

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**MÜLKİYET YÖNETİMİNE İLİŞKİN TAŞINMAZ MEVZUATININ
İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mesude KESER AKDENİZ

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**MÜLKİYET YÖNETİMİNE İLİŞKİN TAŞINMAZ MEVZUATININ
İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Mesude KESER AKDENİZ
(501111613)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 501111613 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Mesude KESER AKDENİZ, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “MÜLKİYET YÖNETİMİNE İLİŞKİN TAŞINMAZ MEVZUATININ İRDELENMESİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri :

.....

.....

Teslim Tarihi : **5 Mart 2018**
Savunma Tarihi :

Aileme ve eşime,

ÖNSÖZ

“Mülkiyet Yönetimine İlişkin Taşınmaz Mevzuatının İrdelenmesi” konulu çalışmamda, tez danışmanlığımı üstlenerek bilgi ve birikimleriyle tezimi en doğru şekilde tamamlamama yardımcı olan ve tezimin her aşamasında desteğini ve güvenini arkamda hissettiğim değerli hocam Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU’na sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Bugünlere gelmemde üzerimde çok büyük emeği olan, hayatımın her anında olduğu gibi yüksek lisans tez çalışmam sırasında da desteklerini benden esirgemeyen ve varlıklarıyla güç veren çok kıymetli anne ve babama teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca hayatımın son üç yılını paylaştığım, bu süre zarfında yaşadığım her anı değerli kılan ve tez çalışmam süresince de gösterdiği fedakarlık ve yardımlarla büyük bir teşekkürü hak eden sevgili eşime kalpten teşekkür ederim.

Mart 2018

Mesude KESER AKDENİZ
(Tapu ve Kadastro Müfettişi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Problemin Tanımı.....	3
1.2 Çalışmanın Amacı	5
1.3 Metodoloji	5
1.4 Temel Kavramlar.....	6
1.4.1 Mülkiyet	6
1.4.2 Taşınmaz mal	7
1.4.3 Taşınmaz kaydı	8
1.4.4 Kadastro	9
2. MÜLKİYET YÖNETİMİNE İLİŞKİN TAŞINMAZ MEVZUATI.....	11
2.1 3402 Sayılı Kadastro Kanunu	14
2.1.1 22/A Yönetmeliği.....	15
2.1.2 41. Madde Uygulama Yönetmeliği	16
2.1.3 Sayısallaştırma Yönetmeliği	17
2.1.4 47/D Yönetmeliği.....	18
2.2 2859 Sayılı Yenileme Kanunu	19
2.3 6831 Sayılı Orman Kanunu	20
2.4 4342 Sayılı Mera Kanunu	23
2.5 3194 Sayılı İmar Kanunu	24
2.6 3083 ve 5403 Sayılı Toplulaştırma Kanunu.....	27
2.7 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu	29
2.8 5368 Sayılı LİHKAB Kanunu	29
3. BULGULAR: UYGULAMADA KARŞILAŞILAN TEMEL SORUNLAR VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI.....	31
3.1 3402 Sayılı Kadastro Kanunu	31
3.1.1 22/A Yönetmeliği.....	43
3.1.2 41. Madde Uygulama Yönetmeliği	48
3.1.2.1 Teknik hataların düzeltilmesinde otuz günlük sürenin beklenilmesi.	48
3.1.2.2 Teknik hataların düzeltilmesinde tebligat aşaması	49
3.1.2.3 Miktar üzerinden edinilen taşınmazlardaki hataların düzeltilmesi	49
3.1.2.4 Yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm farklarının düzeltilmesi.....	50
3.1.3 Sayısallaştırma Yönetmeliği	51
3.1.3.1 Yanılma sınırı formüllerinin güncel olmaması	51

3.1.3.2 Sayısallaştırma çalışmalarına özgü iş bildirim cetvelinin olmaması	52
3.1.4 47/D Yönetmeliği	52
3.1.4.1 2009/7 sayılı Genelge	53
3.1.4.2 2013/11 sayılı Genelge	54
3.1.4.3 2014/5 sayılı Genelge	54
3.2 6831 Sayılı Orman Kanunu	55
3.2.1 Orman kadastrounda yaşanan sorunlar	56
3.2.2 Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde yaşanan sorunlar	58
3.3 4342 Sayılı Mera Kanunu	59
3.4 3194 Sayılı İmar Kanunu	61
3.4.1 Düzenleme sahalarının tespiti ve düzenleme sınırının geçirilmesi	62
3.4.2 Kadastro parsellerindeki yüzölçüm hatalarının düzeltilmesi	62
3.4.3 Kapanan kadastral yolların değerlendirilmesi	63
3.4.4 İmar uygulamalarında hisse çözümü yapılması	65
3.4.5 DOP'tan karşılanacak alanların çoğaltılabilir nitelikte olması	66
3.4.6 Kamu tesis alanlarının tescil edilmesi	67
3.4.7 Parselasyon planlarının kesinleşmesi, iptali ve geri dönüşüm	67
3.5 3083 ve 5403 Sayılı Toplulaştırma Kanunu	68
3.5.1 Tapu verilerinden kaynaklanan sorunlar	69
3.5.2 Satış işlemlerinden kaynaklanan sorunlar	70
3.5.3 Şerh sorunu	70
3.5.4 Kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar	71
3.5.4.1 Kadastral altlık sorunları	71
3.5.4.2 Kadastroda teknik hatalardan kaynaklanan sorunlar	72
3.5.5 Toplulaştırmada karşılaşılan diğer sorunlar	73
3.6 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu	76
3.7 5368 Sayılı LİHKAB Kanunu	78
3.7.1 LİHKAB işlemlerinin kadastro müdürlüklerince kontrol edilmesi	78
3.7.2 LİHKAB işlemlerinin serbest harita mühendislerince yapılması	79
3.7.3 Kİ'den KM'ye geçiş işlemlerinin LİHKAB'lar tarafından yapılması	80
3.7.4 VP, BBP ve röperli krokinin lisanslı mühendislerce düzenlenmesi	80
3.7.5 DSÜ'den muaf olan kurum taleplerinin LİHKAB'larca karşılanması	81
4. SONUÇ VE ÖNERİLER	83
KAYNAKLAR	89
ÖZGEÇMİŞ	95

KISALTMALAR

BBP	: Bağımsız Bölüm Planı
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DSÜ	: Döner Sermaye Ücreti
FIG	: Fédération Internationale des Géomètres
HKMO	: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
Kİ	: Kat İrtifakı
KM	: Kat Mülkiyeti
LİHKAB	: Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
VP	: Vaziyet Planı

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Tapu mevzuatına ilişkin yürürlükteki kanunlar.....	11
Çizelge 2.2 : Kadastro mevzuatına ilişkin yürürlükteki kanunlar.	13
Çizelge 2.3 : Tapu ve kadastro mevzuatına ilişkin yürürlükteki tüzükler.	13
Çizelge 2.4 : 3402 sayılı Kanun'un uygulanmasına ilişkin yönetmelikler.	14
Çizelge 2.5 : Orman kadastro ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerle ilgili mevzuat.	22
Çizelge 2.6 : 3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmelikler. ..	24
Çizelge 2.7 : Tarımsal arazilerin korunması, kullanılması ve arazi toplulaştırmasına ilişkin mevzuat.	28

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 : Taşınmaz mülkiyetinin bileşenleri.	6
Şekil 1.2 : Taşınmaz mülkiyetinin edinim biçimleri.	7
Şekil 1.3 : Dünya üzerindeki arazi kayıt sistemleri.	8
Şekil 2.1 : Türk mevzuatında yer alan taşınmaz mülkiyetinin yönetimine dair anahtar kelimelerin sayısal dağılımları.	11
Şekil 2.2 : Yenileme durumu ile ortofoto haritasının karşılaştırılmış görüntüsü.	16
Şekil 2.3 : Sayısal kadastro paftası örneği.	18
Şekil 2.4 : Orman kadastro haritası örneği.	23
Şekil 2.5 : Kadastral durum ile parselasyon planının karşılaştırılmış görüntüsü.	26
Şekil 2.6 : Arazi toplulaştırma çalışmasının öncesi ve sonrasına ilişkin mülkiyet haritası örneği.	28

MÜLKİYET YÖNETİMİNE İLİŞKİN TAŞINMAZ MEVZUATININ İRDELENMESİ

ÖZET

Arazi, insan faaliyetlerinin temel mekanıdır. Bu sebeple, insanoğlu var olduğu günden itibaren araziyle hep içiçe olmuştur. Küresel yönlendiricilerin etkisiyle dinamik bir yapıya sahip olan insan-toprak ilişkileri, zamanla toprağın sahiplenilmesi ve etkin bir şekilde yönetilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmış ve günümüzde taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusu gündeme gelmiştir. Ülkemizde taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda farklı tarihlerde, farklı yasal düzenlemeler yapılmış ve farklı teşkilat yapılarıyla yürütülerek bugünkü yapısına kavuşmuştur. Gerek geçmiş yıllarda gerekse günümüzde taşınmaz mülkiyeti alanında yapılan çalışmalar, o dönem çıkarılan yasal düzenlemelerin birebir etkisi altında kalmış ve söz konusu mevzuatın içeriği ve yapısındaki değişiklikler, mülkiyet yönetimine ilişkin çalışmaların başarısını doğrudan etkilemiştir. Bu nedenle, toplum yaşantısında önemli bir yer tutan taşınmaz mülkiyetinin sağlıklı bir şekilde kayıt altına alınabilmesi ve yönetilmesi, ancak taşınmaz mülkiyeti konusunda çıkarılan yasal düzenlemelerin etkin bir yapıya sahip olmasıyla mümkündür.

Bu çalışmada, ülkemizde mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatı kapsamlı bir şekilde analiz edilerek, taşınmaz mülkiyetinin temelini oluşturan tapu ve kadastro alanındaki yasal düzenlemeler belirlenmiş, ardından kadastro mevzuatına ait belirli kanunlar ile bu kanunlarla ilişkili tüzük, yönetmelik ve genelgeler detaylı bir şekilde irdelenerek, uygulamada karşılaşılan temel sorunlar ortaya konulmuş ve bu sorunlara yönelik mevzuatın iyileştirilmesi ve sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi adına çözüm yaklaşımları önerilmiştir.

Sonuçta, ülkemizde taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda çıkarılan yasal düzenlemelerin katılımcılıktan uzak bir yapıda, zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçların karşılanması veya sorunlara çözüm üretilmesi amacıyla kısa vadeli olarak hazırlandığı, bunun sonucunda günümüzün gereksinimlerine cevap vermeyen, kendi içerisinde farklı problemleri barındıran, dağınık ve parçalı mevzuat düzenlemelerinin ortaya çıktığı görülmüştür. Ayrıca taşınmaz mülkiyetinin oluşumunda temel görev üstlenen “tapu” ve “kadastro” çalışmaları sonucunda üretilen verilerin, günümüz koşullarına uygun nitelik ve güncellikte olmaması veya hatalı olarak kayıt altına alınması nedeniyle, bu verilerin taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda yapılan çalışmalarda altlık olarak kullanılabilecek bir yapıya sahip olmadığı tartışılmıştır. Bu nedenle, taşınmaz mülkiyetinin yönetimine ilişkin çıkarılan yasal düzenlemelerin etkin ve bütüncül bir yapıda, katılımcı bir yaklaşımla, günün ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeniden ele alınması, taşınmaz mülkiyeti alanında yapılan çalışmaların altlığını oluşturan tapu ve kadastro verilerinin ise belirli aralıklarla güncellenmesi ve doğruluğunun sağlanmasına yönelik kalite-kontrol mekanizmalarının oluşturulması gerekmektedir.

INVESTIGATION OF REAL-ESTATE LEGISLATION RELATED TO LAND PROPERTY ADMINISTRATION

SUMMARY

The land is the main element for human activities. For this reason, human beings, since the very beginning of their existence, were nested with the land. The human-land relations which have a dynamic structure with the effect of global directors necessitated the ownership of the lands and administration of it effectively in time and therefore the topic of the administration of real-estate property is brought to agenda at present. There have been various legal regulations made in several times with respect to the administration of immovable property and it evolved into its present structure via various organizational structures put into force. Both in the past and at present date, the studies in the field of immovable property were under the direct influences of the legal regulations of the time and the amendments in the content and the structure of the legislations directly affected the success of the studies concerning on the property administration. In this sense, the ability of the accurate recordings and the administration of the real-estate property which takes an important place in communal life are only possible with having effectively structured legal regulations towards the land property.

The first applications regarding the administration of real-estate property in our country were conducted with the registries of the agricultural lands, which complied the agricultural products with the military service in ancient Turkish communities and in the era of Ottoman Empire. Besides, the land registry and cadastre were executed by the regulations of the time. On the other hand, in republican era, the first applications of cadastre were put into force via the Cadastre Law No.658 (date of entrance: 22.04.1925) which aimed at determination of the properties and the borders of the immovable assets, identification of their categories in regard to their locations and economical conditions. In 15.12.1934, the Cadastre and Land Registry Law No. 2613 was put into force with the aim of having resolutions for the legal and technical problems encountered during the execution of the Law No.658 and for the establishment of a compatible law with Land Registry Statute which entered into force at 1930, as well. With the afore-mentioned Law, all the lands of the country without any discrimination between the cities and the villages, were aimed at being subjected to cadastre and the missions with respect to taxation of the immovable assets and the valuation were excluded from the cadastre applications. The Land Registration Law No.5602 were put into force in 15.03.1950 in order to provide faster cadastre application in rural areas and in time this Law modified with Land Registration Law No.509 which entered into force in 17.07.1964 and also with Land Registration Law No.766 which entered into force in 26.08.1966. In republican era, the cadastre applications since 1925 evolved into two distinct applications named as registry and cadastre with the entrance of Law No.5602 in 1950 and it caused disintegration in the applications which actually serve for one ultimate aim. In order to solve this problem

and gather the rulings of cadastre under a single roof of law, the Cadastre Law No.3402 were put into force in 09.07.1987.

At present, in Turkey, all regulations with respect to the topic, acquisition, loss, content and restraints of real-estate property were put into force via Turkish Civil Code No.4721 and date 08.12.2001; the principles related to the records of the land registers serving for the acquisition of the immovable property and to the regular entries of these land records were ensured by Land Registry Regulation which entered into force on the basis of the Law No.4721 and which was promulgated at 17.08.2013; and finally the rules over cadastral works which aim at posting these properties into the cadastral plans determining their metes and bounds for the registration of these properties in land registers were set in Cadastral Law No.3402. In addition to these regulations, there are other laws entered into force at various times in terms of properties with distinct qualifications like state-owned properties and the properties of the institutions and many regulations, directives, circulars and mandates were promulgated for the execution of these laws, as well.

As it is seen, various legislations over the administration of the immovable property were put into force throughout the history and the changes in the content and in the structure of each new legislation directly affected the success of the studies on the administration of immovable property. Therefore, it is understood that the ability of the accurate recordings and the administration of the real-estate property which takes an important place in communal life is only possible with having effectively structured legal regulations towards the land property.

In this study, the real-estate property legislation related to land property administration in Turkey was comprehensively analyzed, the legal regulations towards the land registry and cadastre which provide the basis for immovable property were determined, and lastly the basic problems faced in practice were set forth by a detail examination of the certain laws and regulations, directives, circulars related to cadastral legislation. The analytical approaches were proposed for the amelioration and the accurate application of the legislation on behalf of resolving these problems.

Taking the real-estate land property legislation related to the administration of property in Turkey, particularly its dimension of land registry and cadastre into consideration; it is observed that there are 40 laws in regard to title legislation, 12 laws about cadastre legislation, 6 regulations with respect to land registry and cadastre, and approximately 40 directives and 100 circulars being in force. As it could be understood from these numerical data, the legislation of the immovable property with respect to administration of the property seems having a fragmented and disorganized structure in Turkey, and the basic reason behind this fact is that the legal regulations were framed in time with the aim of meeting the needs in an annexing manner rather than in an integrated approach.

On the other hand, it is observed that the legal regulations about the administration of immovable property were prepared and framed in a non-pluralistic fashion, and without considering the long term outputs and without receiving expert opinions and as a result, each and every legal regulations contain various problems within themselves and these laws which do not have reliable basis gradually have become out of date. Moreover, it is seen that there are multiple institutions dealing with property administration which have been authorized by distinct laws but which have activities in the same scope; and these institutions administer practices based on the circulars and the mandates deriving from their own needs and therefore there is no practical

unity among these institutions and there occurs many problems particularly with respect to the works which shall be implemented jointly.

In conclusion, the legal regulations concerning on the administration of immovable property were framed in a non-pluralistic fashion and with the aim of just meeting the needs occurred in time or finding a solution to the problems on a short term basis; and consequently it is observed that there occurs legislations which are not able to feed our current needs back, which contain various problems within themselves and which are highly fragmented and disorganized. Besides, due to the fact that the data which are produced as a result of “registry” and “cadastre” studies which take on a task in the formation of immovable property, are not in line with the qualifications required in present conditions and which are noncurrent or which are registered incorrectly; it is argued that these data do not possess the structure which could be used as the base for the studies concerning on the administration of immovable property. For this reason, re-handling the legal regulations about the administration of immovable property is required in an effective and integrated fashion, in a pluralistic approach and in a manner that could meet the current needs as well as is necessary to update the data of “registry” and “cadastre” and form quality-control mechanisms for the purpose of verifying the accuracy of these data which provide the basis for studies in the field of immovable property.

1. GİRİŞ

Toprak insan ilişkileri, geçmişten günümüze kadar sürekli bir etkileşim halinde süregelmiştir. Özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren dünya nüfustaki hızlı artış sebebiyle oluşan arazi kullanımındaki yoğunluk, toprağın korunması ve kullanılmasıyla ilgili sürdürülebilir kalkınmaya yönelik politikaların üretilmesi ve uygulanmasında, taşınmazlara dair mülkiyet yönetiminin önemini sürekli olarak artırmıştır (Yurdakul, 2009). Özellikle ticari ve sosyal hayatta aktif bir şekilde yer alan taşınmaz mülkiyeti konusu, insan hayatının da ayrılmaz bir parçası olması nedeniyle taşınmazlara ait kayıtların belgeler üzerinde tutulması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu amaçla, ülkemizde ilk olarak eski Türk toplumlarında ve Osmanlı İmparatorluğunda mülkiyet düzeni, tarımsal üretimle askerlik hizmetlerini uygun bir biçimde bağdaştırarak, tarım topraklarının kaydedilmesi esasına dayanmış ve taşınmaz kayıtları “Defter-i Köhne” adı altında eski defterlere kaydedilmiştir (Erkan, 1991). Bu dönemdeki tapu işlemleri ise 1847 tarihli “Tapu Hakkında İcra Olunacak Nizam” gereğince “Defterhane” adı verilen tapu idaresi tarafından yürütülmüş ve bu idare daha sonra “Defter-i Hakani Nezareti” adını almıştır. 1847 yılından itibaren tapu belgelerinin Defterhane’den verilmesi uygulamasına başlanılmış fakat bu süre zarfında köylülerin tapu belgelerini almak için ilçelere gidememesi sebebiyle uygulamada başarılı olunamamıştır. Bunun üzerine 1874 yılında çıkarılan “Emlak Nizamnamesi” ile “Yoklama” adı verilen tapu tahrirleri, köylerde devlet memurları tarafından yapılmaya başlanılmış ve bunun sonucunda bütün taşınmazlara senet verilmesi uygulamasına geçilmiştir (Tüdeş ve Bıyık, 1997; Erdi ve diğ, 1999).

Osmanlı İmparatorluğu döneminde ilk kadastral nitelikli çalışmalara ise 5 Şubat 1912 tarihinde yürürlüğe giren ve ülkemizin ilk kadastro kanunu olarak nitelendirilen “Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanun-u Muvakkat” ile Konya ilinin Çumra ilçe merkezi ve köylerinde başlanılmıştır. Sözü edilen Kanun’la, ülke genelinde bütün taşınmazların nitelikleriyle maliklerinin belirlenmesi, kıymetlerinin ve gelirlerinin gösterilmesi gibi çok yönlü bir çalışmaya girilmiş, ancak araya I.

Dünya Savaşının girmesi üzerine çalışmalara ara verilmiştir (Tüdeş ve Bıyık, 1997; Erdi ve diğ, 1999).

Cumhuriyet dönemindeki ilk kadastro çalışmaları da 22.04.1925 tarihinde yürürlüğe giren 658 sayılı “Kadaastro Kanunu” ile Tapu Müdüriyet-i Umumiyesi’ne bağlı bir kadastro teşkilatı kurularak yürütülmüştür. Bu Kanun’la taşınmaz malların mülkiyet ve sınırlarının belirlenmesi, konum ve ekonomik durumlarına göre sınıflarının tespit edilmesi amaçlanmış ve İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Konya gibi bazı büyük illerde çalışmalar yapılmıştır (Tüdeş ve Bıyık, 1997).

658 sayılı Kadaastro Kanunu’nun uygulanmasında karşılaşılan hukuki ve teknik sorunların giderilebilmesi ve 1930 yılında yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü’ne uyumlu bir kadaastro kanununun oluşturulabilmesi amacıyla ise 15.12.1934 tarihinde 2613 sayılı “Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Bu Kanun’la, şehir ve köy ayrımı yapılmadan tüm ülke topraklarının kadastroya tabi tutulması amaçlanmış ve taşınmaz vergilendirmesi ile değer tespitine ilişkin görevler kadaastro çalışmalarının dışında bırakılmıştır. Kırsal alanlardaki kadaastro çalışmalarının daha hızlı bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla da 15.03.1950 tarihinde 5602 sayılı “Tapulama Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Arazi kadaastrosu olarak bilinen 5602 sayılı Kanun, ilk önce 17.07.1964 tarihinde 509 sayılı “Tapulama Kanunu” olarak değişikliğe uğramış, daha sonra bu Kanun’un Anayasa Mahkemesince şekil yönünden iptal edilmesi üzerine 26.08.1966 tarihinde 766 sayılı “Tapulama Kanunu” yürürlüğe girmiştir (Erkan, 1991).

Cumhuriyet döneminde 1925 yılında başlatılan kadaastro çalışmalarının, 1950 yılında çıkarılan 5602 sayılı Kanun’la tapulama ve kadaastro olarak adlandırılan birbirinden kopuk iki ayrı çalışmaya dönüştürülmesi, temelde aynı amaca hizmet eden çalışmalarda parçalanmaya sebep olmuştur. Bu sorunu ortadan kaldırmak ve kadastroya ilişkin hükümleri tek yasa altında toplamak için ise 09.07.1987 tarihinde 3402 sayılı “Kadaastro Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. 3402 sayılı Kadaastro Kanunu’nda 22.02.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5304 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikler neticesinde de Kanun’a son şekli verilmiştir.

Günümüzde, taşınmaz mülkiyetinin konusu, kazanılması, kaybedilmesi, içeriği ve kısıtlamalarına ilişkin tüm düzenlemeler, 08.12.2001 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi) ile

düzenlenmiş, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması amacıyla taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilmesi ve bu tapu sicillerinin düzenli bir şekilde tutulmasına ilişkin esaslar, 4721 sayılı Kanun'a dayanılarak çıkarılan ve 17.08.2013 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü ile hüküm altına alınmış ve bu taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilebilmesi için sınırlarının ölçülerek, plana aktarılması amacıyla yapılan kadastro çalışmalarına ilişkin kurallar da 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda açıklanmıştır.

Bu mevzuat hükümlerinin yanında, mülkiyeti devletin (Maliye Hazinesi) ve çeşitli kurumların (belediye, vakıflar, dernekler gibi) sorumluluğunda bulunan farklı hukuksal niteliğe sahip taşınmazlar (orman, mera, maden, kıyı, kültür ve tabiat varlıkları gibi) ile kadastral ve hukuki durumu günümüz kullanımına uygun olmayan ve çeşitli çalışmalarla (imar, toplulaştırma, kamulaştırma, vb.) planlı hale getirilmeye çalışılan taşınmazların mülkiyet yönetimine ilişkin de farklı tarihlerde farklı kanunlar çıkarılmış ve bu kanunların uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla da çok sayıda tüzük, yönetmelik, genelge ve talimat yayımlanmıştır. Çok parçalı bir dağılım yapısında görülen mevzuattaki bu dağınıklık, uygulamada da birçok sorunun çözümsüz kalmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle, mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatının bütünleşik bir yapıya kavuşturulmasına ihtiyaç vardır.

