemlerin kolayca yürütülebilmesi önündeki hukuki engeller kaldırılmalıdır.

Kadastro paftalarının zemini daha iyi olarak yansıtmaları açısından, yapı kullanma izni olduğu halde ilgilileri tarafından yaptırılmayan cins değişikliklerinin yapılması sağlanmalıdır. Bunun için, yapı kullanma iznini vermiş olan idarenin (*eski tarihlerdeki yapı kullanma izinleri de dâhil*) Kadastro Müdürlüğüne yapıya ait koordinatlı krokilerini gönderip, ilgisinden harç alınmamak suretiyle cins değişikliğinin yapılabilmesinin sağlanması gerektiği düşünülmektedir. Kadastro yenileme çalışmaları yapılırken yapılabilecek cins değişikliklerinin gerçekleştirilmesi için ilgisinden harç alınmamasına yönelik olarak gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.

Yenileme alanındaki imar uygulaması olan yerlerde imar uygulama sınırının doğruluğunun sağlanamaması durumunda, bu sınırdaki düzeltmenin, yenileme kapsamında, Kadastro Müdürlüğüne yapılarak, ilgili idareye bildirilmesi için, mevcut yenileme mevzuatında gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.

Tespit edilen sorunlar ve bu sorunlara karşılık önerilerin genel bir değerlendirmesi yapılacak olursa; yenileme çalışmalarının günümüzdeki haliyle devam ettirilmesi durumunda yüksek oranda teknik sorunları ortadan kaldıracığı öngörülmekteyse bile hukuki ve sosyal sorunlarla ilgili yetersiz kalacağı düşünülmektedir. Önerilerde de belirtildiği üzere birçok konuda mevzuatın da yenilenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

KAYNAKÇA

22/A Yönetmeliği (2009), Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik.

2859 Sayılı Kanun (1983), 23.06.1983 kabul tarihli, 25 Haziran 1983 tarih, 18088 Resmi Gazete sayılı, Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun

3402 Sayılı Kadastro Kanunu (1987), 21 Haziran 1987 kabul tarihli, 09 Temmuz 1987 tarih, 19512 Resmi Gazete sayılı kanun.

5304 Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hk. Kanun (2005), 22.02.2005 kabul tarihli, 03 Mart 2005 tarih, 25744 Resmi Gazete sayılı kanun.

5831 Sayılı Kanun (2009), 27 Ocak 2009 tarih, 27123 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 5831 sayılı “Tapu Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”

Adıbelli S (2006), Türkiye’de İkinci Kadastro Tasarımı, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya,

Akıncı H ve Cömert Ç (2009), TUCBS ve INSPIRE Teknik Mimarisi TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Ayazlı İ E (2006), Üç Boyutlu Kadastro. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Bıyık C (1997), Kadastro ve İmar İlişkileri, İmar Planı Uygulama Teknikleri (Jeofod).

Bıyık C ve Karataş K (2002), Sunulmuş Bildiri, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.

Döner F, Karataş K ve Bıyık C (2009), Teknik Altyapı Tesislerinin Yönetimi: Türkiye- Hollanda Karşılaştırması TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 2009 02-06 Kasım 2009, İzmir.

DPT (1990), Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No:2210-ÖİK:356, Ankara, 1990.

DPT (1995), “VII Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita ve Tapu Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara.

DPT (2000), Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı; Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.

DPT (2001), Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Bilişim

Erkan H (1979), Türkiye Kadastro Kuruluş-Gelişme-sorunlar , Doçentlik Tezi, KDMMA Yayını, Konya.

Erkan H (2001), Kadastro Tekniği, TMMOB HKMO, Ankara.

HKMO (2006), “HKMO Mesleki Tespit ve Önerileri Raporu”, Ankara.

HKMO (2006), “Kadastro Kongresi Sonuç Bildirgesi”, Ankara.

HKMO (2007), “Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2007/2 Sayı 97”

HKMO (2010), Harita Kadastro Mühendisleri Odası, İstatistik Bilgileri.

İnam Ş, Dikici M (2002), Tapu ve Kadastro Teşkilatında Değişim İhtiyacı, Selçuk Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya.

Karataş K (2007), Kentsel Teknik Altyapı Tesisleri, Kadastro ve Türkiye’deki Uygulamaların Organizasyonu. PhD Thesis. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.

Kibaroğlu D (2010), Türkiye’de İkinci Kadastroya Duyulan İhtiyaç Kapsamında Yenileme Çalışmalarının Kapsamı, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.

Koç S (2004), 2014 Kadastro ve Türkiye Yaklaşımı. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Koçak H (2006), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

Koçak H (2013), Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

Koçak H (2013), Kadastroda Teknik Hatalar, Ankara

Koçak H (2013), Kadastro nun Tesisi ve Yaşatılması, Ankara.

Koçak H (2014), 22/a Çalışmalarında Miktar Fazlalıkları, Ankara.

Koçak H (2015), 22/a Gereğince Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.

Koçak H (2015), İkinci Kadastro...Ama Ne Zaman?,Ankara.

- Koçak H (2015)**, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Ankara.
- Koen L A (1987)**, Conceptual and Legal Aspects of Cadastral Renovation. Ecole Polytechnique Federe De Lausanne(Switzerland), Ecublens.
- Köktürk, E. (2002)**, “Türkiye Kadastrosunun Tarihsel Gelişimi”, İstanbul.
- Köktürk E (2003)**, Türkiye Kadastrosunun Tarihsel Görevi. HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı: 89.
- Kurandt F (1957)**, Grundbuch und liegenschaftskataster, Helbert Wichmann Verlag, Berlin.
- Özkan G, Durduran S S, Erdi A ve Girgin B (2005)**, Problems and Solutions, Proposals In Integration Of Cadastral Data Into GIS In Turkey, FIG Working Week 2005 and VIII. International Conference on the Global Spatial Data Infrastructure (GSDI-8), 1, 2, 25-33, 2005, Cario, Egyp.
- Öztürk R (2007)**. Üç Boyutlu Kadastroda Yeni Yaklaşımlar. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ploeger H D, Stoter J E (2007)**, Eigendom van netwerken en het kadaster: eerste stap in 3D eigendomsregistratie, Bouwrecht
- Prodervand J C (1987)**, Cadastral Renovation With The Help of Photogrammetry- Application Problems in Urban Area, OEEPE-Workshop on Cadastral Renovation , Switzerland.
- Sarı N İ (2006)**, Ülkemiz Kadastrosunda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Tokmanoğlu T (198..)**, Türkiye’de Kadastro Sorunları
- Tüdes T ve Bıyık C (2001)**, Kadastro Bilgisi 3. Baskı, KTÜ Matbaası, Trabzon
- Türkan H Z (1928)**, Kadastro Ne idi? Nedir? Ne Olacaktır? Cumhuriyet Matbaası, İstanbul.
- TÜRKSAT (2010)**, Türksat A.Ş. Basın Bülteni 15.Şubat.2010 Ankara
- Uçakcıoğlu E (2008)**, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme, AKÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyon.
- Yomralıoğlu T Uzun B., Demir O. (2003)**, Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistemler İçin Bir Vizyon, TMMOB HKMO Yayınları, Ankara.

İnternet Kaynakları

www.fig.org

www.hgk.mil.tr

www.hkmo.org.tr

www.sayistay.gov.tr

www.tapu-kadastro.net

www.tkgm.gov.tr