1.1 Problemin Tanımı

Toplumlar için önemli bir yer tutan taşınmaz mülkiyetinin sağlıklı bir şekilde kayıt altına alınabilmesi ve güncelliğinin sağlanabilmesi, ancak taşınmaz mülkiyeti konusunda çıkarılan yasal düzenlemelerin etkin bir yapıya sahip olmasıyla mümkündür. Bu amaçla, taşınmaz mülkiyetine yönelik olarak yapılan çalışmaların başarısı değerlendirilirken, öncelikle mülkiyet yönetimine ilişkin yasal çerçeve irdelenmelidir. Taşınmaz mülkiyetinin yönetimiyle ilgili olarak Osmanlı İmparatorluğu döneminde çıkarılan nizamnamelerden, Cumhuriyet döneminde hazırlanan yasal düzenlemelere ve günümüzdeki mevzuat çalışmalarına kadar genel bir analiz yapılacak olursa:

Taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda çıkarılan yasal düzenlemelerin bütüncül bir yapıda olmadığı, zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçların karşılanması veya sorunlara çözüm üretilmesi amacıyla kısa vadeli olarak hazırlandığı, bunun sonucunda birbiriyle bağlantısı olmayan, tekrarlar içeren ve çelişkileri olan parçalı mevzuat

düzenlemelerinin ortaya çıktığı görülmektedir (Çete, 2008). Bu durum, uygulayıcıların farklı zamanlarda çıkarılan ve dağınık yapıda olan yasal düzenlemelere hakim olmalarını oldukça güç bir hale getirmektedir.

Bunun yanında, herhangi bir yasada değişiklik yapılması gerektiğinde, bu değişiklik yeni bir yasanın yürürlüğe konulması şeklinde gerçekleşmektedir. “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” adı altındaki yasal düzenlemelerle ilgili kanunlarda yapılan değişiklikler bu duruma örnek gösterilebilir. Bu durum, uygulayıcılar tarafından ilgili kanunlarda yapılan değişikliklerin sağlıklı bir şekilde takip edilmesini zorlaştırmaktadır.

Yine taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda çıkarılan yasal düzenlemelerin, katılımcılıktan uzak bir yapıda, aceleci bir yaklaşımla ve uzman görüşleri yeterince alınmadan hazırlandığı, bunun sonucunda her bir yasanın kendi içerisinde farklı problemleri barındırdığı ve günümüzün ihtiyaçlarına cevap vermediği görülmektedir. Bu durum, uygulayıcıların mevcut yasal düzenlemelerle çalışmalara yön verme noktasında çoğu zaman sorunlar yaşamasına neden olmaktadır.

Diğer yandan, taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda birden fazla kuruma, aynı faaliyet alanında, farklı yasalarla görevler verildiği, bu kurumların da kendi ihtiyaçları doğrultusunda çıkardıkları genelge ve talimatlar neticesinde uygulamaya yön verdikleri, bunun sonucunda uygulamada bir birlikteliğin sağlanamadığı ve özellikle ortaklaşa yürütülmesi gereken çalışmalarda birçok sorunun gündeme geldiği görülmektedir. Bu durum, farklı kurumlar tarafından müşterek şekilde yürütülen çalışmaların süresi içerisinde sonuçlandırılmamasına ve çalışmalardan sağlıklı bir sonuç alınamamasına neden olmaktadır.

Ayrıca, taşınmaz mülkiyetinin oluşumunda iki temel unsur olan “tapu” ve “kadaströ” çalışmaları sonucunda üretilen verilerin, günün gereksinimlerini karşılayacak nitelik ve güncellikte olmaması veya hatalı olarak kayıt altına alınması nedeniyle, bu veriler taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda yapılan çalışmalarda altlık olarak kullanılabilecek bir yapıya sahip değildir. Bu durum, mülkiyet yönetimine ilişkin çalışmalarda kullanılacak olan kadaströ verilerinde, düzeltme işlemi yapılmadan uygulamalara başlanılamaması nedeniyle işlerin gecikmesine yol açmakta, tapu verilerinin ise doğruluğu kesin olarak kabul edildiğinden, herhangi bir kontrole tabi tutulmadan projelerde kullanılması nedeniyle telafisi güç sorunlara yol açmaktadır.

Bütün bu nedenlerden dolayı, taşınmaz mülkiyetinin yönetimine ilişkin çıkarılan yasal düzenlemelerin etkin bir yapıya kavuşturulması için yeniden ele alınarak yapılandırılması ve taşınmaz mülkiyeti alanında yapılan çalışmaların altlığını oluşturan tapu ve kadastro verilerinin de doğruluğunu ve güncelliğini sağlayacak kontrol mekanizmalarının oluşturulması gerekmektedir.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının temel amacı; ülkemizde taşınmaz mülkiyetinin yönetimine dair kapsamlı bir mevzuat analizi yapılarak, taşınmaz mülkiyetinin temelini oluşturan tapu ve kadastro alanındaki yasal düzenlemelerin irdelenip, uygulamalarda karşılaşılan sorunları çözümsel yaklaşımlarıyla ortaya koymaktır. Bu bağlamda, özellikle kadastro mevzuatı alanında yapılacak detaylı bir inceleme ile uygulama boyutundaki temel sorunlar tespit edilerek, ortaya çıkacak sonuçlara göre mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatının günün gereksinimlerine uygun, etkin ve bütüncül bir yapıda yeniden yapılandırılmasına yönelik çözümler önerilecektir. Sonuçta ortaya çıkacak çözüme dair yaklaşımlar ile mevcut yasal düzenlemelerin taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda yapılan çalışmalarda daha etkin bir şekilde rol alması, uygulamadaki sorunların en aza indirilmesi ve taşınmaz mülkiyetinin sağlıklı bir altyapıya dayandırılarak vatandaşların bu konuda devlete olan güven duygusunun en üst seviyelere çıkarılmasına katkı sunulması planlanmaktadır.

1.3 Metodoloji

Tez çalışmasında izlenen temel işlem adımları şunlardır:

- Taşınmaz mülkiyetinde kullanılan temel tanım ve kavramların açıklanması,
- Ülkemizde mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatının analiz edilmesi,
- Mevzuat analizi sonucunda tapu ve kadastro mevzuatına yönelik yürürlükte bulunan kanun ve tüzüklerin ortaya konulması,
- Kadastro mevzuatına ait belirli kanunlar ile bu kanunlarla ilişkili tüzük, yönetmelik ve genelgelerin alt başlıklar halinde irdelenmesi,
- Kadastro mevzuatının uygulamada karşılaşılan sorunlarının ortaya konulması,
- Tespit edilen sorunlara yönelik mevzuatın iyileştirilmesi ve sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi adına çözüm yaklaşımlarının önerilmesi.

1.4 Temel Kavramlar

1.4.1 Mülkiyet

Ülkemizde mülkiyet hakkı yasalarla güvence altına alınmıştır. 09.11.1982 tarihli 17863 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. maddesine göre “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesinde ise “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” hükmü yer almaktadır.

Şekil 1.1’de gösterildiği üzere, mülkiyet kavramı üç temel prensip ve bileşenden ibarettir. Bunlar; “3S Kuralı” olarak da adlandırılan a) Sahiplilik, b) Sorumluluk ve c) Sınırlamalar olup bu üç temel bileşenin bir arada bulunmasıyla bir mülkiyet hakkından söz edilebilmektedir.



Şekil 1.1 : Taşınmaz mülkiyetinin bileşenleri (Dale & McLaughlin, 1999).

Buna göre gerek söz konusu mevzuat hükümleri gerekse eşya hukukuna ait kurallar bütünü dikkate alındığında, mülkiyet hakkı; “Eşya üzerinde en geniş yetkiyi sağlayan ayni haktır.” Türk Dil Kurumu (TDK) sözlüğüne göre ise mülkiyet; “Kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı, sahiplik” olarak tanımlanmıştır (Url-1, 2018).

Mülkiyet, bu hakkı elinde bulunduranın özelliğine göre özel mülkiyet ve kamu mülkiyeti olarak ikiye ayrılmakta, bu hakka sahip olan kişilerin bir veya birden fazla

olması durumuna göre bireysel mülkiyet ve birlikte mülkiyet (müşterek mülkiyet ve iştirak halinde mülkiyet) olarak sınıflandırılmakta ve malik olunan eşyanın taşınabilme özelliğine göre de taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır (Şekil 1.2). Yani mülkiyetin birden fazla çeşidi olduğu gibi mülkiyetin konusunu da taşınır ve taşınmaz mallar oluşturmaktadır.



Şekil 1.2 : Taşınmaz mülkiyetinin edinim biçimleri.

1.4.2 Taşınmaz mal

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesine göre taşınmaz; “Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” den oluşmaktadır. Bu taşınmaz malların mülkiyetinin kazanılması ise tapu kütüğüne tescil edilmekle gerçekleşir.

Taşınmaz mallar sınıfına giren “arazi”, Tapu Sicili Tüzüğü’nün 9. maddesinde “Sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası” olarak tanımlanmış olup arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tabidir.

Tapu Sicili Tüzüğü’nün 10. maddesinde yer alan “bağımsız ve sürekli haklar”, “Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan, tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tabi kılınmayan haklardır.” Bu haklar, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir ve tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve şahsi haklar kurulabilir.

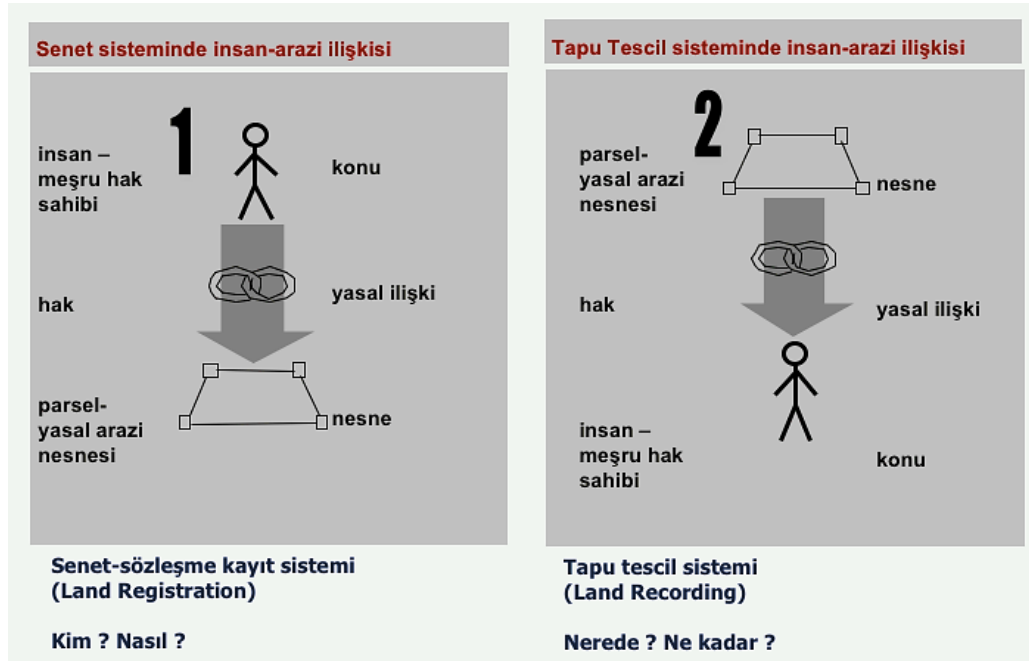
Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı “bağımsız bölümler” ise Tapu Sicili Tüzüğü’nün 11. maddesinde “Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri” olarak

tanımlanmış olup bu bağımsız bölümler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesinde "Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları" olarak ifade edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümler de kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına taşınmaz olarak kaydedilir.

1.4.3 Taşınmaz kaydı

Taşınmaz kaydı, "Taşınmazlar ile ilgili yasal olarak tanımlanmış hakların resmi kaydı" olarak açıklanabilir. Devir, temlik ve vergilendirmede önemli bir yere sahip olan kayıt sistemi, aynı zamanda harç ve alım-satım vergilerinin toplandığı sistemler olması nedeniyle devletler için önemli birer gelir kaynağı özelliği taşımaktadır. Bundan dolayı çoğu ülke, yasal belgelerin, mülkiyetin ve kullanıma ilişkin hak ve kısıtlamaların kaydedildiği bir kayıt sistemine sahiptir (FIG, 1995).

Bu kayıt sistemleri, dünya üzerinde yasa, organizasyon, işlem ve bilgi yönetimi açısından farklılıklar içeren birçok çeşide sahip olmakla birlikte, yasal açıdan irdelendiğinde iki çeşit kayıt sistemi vardır. Bunlar, tapu kayıt (tescil) sistemi ve senet kayıt sistemidir (Şekil 1.3) (Dale & McLaughlin, 1999; Henssen, 1995; FIG, 1995).



Şekil 1.3 : Dünya üzerindeki arazi kayıt sistemleri (Yomralıoğlu ve diğ, 2003).

Ülkemizde geçerli olan tapu kayıt (tescil) sistemi; "Taşınmaz malların sınırlarının kadastral paftalar üzerinde gösterildiği ve bu taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ile

diğer hak ve mükellefiyetlerin tapu siciline kaydedildiği bir sistemdir.” Bu durumda tapu sicili; “Taşınmaz mal mülkiyeti ile sınırlı aynı hakların, tapuya tescil veya şerh edilecek şahsi hakların ve beyanlar hanesinde gösterilecek belirtmelerin yer aldığı, devlet tarafından tutulan resmi bir sicildir.” Tapu ise TDK sözlüğünde “Bir taşınmazın üstündeki mülkiyet hakkını gösteren belge” olarak tanımlanmış olup (Url-1, 2018) daha detaylı bir tanımla; “Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün kime ait olduğunu gösteren, tapu müdürlüklerince verilen ve aksi ispatlanıncaya kadar geçerli olan resmi bir belgedir.”

Bu tanımlamalar ışığında, taşınmaz malların tapu siciline kaydedilebilmesi için öncelikle sınırlarının tespit edilerek, ölçme işlemlerinin yapılması ve elde edilen bu bilgilere göre taşınmaz mallara ait sınırların kadastral paftalar üzerine aktararak, yüzölçümlerinin belirlenmesi işlemlerinin tamamlanması gerektiği hususu göz önüne alındığında, kadastro kavramının da taşınmaz kaydının tamamlayıcı bir parçası olduğu ve ancak sağlıklı bir şekilde yapılan kadastro çalışmaları ile tapu sicillerinin taşınmazlara ait doğru bilgileri yansıtacağı aşikardır.

1.4.4 Kadastro

TDK sözlüğünde kadastro; “Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi” olarak tanımlanmıştır (Url-1, 2018). Uluslararası literatürde ise birçok farklı kadastro tanımı mevcuttur. Dale ve McLaughlin (1988) ve (1999)’a göre kadastro; “Hukuki anlamda arazi parsellerinin sahiplik kaydı, mali açıdan taşınmazların değerinin kaydedildiği bir kayıt, çok amaçlı bakış açısıyla ise parsellerin özniteliklerinin kaydıdır.” Larsson (1991)’e göre kadastro; “Belirli bir alandaki arazi birimlerinin sistematik olarak tanımlanmasıdır.” FIG (1995)’te kadastro; “Araziyle ilgili hak, kısıtlama ve sorumlulukların kaydını içeren parsel tabanlı ve güncel bir arazi bilgi sistemi” olarak tanımlanmıştır. Henssen (1995)’e göre ise kadastro; “Belirli bir ülke veya bölgedeki taşınmaz verilerinin, sınırların ölçülmesi temelinde düzenli bir yapıda belirlendiği kamu envanteri olup ‘nerede’ ve ‘ne kadar’ sorularına yanıt verir” şeklinde tanımlanmıştır.

Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG) tarafından 1998 yılında yayımlanan “Kadastro 2014” raporu çerçevesinde kabul gören tanıma göre 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.” şeklinde ifade edilmiştir (Kaufmann & Steudler, 1998).

Ülkemizde yapılan kadastro çalışmalarına altlık oluşturan ve 1987 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 1. maddesinde ise kadastronun amacı; “Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak” olarak açıklanmıştır.

2. MÜLKİYET YÖNETİMİNE İLİŞKİN TAŞINMAZ MEVZUATI

Ülkemizde mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatı incelendiğinde çok sayıda kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve talimatın yürürlükte olduğu görülmektedir. Özellikle taşınmaz mülkiyetinin yönetimine konu olan temel anahtar kelimeler dikkate alındığında, yasal mevzuat içerisinde söz konusu temel kavramların oldukça fazla yer aldığı gözlemlenmektedir (Şekil 2.1). Bu yasal düzenlemelerin içerisinde özellikle tapu ve kadastro mevzuatına yönelik bir değerlendirme yapılacak olursa; tapu mevzuatına ilişkin 40 adet kanun, kadastro mevzuatına ilişkin 12 adet kanun, tapu ve kadastro mevzuatına ilişkin 6 adet tüzük, yaklaşık 40 adet yönetmelik ile yaklaşık 100 adet genelge yürürlükte dir. Bunlardan tapu ve kadastro mevzuatına ait kanun ve tüzükler aşağıda ayrı çizelgeler halinde gösterilmiş olup (Çizelge 2.1, Çizelge 2.2, Çizelge 2.3) yalnızca kadastro mevzuatına ait belirli kanunlar ile bu kanunlarla ilişkili tüzük, yönetmelik ve genelgeler alt başlıklar halinde irdelenmiştir.

ANAHTAR KELİME	KANUN	KHK	YÖNETMELİK	TEBLİĞ	Toplam
ARAZİ	181	10	355	228	774
ARSA	106	4	143	93	346
BİNA	233	14	698	269	1214
KONUT	149	21	195	149	514
TAŞINMAZ	255	29	502	98	884
GAYRİMENKUL	144	5	224	135	508
KADASTRO	71	3	137	73	284
HARİTA	75	4	305	53	437
TOPLAM	1214	90	2559	1098	4961

Şekil 2.1 : Türk mevzuatında yer alan taşınmaz mülkiyetinin yönetimine dair anahtar kelimelerin sayısal dağılımları (Yomralıoğlu, 2017).

Çizelge 2.1 : Tapu mevzuatına ilişkin yürürlükteki kanunlar.

TARİH	SAYI	MEVZUAT
07.04.1924	442	Köy Kanunu
15.06.1927	1062	Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun

Çizelge 2.1 (devam) : Tapu mevzuatına ilişkin yürürlükteki kanunlar.

TARİH	SAYI	MEVZUAT
09.06.1929	1515	Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun
29.12.1934	2644	Tapu Kanunu
02.07.1965	634	Kat Mülkiyeti Kanunu
30.07.1966	775	Gecekondu Kanunu
10.05.1969	1163	Kooperatifler Kanunu
10.05.1969	1164	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun
22.12.1981	2565	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
16.03.1982	2634	Turizmi Teşvik Kanunu
23.07.1983	2863	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
11.08.1983	2873	Milli Parklar Kanunu
08.11.1983	2942	Kamulaştırma Kanunu
17.03.1984	2985	Toplu Konut Kanunu
15.06.1985	3213	Maden Kanunu
15.06.1985	3218	Serbest Bölgeler Kanunu
19.06.1986	3303	Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun
17.04.1990	3621	Kıyı Kanunu
25.05.1990	3646	Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallar Hakkında Kanun
13.06.1994	3998	Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun
19.02.1995	4071	3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun
19.02.1995	4072	Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun
15.04.2000	4562	Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
18.07.2001	4706	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
08.12.2001	4721	Türk Medeni Kanunu
08.12.2001	4722	Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
19.01.2002	4737	Endüstri Bölgeleri Kanunu
17.06.2003	4875	Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu
12.03.2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
23.11.2004	5253	Dernekler Kanunu
05.07.2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
13.07.2005	5393	Belediye Kanunu
26.09.2006	5543	İskan Kanunu
27.02.2008	5737	Vakıflar Kanunu
04.02.2011	6098	Türk Borçlar Kanunu
14.02.2011	6102	Türk Ticaret Kanunu

Çizelge 2.1 (devam) : Tapu mevzuatına ilişkin yürürlükteki kanunlar.

TARİH	SAYI	MEVZUAT
26.04.2012	6292	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
18.05.2012	6305	Afet Sigortaları Kanunu
13.12.2012	6361	Finansal Kiralama, Faktoring Ve Finansman Şirketleri Kanunu
11.06.2013	6491	Türk Petrol Kanunu

Çizelge 2.2 : Kadastro mevzuatına ilişkin yürürlükteki kanunlar.

TARİH	SAYI	MEVZUAT
08.09.1956	6831	Orman Kanunu
25.05.1959	7269	Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
25.06.1983	2859	Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun
08.03.1984	2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
01.12.1984	3083	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
15.12.1984	3091	Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun
09.05.1985	3194	İmar Kanunu
09.07.1987	3402	Kadastro Kanunu
28.02.1998	4342	Mera Kanunu
29.06.2005	5368	Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun
19.07.2005	5403	Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
31.05.2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Çizelge 2.3 : Tapu ve kadastro mevzuatına ilişkin yürürlükteki tüzükler.

TARİH	MEVZUAT
02.07.1930	Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanunun Tapu İdarelerince Sureti Tatbiki Hakkındaki Nizamname
10.08.2003	Türk Medeni Kanununun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzük
27.08.2008	Tapu Planları Tüzüğü
24.07.2009	Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük
26.04.2013	Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Kurulan Vakıfların Tescil ve İlanı Hakkında Tüzük
17.08.2013	Tapu Sicili Tüzüğü

2.1 3402 Sayılı Kadastro Kanunu

09.07.1987 tarihli ve 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun amacı; “Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.” Bu amacı gerçekleştirmek ve Kanun’un uygulanabilirliğini sağlamak için 12 adet yönetmelik çıkarılmıştır. Bu yönetmelikler Çizelge 2.4’te liste halinde gösterilmiştir.

Çizelge 2.4 : 3402 sayılı Kanun’un uygulanmasına ilişkin yönetmelikler.

1. Kadastro Çalışma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik
2. Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik
3. Davalı Taşınmaz Mal Tutanaklarının Kadastro Mahkemesine Devri Hakkında Yönetmelik
4. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik
5. İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik
6. Kadastro İlanları Hakkında Yönetmelik
7. Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik
8. Kadastro Çalışma Alanlarındaki Taşınmaz Mallara Girebilecek Görevliler Hakkında Yönetmelik
9. Kadastro Çalışmalarında Taksim Sebebiyle Ayırma ve Birleştirmeler Hakkında Yönetmelik
10. Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik
11. Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik
12. Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik

Yukarıda belirtilen yönetmeliklerin ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu’na eklenen ek ve geçici maddeler ile değişiklik yapılan maddelerin uygulanmasında bir standart oluşturmak amacıyla da çeşitli genelgeler hazırlanmıştır. Örneğin;

- 03.03.2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 6. maddesiyle değiştirilen 3402 sayılı Kanun’un 22. maddesinin (a) bendinin ve bu maddeye dayanılarak hazırlanan Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve

Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik'in uygulama şekli 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgeler ile,

- 03.03.2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 11. maddesiyle 3402 sayılı Kanun'a eklenen Ek-1. maddenin ve bu maddeye dayanılarak hazırlanan Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik'in uygulama şekli 2012/15 sayılı Genelge ile,

- 27.01.2009 tarihli ve 27123 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 8. maddesiyle 3402 sayılı Kanun'a eklenen Ek-4. maddenin ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 17/B maddesinin uygulama şekli 2012/5 sayılı Genelge ile,

- 02.08.2013 tarihli ve 28726 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 31. maddesi ile 3402 sayılı Kanun'a eklenen Ek-5. maddenin ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin çıkarılan Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in uygulama şekli 2014/5 sayılı Genelge ile,

- 27.01.2009 tarihli ve 27123 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 9. maddesiyle 3402 sayılı Kanun'a eklenen Geçici-8. maddenin uygulama şekli ise 2009/7, 2013/11 ve 2014/5 sayılı Genelgeler ile,

açıklığa kavuşturulmuştur. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin çıkarılan ve Çizelge 2.4'te liste halinde gösterilen yönetmeliklerden uygulamada en çok sorunla karşılaşılan ve buna ilişkin birçok genelge ve talimat yayımlanan yönetmeliklerin amaç ve kapsamı aşağıda açıklanmıştır.

2.1.1 22/A Yönetmeliği

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi ile 47. maddesinin (M) bendine dayanılarak hazırlanan ve 29.11.2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul

ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” in (22/A Yönetmeliği) amacı; “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 yapılmasıdır.” Bu amacı gerçekleştirmek ve uygulama çalışmalarının yapım ve kontrollerine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla müdürlük imkanlarıyla yani kadastro müdürlüklerince yapılan 22/a çalışmaları için 2010/18 sayılı Genelge, ihaleli işler kapsamında yani yüklenici firma tarafından yapılan 22/a çalışmaları için ise 2010/19 sayılı Genelge hazırlanmış ve 22.10.2010 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu mevzuat hükümleri gereğince, 22/a çalışmalarında kullanılan sınır tiplerine göre oluşturulan yenileme durumu ile ortofoto haritasının çakıştırılmış görüntüsüne ilişkin bir örnek Şekil 2.2’de gösterilmiştir.



Şekil 2.2 : Yenileme durumu ile ortofoto haritasının çakıştırılmış görüntüsü.

2.1.2 41. Madde Uygulama Yönetmeliği

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 41. maddesi ile 47. maddesinin (N) bendine dayanılarak hazırlanan ve 20.04.2006 tarihli ve 26145 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle

Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik” in (41. Madde Uygulama Yönetmeliği) amacı; “Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesidir.” Düzeltme işlemi yapılırken hatanın yanılma sınırı içerisinde olup olmamasına göre ise iki farklı durum söz konusudur. Eğer değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıkları, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen yanılma sınırı içerisinde kalıyorsa, 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 41. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir ve işlemlere devam edilir. Eğer sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hata yanılma sınırı dışında kalıyorsa, 3402 sayılı Kanun’un 41. maddesinin birinci fıkrası uyarınca düzeltme işlemi yapılır ve taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme işlemi kesinleşir.

Söz konusu Yönetmelik kapsamında düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve hatanın nedeni ise 41. Madde Uygulama Yönetmeliği’nin 4/2. maddesi gereğince, kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşturulan en az üç kişilik bir ekip tarafından büroda ve gerektiğinde arazide yapılacak inceleme sonucunda belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır ve işlemlere yön verilir.

2.1.3 Sayısallaştırma Yönetmeliği

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek-1. maddesi ile 47. maddesinin (O) bendine dayanılarak hazırlanan ve 24.11.2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik”in (Sayısallaştırma Yönetmeliği) amacı; “Tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların ve ilgili teknik mevzuatın öngördüğü koordinat sisteminin haricinde üretilmiş olan sayısal haritaların sayısallaştırma işlemleri ile sayısallaştırma işlemi sırasında tespit edilen sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların giderilmesidir.” Bu amacı gerçekleştirmek ve

sayısallaştırma çalışmalarında uygulama birliğini sağlamak amacıyla 2012/15 sayılı Genelge hazırlanmış ve 11.12.2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu mevzuat hükümleri gereğince, sayısallaştırma çalışmaları sonucunda üretilen kadastral pafta örneği de Şekil 2.3'te gösterilmiştir.



Şekil 2.3 : Sayısal kadastral paftası örneği.

2.1.4 47/D Yönetmeliği

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 47. maddesinin (D) bendine dayanılarak hazırlanan ve 28.10.1987 tarihli ve 19618 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik”in (47/D Yönetmeliği) amacı; “Taşınmaz malların sınırlandırma, tespit ve kontrol işlerinde takip edilecek teknik, hukuki ve idari usul ve esaslar, tutanakların muhteviyatı, tutulma şekli, kayıt ve belgelerin bulunması, çıkarılması, değerlendirilmesi, muhafaza ve devri gibi işlemleri ve revizyon gören eski kayıtların kapatılması hususlarını belirlemektir.”

Bu amacın yanında, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 4. maddesi ile Ek-4, Ek-5 ve Geçici-7. maddeler uyarınca, çalışma alanı içerisindeki ormanlar ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde kadastro çalışmalarının nasıl yapılacağı, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 17/A ve 17/B maddelerinde açıklanmış olup konuya ilişkin 23.05.2012 tarihinde yayımlanan 2012/5 sayılı Genelge ile 09.05.2014 tarihinde yayımlanan 2014/5 sayılı Genelge hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Geçici-8. maddesinde belirtilen “Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastro yapılır.” hükmü gereğince, tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastro 09.03.2009 tarihinde yayımlanan 2009/7 sayılı Genelgeye göre, kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin idari yoldan tescili 17.04.2013 tarihinde yayımlanan 2013/11 sayılı Genelgeye göre ve kesinleşen orman kadastro sonucu orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların kadastro ise Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 17/A maddesinin (c) bendinin son fıkrasına göre ve 2014/5 sayılı Genelgeye göre yapılmaktadır.

2.2 2859 Sayılı Yenileme Kanunu

25.06.1983 tarihli ve 18088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'un amacı; “Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen veya en az bir mevki ya da ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasıdır.”

Bu amacı gerçekleştirmek ve Kanun'un uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla 21.03.1995 tarihli ve 22234 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği” çıkarılmıştır. Yine

08.02.2000 tarihli ve 23958 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ve depremin yol açtığı pafta-zemin uyumsuzluğu ile diğer teknik yetersizlikleri gidermek amacıyla 590 Sayılı KHK kapsamındaki tapulama veya kadastro paftalarının yenilenmesi ile tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması amacıyla hazırlanan “2859 Sayılı Kanuna 590 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Eklenen Ek 1 inci ve 2 inci Maddelerin Uygulanmasına Dair Yönetmelik” çıkarılmıştır.

Ayrıca, Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği’nin 38. maddesinde “Yenileme çalışmaları sırasında bu yönetmelikte açık hüküm bulunmaması halinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu’na dayalı olarak çıkarılan yönetmeliklerdeki usul ve esaslara ait hükümlerin uygulanacağı” belirtilmiş ve böylelikle o tarihte yürürlükte olan 11 adet yönetmeliğe atıf yapılmıştır.

2.3 6831 Sayılı Orman Kanunu

08.09.1956 tarihli ve 9402 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 1. maddesinde orman sayılan ve sayılmayan yerler, 2. maddesinde Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ve 7 ila 12. maddeleri arasında ise orman kadastrusu ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Ormanlık alanların ve 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin geometrik ve hukuki durumlarının tayin ve tespiti ile bu suretle sınırlandırılan ormanların ve orman sınırları dışına çıkartılan alanların tapu siciline tescillerini sağlamak ve orman kadastro bilgi sisteminin altlığını oluşturmak amacıyla 20.11.2012 tarihli ve 28473 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Orman Kadastrusu ve 2B Uygulama Yönetmeliği” hazırlanmıştır. Yine 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman kadastrusunun ve aynı Kanun’un değişik 2. ve 9. maddelerinin uygulamasına ait teknik iş ve işlemlerin, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ve kadastro teknik standartlarına uygun olarak yapılması amacıyla Orman Genel Müdürlüğü’nün 18.03.2013 tarihli ve 6554/6 sayılı Makam Olur’u ile “Orman Kadastrusu Teknik İzahnamesi” yayımlanmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 5304 sayılı Kanun ile değiştirilen 4. maddesi ile 5831 sayılı Kanun ile değiştirilen Geçici-7. maddesi gereğince de, kadastro çalışmalarında 6831 sayılı Orman Kanunu’na göre orman kadastrusuna başlanılmamış olması veya orman kadastrusuna başlanılmış olmakla birlikte çalışmaların

sonuçlandırılmamış olması halinde, orman kadastrou ve bu ormanların içinde ve bitişiğindeki her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti işlemlerinin en az bir orman mühendisi ile bir ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibi tarafından yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Yine 3402 sayılı Kanun'a 6495 sayılı Kanun ile eklenen Ek-5. madde gereğince, kadastrou veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında orman kadastrou veya tahdidi yapılmamış ormanların bulunması halinde, bu ormanların kadastrounun 3402 sayılı Kanun'un 4. maddesine göre yani yukarıda belirtilen kadastro ekibince yapılacağı belirtilmiştir. Böylelikle eskiden 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman kadastro komisyonlarınca yapılan orman kadastrounun artık 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri gereğince kadastro ekipleri tarafından yapılacağı yasal olarak düzenleme altına alınmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'na 5831 sayılı Kanun ile eklenen Ek-4. madde gereğince ise 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin, fiili kullanım durumları dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, 30 günlük askı ilanına alınarak öncelikle kadastrolarının yapılacağı ve Hazine adına tescil edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu şekilde yapılan 2B alanlarının kadastro çalışmalarının da en az bir orman mühendisi ile kontrol mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibi tarafından yapılacağı ve ayrıca 2B alanlarının güncelleme çalışmaları kapsamında da Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde, daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve/veya tevhit ve kullanıcı/muhdesat değişikliği işlemlerinin yapılabileceği belirtilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi ve 2B alanlarında bulunan taşınmazların satışı ile ilgili düzenlemeler de 26.04.2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6292 sayılı Kanun'da yer almaktadır. Kamuoyunda 2B alanlarına af getiren yasa olarak bilinen 6292 sayılı Kanun'un 7. maddesinin birinci fıkrasında, daha evvel tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan taşınmazlardan Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan

yerlerin, herhangi bir bedel ödenmeksizin kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara iade edileceği hüküm altına alınmıştır.

6292 sayılı Kanun ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nda yapılan değişiklikler dikkate alınmak suretiyle, 2B alanlarında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek-4. maddesi kapsamında yapılacak kadastro ve güncelleme çalışmalarında izlenmesi gereken yöntemlere ilişkin de 2012/5 sayılı Genelge hazırlanmış ve 23.05.2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yine 6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda 5831 ve 6495 sayılı Kanunlar ile yapılan düzenlemeler neticesinde, ormanların ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tapuya tescilinde ve kadastrounda izlenecek yöntemlere ilişkin 2014/5 sayılı Genelge hazırlanmış ve 09.05.2014 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

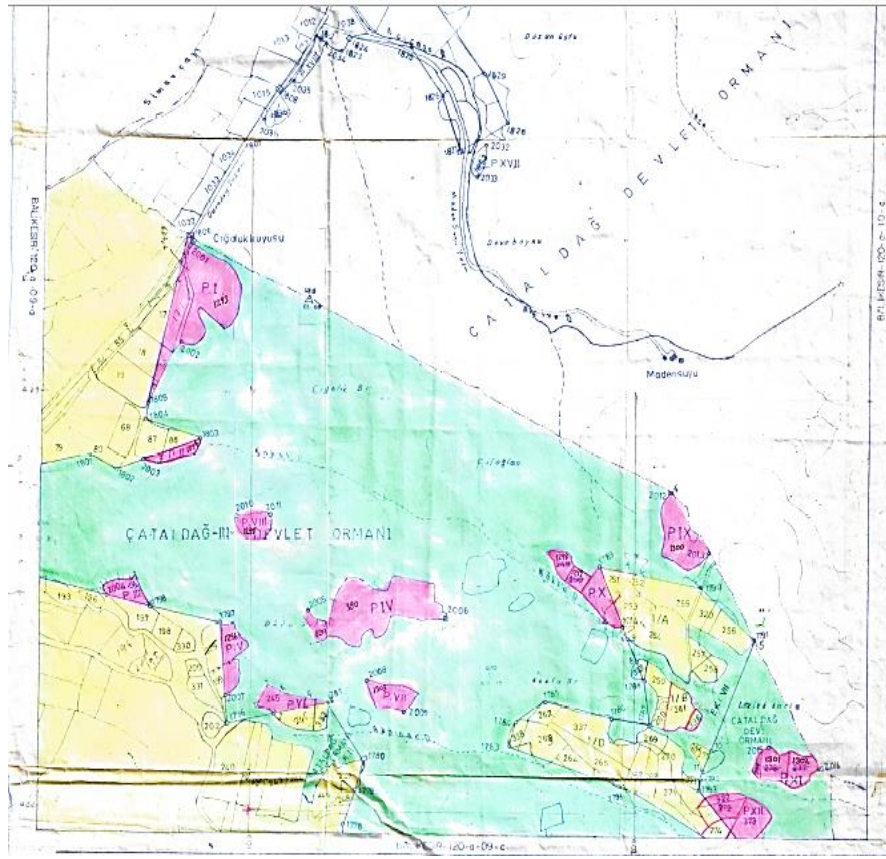
Tez çalışmasının 2.1.4 bölümünde belirtildiği üzere, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 17/A ve 17/B maddelerinde de çalışma alanı içerisindeki ormanlar ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde yapılacak kadastro çalışmalarına ilişkin hükümler yer almaktadır.

Tüm bu açıklamalar doğrultusunda, orman kadastro ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerle ilgili mevzuat listesi Çizelge 2.5'te gösterilmiştir.

Çizelge 2.5 : Orman kadastro ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerle ilgili mevzuat.

1. 6831 sayılı Orman Kanunu
2. 6292 sayılı Kanun
3. 3402 sayılı Kadastro Kanunu
4. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik
5. Orman Kadastro ve 2B Uygulama Yönetmeliği
6. 2012/5 sayılı Genelge
7. 2014/5 sayılı Genelge
8. Orman Kadastro Teknik İzahnamesi

Söz konusu mevzuat hükümleri gereğince, orman kadastro çalışmaları sonucunda kesinleşen orman haritalarında; ormanların, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin (2B arazileri) ve kültür arazilerinin durumuna ilişkin bir örnek de Şekil 2.4'te gösterilmiştir.



Şekil 2.4 : Orman kadastro haritası örneği.

2.4 4342 Sayılı Mera Kanunu

28.02.1998 tarihli ve 23272 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4342 sayılı Mera Kanunu’nun amacı; “Daha önce çeşitli kanunlarla tahsis edilmiş veya kadimden beri kullanılmakta olan mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırın tespiti, tahdidi ile köy veya belediye tüzel kişilikleri adına tahsislerinin yapılmasını, belirlenecek kurallara uygun bir şekilde kullandırılmasını, bakım ve ıslahının yapılarak verimliliklerinin artırılmasını ve sürdürülmesini, kullanımlarının sürekli olarak denetlenmesini, korunmasını ve gerektiğinde kullanım amacının değiştirilmesini sağlamaktır.”

Bu amacı gerçekleştirmek ve 14.06.1998 tarihli ve 23372 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4368 sayılı Mera Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla 31.07.1998 tarihli ve 23419 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mera Yönetmeliği” çıkarılmıştır. Yine 4342 sayılı Kanun ile 08.06.2004 tarihli ve 25486 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5178 sayılı Mera Kanunu ile

Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un tapu ve kadastro müdürlüklerini ilgilendiren hükümlerinin uygulama şekli, 28.09.2004 tarihinde yayımlanan 2004/16 sayılı Genelge ile açıklığa kavuşturulmuştur.

Diğer yandan, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 5403 sayılı Kanun ile değiştirilen 14. maddesinin üçüncü fıkrası ve 3402 sayılı Kanun'un 47. maddesinin (E) bendine dayanılarak hazırlanan ve 28.10.1987 tarihli ve 19618 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik" in 4. maddesinin (f) bendi gereğince, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 7. maddesinin son fıkrasına göre mera komisyonları tarafından 4 aylık süre içerisinde meraların tespit ve tahdit işlemleri yapılamadığı takdirde, bu işlemlerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca yapılacağı ve bu komisyonlara konunun uzmanı bir ziraat mühendisinin dahil edileceği hüküm altına alınmıştır.

2.5 3194 Sayılı İmar Kanunu

09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun amacı; "Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır." Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar, bu Kanun kapsamına girmekte olup yalnızca Kanun'un 4. maddesinde belirtilen özel kanunlarla belirlenen yerlerde ve hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda istisnai hükümler uygulanmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla da 2.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 10 adet yönetmelik çıkarılmıştır. Bunlardan bir kısmı yürürlükten kaldırılmış, bir kısmı da isim değişikliğine uğramıştır. Bu değişiklikler neticesinde yürürlükte bulunan yönetmelik listesi Çizelge 2.6'da gösterilmiştir.

Çizelge 2.6 : 3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmelikler.

1. İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
2. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği
3. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
4. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

Çizelge 2.6 (devam) : 3194 sayılı İmar Kanunu’nun uygulanmasına ilişkin yönetmelikler.

5. Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik
6. Harita Mühendislik Hizmetlerini Yükümlenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Yönetmelik
7. İmar Kanununun 38 inci Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik
8. Otopark Yönetmeliği

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 44. maddesinin I/c bendine dayanılarak hazırlanan ve 02.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik” in amacı; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ile bununla ilgili diğer hususlara açıklık getirmektir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5, 8 ve 44. maddelerine dayanılarak hazırlanan ve 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” nin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekansal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

3194 sayılı İmar Kanunu’na dayanılarak hazırlanan ve 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” nin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

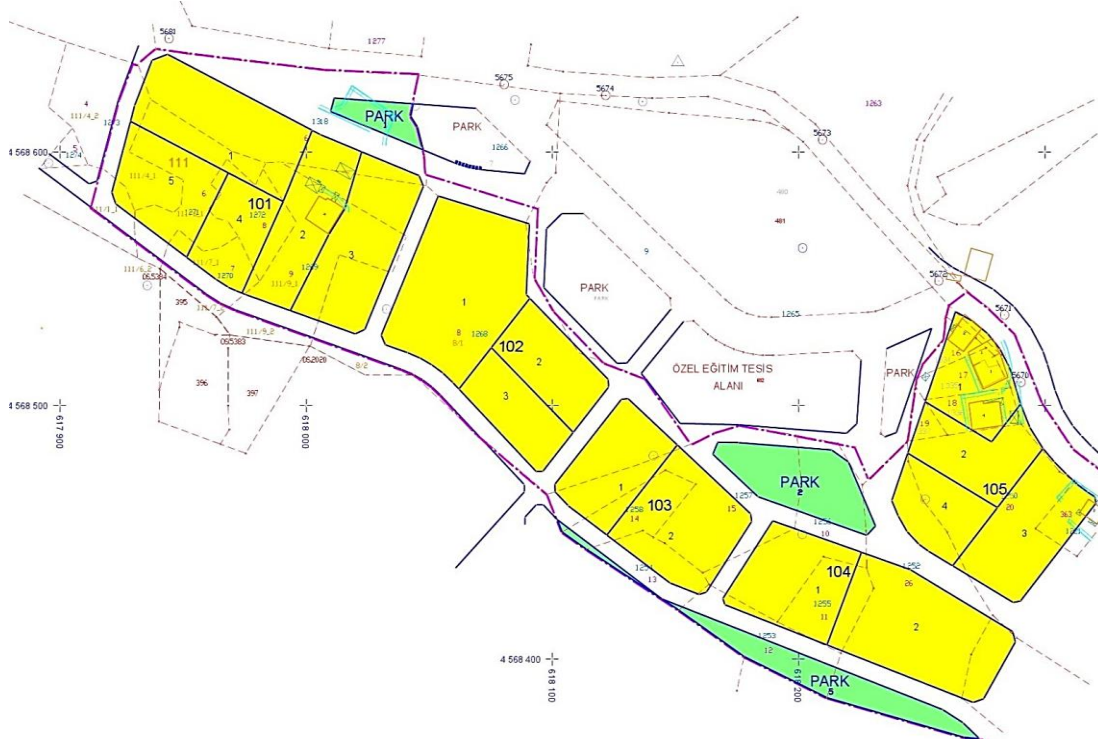
3194 sayılı İmar Kanunu’nun 7 ve 27. maddelerine dayanılarak hazırlanan ve 02.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 44. maddesinin I/j bendine dayanılarak hazırlanan ve 07.01.2006 tarihli ve 26046 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik”in

amacı ise şehir ve kasabaların imar planları ile yerleşme planlarının, güvenilir ve uygulanabilir nitelikte düzenlenmesi için planların yapımı işini üstlenecek müelliflerin ehliyet durumları ile ilgili usul ve esasları düzenlemektir.

Tüm bu yönetmeliklerin yanında, 17.08.2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü’nün 20. maddesinde, imar uygulamalarında; kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgelerin aranacağı ve aynı Tüzüğün 27. maddesine göre tescil işlemlerinin yapılacağı hüküm altına alınmıştır. 07.11.1985 tarihli ve 1477 sayılı Genelge eki İmar Mevzuatı Hakkında Yönerge ile de 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine ilişkin tapu ve kadastro müdürlüklerince izlenecek yöntemler açıklanmıştır. 09.11.2010 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren ve tescile konu olan harita ve planların kontrolüne ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla hazırlanan 2010/22 sayılı Genelgenin 18 ila 23. maddelerinde ise parselasyon planlarının kadastro müdürlüklerince kontrolüne ilişkin hükümler yer almaktadır.

İlgili mevzuat hükümleri gereğince, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinin ne şekilde yapılacağını ve bu düzenlemeler sonucunda üretilen parselasyon planlarının kadastral durumu nasıl değiştireceğini gösteren bir örnek Şekil 2.5’te gösterilmiştir.



Şekil 2.5 : Kadastral durum ile parselasyon planının çakıştırılmış görüntüsü.

2.6 3083 ve 5403 Sayılı Toplulaştırma Kanunu

01.12.1984 tarihli ve 18592 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun amacı; “Toprağın verimli şekilde işletilmesini, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarımsal üretimin sürekli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve buralarda istihdam imkanlarının yaratılmasını, yeterli toprağı bulunmayan topraksız çiftçilerin zirai aile işletmeleri kurabilmeleri için topraklandırılmasını, ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde ve imkanlar ölçüsünde genişletilmesi suretiyle toplulaştırılmasını, tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede parçalanmasını önlemeyi, yeni yerleşme yerleri kurmayı, mevcut yerleşme yerlerine eklemeler yapmayı, zorunluluk halinde tarım arazisinin diğers amaçlara tahsisini düzenlemeyi, dağıtılmayan tarım arazisinin değerlendirilme şeklini belirlemeyi, Bakanlar Kurulunca gerekli görülen diğers bölgelerde gayrimenkullerin milli güvenlik nedeniyle mülkiyet ve tasarruf şekillerinde ve yerleşim yerlerinde düzenlemeler yapmayı sağlamaktır.”

Bu amacı gerçekleştirmek ve Kanun’un uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla 29.06.1985 tarihli ve 18796 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğı” çıkarılmıştır. Yine 3083 sayılı Kanun ile bu Kanun’a dayanılarak hazırlanan Uygulama Yönetmeliğinin tapu ve kadastro müdürlüklerini ilgilendiren hükümlerinin uygulama şekli, 08.01.1985 tarihinde yayımlanan 1473 sayılı Genelge, 18.06.1986 tarihinde yayımlanan 1481 sayılı Genelge ve 09.05.2001 tarihinde yayımlanan 2001/5 sayılı Genelge ile açıklığa kavuşturulmuştur.

19.07.2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun amacı ise “Toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.”

Bu amacı gerçekleştirmek ve Kanun’un uygulanmasını sağlamak amacıyla da 24.07.2009 tarihli ve 27298 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren

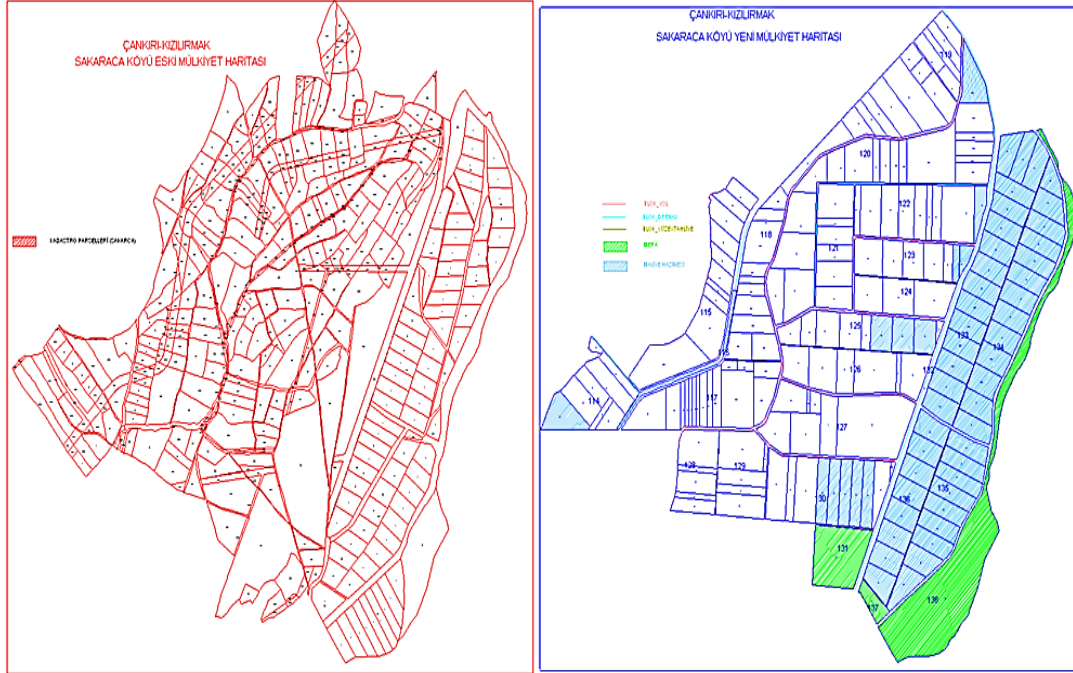
“Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük” çıkarılmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, ülkemizde tarımsal arazilerin korunması, kullanılması ve arazi toplulaştırmasına ilişkin mevzuat listesi Çizelge 2.7’de gösterilmiştir.

Çizelge 2.7 : Tarımsal arazilerin korunması, kullanılması ve arazi toplulaştırmasına ilişkin mevzuat.

1. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
2. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
3. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük
4. Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği
5. 1473 sayılı Genelge
6. 1481 sayılı Genelge
7. 2001/5 sayılı Genelge

Söz konusu mevzuat hükümleri gereğince, arazi toplulaştırma çalışması yapılan yerlerde parsellerin ne şekilde düzenleneceğini ve yol ve sulama kanallarına nasıl konumlandırılacağını gösteren mülkiyet haritasının karşılaştırılmış örneği de Şekil 2.6’da gösterilmiştir.



Şekil 2.6 : Arazi toplulaştırma çalışmasının öncesi ve sonrasına ilişkin mülkiyet haritası örneği.

2.7 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu

31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un amacı; “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”

Bu amacı gerçekleştirmek ve Kanun’un uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği” çıkarılmıştır. Yine 6306 sayılı Kanun ile bu Kanun’a dayanılarak hazırlanan Uygulama Yönetmeliği’nin tapu ve kadastro müdürlüklerini ilgilendiren hükümlerinin uygulama şekli, 27.02.2013 tarihinde yayımlanan 2013/8 sayılı Genelge ile açıklığa kavuşturulmuştur.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un dışında, çözüm getirilecek bölgeye göre farklı kentsel dönüşüm yasaları da yürürlüğe girmiştir. Bunlar; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’dur.

2.8 5368 Sayılı LİHKAB Kanunu

29.06.2005 tarihli ve 25860 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun’un amacı; “Kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesini sağlayacak lisanslı harita ve kadastro mühendislerinin faaliyet, denetim ve sorumluluklarına ve kuracakları harita ve kadastro bürolarına dair esas ve usulleri belirlemektir.”

Bu amacı gerçekleştirmek ve Kanun’un uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla 15.06.2013 tarihli ve 28678 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik” çıkarılmıştır. 5368 sayılı Kanun ile bu Kanun’a dayanılarak hazırlanan Yönetmelik gereğince de, harita kadastro mühendisleri ve bürolarının lisans alma, kuruluş, faaliyet, denetim ve sorumlulukları ile bu işlerin planlanması, izlenmesi ve yürütülmesi

kapsamında yapılacak uygulama çalışmalarının yapım ve kontrollerini bir standarda bağlamak ve uygulamada birliği sağlamak amacıyla 2010/13 sayılı Genelge hazırlanmış ve 16.06.2010 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yine “Kadastro Müdürlükleri tarafından, tescile tabi olmayan, plan rneği, aplikasyon, yer gösterme işlemleri ile tescile tabi olan, cins değişikliği, irtifak hakkı tesisi ve birleştirme işlemlerine yönelik talebe bağlı hizmetlerin yapımı, kontrolü, izlenmesi, güncellenmesi, ilgililerine sunulmasında ve lisanslı bürolar tarafından tescile tabi olmayan, aplikasyon, yer gösterme işlemlerinin yapım ve kontrolü ile tescile tabi olan, cins değişikliği, irtifak hakkı tesisi ve birleştirme işlemlerine yönelik talebe bağlı hizmetlerin yapımında uyulacak usul ve esasları belirlemek” amacıyla 2010/4 sayılı Genelge hazırlanarak, 16.03.2010 tarihinde yayımlanıp yürürlüğe girmiştir.

3. BULGULAR: UYGULAMADA KARŞILAŞILAN TEMEL SORUNLAR VE ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI

Mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatının tapu ve kadastro boyutu yönüyle ortaya konulması ve bu mevzuat içerisinde kadastro mevzuatına ait belirli kanunlar ile bu kanunlarla ilişkili tüzük, yönetmelik ve genelgelerin alt başlıklar halinde irdelenmesi, tez çalışmasının 2. bölümünde ele alınmıştır. Bu bölümde ise bahsi geçen kanunlar ile bu kanunlarla ilişkili tüzük, yönetmelik ve genelgelerin uygulanmasında karşılaşılan temel sorunlara değinilmiş ve bu sorunlara ilişkin çözüm yaklaşımları önerilmiştir.

3.1 3402 Sayılı Kadastro Kanunu

3402 sayılı Kadastro Kanunu, ülkemizde hukuki kadastronun tesis edilmesinde gelinen en son noktayı temsil etmektedir. Geline nokta, Türkiye'de kadastronun sadece mülkiyet haklarını öne çıkaran ve devlet güvencesi ile koruma altına alan bir sınır kadastroundan ibaret olduğu görülmektedir (Yıldız, 2013). Nitekim mevcut Kadastro Yasası'nın amacı tapusuz yerlerin tapulanması/kadastrolanması, tapulu yerlerin ise tapularının yenilenmesidir. Dolayısıyla kuruluş kadastro olarak adlandırılan ilk tesis kadastro çalışmaları tamamlandığında, 3402 sayılı Kadastro Kanunu da hükmünü yitirecektir (Sarı, t.y.). Zira mevcut yasa kadastral altlıkları güncelleştirme, iyileştirme, taşınmazların değerini belirleme ve üretimde çok başlılığı ortadan kaldırma gibi günün gereksinimlerine cevap verecek birçok amacı içermemekte ve bunlara ilişkin herhangi bir düzenleme de yapılmamaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun günümüz koşullarına uygun olarak analizi yapıldığında, Kanun'un uygulanmasına yönelik birtakım eksikliklerin olduğu ve bu eksikliklerin Kanun'da yapılacak yeni bir düzenlemeyle madde metni olarak Kanun'a eklenmesi gerektiği anlaşılmıştır. Bu eksiklikler;

- Tapu kaydındaki hisse hataları, malikinin adı soyadı, baba adı, doğum tarihi, cinsiyeti, adresi ve benzeri hususlardaki hataların düzeltilmesi, kayıt maliki ve diğer hak sahiplerinin T.C kimlik numaralarının belirlenerek tapuya yansıtılması,

- İntikal, taksim, ifraz, ifrazen taksim, cins değişikliği, elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete çevrilmesi işlemlerinin yapılması,
- Yol ve sular gibi tescil dışı yerlerin üstündeki tesisler ve eklentileri ile metro, tünel, tüp geçit gibi yer altındaki tesis ve eklentilerinin kadastro suretiyle tapuya tescilinin sağlanması,
- Çalışma alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; orman haritaları hariç diğer imar, ıslah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, kamulaştırma, parselasyon niteliğinde ayırma, mera haritaları ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tescile konu diğer haritalarda hata tespit edilmesi halinde bu hataların ilgili idare temsilcisinin katılımı sağlanarak, kadastro mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ve yenileme ekibince teknik mevzuatına göre düzeltilmesi, süresi içerisinde ilgili idare temsilcisinin katılımının sağlanmaması durumunda ekip tarafından düzeltmenin resen yapılması ve düzeltme işleminin askı ilanı ile kesinleşmesi,
- Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında sınırlandırma ve tespiti yapıp askı ilan sonucu kesinleştirilen ancak o tarihteki mevzuat gereği tescili yapılmamış kamu orta malları ile kamu hizmet mallarının tescilinin yapılması,
- Tüm hudutları sabit hudutlarla çevrili olup kamuya ait yerlerden olmayan ancak kadastro tutanağı düzenlenmemiş ya da gerçek ve tüzel kişiler adına sınırlandırma ve tespiti yapıldığı halde askı ilanına alınmamış yerlerin kadastronun ikmal edilmesi,
- Çalışma alanı sınırı içerisinde bir bölümünün kadastrosu yapıldığı halde çalışmaları tam olarak gösterilen çalışma alanlarında kadastroya tabi tutulmamış taşınmazlar ile idari sınır içerisinde ancak çalışma alanı sınırı dışında kalan kadastroya tabi tutulmamış kısmın kadastronun ikmal edilmesi,
- Çalışma alanında tahdidi veya kadastrosu yapılmamış orman bulunması halinde, orman kadastronun, orman ve ziraat mühendislerinin iştirak ettirildiği güncelleme ve yenileme ekibi tarafından yapılması,
- Tapuda tescili yapılmamış orman haritalarındaki hataların, orman mühendisinin iştirak ettirildiği güncelleme ve yenileme ekibi tarafından düzeltilmesi, ayrıca orman haritalarındaki fenni hataların düzeltilmesi sonucu ortaya çıkan kadastro parsel sınırları ile orman sınırları arasında kadastroya tabi tutulmamış tampon sahaların kadastronun yapılması,

- Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, sular altında kalması sebebiyle kadastrusu yapılmayan bilahare suların çekilmesi sonucu ortaya çıkan arazilerin durumu, Kıyı Kanunu çerçevesinde ilgili idareden alınacak bilgilere göre uygunluğunda, tapu kaydı bulunanların kayıt malikleri adına, tapu kaydı bulunmayanların ise Hazine adına kadastrusunun yapılması,
- 3402 sayılı Kanun'un Geçici-8. maddesi kapsamının genişletilerek, evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarından önce yapılan orman kadastrusu sonucu orman sınırı dışında bırakılan yerlerin de kadastrusunun yapılması,
- Çalışma alanındaki taşınmazların vergilendirmeye esas değerinin belirlenerek kayıt altına alınması, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin düzenlenmesi, lisans verilmesi, değerlendirme usul ve esaslarının belirlenmesi ve denetlenmesi, değerlendirme bilgilerinin düzenli şekilde tutularak arşivlenmesi ve ihtiyaç sahiplerine sunulması,
- Yoğun mülkiyet problemleri bulunduğu tespit edilen köy veya mahallelerin kadastrusunun, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakanın teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla iptal edilerek bu köy veya mahallelerin yeniden 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastroya tabi tutulması,
- Evvelce tapulama veya kadastro çalışmaları sonucu tapuya tescilinden sonra en az 20 yıldan beri tapuda hiçbir işlem ve tedavül görmeyen, halen tespit maliki veya malikleri adına kayıtlı bulunan, malikinin kim olduğu belli olmayan, mirasçısı ve kimsenin zilyesinde de bulunmayan taşınmazlar için kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapıp, tutanağın beyanlar hanesinde bu yönde belirtme yapılarak, askı ilan sonucu dava açılmaması halinde liste düzenlenerek mahalli maliye idaresine gönderilmesi, bu tür taşınmazların idaresinin Maliye Hazinesine geçmesi, söz konusu belirtmenin Hazinesinin talebi veya mahkeme kararı ile terkin edilmediği sürece taşınmaz malikinin veya mirasçılarının tasarrufuna konu edilmemesi,
- Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tapu kütük sayfasına davalı olduğu belirtilerek kütük sayfası boş bırakılan, tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılan tüm araştırmalara rağmen gerek dava gerekse kadastro tutanağı ile ilgili olarak hiçbir bilgi ve bulguya rastlanılamayan, yerel kadastro ve hukuk mahkemelerince davalı olmadığı bildirilen taşınmazların, malik tespiti yapılmak üzere 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulması,
- Mükerrer kadastroya tabi tutulmuş parsellerin askı ilan suretiyle düzeltilmesi,

- Kadastro hizmeti sunan ve halen 81 ilde yapılandırılmış olan kadastro müdürlüklerinin yükümlülüklerini azaltmak suretiyle, uygulamaların daha hızlı gerçekleşmesini sağlamak bakımından nüfus yoğunluğuna göre bazı ilçelerde kadastro müdürlüğü kurulması ve hizmetin gereği olarak kadastro müdürlüklerinde kadastro müdürü yardımcısı kadrolarının istihdam edilmesi,
- Değişik kurumlarca birbirinden farklı yapılan uygulamalar ile mükerrer çalışmalara neden olunarak, gereksiz maddi kayıpların ve emek israfının önlenmesi,
- Mülkiyet problemlerinin çözümlenmek suretiyle hizmetlerin etkili, verimli, süratli, vatandaş ile kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç ve taleplerine uygun şekilde sunulmasını sağlayacak çalışmaların yapılması ve alınacak tedbirlerin belirlenmesi,
- 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü çerçevede tescilsiz alan bırakılmaksızın tapu sicilinde gerekli tescil işlemlerinin yapılması,

olarak sıralanabilir. Farklı konu başlıkları olarak tespit edilen bu eksikliklerin çözümüne yönelik olarak TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı (2017)'na göre yapılması gerekenler ise şunlardır:

Madde 1- 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 1. maddesi şu şekilde değiştirilmelidir: “Bu Kanun'un amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, tapulaması veya kadastro yapılmış yerlerde kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarını yapmak, taşınmazların değerini belirlemek, her türlü mekansal veriyi toplamak ve yönetmek suretiyle mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”

Madde 2- 3402 sayılı Kanun'un 3. maddesinin birinci fıkrası “Kadastro ekibi; çalışmaların ihaleli veya ihalesiz olduğuna bakılmaksızın en az iki kadastro teknisyeni veya teknikeri, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.” şeklinde değiştirilmeli ve ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmalıdır.

Madde 3- 3402 sayılı Kanun'un 4. maddesinin üçüncü fıkrası “Çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman kadastrolarına başlanılmamış olması halinde, orman kadastro ve bu ormanların içinde ve bitişğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti ile 6831 sayılı Kanun'un 2 nci maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılacak

yerlerin tayin ve tespiti işlemleri kadastro ekibi tarafından yapılır. Ancak bu çalışmalarda kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin bildirimden itibaren yedi gün içerisinde iştirak ettirilmesi zorunludur. Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re'sen devam ettirilir.” şeklinde değiştirilmeli,

Dördüncü fıkrası “Orman kadastrusu ile 6831 sayılı Kanun’un 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemlerine karşı yapılan itirazların incelenmesinde, kadastro komisyonuna itiraza konu tespitlerde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilmesi zorunludur.” şeklinde değiştirilmeli,

Beşinci fıkrası ise “Çalışma alanındaki ormanların sınırlandırma ve tespitleri ile 6831 sayılı Kanun’un 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemleri bu ekipçe yapılarak otuz günlük kısmi ilana alınır. Bu alanlarda orman kadastrusu ve 6831 sayılı Kanun’un 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemi yapılmış sayılır.” şeklinde değiştirilmeli,

Ve beşinci fıkradan sonra gelmek üzere ek iki fıkra şu şekilde eklenmelidir: “Tahdidi veya kadastrusu yapılmış orman alanlarının bulunduğu birimlerde, bu Kanun uyarınca kadastro çalışması yapıp yapılmadığına bakılmaksızın üçüncü fıkra uyarınca oluşturulacak kadastro ekibi tarafından 6831 sayılı Kanun’un 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemleri yapılabilir. Bu çalışmalar da otuz günlük askı ilanına alınır. Bu çalışmalara karşı yapılacak itirazlar çalışmaların tamamlandığına ilişkin tutanağın tanzimine kadar dördüncü fıkra uyarınca oluşturulacak kadastro komisyonuna, askı ilanı aşamasında ise kadastro mahkemesine yapılabilir.” ve “Orman tahdidi veya kadastrusu yapılarak kesinleşmiş ancak tapuya tescil edilmemiş orman haritaları ile bu Kanun kapsamında yapılan orman kadastrusu çalışmaları sonucunda kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi

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

Madde 4- 3402 sayılı Kanun'un 5. maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere şu fıkra eklenmelidir: “Mahalli mahkemeler, kadastro müdürlüğünce köy veya mahalle ismi bildirilmek sureti ile istenilen dava listelerini fiziki ya da elektronik ortamda incelemeye açmaktan imtina edemez.”

Madde 5- 3402 sayılı Kanun'un 9. maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere şu fıkra eklenmelidir: “Çalışmalar tamamlanıp iş bitim tutanağı düzenlenmeden önce müdürlükte, muhtarın çalışma yerinde ve belediye teşkilatı varsa belediye başkanının göstereceği yerde ilanı formatında 15 gün süre ile bilgilendirme ilanı yapılır.”

Madde 6- 3402 sayılı Kanun'un 10. maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere “Komisyon tarafından çözülemeyen karmaşık hukuki ihtilafların bulunduğu konular da kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak suretiyle tutanak ve ekleri ile birlikte kadastro mahkemesine devredilebilir.” fıkrası eklenmelidir.

Madde 7- 3402 sayılı Kanun'un 11. maddesinin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere “Bu Kanun kapsamında yapılacak tüm ilanlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün resmi internet sitesinde ayrıca duyurulur.” fıkrası eklenmelidir.

Madde 8- 3402 sayılı Kanun'un 14. maddesinin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere şu fıkralar eklenmelidir: “Daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olması nedeniyle tespit dışı bırakılmış yerler ile Hazinesinin mülkiyetinde bulunan arazilerden etüt sonucu mera, yaylak ve kışlak olarak yararlanılabileceği anlaşılan yerlerin, mera komisyonları tarafından çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanak düzenleninceye kadar kadastro müdürlüğüne bildirilmesi durumunda bu yerler, tarım müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinin iştirak ettirileceği kadastro güncelleme ve yenileme komisyonu tarafından parsel numarası verilerek

sınırlandırılır ve çalışma alanındaki diğer taşınmazlarla birlikte 30 gün süre ile askı ilanına alınır. Bu taşınmazların köylere veya belediyelere tahsis edilmesi işlemleri ise mera komisyonları tarafından ilgili mevzuatı uyarınca yapılır.” ve “Evvelce tapulaması, 12.07.1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu’nun 26.07.1972 tarihli ve 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanunu’nun 20 nci maddesiyle değişik 33 üncü maddesi uyarınca yapılan çalışma alanlarındaki taşınmazlarda, senetsizden edinilebilecek aynı kişiye ait toplam taşınmaz miktarı, tapulama bölgesi yerine çalışma alanı esas alınmak suretiyle taşınmaz sayısı, sulu veya kuru toprak ayrımı yapılmaksızın 50 dönüm olarak uygulanır ve fazla gelen kısım beyanlar hanesinde belirtilir.”

Madde 9- 3402 sayılı Kanun’un 15. maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere “Bu Kanun’un 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, parsel malikleri veya bunların mirasçıları arasında taksim yapıldığı noterden düzenlenen sözleşmenin ibrazı ya da tüm malik veya mirasçılarınin ekip huzurunda rıza ve beyanda bulunması halinde, kadastro güncelleme ve yenileme tutanağına imzaları alınmak suretiyle taksime göre tespit yapılır. İfraz, taksim ve ifrazen taksim işlemlerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’ndaki kısıtlamalara uyulur.” fıkrası eklenmelidir.

Madde 10- 3402 sayılı Kanun’un 16. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinde yer alan “özel siciline” ibaresi madde metninden çıkarılarak yerine “tapu kütüğüne” ibaresi eklenmeli, “Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi” ibaresi ile “Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir” cümlesi çıkartılmalı ve maddenin sonuna şu fıkralar eklenmelidir: “Bu Kanun’un 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarından sonra taşınmaz maliklerince veya ilgili idarelerce açılan ve fiilen kullanılan yol, dere, ark ve benzeri yerlerin sınırlandırması, sınırlandırma esnasında hazır bulunan ilgililerin muvafakati ile yeni oluşan sınırlara göre yapılır. Muvafakat sağlanamayanlar ise krokileri ve paftasında kesik çizgilerle gösterilir.” ve “Yol, meydan, köprü gibi kamunun yararlanmasına ayrılan orta malı niteliğindeki taşınmazlar Hazine adına, köy ve belediye sınırları içindeki kapanmış yollarla yol fazlaları ise köy veya belediye adına tespit ve tescil edilir. Bu fıkra bu Kanun’un 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında da uygulanır.”

Madde 11- 3402 sayılı Kanun'un 18. maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere şu fıkralar eklenmelidir: "Bu Kanun'un 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, il, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlar dışında kalan ve daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılan araziden masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen ve herhangi bir kamu hizmetine de tahsis edilmeyen taşınmaz mallar, tarım müdürlüğünce görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya mühendisinin iştirak ettirileceği kadastro komisyonu tarafından taşınmaz özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerlerden değil ise 14 üncü maddedeki şartlar doğrultusunda imar veya ihya edenler veya halefleri adına tespit edilir." ve "Daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olup da yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen şartları taşıyan araziler bu Kanun'un 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında Hazine adına tespit edilir."

Madde 12- 3402 sayılı Kanun'un 19. maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere şu fıkralar eklenmelidir: "Bu Kanun'un 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmaları sırasında, taşınmaz mal üzerinde mirasçılardan birine ait muhdesat bulunduğu tespit edilirse muhdesatın sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir." ve "Bu Kanun'un 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro ve güncelleme çalışmalarında, evvelce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sırasında kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş veya bunlardan devralan kişilere ait taşınmazların beyanlar hanesine yazılmış ve kanuni dayanağı bulunmayan kullanıcı belirtmeleri, çalışma alanında ölçülecek yer kalmadığına dair tutanak düzenleninceye kadar ilgili kurumun veya devrettiği kişilerin talebi halinde tutanağın edinme sebebinde açıklanmak suretiyle kaldırılır."

Madde 13- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi "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 sağlanmasına yönelik olarak tapulama veya kadastro görmüş yerlerde yapılacak yenileme çalışmaları ile bu çalışmalar sırasında bu Kanun ile verilen yetki çerçevesinde gerçekleştirilecek diğer kadastro güncelleme işlemlerinde birinci fıkra hükmü uygulanmaz ve bu fıkra kapsamında yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.” şeklinde değiştirilmeli ve (b) bendinde yer alan “veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun’a göre yenileme yapılacak” ibaresi madde metninden çıkarılmalıdır.

Madde 14- 3402 sayılı Kanun’un 41. maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere “Düzeltilmeden etkilenen tüm taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerinin tamamının muvafakat etmeleri durumunda 30 günlük süre beklenilmeden düzeltme kesinleşir.” fıkrası eklenmeli ve ikinci fıkrası şu şekilde değiştirilmelidir: “Kadaastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, zilyetlik normlarına veya miktara bağlı olarak iktisap edilen parseller hariç ilk kadastro sırasındaki zeminle uyumu bulunan parsellerde, hata sınırına bakılmaksızın hesap ve tersimat hataları ilgililerine tebligat yapılmadan resen düzeltilerek tapu siciline tescil edilir ve sonucu ilgililerine yazılı olarak duyurulur.”

Madde 15- 3402 sayılı Kanun’un 42. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi “Bu Kanunda belirli yükümlülükleri yerine getirmeyenlere, bin Türk Lirasından ikibinbeşyüz Türk Lirasına kadar”, (b) bendi “Kadaastro çalışması veya itirazın incelenmesi sırasında çağrılan yerlere özürsüz olarak gelmeyen bilirkişi veya tanıklara, ikibinbeşyüz Türk Lirasından beşbin Türk Lirasına kadar” şeklinde değiştirilmeli ve (b) bendinden sonra gelmek üzere (c) bendi şu şekilde eklenmelidir: “Kayıt ve belgeye dayandırılmak suretiyle muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanlarına aykırı olarak yapılan tespitler hariç olmak üzere çalışmalara katıldığı halde kadastro tutanaklarını ve diğer belgeleri imzalamaktan kaçınan bilirkişilere beşbin Türk Lirasından onbin Türk Lirasına kadar” idari para cezası verilir.

Madde 16- 3402 sayılı Kanun’un Ek-3. maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere şu fıkralar eklenmelidir: “Kadaastro güncelleme ve yenileme tutanaklarına kayıt maliklerinin T.C. kimlik numarası, adı soyadı, baba adı ve nüfus kayıt bilgileri yazılır. Ancak taşınmaz maliki ölmüş ise mirasçılarının ibraz edeceği veraset belgesine göre mirasçıları adına tespit yapılır.” ve “Bu Kanun’un 22 nci maddesi uyarınca yapılacak

kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, elbirliği mülkiyeti şeklinde kayıtlı taşınmazlarda, kayıt maliklerinin muvafakati halinde elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete çevrilir. Bu durum, kadastro güncelleme ve yenileme tutanağının edinme sebebinde açıklanmak ve ilgililerinin muvafakati ile imzası alınmak suretiyle yapılır.”

Madde 17- 3402 sayılı Kanun’un Ek-5. maddesi şu şekilde değiştirilmelidir: “Kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, 4 nc ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur ve 6831 sayılı Kanun’un 2 nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılacak yerlerin tayin ve tespiti yapılır.”

Madde 18- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-6 şu şekilde eklenmelidir: “alışma alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; orman haritaları hariç diğer imar, ışlah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, kamulaştırma, parselasyon niteliğinde ayırma, mera haritaları ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tescile konu diğer haritalarda hata tespit edilmesi halinde bu hataların düzeltilmesi için kadastro müdürlüğü kontrol mühendisi/mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ve yenileme ekibine on beş gün içerisinde ilgili idare temsilcisinin katılımını sağlamak üzere yazı ile bildirilir. İlgili idare temsilcisinin katılımı ile tespit edilen hatalar bu ekip tarafından teknik mevzuatına göre giderilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile ilgili idare temsilcisi ve kadastro mühendisi tarafından birlikte imzalanır ve kadastro güncelleme ve yenileme tutanağına eklenir. Bu süre içerisinde ilgili idare temsilcisinin katılımının sağlanamaması durumunda ekip tarafından düzeltme resen yapılır. Düzeltme işlemi askı ilanı ile kesinleşir.”

Madde 19- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-7 şu şekilde eklenmelidir: “Yol, meydan, kavşak, otopark, yeşil alan, deniz, gl, akarsu gibi tescile tabi olmayan yerlerin altına veya üstüne, kapalı arşı, yer altı arşısı, dükkan, işyeri, tünel, metro, tp geçit, teleferik gibi yapılmış yapı, tesislerin ve eklentilerin isabet ettiği alanlar kayıt, belge ve özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adına kadastroya tabi tutularak tescili yapılır. Bu yerlerde yapı, tesis ve eklentileri dikkate alınarak üst hakkı tesisi yapılır. Tapuda kayıtlı taşınmazların altına veya üstüne, kapalı arşı, yer altı arşısı, dükkan, işyeri, tünel, metro, tp geçit, teleferik gibi yapılmış yapı, tesis ve eklentilerinin isabet ettiği alanlar için de üst hakkı tesisi yapılabilir.”

Madde 20- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-8 şu şekilde eklenmelidir: “Tapu kaydındaki hisse hataları kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak belgelerine göre düzeltilir. Tapuda kayıtlı gerçek ve tüzel kişilerin, T.C. kimlik numarası, adı, soyadı, baba adı, doğum tarihi, cinsiyeti, unvanı ve benzeri hatalar ise kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak belgelerine göre düzeltilir. Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında zeminde mevcut olduğu halde, tapu kütüğünün cinsi bölümünde gösterilmemiş muhdesat dışındaki yapı ve tesisler zemin kontrolü yapılmak suretiyle kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklanarak niteliği sütununda gösterilir, cinsi hatalı tespit edilmiş veya kayıtlarına yanlış yazılmış taşınmazların cinsi düzeltilir.

Kadaastro güncelleme ve yenileme çalışmaları sırasında mükerrer olduğu tespit edilen parsellerde, bu Kanun’un 22 nci maddesinin birinci fıkra hükmü ile 02.06.1929 tarihli ve 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun’un 2 nci maddesi hükmü uygulanmaz. Mükerrerlik bulunduğu tespit edilen parsellerden, kesinleşmiş olması koşuluyla doğru temele dayanan ve tespit tarihi eski olan kayda itibar edilir ve tespit tarihi sonra olan tapu kaydı iptal edilir. Bu iptal işlemi askı ilanı ile duyurulur. Bu duyuru Türk Medeni Kanunu’nun 1019 uncu madde kapsamındaki tebliğ niteliğindedir.”

Madde 21- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-9 şu şekilde eklenmelidir: “Taşınmazların değerinin belirlenmesi ve değer haritalarının oluşturulması Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılır veya yaptırılır. Değerleme yapmaya yetkili kamu veya özel tüm kurum ve kuruluşlar, kendi bünyelerinde tuttıkları taşınmaz değerini etkileyen faktörlere ilişkin bilgileri ve ürettikleri değer verilerini, hiçbir harç veya ücrete tabi olmaksızın Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğüne oluşturulan değer bilgi bankasına bildirmek zorundadır. Taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin düzenlenmesi, güncellenmesi, değerlendirme ve lisans işlemlerine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ve denetlenmesi, değerlendirme bilgilerinin düzenli şekilde tutularak arşivlenmesi ve bu konuyla ilgili diğer hususlar çıkarılacak yönetmelikler çerçevesinde Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülür.”

Madde 22- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-10 şu şekilde eklenmelidir: “Sınırlandırma ve tespiti yapılmış askı ilanı sonucu kesinleştirilen ancak kesinleştirildiği tarihte tescili yapılmamış olan kamu orta malı nitelikli yerler ile kamu hizmet mallarının tapu kütüğüne tescili yapılır. Tüm hudutları yönüyle sabit hudutlarla çevrili olup kamuya

ait yerlerden olmayan ancak kadastro tutanağı düzenlenmemiş ya da gerçek ve tüzel kişiler adına sınırlandırma ve tespiti yapıldığı halde askı ilanına alınmadığı tespit edilen parsellerin, sınırlandırma ve tespitine yönelik düzenlenmiş belgelerine göre varsa eksiklikleri tamamlanmak suretiyle kadastrası yapılır.

Çalışma alanı sınırı içerisinde bir bölümünün kadastrası yapıldığı halde çalışmaları tam olarak gösterilen çalışma alanlarında, kadastroya tabi tutulmamış taşınmazların kadastrası tamamlanır. İdari sınır içerisinde ancak çalışma alanı sınırı dışında kalan kadastroya tabi tutulmamış kısmın kadastrası yapılır. Bu alan içerisindeki orman ve mera alanları bu Kanun esasları çerçevesinde işleme tabi tutulur.”

Madde 23- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-11 şu şekilde eklenmelidir: “Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tapu kütük sayfasına davalı olduğu belirtilerek kütük sayfası boş bırakılan, tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılan tüm araştırmalara rağmen gerek dava gerekse kadastro tutanağı ile ilgili olarak hiçbir bilgi ve bulguya rastlanılamayan, yerel kadastro ve hukuk mahkemelerince davalı olmadığı bildirilen taşınmazlar, bu Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur. Bu madde kapsamında yapılan işlemler ikinci kadastro sayılmaz.

Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, sular altında kalması sebebiyle kadastrası yapılmayan bilahare suların çekilmesi sonucu ortaya çıkan arazilerin durumu, Kıyı Kanunu çerçevesinde ilgili idareye sorularak alınacak cevaba göre uygunluğunda, tapu kaydı bulunanların kayıt malikleri adına, tapu kaydı bulunmayanların ise Hazine adına kadastrası yapılır.”

Madde 24- 3402 sayılı Kanun’a Ek Madde-12 şu şekilde eklenmelidir: “Nüfus, coğrafi konum, iş yoğunluğu gibi kriterler dikkate alınarak birim kurulmasının zorunlu olduğu değerlendirilen ilçelerde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün önerisi bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile kadastro müdürlüklerine bağlı birimler kurulabilir.”

Madde 25- 3402 sayılı Kanun’un Geçici-8. maddesi şu şekilde değiştirilmelidir: “Bu Kanun’un yayımı tarihinden önce veya sonra yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastrası sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastrası yapılır.

Madde 26- 3402 sayılı Kanun’a Geçici Madde-12 şu şekilde eklenmelidir: “Yoğun mülkiyet problemleri nedeniyle bu Kanun’un 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme ve yenileme çalışması yapılamayacağı tespit edilen köy veya mahallelerin tamamının veya en az bir ada veya mevkiden az olmamak üzere bir kısmının kadastrusu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakanın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, bu Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on yıl içerisinde iptal edilebilir. Kadastrusu iptal edilen bu yerler yeniden bu Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur. Ancak bu yerler yeniden kadastroya tabi tutuluncaya kadar tapu ve kadastro işlemleri yürütülmeye devam eder.”

Madde 27- 3402 sayılı Kanun’a Geçici Madde-13 şu şekilde eklenmelidir: “Evvelce tapulama veya kadastro çalışmaları sonucu tapuya tescilinden sonra en az 20 yıldan beri tapuda hiçbir işlem ve tedavül görmeyen, halen tespit maliki adına kayıtlı bulunan, malikinin kim olduğu belli olmayan, mirasçısı ve zilyedi de bulunmayan taşınmazlar için kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak tutanağın beyanlar hanesinde bu madde kapsamındaki yerlerden olduğu yönünde belirtme yapılır. Askı ilan süresi içerisinde dava açılmaması halinde liste düzenlenerek mahalli maliye idaresine gönderilir. Bu tür taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakkı Maliye Hazinesine geçer. Devletin bu madde kapsamında sorumluluğu Türk Medeni Kanunu’nun zilyetliğin iadesine ilişkin hükümleri çerçevesinde devam eder.”

3.1.1 22/A Yönetmeliği

Ülkemizde kadastro haritalarını yenileme çalışmaları ilk olarak 25.06.1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ile yasal hale getirilmiş ve 1995 yılında yürürlüğe giren “Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği” ile bu Kanun kapsamında çalışmalar yapılmıştır. Yine 2859 sayılı Kanun’a ilave olarak, 03.03.2005 tarihli ve 25744 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kanun’un 6. maddesiyle değiştirilen 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/a maddesi ve bu maddeye dayanılarak hazırlanan ve 22/A Yönetmeliği olarak bilinen “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” ile yenileme çalışmalarına devam edilmiştir.

Gerek 2859 sayılı Kanun gerekse 3402 sayılı Kanun’un 22/a maddesi kapsamında yapılan yenileme çalışmalarında temel prensip aynı olmakla beraber, 2859 sayılı

Kanun ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan Yenileme Yönetmeliği'nin uygulamada eksikliği görülen ve/veya olumsuzluklara sebep olabileceği düşünülen kısımları, 3402 sayılı Kanun'un 22/a maddesi ve bu maddeye dayanılarak hazırlanan 22/a Yönetmeliği ile yeniden düzenlenmiştir. Sonuçta, her iki Kanun kapsamında yapılan yenileme çalışmalarında halen günümüzün gereksinimlerine cevap vermeyen ve uygulamada sorunlara yol açan konular bulunmaktadır. Bunlar, Küllüoğlu (2010), Yıldırım (2014) ve Sarı (t.y.) tarafından yapılan çalışmalarda aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

- Geçmişten günümüze kadar farklı yasal ve idari düzenlemelerle yürütülen kadaströ çalışmalarında, ölçme yöntemleri ve doğruluk kriterlerinde, ölçeklendirme, çizim altlıkları, koordinat sistemleri ve içerik gibi konularda meydana gelen farklılıklar nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün (TKGM) sahip olduğu bilgi ve belgelerde standart bir birlikteliğın bulunmaması,
- Günümüze kadar oluşturulan kadaströ altlıklarının birçoğunda yıpranma, kırılma, okunamama ve çizim kirliliğinin bulunması,
- Mevcut kadaströ haritalarının tescil harici bırakılmış yerler nedeniyle tüm ülke arazilerini kapsamaması,
- Halihazırdaki kadastral konum bilgilerinin, yürürlükteki kadaströ mevzuatı kapsamındaki ve kadaströ kapsamına alınması gereken ihtiyaçlara yönelik konumsal bilgi gereksinimlerini karşılar nitelik ve nicelikte bulunmaması,
- Kadastro haritaları ile diğör kurumların kendi ihtiyaçları doğrultusunda belirledikleri içerikte ve kendi belirledikleri yöntemlere göre ürettikleri haritalar arasında standart bir birlikteliğın bulunmaması,
- Kadastro yenileme çalışmaları kapsamında yapılabilecek bazı konumsal düzeltmelerin, 41. madde uygulaması ile yapılmasının kadaströ çalışmalarıda ciddi zaman ve emek kayıplarına yol açması,
- Mevcut kadaströ yenileme mevzuatı ile yapılan çalışmaların, toprak ve tarım reformu çalışmalarına katkı sağlayacak arazi sınıflandırma bilgilerini içermemesi,
- Kadastro yenileme mevzuatının şuanlı kapsamı ile orman içerisinden geçen yol, dere ve benzeri yerlerin, orman parsellerini ayırıp ayrı bir parsel numarasıyla tescil edilmesine imkan tanımamasının, kadaströ yenileme çalışmalarıda orman içi detayların ölçülememesine sebep olması,

- Kadastro yenileme çalışmaları sırasında, ilgilileri tarafından muvafakat verilmiş kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin terkininin yapılması sonrası ayırma (ifraz) durumu ile karşılaşılan parseller için ilgililerinin rızası ile yeniden mülkiyet tayininin yapılamaması,
- Kadastro yenileme çalışmalarında, hisseli arazilerdeki hissenin giderilmesine yönelik herhangi bir işlem yapılamaması,
- Kadastro yenileme çalışmalarında, taşınmazların sınırlandırılması işlemlerinde oldukça fazla sorun yaşanması,
- Yapılaşmaların yoğun olduğu yerlerde, ilgililerince cins değişikliği işlemi yaptırılmayan veya cins değişikliği koşullarını taşımadığı için kadastro yenileme çalışmaları sırasında da yapılamayan cins değişikliği işlemleri nedeniyle kadastro haritalarında gösterilemeyen binaların, bu haritaların zemin durumunu yeterince yansıtmamasına yol açması,
- Yenileme bölgelerindeki imar uygulaması olan yerlerde, imar sınırına yönelik düzeltmelerin yenileme çalışmaları sırasında yapılamaması,
- Yeraltı tesislerinin ölçülmesi ve haritalanmasının bir kadastro faaliyeti olarak görülmemesi, dolayısıyla kadastro yenileme çalışmalarının üç boyutlu ve çok amaçlı kadastroya uygun olarak yürütülmemesi,
- Kadastro yenileme mevzuatının mevcut kapsamı ile yalnızca teknik anlamda harita ve jeodezik altyapı yenilemesine olanak tanınması, mülkiyet, cins değişikliği, intikal, harici ifraz ve taksim gibi hukuki anlamda herhangi bir yenilemeye imkan vermemesi, dolayısıyla kapsam ve içerik yönüyle kadastronun güncelliğinin sağlanamaması.

Kadastro yenileme çalışmalarında tespit edilen bu eksikliklere yönelik olarak Klloğlu (2010), Yıldıırım (2014) ve Sarı (t.y.)’ya göre yapılması gerekenler ise şunlardır:

- TKGM’nin sahip olduğu bilgi ve belgelerde standart bir birlikteliğin sağlanabilmesi ve günümüz koşullarına cevap verebilecek hale getirilmesi için, ülke genelinde geniş kapsamlı kadastro yenileme çalışmalarına başlanılması, yenilemeye gereksinim olmayan yerlerde ise kadastro güncelleme çalışmalarının yapılması gerekmektedir.
- Yıpranmış, kırılmış, okunamayan veya çizim kirliliği olan altlıkların, kadastro yenileme ve güncelleme çalışmalarının dışında da yeni şeffaf altlıklara

geçirilebilmesinin kolayca gerçekleşebileceği yasal ve idari düzenlemeler yapılmalıdır.

- Ülkemizde mevcut kadastral bilgiler ile diğer kurum ve kuruluşların ürettiği konumsal veriler belirli bir standartta üretilerek, günümüz konumsal bilgi gereksinimlerini karşılayacak şekilde, veri çeşitliliğini ve kullanıcılara veri paylaşımını sağlayacak ortak bir bilgi sistemi kurulmalı ve sistemin içereceği veriler belirli ölçülerde ülkeler arası paylaşımına açık olmalıdır. Bu bilgi sisteminin içerisinde, ülke sınırlarındaki her parseli birbirinden ayıracak kimlik numaralandırma çalışmaları da yapılmalıdır.

- İlk tesis kadastrosu sırasında tescil dışı bırakılmış olan Hazine arazilerinin, kadastro yenileme çalışmalarında tescil edilmesi sağlanmalıdır. Yine ilk tesis kadastrosu çalışmalarında unutulmuş ve iki parselin kendi taraflarına çekilmesinden dolayı oluşan Hazine arazilerinin, yenileme çalışmaları sırasında ayırma (ifraz) işlemi yapılarak, ayrı bir parsel numarası altında Hazine adına tescil edilmesini sağlayacak yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

- Tescil dışı bırakılmış olan Hazine arazilerinin tescili, kadastro yenileme ve güncelleme çalışmaları gibi geniş kapsamlı uygulamalar beklenilmeden, tıpkı bu arazilerin kapsamında olan 2B arazilerinin tescilinin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesine göre değil, aynı Kanun'un Ek-4. maddesine göre öncelikli olarak kadastralarının yapılması ile gerçekleştirildiği gibi aynı kapsamda tescillerinin yapılması için gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

- Kadastro çalışmaları sırasında tescil dışı bırakılmış ve yenileme çalışmaları sırasında da itiraza konu edilmemesi açısından yenileme kapsamı dışına alınmış ormanlar ile mera, yaylak, kışlak, kıyılar ve akarsu yatakları, kayalıklar ile bunların kullanım biçimleri kadastro çalışmaları kapsamına alınmalıdır. Tapu müdürlüklerinde kamu orta malları siciline kayıtlı olan meraların ve orta mallarının da ayrı bir parsel numarası olarak tapu kütüklerine tescilinin sağlanması için yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

- Kadastro yenileme mevzuatına, toprak ve tarım reformu çalışmalarına katkı sağlayacak arazi sınıflandırma bilgilerini de içeren yeni düzenlemeler getirilmelidir.

- Kadastro yenileme çalışmalarında, ilgililerince muvafakat verilmiş kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin parselleri ayırması durumunda, ayırma sonucu oluşan parsellerin ayrı bir parsel numarası altında tescil edilmesinin yanında bu parsellere

yeni mülkiyet tayini yapılabilmesinin de sağlanması açısından kadastro yenileme mevzuatında düzenleme yapılmalıdır.

- Kadastro yenileme mevzuatına göre orman parsellerinde ifraz yapılamaması durumu, yenileme çalışmaları sırasında arazi yapısı oldukça engebeli ve örtülü olan orman parsellerinden kaçınılarak, içerisindeki mevcut detayların ölçülememesine ve orman parsellerinin kadastro haritalarındaki görüntüsünün zemini tam olarak yansıtmamasına yol açmaktadır. Bu durumun önüne geçilmesi açısından, orman içerisinde geçen yol, dere ve benzeri yerlerin 2B parseli gibi düşünülerek, yenileme çalışmaları ile birlikte ya da ayrı olarak yürütülecek 2B çalışmalarıyla birlikte değerlendirilerek, ayrı bir parsel numarası altında Hazine adına tescillerinin sağlanması ve olası bir satış durumunda ilgili kuruma satışlarının yapılabilmesi gerekmektedir.

- Kadastro yenileme çalışmalarında oldukça fazla karşılaşılan bir sorun olan taşınmazların sınırlandırılması işlemiyle ilgili olarak, bu sorunu en aza indirgeyecek şekilde mevzuat düzenlemesi yapılmalıdır.

- Hisseli arazilerdeki hissenin giderilmesine yönelik olarak, bazı mülkiyet değişikliklerine de imkan sağlayacak şekilde kadastro yenileme mevzuatında düzenleme yapılması ya da yeni bir kadastro modeli tasarımı (ikinci kadastro) ile bu sorunun çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

- Kadastro haritalarının zemini daha iyi yansıtmaları açısından, yapı kullanma izin belgesi olduğu halde ilgilileri tarafından yaptırılmayan cins değişikliği işlemlerinin, kadastro yenileme çalışmaları sırasında yapılabilmesi sağlanmalıdır. Bunun için, yapı kullanma izin belgesini vermiş olan idarenin kadastro müdürlüğüne göndereceği yapıya ait koordinatlı kroki ile ilgisinden harç alınmamak suretiyle cins değişikliği işleminin gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

- Yenileme bölgelerindeki imar uygulaması yapılmış yerlerde, imar uygulama sınırındaki düzeltmelerin, yenileme çalışmaları sırasında kadastro müdürlüklerince yapıp ilgili idareye bildirilmesine yönelik kadastro yenileme mevzuatında düzenleme yapılmalıdır.

- Kadastro yenileme mevzuatı, teknolojinin avantajlarından faydalanarak çağın ihtiyaçlarına uygun bilgileri içeren ve yeraltı tesislerini de kapsayan üç boyutlu kadastroya uygun hale getirilmeli ve çok amaçlı kadastro gereksinimlerini sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmelidir.

- Kadastro yenileme mevzuatının yalnızca harita ve jeodezik altyapı yenilemesiyle sınırlı kalmayıp, hukuki anlamda da yenilemeye imkan tanınması, dolayısıyla kapsam ve içerik yönüyle kadastronun güncellenmesini hedefleyen yeni bir yasal düzenlemenin yapılması sağlanmalıdır.

3.1.2 41. Madde Uygulama Yönetmeliği

Kadastroda teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili temel dayanak, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi ve aynı Kanun'un 47/N maddesine dayanılarak hazırlanan ve 41. Madde Uygulama Yönetmeliği olarak bilinen "Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik"tir. Bahsi geçen mevzuat hükümlerinin uygulanmasında, kadastroda teknik hataların düzeltilmesine yönelik birtakım sorunlarla karşılaşmakta olup bu sorunlara ve sorunların çözümüne yönelik önerilere aşağıda ayrı başlıklar halinde değinilmiştir.

3.1.2.1 Teknik hataların düzeltilmesinde otuz günlük sürenin beklenilmesi

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamındaki teknik hatalar, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebligat yapıldıktan sonra 30 günlük süre içerisinde sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde düzeltilebilmektedir. Dolayısıyla 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde yer alan bu hüküm gereğince, düzeltmeden etkilenen taşınmaz malikleri ile diğer hak sahipleri, düzeltme işlemine muvafakat etseler dahi 30 günlük süre geçip dava açılmadığı tespit edilmeden düzeltme işlemi kesinleştirilememektedir.

Her ne kadar düzeltmeden etkilenen tüm ilgililer, düzeltme işlemine itiraz etmeyeceklerini yazılı olarak bildirseler de kadastro müdürlüğünce 30 günlük sürenin beklenilmesi, sulh hukuk mahkemesine yazı yazılarak dava açılıp açılmadığının sorulması, mahkemenin cevap yazısının beklenilmesi ve gelecek yazıya binaen düzeltme işleminin yapılması gereksiz zaman kaybına yol açmaktadır.

Bu nedenle, idari basitleştirme ve bürokrasinin önlenmesi çalışmaları kapsamında, teknik hataların düzeltilmesi işlemlerinde, düzeltmeden etkilenen taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerinin dava açmayacaklarını yazılı olarak bildirmeleri halinde, 30 günlük süre beklenilmeden düzeltme işleminin kesinleştirilmesi yönüyle 41. Madde

Uygulama Yönetmeliği'nin 10, 11 ve 12. maddeleri ile 3402 sayılı Kanun'un 41/1. maddesinde gerekli değişikliklerin yapılması sağlanmalıdır (Sarı, 2010).

3.1.2.2 Teknik hataların düzeltilmesinde tebliğat aşaması

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda, taşınmazların çok sayıda malikinin bulunması, bu maliklerden bazılarının yurt dışında ikamet etmesi, bazılarının tapuda kayıtlı isim ve soyisimlerinde hataların bulunması, bir kısmının kimlik numaralarına ulaşamaması veya kimlik numaraları bulunamadığı için adres tespitlerinin yapılamaması gibi sebeplerle yapılan düzeltme işlemleri taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilememekte, ilanen tebliğ ise oldukça maliyetli olmasından dolayı yapılamamaktadır (Sarı, 2010).

Bu nedenle, düzeltmeden etkilenen ilgililerin muvafakat ettiği haller dışında kalan düzeltme işlemlerinin sonuçlarının, belirli bir süreyle yapılacak askı ilanı ile tüm ilgililere tebliğ edilmiş sayılması noktasında 3402 sayılı Kanun'un 41/1. maddesinde ve 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde gerekli değişiklikler yapılmalıdır.

3.1.2.3 Miktar üzerinden edinilen taşınmazlardaki hataların düzeltilmesi

41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesinde, tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıkları tespit edilmesi halinde hükmen çözüm yoluna gidilebileceği belirtilmekte ise de bu durum, taşınmazlardaki yüzölçüm hatalarının düzeltilmesi noktasında çözümsüzlüğe ve uygulamada sıkıntılara yol açmaktadır.

Çünkü miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda miktar fazlalıkları tespit edilmesi ve tapu kütük sayfasının beyanlar hanesinde belirtme yapılmasından sonra ilgili taşınmaz maliki ve maliye kuruluşunun dava açmaması halinde, taşınmazların yüzölçümleri hatalı olarak kalabilmekte ve düzeltilememektedir. Bu taşınmazların daha sonra toplulaştırma, kamulaştırma ve imar uygulaması gibi işlemlere tabi tutulması halinde ise hatalı yüzölçümler düzeltilmeden bu işlemlere başlanılamamakta ve çalışmalar durma noktasına gelebilmektedir.

Bu nedenle, tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre ortaya çıkan yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıklarının idari yoldan düzeltilebilmesi, miktar

artışı ve azalışına göre kişiler veya Hazine lehine/aleyhine yeni parseller oluşturulabilmesi, bu düzeltme işleminin ilgililerine ve maliye kuruluşuna tebliğ edilmesi ve süresi içerisinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme işleminin kesinleştirilmesi yönüyle 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 8/4 ve 9. maddelerinde gerekli değişiklikler yapılmalıdır (Sarı, 2010).

3.1.2.4 Yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm farklarının düzeltilmesi

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesinde, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro'nun dayandığı teknik kurallarda belirtilen yanılma sınırı içerisinde kalanların resen düzeltilmesinde kadastro müdürlüklerinin yetkili olduğu belirtilmiş ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinde de bu yüzölçümü farklılıklarının kadastro müdürlüklerince resen düzeltilerek, ilgili belgelerinde gösterilmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltme işlemlerinin yapılması gerektiği belirtilmiş olup aynı Yönetmeliğin 10. maddesinde resen düzeltme yapılan parsel malikleri ile diğer hak sahiplerine tebligat yapılmayacağı hususu hüküm altına alınmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığının 18.03.2010 tarihli ve 843 sayılı Bölgelerarası talimatında ise kadastro müdürlükleri tarafından yerine getirilen talebe bağlı işlemler ile değişiklik ve kontrollük hizmetlerinde ortaya çıkan ve sınırlarında eylemli bir değişikliği bulunmayan, yalnızca hesaplama yöntemlerinden kaynaklanan yanılma sınırı içerisinde kalan yüzölçümü farklarında, ilgisinin muvafakati alındığı takdirde yüzölçüm düzeltmesinin yapılabileceği belirtilmiştir (Sarı, 2010).

Görüldüğü üzere, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan Yönetmeliğin 7. maddesinde, yanılma sınırı içerisinde kalan yüzölçümü farklarının resen düzeltilmesinde kadastro müdürlüklerine yetki verildiği halde, Fen Dairesi Başkanlığının 18.03.2010 tarihli ve 843 sayılı talimatında kadastro müdürlüklerine verilen yetki daraltılıp, yalnızca ilgilileri tarafından muvafakat verildiği durumlarda düzeltme işleminin yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu durumda, Fen Dairesi Başkanlığının 18.03.2010 tarihli ve 843 sayılı talimatının 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41/2. maddesi ile 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 7. ve 10. maddelerine aykırı olması ve söz konusu talimatın herhangi bir hukuki dayanağının bulunmaması nedeniyle, bu talimatın kadastro müdürlüklerinin

yanılma sınırı içerisindeki yüzölçüm farklarını resen düzeltme yetkisini kısıtlamayacak şekilde yeniden değerlendirilmesi ve talimata bağlanması gerekmektedir (Sarı, 2010).

3.1.3 Sayısallaştırma Yönetmeliği

Sayısallaştırma çalışmaları, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek-1. maddesi ile aynı Kanun'un 47/O maddesine dayanılarak hazırlanan "Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik" (Sayısallaştırma Yönetmeliği) ve bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin çıkarılan 2012/15 sayılı Genelgeye göre yürütülmektedir. Söz konusu mevzuat hükümlerinin uygulanmasında, kadastro haritalarının sayısallaştırılmasında birtakım sorunlarla karşılaşmakta olup bu sorunlara ve sorunların çözümüne yönelik önerilere aşağıda değinilmiştir.

3.1.3.1 Yanılma sınırı formüllerinin güncel olmaması

2012/15 sayılı Sayısallaştırma Genelgesinin 14. maddesinde, sayısallaştırma çalışmalarında esas alınması gereken yanılma sınırı formülleri belirtilmiştir. Bu formüllerden, taşınmazların yüzölçümü kontrolü için belirtilen formüller, 1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nin 259 ve 260. maddelerinde açıklanan formüllerdir. Oysa söz konusu Yönetmelik, 20.04.2012 tarihli ve 28270 sayılı Resmi Gazete ile yürürlükten kaldırılmış ve güncelliğini yitirmiştir.

Bunun yanında, söz konusu formüller bilimsel temelden oldukça uzak olup taşınmazların üretim yöntemlerini esas almayacak yapıda belirlenmiştir. Formüllerde yapılaşmış ve yapılaşmamış alan ayrımı yapılmış, tapu yüzölçümleri (maddi hatalar nedeniyle yanlış yazılmış olabilir) kesin değer gibi alınmış, paftanın üretim yöntemi ve parsel köşe noktalarının nokta konum hataları dikkate alınmamıştır. Ayrıca bu formüller, Almanya'da çok eski tarihlerde kullanılmış ve ampirik metotlarla belirlenmiş formüllerdir (Sarı, 2016).

Bu nedenle, taşınmazların yüzölçümlerinin kontrolünde kullanılan yanılma sınırı formüllerinde, nokta konum hataları ve paftanın üretim yönteminin de dikkate alınarak tolerans değerlerinin daha esnek bir şekilde belirlenmesi, her yerde geçerli tek bir tolerans değeri formülünün oluşturulması ve 2012/15 sayılı Sayısallaştırma Genelgesinin 14. maddesinde bu yeni formüllere göre değişiklik yapılması gerekmektedir.

3.1.3.2 Sayısallaştırma çalışmalarına özgü iş bildirim cetvelinin olmaması

Sayısallaştırma çalışmaları kapsamında yapılan işler, kadastro müdürlükleri tarafından ay sonunda “Değişiklik İşlemleri İş Bildirim Cetveli” nin arka sayfasında yer alan ve sayısallaştırma işlemlerine ayrılan bölümde belirtilmektedir. Fakat bu bölümde yalnızca “Sayısallaştırılıp bilgisayara aktarılan” ve “Sayısal üretilip bilgisayara aktarılan” sütunları bulunmakta ve bu sütunlar 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek-1. maddesi kapsamında yapılan sayısallaştırma çalışmalarındaki işlem adımlarını tam olarak yansıtmamaktadır. Bu durum, kadastro müdürlükleri tarafından yapılan işlerin izah edilmesinde sorunlar yaşanmasına ve bölge müdürlüklerince yapılan kontrollerde de işlerin hangi aşamada olduğunun anlaşılmasında sıkıntılara yol açmaktadır.

Bilindiği üzere, 2005 yılında 5304 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kanun’a eklenen Ek-1. madde kapsamında yapılan çalışmalar, yıllık çalışma programına alınarak gerçekleştirilmekte ve bir kadastro hizmeti olarak yürütülmektedir. Her ne kadar, 2005 yılından önce parsel köşe koordinatlarının sayısal hale getirilerek çizgisel haritaların sayısallaştırılması işlemi bir tapu-fen işlemi niteliğindeyken, 2005 yılında yapılan yasal düzenlemeyle bu işlem bir kadastro hizmeti niteliğini almıştır.

Bu nedenle, kadastro haritalarının sayısallaştırılması çalışmaları bir değişiklik işlemi olarak düşünülmeyle “Değişiklik İşlemleri İş Bildirim Cetveli”nde gösterilmemeli, bu işlemler Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik hükümlerinde belirtilen işlem adımları ve işlem sıraları dikkate alınarak sadece sayısallaştırma işlemlerine münhasıran hazırlanacak “Sayısallaştırma Çalışmaları İş Bildirim Cetveli”nde gösterilmeli ve uygulamada da bu cetvellerin işler şeklinde kullanılmasıyla sayısallaştırma çalışmalarının takibi kolaylaştırılmalıdır (Sarı, 2013).

3.1.4 47/D Yönetmeliği

3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 4. maddesi ile Ek-4, Ek-5 ve Geçici-7. maddelerinde yer alan ve 3402 sayılı Kanun’un 47/D maddesine dayanılarak hazırlanan “Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik” in (47/D Yönetmeliği) 17/A ve 17/B maddelerinde detaylı olarak açıklanan, çalışma alanı içerisindeki ormanlar ile 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde yapılan kadastro çalışmalarında karşılaşılan sorunlara tez çalışmasının 3.2 bölümünde değinilmiş olup bu bölümde 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Geçici-8. maddesi ile bu maddeye

dayanılarak hazırlanan; tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastroına ilişkin 2009/7 sayılı Genelge, kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin idari yoldan tesciline ilişkin 2013/11 sayılı Genelge ve kesinleşen orman kadastro sonucuna orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların kadastroına ilişkin Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 17/A maddesinin (c) bendinin son fıkrası ile 2014/5 sayılı Genelgenin uygulanmasında karşılaşılan sorunlara ve bu sorunların çözümüne yönelik önerilere değinilmiştir.

3.1.4.1 2009/7 sayılı Genelge

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Geçici-8. maddesinin uygulanmasına ilişkin hazırlanan 2009/7 sayılı Genelge, 3402 sayılı Kanun'un yayımı tarihinden önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmalarında, tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastrounun ne şekilde yapılacağına ilişkin hükümler içermektedir.

Ancak 3402 sayılı Kadastro Kanunu dolu pafta sistemini esas almış ve ülke topraklarının tümünün tespit ve sınırlandırmasının yapılmasını öngörmüştür. Tescile tabi olsun veya olmasın, ülkenin tüm taşınmazlarının arazi ve harita üzerinde sınırlarının belirtilerek, geometrik ve hukuki durumlarının tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu nedenle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Geçici-8. maddesi ile 2009/7 sayılı Genelgede değişiklik yapılarak;

- Yollar ve sular gibi tescil dışı yerlerin üstündeki tesisler ve eklentileri ile metro, tünel, tüp geçit gibi yer altındaki tesis ve eklentilerinin de kadastro suretiyle tapuya tescilinin sağlanması,
- Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, sular altında kalması nedeniyle kadastro yapılmayan bilahare suların çekilmesi sonucu ortaya çıkan arazilerin, Kıyı Kanunu çerçevesinde ilgili idareden alınacak bilgilere göre uygunluğunda, tapu kaydı bulunanların kayıt malikleri adına, tapu kaydı bulunmayanların ise Hazine adına tespit ve tescillerinin yapılması,
- 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü çerçevede, tescilsiz alan bırakılmaksızın tapu sicilinde gerekli tüm tescil işlemlerinin yapılması, gerekmektedir.

3.1.4.2 2013/11 sayılı Genelge

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tescil harici bırakılan alanların Hazine adına idari yoldan tescili işlemleri, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/4. maddesine dayanmakta olup bu madde hükmünün uygulanmasına ilişkin çıkarılan 2013/11 sayılı Genelgeye göre çalışmalar yürütülmektedir.

Tescil dışı alanların Hazine adına idari yoldan tescili işlemlerinde, 2013/11 sayılı Genelgede belirtilen; zemin tespit tutanağına komşu parsel maliklerinin imzalarının alınmasında, tescili istenen sahanın vasfının belirlenmesinde ve tescili istenen sahadan farklı alanların tescilinin yapılmasında birtakım sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunların çözümüne yönelik olarak ise 2013/11 sayılı Genelgede bir düzenleme yapılması gerekmekte olup yapılacak olan bu düzenlemede;

- İdari yoldan tescil işlemlerinde, zemin tespit tutanaklarına bitişik taşınmaz maliklerinin imzalarının alınması ve zemin tespit tutanağının istenilmesi, tescili istenen parselin tescilinin kurucu unsuru veya hukuki sebebi olmadığından, kadastro müdürlüğü personelini sıkıntıya sokan ve de sadece kurum içi bir düzenleme olduğu için maliye kuruluşu personelini bağlamayan bu hükmün 2013/11 sayılı Genelgeden tamamen kaldırılması,
- İdari yoldan tescil işlemlerinde, kadastro müdürlüğü personelini gereksiz sorumluluk üstlenmekten kurtarmak ve işleyişi kolaylaştırmak amacıyla, taşınmaz vasıflarının doğrudan kadastro müdürlüklerince belirlenmesi ve yalnızca maliye kuruluşunun tescili istenen sahayla ilgili açılmış bir davanın olmadığını belirten üst yazısıyla taşınmazların tescilinin sağlanması,
- İdari yoldan tescil işlemlerinde, tescili istenen sahadan farklı alanların tescilinin yapılmasını önlemek amacıyla, maliye kuruluşunun idari yoldan tescil talebine yönelik üst yazısı ekinde, tescili istenen sahanın maliye kuruluşunca onaylı koordinatlı krokisinin istenilmesi veya tescili istenen sahanın bizzat zeminde gösterilmesi halinde maliye personelinin sınırlandırma krokisine ve ölçü krokisine imzalarının alınması, gerekmektedir (Sarı, 2015).

3.1.4.3 2014/5 sayılı Genelge

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Geçici-8. maddesinde belirtilen; 3402 sayılı Kanun'un yayımı tarihinden önce yapılan tapulama ve kadastro çalışmalarında,

Çalışma alanı içerisinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan ve daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırları dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların kadastro sunun ne şekilde yapılacağına ilişkin hükümler, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 17/A maddesinin (c) bendinin son fıkrası ile 2014/5 sayılı Genelgede yer almaktadır.

2014/5 sayılı Genelge kapsamında yapılan orman kadastro çalışmalarında, 3402 sayılı Kanun'un Geçici-8. maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda, paftasında tescil harici alan olarak bırakılıp ormanlık saha ibaresi bulunmayan ve paftasında orman sınırı belli olmayan alanlarda nasıl bir yol izleneceği hususunda ise birtakım belirsizlikler bulunmaktadır. Yani paftasından ve ilgili belgelerinden, orman olduğu gerekçesiyle tapulama harici bırakılıp bırakılmadığı anlaşılamayan alanlarda nasıl bir uygulama yapılacağı konusunda tereddütler mevcuttur. Bu nedenle;

- Paftasında ve ilgili belgelerinde "Tapulama harici (orman)" yazılı olmasına rağmen, zemininde 2014/5 sayılı Genelgeye göre orman kadastro yapılması gereken alan bulunmaması durumunda, bu alanda orman kadastro yapılamayacağı gibi, paftasında ve ilgili belgelerinde "Orman" ibaresi yazılı olmamasına rağmen zemininde orman bulunması durumunda, bu ormanların kadastro sunun yapılması gerekmektedir.

- 2014/5 sayılı Genelge kapsamında yapılacak uygulamalar sırasında, çalışma alanı içerisinde orman ile ilgisi olmayan, diğer bir deyişle orman bulunmadığı için orman kadastro yapılmayan tespit dışı alanların, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Geçici-8. maddesi uyarınca kadastroya tabi tutulmaması gerekmektedir.

3.2 6831 Sayılı Orman Kanunu

Ormanların kadastro ve tapuya tescili; 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 7 ila 12. maddeleri, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 5304 sayılı Kanun ile değiştirilen 4. maddesi ile 5831 sayılı Kanun ile değiştirilen Geçici-7. maddesi ve 3402 sayılı Kanun'a 6495 sayılı Kanun ile eklenen Ek-5. maddesi gereğince yürütölmektedir. 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastro ve güncellenmesi ise 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na 5831 sayılı Kanun ile eklenen Ek-4. madde gereğince yapılmakta olup söz konusu 2B alanlarının değerlendirilmesi ve 2B alanlarında bulunan taşınmazların satışı ile ilgili düzenlemeler de 6292 sayılı Kanun hükümlerine göre yürütölmektedir.

Bahsi geçen mevzuat hükümlerinin uygulanmasında, ormanların kadastro ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastro, güncellenmesi ve satışında birtakım sorunlarla karşılaşmakta olup bu sorunlara ve sorunların çözümüne yönelik önerilere aşağıda ayrı başlıklar halinde değinilmiştir.

3.2.1 Orman kadastrounda yaşanan sorunlar

Orman kadastro çalışmaları karşılaşılan sorunlar; tescil, çakışma, güncelleme, aplikasyon, orman idaresinin çalışmaların çoğuna itiraz etmesi ve vatandaşların orman kadastro çalışmalarına tepki göstermesi olarak genellendirilebilmekle birlikte, Gençay (2012) tarafından yapılan çalışmada bu sorunlar detaylı olarak aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

- Orman kadastro ile genel kadastronun farklı zamanlarda, farklı kurum ve farklı yasal düzenlemelerle yapılmış olması nedeniyle bu iki kadastronun çakışması ve tescil aşamasında uyumsuzlukların yaşanması,
- Geçmiş yıllarda yapılan orman kadastro çalışmaları sonucunda kesinleşen orman haritalarının, bir harita-kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılmamış olması nedeniyle gerekli hassasiyete sahip olmaması ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'ne uygun olarak tescil edilememesi,
- Orman idaresi tarafından, özel uzmanlık bilgisi gerektiren orman sınırlarının belirlenmesi, vasıf ve mülkiyet tayini yapılması işlemlerinin genel kadastro ekiplerince yapılması nedeniyle, kadastrodan sonra ortaya çıkabilecek sorunlardan kaçınmak ve oldukça kısa olduğu düşünülen itiraz sürelerini kaçırmamak için orman kadastro çalışmalarına incelenmeden itiraz edilmesi,
- Orman kadastro çalışmalarına karşı yapılan itirazlar ve bu itirazlar sonucunda açılan davalar nedeniyle orman kadastrounun uzun yıllar kesinleşememesi ve tescil işlemlerinin gecikmesi,
- Yargı kararlarının orman haritalarına zamanında işlenmemesi nedeniyle, orman haritalarının güncel bilgileri içermemesi ve hatalı sınırlar ile gerçeği yansıtmayan vasıf ve mülkiyet bilgilerine göre uygulama yapılması,
- Geçmiş yıllarda yapılan orman kadastro sonucunda kesinleşen orman haritalarının günümüz teknolojik koşullarına göre zemine uygulanması sırasında uyumsuzlukların

yaşanması, orman sınır noktalarının zamanla zeminde kaybolması, ilkel araç-gereç ve yöntemlerle yapılan ölçümlerin günümüz şartlarına uygun olmaması ve birçok hata barındırması nedeniyle aplikasyon uygulamalarında sorunlar yaşanması,

- Orman kadastro çalışmaları sonucunda, vatandaşların uzun yıllar kullanmakta oldukları taşınmazların tapuları olmasına rağmen ellerinden alınması nedeniyle halkın bu çalışmalara tepki göstermesi ve devlete olan güven duygularının sarsılması.

Orman kadastro çalışmalarında karşılaşılan bu sorunların çözümüne yönelik olarak Gençay (2012)'ye göre yapılması gerekenler ise şunlardır:

- Orman kadastro ile genel kadastro, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 4. maddesi, Geçici-7. maddesi ve Ek-5. maddesi uyarınca tek elden yürütülmesi sağlanarak çakışma ve tescil sorunlarının önüne geçilmelidir.

- Orman haritalarının bir harita-kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılması ve tamamının Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmesi ile tescil sorunu aşılmalıdır.

- Genel kadastro ekipleri tarafından yapılan orman kadastro çalışmalarına orman iradesince yapılan itirazların azalması için çalışmalar sırasında genel kadastro ekiplerine bir orman mühendisi yerine orman kadastro komisyonunun tamamının görevlendirilmesi ve mahalli orman idaresi ile genel kadastro ekipleri arasında çalışmaların her aşamasında düzenli bir koordinasyonun sağlanması gerekmektedir.

- Orman haritalarının güncel bilgileri içermemesi nedeniyle hatalı uygulamalar yapılmasının önüne geçilmesi açısından, yargı kararlarının orman haritalarına zamanında işlenmesi konusunda mevzuatta bir düzenleme yapılmalıdır.

- Aplikasyon uygulamalarında karşılaşılan sorunların çözümü için mümkün olduğunca eski kayıtlara itibar edilmeli, edilemiyorsa bu durum aplikasyon tutanaklarında detaylı olarak açıklanmalı ve geçmiş yıllarda yapılan hatalar aplikasyon işlemi ile düzeltilerek bu durum tutanaklarda belirtilmelidir.

- Tescili yapılamayan ormanlık alanların, tıpkı 2B alanlarında olduğu gibi düzeltme işlemi yapılarak tescile uygun hale getirilmesi için 5831 sayılı Kanun'un içeriği genişletilerek genel kadastro ekiplerine orman sınırlarını düzeltme yetkisi verilmelidir.

- Vatandaşların orman kadastro çalışmalarına tepki göstermemesi ve devlete olan güven duygularının azalmaması için, tapu ve diğer mülkiyet belgelerinin kadastro

alışmaları sırasında titizlikle incelenmesi ve doğru bir şekilde değerlendirmeye alınması, konunun yargıya intikal etmesi halinde ise aynı hassasiyetin ve objektif yaklaşımın yargı organlarınca da gösterilmesi gerekmektedir.

3.2.2 Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde yaşanan sorunlar

6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (B) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastrosu, güncellenmesi ve satışında birtakım sorunlarla karşılaşılmakta olup bu sorunlar;

- Geçmiş yıllardan itibaren tarım arazisi olarak kullanılan ve hatta tapulu olan arazilerin, tapusuz ve sahipsiz olduğu kabul edilerek orman sınırları içerisine alınması ve süresi içerisinde itiraz edilmediğinden bu şekilde kesinleşmesi, daha sonra 2B mevzuatı ile bu yerlerin orman sınırları dışına çıkarılması ile mülkiyet sorunlarının gündeme gelmesi,
- Orman kadastrosu çalışmalarında, orman sınırları içerisinde kalan ve orman sayılmayan kadim tarla, yol, nehir ve gl gibi yerlerin köy bilirkışileri tarafından gösterilmemesi veya unutulması nedeniyle bu şekilde kesinleşmesi ve daha sonra 2B mevzuatı ile orman sınırları dışına çıkarılan bu yerlerin büyük bir kısmının kentsel geleişme alanları içerisinde kalması ve kaçak kentsel arazi kullanımına dönüşmesi,
- 6292 sayılı Kanun kapsamında, 2B alanlarının satışına yönelik olarak yapılan düzenlemelerden yararlanmak için ormanların kasten çıkarılan yangınlarla veya ağaç tahribatıyla orman vasfının kaybettirilmesi ve bu alanların işgal edilerek kullanılması,
- 6292 sayılı Kanun uygulamalarında, orman kadastro haritalarındaki tutanak, pafta ve zemin uyuşumsuzlukları düzeltilmeden yapılan tescil işlemleri ile gerçekleştirilen satış işlemleri sonucunda, tescilli 2B sınırlarının zemindeki sınırlara uygun olmaması,
- 5831 sayılı Kanun gereğince, yalnızca 2B alanlarında düzeltme işleminin yapılıp, orman dış sınırına bitişik durumdaki 2B alanlarında düzeltme işleminin yapılamaması nedeniyle orman sınır hattının zemine uygulanmasında sorunlar yaşanması ve orman haritalarının bir kısmının hatalı bir kısmının ise hatasız olarak bırakılmasının haritanın bütünlüğünü bozarak, sınır kontrollerini zorlaştırması ve çeşitli sorunlara yol açması, olarak sıralanabilir (Köse, 2013; Polat, 2012; Gençay, 2012). Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde (2B arazilerinde) karşılaşılan bu sorunların çözümüne yönelik olarak yapılması gerekenler ise şunlardır:

- 2B alanlarında yaşanan mülkiyet sorunlarının önüne geçilmesi için orman bütünlüğünü bozan ve orman kurulmasında bilim ve fen bakımından kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile orman bütünlüğünü bozmayan ve orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen yerlerin tespit edilmesinde somut ve ölçülebilir kıstaslar koyularak, uygulamaya bilim ve fen niteliği kazandırılması, böylelikle ormanlardan yer kazanmaya çalışan işgalcilerin önünün kesilmesi ve vatandaşların arazilerinin devlet tarafından alıkonulmasının önlenmesi,
 - Orman kadastro çalışmaları sırasında unutulmuş orman sınırları içerisinde kalan ve daha sonra 2B mevzuatı ile orman sınırları dışına çıkarılan kadim tarla, yol, nehir ve göl gibi yerlerin, kentsel dönüşüm alanları içerisinde kaçak olarak kullanımının önüne geçilmesi için bu yerlerin biran evvel kullanım kadastro sunun yapılarak, belirlenecek bazı kriterlere göre kullanıcılarına rayiç bedel üzerinden satılması ve buna benzer kullanımların oluşmasının engellenmesi,
 - 6292 sayılı Kanun'un 2B alanlarının satışına yönelik olarak yapılan düzenlemelerinden yararlanmak için çeşitli yollarla ormanları işgal ederek kullananların önüne geçilmesi için mevzuatta yapılacak yeni bir düzenlemeyle bu konuya ilişkin somut ve caydırıcı yaptırımlar getirilmesi,
 - 6292 sayılı Kanun uygulamalarında, tescilli 2B sınırlarının zemindeki sınırlara uygun olmaması nedeniyle yaşanan problemlerin önüne geçilmesi için orman kadastro haritalarındaki tutanak, pafta ve zemin uyuşumsuzlukları düzeltilmeden yapılan tescil işlemlerinin mutlaka kontrol edilmesi ve varsa bu uyuşumsuzlukların düzeltilmesi,
 - 5831 sayılı Kanun gereğince, orman dış sınırına bitişik durumdaki 2B alanlarında ve orman sınırlarında düzeltme işleminin yapılamaması nedeniyle oluşan sorunların önüne geçilmesi adına 5831 sayılı Kanun'un kapsamı genişletilerek, orman sınırlarının da düzeltilmesine olanak tanınması,
- gerekmektedir (Köse, 2013; Polat, 2012; Gençay, 2012).

3.3 4342 Sayılı Mera Kanunu

Meraların tespiti, tahditi ve tahsisi işlemleri, 4342 sayılı Mera Kanunu ile bu Kanun'un 31. maddesine dayanılarak hazırlanan ve 4368 sayılı Mera Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla çıkarılan "Mera Yönetmeliği" ile 5178 sayılı Mera Kanunu ile Bazı

Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un uygulanmasına ilişkin hazırlanan 2004/16 sayılı Genelgeye göre yürütülmektedir.

Bu mevzuat hükümlerinin yanında, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 7. maddesinin son fıkrasında, mera komisyonları tarafından 4 aylık süre içerisinde meraların tespit ve tahdit işlemleri yapılamadığı takdirde, bu işlemlerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bilindiği üzere, meraların tespit ve sınırlandırma çalışmaları Mera Kanunu'nda tanımlanan; ziraat mühendisi, orman mühendisi, kadastro müdürlüğünden görevlendirilen bir teknik eleman ve muhtar veya belediye temsilcisi ile bilirkişilerden oluşan teknik ekipler tarafından yapılmakta olup bu ekipler tarafından yapılan tespitlere yönelik itirazlar yine aynı ekibin yer aldığı mera komisyonları tarafından değerlendirilip karara bağlanmaktadır. Süresi içerisinde yapılamayan meraların tespiti ve tahditi işlemlerinde ise yetkinin kadastro müdürlüğüne geçmesi durumunda, kadastro komisyonları tarafından yapılan mera tespitlerine yönelik itirazlar, itiraza konu tespitlerde görev almayan komisyonlarca değerlendirilmektedir. Bu durumda, Mera Kanunu ile Kadastro Kanunu'nun uygulanmasında mera tespitlerine yönelik bazı yöntemsel farklılıklar oluşmaktadır. Bu farklılık, her ne kadar küçük bir ayrıntı gibi gözükse de uygulamada büyük sorunlara yol açmaktadır. Bu nedenle, kadastro mevzuatına ve hukuka aykırı olan bu uygulamanın (bir teknik ekip tarafından yapılan mera tespitlerine yönelik itirazların yine aynı ekibin yer aldığı komisyon tarafından değerlendirilmesi), 4342 sayılı Mera Kanunu'nda yapılacak bir değişiklik ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na uygun hale getirilmesi gerekmektedir (Yıldız, 2013).

Yine Mera Kanunu'na göre yapılan tespitlerde teknik ekip içerisinde orman mühendisi görev alırken, yetkinin kadastro müdürlüğüne geçmesi halinde, kadastro komisyonu tarafından yapılan tespitlerde orman mühendisinin görev almadığı görülmektedir. Bu durumda, aynı yere ait mera vasfının tayininde Mera Kanunu ile Kadastro Kanunu'nun uygulanmasında farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Çünkü geçmişte mera olarak kullanılan yerlerin zaman içerisinde çalılık, ağaçlık gibi bitki örtüsüyle kaplandığı yerlerde, kadastro komisyonu vasıf tayini yaparken çelişkiye düşebilmektedir (Yıldız, 2013). Bu nedenle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre yapılan mera tespitlerinden daha sağlıklı bir sonuç alınabilmesi açısından, tıpkı 4342 sayılı Mera Kanunu'nda olduğu gibi kadastro komisyonuna konunun uzmanı bir orman mühendisinin iştirak ettirilmesi gerekmektedir.

Meralar ile yaylak, otlak, kışlak gibi diğer kamu orta mallarının tespiti sırasında da birbirleri arasında vasıflarına göre ayırım yapılırken oldukça zorluk çekilmektedir. Çünkü 4342 sayılı Mera Kanunu'nda, bahsi geçen kamu orta mallarının tanımları ayrıntılı bir şekilde yapılmadığından uygulamada farklı yorumlara yol açabilmektedir. Bu nedenle, mera, yaylak, otlak ve kışlakların belirli kriterler gözetilerek herkes tarafından kolayca ayırımı yapılabilecek şekilde sınıflandırılması ve buna uygun tanımların da Mera Kanunu'nda yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Son olarak, 4342 sayılı Mera Kanunu'nda tanımı yapılan mera komisyonunda yer alan kişilerin büyük bir kısmı, Mera Kanunu ve meralar konusunda yeterince bilgi sahibi olmayan kişilerdir. Bu nedenle, çalışmaların büyük bir bölümü il gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin mera biriminde görevli teknik elemanlar ile teknik ekiplerde yer alan ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğü teknik personeli ve kadastro müdürlüğünde görevli teknik elemanlar tarafından yürütülmektedir. Özellikle mera birimindeki mühendisler, Mera Kanunu'nu ve meraların tespit, tahdit ve tahsisine yönelik uygulamaları en iyi bilen kişilerdir. Fakat bu kişiler bazen bulundukları müdürlüklerde başka işlerde görevlendirilmekte, başka bir birime atanmakta ve bu kişilerin yerine meralar konusunda bilgi sahibi olmayan diğer kişiler mera komisyonunda görevlendirilmektedir. Bunun sonucunda, meraların tespit, tahdit ve tahsisine yönelik çalışmalar yavaşlamakta ve kimi zaman durma noktasına gelebilmektedir. Bu nedenle, çalışmalara hız kazandırılması ve en iyi şekilde verim alınması açısından, mera komisyonunda görev alan konunun uzmanı kişilerin sayısı artırılmalı, mera biriminde görevli teknik elemanlar başka bir birimde ve başka işlerde görevlendirilmemeli ve çalışmaların her aşamasını titizlikle takip etmelidirler (Balabanlı ve diğ., 2006).

3.4 3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunu içerisinde, Kanun'un 18. maddesinin uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla hazırlanan ve 18. Madde Uygulama Yönetmeliği olarak bilinen "İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" kapsamında yapılan çalışmalar, uygulamada en çok sorunla karşılaşılan kısımdır. Çünkü 18. madde uygulamaları ile arazi ve arsa düzenlemesi yapılan bölgelerde, mülkiyet alanı ve mülkiyet yapısı yeniden düzenlenmekte ve bu düzenleme sırasında uygulamayı yapan idareler arasında

uygulamada bir birlikteliğin sağlanamaması ve imar mevzuatının farklı yorumlanması gibi sebeplerle çeşitli sorunlar ortaya çıkabilmektedir.

Söz konusu 18. madde uygulamaları sonucunda üretilen parselasyon planlarının da tapuda tescilli olması ve tescil sonrası Tapu Sicili Tüzüğü'nün ana unsurlarından sayılan plan yerine geçmesi nedeniyle, 18. madde uygulamaları özellikle tapu ve kadaströ müdürlüklerini yakından ilgilendirmektedir. Dolayısıyla mevzuatta ve uygulamada karşılaşılan sorunlar, tapu ve kadaströ müdürlüklerini de sıkıntıya sokmaktadır. Bahsi geçen bu sorunlara ve sorunların çözümüne yönelik önerilere ise aşağıda ayrı başlıklar halinde değinilmiştir.

3.4.1 Düzenleme sahalarının tespiti ve düzenleme sınırının geçirilmesi

Düzenleme sahalarının tespiti ve düzenleme sınırının geçirilmesi, uygulamada en çok karşılaşılan sorunlardan bir tanesi olup 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinde düzenleme sahasının müstakil bir imar adasından küçük olamayacağı belirtilmiştir. Ancak yapılan bu tanım uygulamada bazı sıkıntılara yol açmaktadır.

Şöyle ki birbirine sınır ya da komşu iki parselin farklı düzenleme sahalarında kalarak farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı kesilmesi neticesinde haksızlıklara sebep olabileceği aşikardır. Yine daha az malik ile uzlaşa sağlamak ve mülkiyetin dönüşümünü daha hızlı çözümlemek adına düzenleme sahalarının olabildiğince küçük tutulmasına fırsat veren bu Yönetmelik maddesinin ortaya çıkardığı parçacıl uygulama anlayışı, kentin üretilmesi sürecini de olumsuz yönde etkilemektedir (Meşhur, 2008).

Bu nedenle, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen “müstakil imar adası” tanımlamasının somut bir ölçüt olarak kabul edilemeyeceği öngörülmekle birlikte, söz konusu haksızlık ve diğer sorunların önüne geçilebilmesi adına düzenleme sahalarının asgari alan büyüklük tanımlamasının biran evvel yapılması gerekmektedir.

3.4.2 Kadaströ parsellerindeki yüzölçüm hatalarının düzeltilmesi

3194 sayılı Kanun'un 18. madde uygulamaları, parsellerin tapuda kayıtlı yüzölçümleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak geçmiş yıllardan itibaren farklı yöntemlerle hesaplanan parseller belirli bir miktarda hatayı barındırmaktadır. Bu durumda, söz konusu hatanın yanlışla sınırı dışında kalması halinde imar uygulaması yapılmadan önce bu hatanın kadaströ müdürlüklerince düzeltilmesi gerekmektedir. Düzeltme işlemi yapılırken de pafta-zemin uyumu olan parsellerde ilgililerinin muvafakatinin

alınması halinde 2010/22 sayılı Genelgenin 11. maddesinin 21/b. fıkrasına göre düzeltme yapılabilir. Ancak ilgililerinden muvafakat alınamadığı takdirde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi uyarınca düzeltme yapılmakta ve düzeltme aşamasında yapılan tebligatlar nedeniyle 18. madde uygulamaları gecikebilmektedir.

Bunun yanında, kadastro müdürlüklerince yüzölçüm kontrollerinde kullanılan ve 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 27. maddesinde yer alan yanılma sınırı formülü, 1988 tarihli Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nde düzenlenen formül olmakla birlikte, bu Yönetmelik 20.04.2012 tarihli ve 28270 sayılı Resmi Gazete ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ayrıca, söz konusu formül yalnızca parselasyon planının ölçeği ile parselin yüzölçümüne bağlı olarak hesaplanmakta ve kadastro parsellerinin tescilli yüzölçümlerini kesin değer olarak kabul etmektedir. Oysa kadastro parsellerinin grafik yöntemlerle hesaplanmış yüzölçümleri, belli miktarda hata içermesi halinde doğru olarak kabul edilmekte ve tescilli yüzölçümleri her zaman kesin değer olmamaktadır.

Bu nedenle, sayısal yöntemin haricinde grafik olarak yüzölçümleri hesaplanan kadastro parsellerinde yanılma sınırı formüllerinin yalnızca ölçek ve yüzölçümü üzerinden değil haritanın yapım tekniği ve hesaplama yöntemleri de dikkate alınarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenmesi ve 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 27. maddesinde değişiklik yapılarak, parsellerdeki yüzölçüm kontrollerinin TKGM tarafından belirlenen standartlara göre yapılacağına dair bir hüküm eklenmesi gerekmektedir (Sarı, 2012).

3.4.3 Kapanan kadastral yolların değerlendirilmesi

3194 sayılı Kanun'un 18. madde uygulamalarında, düzenleme alanındaki kadastral yolların nasıl bir işleme tabi tutulacağı konusunda mevzuatta net bir bilgi bulunmadığından farklı görüşler ve uygulamalar ortaya çıkmıştır. Fakat arazi ve arsa düzenlemeleri sırasında kadastral yollar ne şekilde kullanılırsa kullanılsın, düzenleme ortaklık payı oranını ve dolayısıyla taşınmaz maliklerine tahsis edilecek miktarı doğrudan etkilediği için söz konusu farklı uygulamalar belediyeleri, uygulayıcıları ve mal sahiplerini karşı karşıya getirmektedir. Bu nedenle 3194 sayılı Kanun'un 18. madde uygulamalarında, kadastral yolların ne gibi bir işleme tabi tutulacağı konusunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 999. maddesinde, özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazların, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydedilemeyeceği belirtilmiş ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesinde de köy ve belediye sınırları içinde kapanan yol ve yol fazlalıklarının, bulundukları yere göre belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edileceği açıklanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesinde ise imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanların, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olacağı belirtilmiştir.

Bu durumda, kadastral yolların imar planına alınması tescil edilmeleri için yeterli bir sebep olmayıp, bu yolların plandaki kullanım amacına da bakmak gerekecektir. Yani kadastral yol, imar planında; yol, meydan, park gibi tescil harici bir alana rastlıyorsa, tescili gerektiren bir hak doğmayacağından tescil edilmeyecektir. Fakat kadastral yol, imar planında tescile tabi bir alana rastlıyorsa, tescili gerektirir bir hak doğacak ve belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir (Sarı, 2012).

2010/22 sayılı Genelgenin 19/4. maddesinde ise parselasyon sırasında imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanan kadastral yolların ihdas edilmesi durumunda, ihdas edilen parseller için ihdas krokisi ve tescil bildiriminin düzenleneceği belirtilerek, sadece imar yapı adaları ile çakışan kadastral yolların tescil edileceği hüküm altına alınmıştır. İmar yapı adaları ile çakıştığı için kapanarak belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edilen kadastral yolların imar uygulamalarında ne şekilde tasarruf edileceği de 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre belediye veya valilikler, kapanan yollardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedeli karşılığında satarak, komşu parsel maliki satın almazsa şüylendirip satarak imar planına uygunluğunu temin etmekle görevlendirilmişlerdir. Bu alanlardan müstakil inşaata elverişli olanları ise belediye veya valilikler, kamu yararı adına yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak kullanabileceklerdir.

Görüldüğü üzere, imar planı gereğince kapanarak belediyeler adına tescil edilen kadastral yolları, belediyeler istedikleri gibi kullanamamaktadırlar. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesindeki şartlar sağlandığı takdirde, belediyeler bu alanları özel mülkiyete geçirebilmekte veya kendileri kullanabilmektedir. Ancak konuya ilişkin Danıştay kararlarında, kapanan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlara

tahsis edilmesi (kamu alanlarından düşülmesi) ve sonrasında düzenleme ortalık payı hesabının yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kararlar, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 21. maddesine ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 17. maddesine aykırıdır. Çünkü kapanan yollar, Tapu Kanunu’nun 21. maddesine göre belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilmeli ve tescil edilen bu alanlar 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 17. maddesine göre özel mülkiyete geçirilmelidir. Bunun yanında, Danıştay’ın kapanan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlara tahsis edilmesine yönelik kararı, Danıştay’ın “Müstakil inşaata elverişli olmayan kapanan yolların, bitişik parsel hissedarlarına hisseleri oranında satılmalıdır” ve “Yol fazlalarının, bitişigindeki parsellerden hangileri için gerekeceğinin parselasyon planı ile belirlenmesi gerekir” şeklindeki kararları ile de çelişmektedir (Sarı, 2012).

Bu durum, 18. madde uygulamalarında uygulayıcılar ile tapu ve kadastro müdürlükleri arasında çelişkiler yaratmakta ve farklı şekilde yapılan uygulamalar neticesinde maddi ve manevi zararlar ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, Danıştay’ın kapanan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlara tahsis edilmesine yönelik kararlarını yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre tekrar değerlendirmesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu’na da kapanan kadastral yolların tasarrufu konusunda daha açık ve net bir madde hükmü eklenmesi gerekmektedir.

3.4.4 İmar uygulamalarında hisse çözümü yapılması

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinde, belediye ve valiliklerin müşterek mülkiyet halindeki taşınmazlarda hisse ayırıştırma yani taksim yetkisi bulunmamaktadır. Ancak 3290 sayılı Kanun ile 2981 sayılı İmar Affı Kanunu’na eklenen Ek-1. madde ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin, belediye veya valilikler tarafından hissedarlarına müstakil olarak verilmesi imkanı tanınmıştır.

Bu durum, belediye ve valiliklerin 1985 yılından sonra imar uygulamasıyla oluşmuş taşınmazlardaki hisseleri de Ek-1. madde uygulaması ile çözerek, hissedarlarına müstakil imar parseli olarak vermelerine yol açmıştır. Fakat Ek-1. maddede belirtilen şartları taşımayan hisse çözümleri yargı organlarınca iptal edilmektedir. Çünkü yargı kararlarında, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu’na eklenen Ek-1. madde ile hisselerin çözülerek hissedarlara müstakil ayrı birer imar parseli verilmesinin değil, uygulamaya

alınan taşınmazlara karşılık ayrı birer imar parseli verilmesinin kastedildiği Türk Medeni Kanunu’na atıf yapılarak açıklanmıştır. Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu’nda ise her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planlarının yapılması yasaklanmış ve yeni oluşacak imar parsellerinin de çok hisseli olması değil müstakil olarak hissedarlara verilmesi amaçlanmıştır (Sarı, 2012).

Bu nedenle, uygulamadaki belirsizliğin önüne geçilmesi adına 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’na göre daha özel bir kanun niteliği taşıyan 3194 sayılı İmar Kanunu’na yeni bir madde eklenerek, 18. madde uygulamalarında hisse çözümü ile hissedarlara müstakil imar parseli verilebileceğinin açık bir şekilde belirtilmesi ve belediye ve valiliklerce bu işlemin ne şekilde yapılacağının somut kriterlerle açıklanması gerekmektedir.

3.4.5 DOP’tan karşılanacak alanların çoğaltılabilir nitelikte olması

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18/3. maddesi “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” hükmündedir.

Görüldüğü üzere, kanun metninde düzenleme ortalık payının (DOP) kullanılacağı genel hizmet alanları “gibi” kelimesi kullanılarak açıklanmış ve DOP’tan karşılanacak genel hizmet alanlarının çoğaltılabilir nitelikte olduğu ifade edilmiştir. Nitekim Danıştay kararlarında “Pazar yerleri, toplu taşıma durak ve istasyonları, oyun alanları, semt spor alanları, birinci basamak sağlık tesis alanları ile yeşil saha olarak planlanan taşkın koruma alanları”nın da DOP’tan karşılanabileceği belirtilmiştir.

Bu durumda, tapu ve kadastro müdürlükleri kontrol ettikleri parselasyon dosyalarında, düzenleme ortalık payından karşılanan bazı hizmet alanlarının İmar Kanunu’nun 18/3. maddesi kapsamında değerlendirip değerlendirilmeyeceğini belirleyememekte ve çelişkiye düşmektedirler. Bunun sonucunda, müdürlükler bağlı bulundukları bölge müdürlüğüne veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne görüş sormakta ve yapılan yazışmalar neticesinde parselasyon işlemlerinin tescili gecikebilmektedir.

Bu nedenle, Danıştay kararları da göz önüne alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda DOP’tan karşılanacak genel hizmet alanlarının açık ve tereddüte yer vermeyecek

şekilde belirtilmesi ve uygulamadaki karışıklığın biran evvel giderilmesi gerekmektedir.

3.4.6 Kamu tesis alanlarının tescil edilmesi

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesi uyarınca, düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilmektedir. Fakat bu uygulama, kamulaştırılacak kısma rastlayan parselin dağıtımında zorluklar yaşanmasına sebep olmakta ve uygulamanın tescili ile oluşan resmi tesis alanlarındaki hissedar sayısının fazla olması nedeniyle bu alanların kamulaştırılma süreci gecikmektedir.

Bunun yanında, mevzuatımızda kamu kurumlarını tescilden itibaren belirli bir süre içerisinde kamulaştırmaya zorlayacak bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu nedenle, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde bahsi geçen kamu ortaklık payı uygulamasından vazgeçilerek kamu tesis alanlarına rastlayan kadastro parsellerinin kamulaştırılmasının zorunlu hale getirilmesi şeklinde mevzuatta yeni bir düzenleme yapılmalıdır.

Söz konusu düzenlemenin, kamulaştırmanın maliyetini tüm maliklere paylaşmak amacıyla yapılmaması durumunda ise öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nda kamu tesislerine tahsis edilecek parsellerle ilgili temel ilkenin belirlenmesi, ardından 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde kamu ortaklık payının tanımı ile kamu ortaklık payı oranının hesabının nasıl yapılacağına açıklanması, bu oranın bir sınırının olup olmadığına belirtilmesi, dağıtım esaslarının ve hisselerin ana taşınmaz yüzölçümüne göre mi yoksa düzenleme ortaklık payı sonrasında kalan yüzölçüme göre mi belirleneceği konusuna açıklık getirilmesi ve tescilden sonra kamulaştırma işleminin nasıl yapılacağına da detaylı bir şekilde açıklanması gerekmektedir (Sarı, 2012).

3.4.7 Parselasyon planlarının kesinleşmesi, iptali ve geri dönüşüm

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesi ile 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 39. maddesinde, belediye veya il encümeninin onayından sonra yürürlüğe giren parselasyon planlarının, bir ay müddetle ilgili idarede asılacağı, alışılmış vasıtalarla duyurulacağı ve bu sürenin sonunda kesinleşeceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu kanun maddelerinde, ilan süresi içerisinde itiraz edilip edilmeyeceği net olarak

belirtilmemiş ve bu ilanın salt bir duyuru niteliğinde mi yoksa hak düşürücü süreyi belirten bir askı ilanı mı olduğu açıklanmamıştır. Oysa bu ilanın içeriği, parselasyon planlarına karşı açılacak davaların süresini doğrudan etkilemektedir. Bu sebeple, parselasyon planlarına karşı açılacak davaların süresinin ne zaman başlayacağı konusundaki belirsizlik Danıştay kararlarıyla aydınlatılmaya çalışılmıştır (Sarı, 2012).

Bahsi geçen Danıştay kararlarında, parselasyon planlarının bireysel idari işlemler olduğu ve ilgililerine yazılı olarak yapılan tebligattan sonra dava açma süresinin başlayacağı belirtilmiştir. Ancak uygulamada kişilere tek tek tebligat yapılamamakta ve yalnızca ilan yapılarak parselasyon planları kesinleşmektedir. Bu durumda, uygulamanın üzerinden yıllar geçse dahi iptal davaları açılabilmekte ve parselasyon işlemleri iptal edilebilmektedir. Bu aşamadan sonra da kazanılan haklar nedeniyle geri dönüş işlemleri daha karmaşık bir hale gelmekte ve ciddi ekonomik kayıpları beraberinde getirmektedir. Bu nedenle, gerek İmar Kanunu'nda gerekse 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde parselasyon planlarının ilanının kadastro ilanları gibi ilgililerine şahsen tebliğ hükmünde olduğunun belirtilmesi veya ilan edilip kesinleştikten belirli bir süre sonra parselasyon planlarına karşı dava açılmayacağı hükmünün yer alması gerekmektedir (Sarı, 2012).

Bunun yanında, kesinleşen parselasyon planlarının davaya konu olması halinde iptal edilmesi durumunda, iptal sonrasında yapılacak geri dönüş işlemleri ile ilgili imar mevzuatında herhangi bir hüküm bulunmamakta ve talimat veya görüşlerle işlem tesis edilmeye çalışılmaktadır. Fakat yalnızca bu talimat ve görüşlerle veya imar mevzuatındaki diğer maddelerle ve konuya dayanak oluşturan kanun maddeleri ile mülkiyet hakkına yönelik tesis edilen bütün işlemleri geri almak ve yeniden tesis etmek o kadar kolay olmamaktadır. Her uygulama geriye dönüldüğünde kendi sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Bu nedenle, parselasyon işlemlerinde iptal sonrası geri dönüş işleminin usul ve esaslarını düzenleyen yeni bir yönetmelik çıkarılması ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na da bu konuya ilişkin bir kanun maddesi eklenmesi gerekmektedir (Çelik, 2013).

3.5 3083 ve 5403 Sayılı Toplulaştırma Kanunu

Ülkemizde arazi toplulaştırma çalışmaları, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ile bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan "Uygulama Yönetmeliği" ve bu Kanun ile Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin

hazırlanan 1473 sayılı Genelge, 1481 sayılı Genelge ve 2001/5 sayılı Genelgeler ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan "Arazi Toplulaştırma Tüzüğü" ne göre yürütülmektedir.

Söz konusu mevzuat hükümlerinin uygulanmasında, arazi toplulaştırma çalışmaları sırasında ağırlıklı olarak mülkiyetten kaynaklı sorunlar olmak üzere birtakım problemlerle karşılaşmakta olup bu sorunlara ve sorunların çözümüne yönelik önerilere aşağıda ayrı başlıklar halinde değinilmiştir.

3.5.1 Tapu verilerinden kaynaklanan sorunlar

Toplulaştırma çalışmalarının ilk adımlarından biri olan mülkiyet bilgilerinin oluşturulması, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) verilerinin alınmasıyla oluşmaktadır. Bu verilerin toplulaştırma çalışmalarında özellikle tapu bilgileri olarak kullanılması sırasında ise TAKBİS verilerinin oluşumundan kaynaklanan birtakım hatalardan ötürü toplulaştırma projelerinin gidişatı değişebilmektedir.

Örneğin; taşınmazların tapuda kayıtlı yüzölçümlerinin sisteme hatalı olarak girilmesi nedeniyle toplulaştırma çalışmalarında hatalı yüzölçümlerin kullanılması ve dosya kontrolleri aşamasında projenin değiştirilmek zorunda kalınması, tapu kütüklerinde taşınmazlara ait hisse oranlarının yanlış yazılması ve bu hatalı yazımlar fark edilmeden projeye devam edilmesi nedeniyle taşınmazların yüzölçümlerinden az veya çok miktarda toprak dağıtımı yapılması ve yeni oluşacak tapu kütüklerinin kontrolü sırasında projenin değiştirilmek durumunda kalınması, tapu kütük sayfalarındaki malik bilgilerinde yapılan yazım yanlışlıkları ve baba adlarının yazılı olmaması gibi nedenlerden dolayı aynı isim adına kayıtlı taşınmazlarda mülkiyet tespitin yapılmasında zorluklar yaşanması ve zaman kayıpları nedeniyle projenin gidişatında gecikmelerin olması gibi (Sarı ve Cihan, 2015).

Bahsi geçen bu hataların önüne geçilebilmesi adına, toplulaştırma çalışmalarına başlanılmadan önce TAKBİS verileri ile tapu kayıtları tek tek karşılaştırılarak, tespit edilen hataların TAKBİS üzerinde düzeltilmesinden sonra projeye devam edilmesi gerekmektedir. Böylelikle söz konusu hatalar giderilerek, toplulaştırma çalışmalarında doğru bilgilerin kullanılması sağlanmış olacak ve projenin ilerleyen aşamalarında ortaya çıkabilecek sorunların önü büyük ölçüde kesilecektir.

3.5.2 Satış işlemlerinden kaynaklanan sorunlar

Toplulaştırma alanının tespit edilmesinden sonra toplulaştırma sahasında bulunan tüm taşınmazların tapu kütük sayfalarına; kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması ile tapuya tescil edilmesi işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar bu taşınmazların mülkiyet ve zilyetliğinin devir ve temlik edilemeyeceğine ve bu arazilerin ipotek edilemeyip, satış vaadine konu olamayacağına dair kısıtlama şerhi konulur. Ancak bu şerh her ne kadar taşınmazların satış vaadine konu olamayacağı ibaresini içerse de uygulayıcı kuruluşun izni ile toplulaştırma kapsamındaki taşınmazların alım-satım işlemleri yapılabilmektedir. Yapılan bu alım-satım işlemleri ise projedeki işletme sayısını değiştirmekte, arazi toplulaştırma listelerinin güncelliğini korumasını zorlaştırmakta ve vatandaşlar ile toplulaştırma çalışmalarını yürüten şirketler arasında birtakım sorunlara yol açmaktadır (Sarı ve Cihan, 2015).

Örneğin, satış işlemi ayırma çapı yapılan bir taşınmazda gerçekleşmiş ise bu taşınmazın yeni maliki ayırma işleminden habersiz olduğunda mağduriyet yaşayabilmektedir. Yine tescil aşamasındaki bir toplulaştırma çalışmasında, ayırma çapı olan bir taşınmazda satış işlemi gerçekleştirilmişse, satış sonrasında malik ismi değişeceği için arazi toplulaştırma listeleri ve ayırma çapına ilişkin tescil bildirimleri de değiştirilmek durumunda kalınacaktır.

Bu nedenle, toplulaştırma çalışmaları sırasında alım-satım işlemlerinin tapu müdürlüklerinden sürekli olarak kontrol edilmesi ve projeye her geçen gün yeni değişikliklerin eklenmesi mümkün olmadığından, bir bölgede yapılacak toplulaştırma çalışmaları için taşınmaz malikleri ile gerçekleştirilen görüşme ve anlaşmalar sonrasında alım-satım işlemleri proje bitinceye kadar durdurulmalı ve uygulayıcı kuruluşun bu konudaki izin verme yetkisi de ilgili mevzuat hükümlerinden kaldırılmalıdır.

3.5.3 Şerh sorunu

Toplulaştırma çalışmalarının başlangıcında, toplulaştırma sahası içerisindeki tüm taşınmazların tapu kütük sayfalarına yukarıda belirtildiği üzere temlik tasarrufların durdurulmasına yönelik şerh konulmaktadır. Ancak köy yerleşim alanları toplulaştırma çalışmaları dışında olduğu halde uygulama sırasında bu bölgedeki taşınmazlara da aynı şerh düşülmektedir. Bunun yanında, çalışmalar devam ederken

bazı kadastro parselleri farklı sebeplerden ötürü projeden çıkartılmakta fakat projeden çıkartılan bu parsellerin tapu kütük sayfalarında bulunan şerh kaldırılmadığından parsel malikleri sıkıntıya düşmektedir (Sarı ve Cihan, 2015).

Bu nedenle, toplulaştırma çalışmalarının başlangıcında hangi parsellerin proje kapsamına girip girmediği iyi bir şekilde tespit edilmeli ve yalnızca bu parsellerin tapu kütük sayfalarına kısıtlama şerhi konulmalıdır. Bunun dışında, proje kapsamına girmeyen fakat şerh düşülen parsellerin tapu kütük sayfalarındaki bu şerhler terkin edilmeli ve çalışmalar devam ederken zorunluluk olmadıkça projeden parsel çıkarılmamasına özen gösterilmelidir.

3.5.4 Kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar

3.5.4.1 Kadastral altlık sorunları

Ülkemizde geçmiş yıllardan itibaren yapılan kadastro çalışmalarında, farklı ölçek ve altlıklarda ve farklı koordinat sistemlerinde paftalar üretilmiştir. Üretilen bu paftalar arasında, hiçbir koordinat bilgisi içermeyen grafik paftalar olduğu gibi parsel köşe koordinatları olup da bir standardı olmayan paftalar ile mevcut zemin durumunu yansıtmayan veya çok eskimiş paftalar da bulunmaktadır. Bunun yanında ülkemiz kadastrounun bir kısmının sayısal bir kısmının da grafik olarak çalışılmasından dolayı söz konusu paftaların toplulaştırma çalışmalarında kullanılması sırasında birtakım problemlerle karşılaşmaktadır. Örneğin; paftalarda kenarlaşma sorunları, grafik paftaların bilgisayar ortamına aktarılıp koordinatlandırılmasında yaşanan sorunlar ve paftaların eski ve yıpranmış olması nedeniyle üzerindeki bilgilerin okunamaması gibi (Sarı ve Cihan, 2015).

Bunun yanında, toplulaştırma çalışmaları kadastral altlıklar üzerinden yapıldığı için kullanılan altlıkların mevcut arazi kullanımını birebir yansıtması istenilmekte fakat söz konusu problemler nedeniyle bu altlıkların bir kısmı zemin durumunu aynen yansıtmamaktadır. Bu durumda vatandaşlar, toplulaştırma çalışmaları ile taşınmazlarının yerlerinin değiştirildiğini veya yüzölçümlerinin azaldığını düşünerek toplulaştırmayı yapan projeciler ile ciddi sorunlar yaşamaktadırlar.

Bu nedenle, toplulaştırma çalışmalarına başlanılmadan önce toplulaştırma yapılacak alanın kadastral altlığı oluşturulmalı, oluşturulan altlıklarda tespit edilen hatalar giderilip, kadastro müdürlüğünce kontrol edildikten sonra projeye yön verilmelidir.

3.5.4.2 Kadastroda teknik hatalardan kaynaklanan sorunlar

Toplulaştırma çalışmalarında kullanılan kadastral altlıkların kabul edilebilir olması için uygulama alanına giren bütün parsellerin yüzölçümlerinin yanılma sınırı içerisinde olması gerekmektedir. Ancak bazı yerlerin kadastro sunun grafik olarak yapılması, dönemin teknolojik koşulları gereğince ölçü ve hesaplama yöntemlerinin hassas olmaması ve matematiksel işlemlerde hata yapılması nedeniyle, toplulaştırmaya tabi parsellerin sayısal olarak hesaplanan yüzölçümleri ile tapuda kayıtlı yüzölçümleri arasında yanılma sınırı dışında farklılıklar oluşmakta ve bu parsellerde yüzölçüm düzeltmesi yapılmadan toplulaştırma çalışmalarına devam edilememektedir.

Söz konusu teknik hataların düzeltilmesi ise 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre yapılmaktadır. Ancak bu maddeye göre yapılan düzeltme işlemleri, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebligat yapıldıktan sonra 30 günlük süre içerisinde sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde kesinleşmektedir. Dolayısıyla toplulaştırma çalışmaları sırasında 30 günlük sürenin beklenilmesi, sulh hukuk mahkemelerine yazı yazılarak dava açılıp açılmadığının sorulması, mahkemelerin cevap yazılarının beklenilmesi ve gelecek yazıya istinaden tescil bildirimi düzenlenerek, işleme ait evrakların tescil için tapu müdürlüğüne gönderilmesi bir hayli zaman almakta ve hatalı olan tüm parsellere ayrı ayrı bu işlemlerin yapılması da projelerin gecikmesine sebep olmaktadır. Yine tebligat aşamasında taşınmaz maliklerinin ölü olması, mirasçılarının sayıca fazla olması, tebligat adreslerinin tespit edilmesinde zorluklar yaşanılması ve tebligatların doğru adreslere gönderilmemesi nedeniyle ilgililerine ulaşamaması gibi sebeplerle düzeltme işlemlerinin yapılması zorlaşmakta ve toplulaştırma projelerinin tescil edilmesinde büyük sıkıntılar yaşanmaktadır (Sarı ve Cihan, 2015). Bu nedenle, toplulaştırma çalışmaları sırasında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında kalan teknik hataların kadastro müdürlüklerince resen düzeltilmesi sağlanarak çalışmalara hız kazandırılması gerekmektedir.

Bunun yanında, 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesine göre tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tespit edilen yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıklarında yalnızca hükmen çözüm yoluna gidilebilmesi, toplulaştırma çalışmalarının durmasına yol açmaktadır.

Bu nedenle, tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre ortaya çıkan yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıklarının idari yoldan düzeltilebilmesi, yapılan bu düzeltme işleminin ilgililerine ve maliye kuruluşuna tebliğ edilmesi ve süresi içerisinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme işleminin kesinleştirilmesi ile çalışmalara yön verilmesi gerekmektedir (Sarı, 2010).

3.5.5 Toplulaştırmada karşılaşılan diğer sorunlar

Toplulaştırma çalışmalarında tapu ve kadastro müdürlüklerinin iş yükünü artıran ve planlanan hedefe ulaşmada birtakım aksaklıklara yol açan diğer sorunlar ise;

- Toplulaştırma çalışmalarını yürüten uygulayıcı kuruluş tarafından iş akış programlarının hazırlanmasında, tapu ve kadastro müdürlüklerinin çalışma usul ve esaslarının göz önüne alınmaması,
- Düzenleme alanı içerisinde kalan ve öncesinde kamulaştırma işlemleri tamamlanarak kamulaştırma ücretleri yatırılmış olup da tapu kütüğüne tescil edilmemiş olan kurumlara ait yerlerin değerlendirilmesinde yaşanan sorunlar,
- Proje kapsamındaki tescil harici yerlerin davalı olması nedeniyle bu yerlerin tescil edilmesinde yaşanan sorunlar,
- Yol ve parsel kenarlarında daha öncesinde tesisleri bulunup da kamulaştırma işlemi yapılmayan ve düzenleme sonrasında parsellerin içerisinde kalan pilon yeri, elektrik ve telefon direği gibi yerlerin oluşturduğu yeni durumun yarattığı sorunlar,
- Dere ve dere yataklarının direkt düzenlemeye alınamaması nedeniyle tescil edilebilmeleri için gereken işlemler ile yazışmaların zaman alması,
- Mülkiyeti davalı olan parsellerin düzenlemeye direkt alınması ve davanın eski kadastro parseli üzerinden sonuçlandırılması nedeniyle mahkeme kararlarının tescil edilmesinde yaşanan sorunlar,
- Yüzölçüm düzeltmesine karşı açılan davalarda, dava sonuçlanmadan düzeltmeye konu olan parselin düzenlemeye alınması nedeniyle yaşanan sorunlar,
- Yeni ayrılan köy sınırlarının paftalarına işlenmemiş olması, köy sınırları ile ilgili herhangi bir bilgi ve belge bulunamaması ve köylerin ayrımı sırasında ifraz işleminin yapılmasında vatandaş ile yaşanan sorunlar,

- Mera parsellerinin düzenlemeye alınması nedeniyle Mera Kanunu kapsamında yaşanan sorunlar,
- Toplulaştırma çalışmaları sonucunda oluşan parsellerin yola cephesinin bulunmaması, parsellerin 2 ila 3 metrelik çıkmaz yollara cepheli bırakılması ve parsellerin yola bakan cephelerinin imar mevzuatına göre planlanmaması,
- Toplulaştırma çalışmaları sonucunda oluşan parsellerin, 3083 ve 5403 sayılı Kanunlarda belirtilen minimum parsel büyüklüklerine uygun olmaması,
- İrtifak hakkının taşınması ve irtifak hakkın geçtiği parselin el değiştirmesi durumunda yeni malikin mağduriyetinin ne şekilde giderileceği,
- Toplulaştırma çalışmalarının tescile esas olan cetvellerinin kontrolü ile ilgili herhangi bir genelge veya talimatın olmaması nedeniyle hangi cetvellerin kontrol edilip edilmeyeceği konusunda yaşanan belirsizlikler,
- Toplulaştırma sahalarında bulunan Karayollarına ait yol koridorlarına uyulup uyulmadığı noktasındaki kontrolün, uygulayıcı kuruluş olan Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından mı yoksa kadastro müdürlükleri tarafından mı yapılması gerektiği konusunda yaşanan tereddütler,
- Toplulaştırma çalışmalarında ilgili kurumların koordinasyon eksikliği,
- Yüklenici firmadan kaynaklanan sorun ve eksiklikler,

olarak sıralanabilir (Sarı ve Cihan, 2015; Gencer, 2011). Toplulaştırma çalışmalarında karşılaşılan bu sorunların çözümüne yönelik olarak yapılması gerekenler ise şunlardır:

- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden koordinatör sorumluların belirlenmesi ve karşılaşılabilecek sorunların çözümünde bu koordinatörlerin görev alması,
- Tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından yapılan kontrollerde, firma yetkilisi ve ilgili kurum temsilcileri ile eş zamanlı olarak çalışılması ve tespit edilen hataların ivedilikle düzeltilmesi,
- Araziye yapılan imalatların kadastro müdürlükleri ile eş zamanlı olarak yapılması, kontrol için ayrıca zaman ayrılması ve ilave işlemlerin yapılmaması,
- Arazi toplulaştırma çalışmalarına başlanılmadan önce müdürlükler tarafından, yeni ayrılan köylerin genel sınırlarının kadastro paftalarına işlenmesi, paftaların

ilgililerince sayısallaştırılması ve yüzölçüm düzeltilmesi yapılacak yerler için sürecin hemen başlatılması,

- Kamulaştırma işlemleri tamamlanmayan parsellerdeki eksiklikler giderildikten sonra arazi toplulaştırması çalışmalarına başlanması,

- Kamulaştırma işlemi yapılmayan pilon yeri, elektrik ve telefon direği gibi yerlerin hukuki durumuna kavuşturulması için ilgili kurumlarla irtibata geçilmesi,

- Arazi toplulaştırma çalışmalarına başlanılmadan önce dere ve dere yataklarının tescil işlemlerinin tamamlanması,

- Toplulaştırma çalışmalarında davalı olan parsellerin son durumuyla ilgili mahkemelerin bilgilendirilmesi ve ona göre karar verilmesinin sağlanması,

- Köy ayrım haritası bulunmayan yerlerin ayrım haritalarının, ilçe idare kurulu tarafından belirlendikten sonra yapılması,

- İrtifak hakkına konu olan parsellerde yer değişikliği yapılmasının engellenmesi,

- Toplulaştırma dosyalarının kontrol için kadastro müdürlüklerine gönderilmeden önce yol koridorlarına uyulup uyulmadığına dair kontrolün uygulayıcı kuruluş tarafından yapılması,

- Arazi toplulaştırma çalışmaları, yeni oluşan parsellerin her durumda yola ve suya kavuşturulması amacını taşıdığından yola cephesi olmayan parsellerin mutlaka yola cephe olma şartının sağlanması, çıkmaz yolların DOP kesinti payını düşürmek amacıyla planlanması nedeniyle kadastro müdürlüklerince yapılan kontrollerde bu durumun kabul edilmesi ve 25 metrelik yola cephe olma şartının 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre ifraz işlemiyle ilgili bir düzenleme olması nedeniyle toplulaştırma çalışmalarında bu kuralın baz alınmaması,

- 3083 ve 5403 sayılı Kanun hükümlerinde yer alan arazi toplulaştırma çalışmalarındaki parsel büyüklükleri, arazi toplulaştırma standartları ve çiftçi mülakatlari dikkate alınarak oluşturulduğundan, bu hususun 3083 sayılı Kanun kapsamındaki ifraz edilmiş gibi görünen hisse birleştirmelerinde baz alınmaması,

- İlgili kurum temsilcilerinin belirli zaman aralıklarıyla değerlendirme toplantıları yapması ve önemli görülen sorunların üst makamlara bildirilmesi,

gerekmektedir (Sarı ve Cihan, 2015; Gencer, 2011).

3.6 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu

Afet riski altındaki alanlar ile bu alanların dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerin iyileştirilmesi, tasfiyesi ve yenilenmesine yönelik çalışmalar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan "Uygulama Yönetmeliği" ve bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin hazırlanan 2013/8 sayılı Genelgeye göre yürütülmektedir.

Söz konusu mevzuat hükümlerinin uygulanmasında, riskli alanların dönüştürülmesine yönelik birtakım sorunlarla karşılaşmakta olup bu sorunlar Öngören (2017) ve Çolak (2013) tarafından yapılan çalışmalarda aşağıdaki şekilde açıklanmıştır:

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesinin (b) bendine göre nüfusu 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, belediyelerin imar planı yapma zorunluluğunun olmaması nedeniyle plansız şehirleşmelerin oluşması ve şehrin merkezinin plansız olarak şekillenmesinin ekonomik, sosyal, siyasi ve zaman kriterleri açısından yol açtığı maliyetler nedeniyle kentsel dönüşümün imkansız hale gelmesi,
- 6303 sayılı Kanun'da riskli alanlarda yapılacak uygulamalara yönelik idari usul kurallarının net olarak belirlenmemiş olması nedeniyle, kentsel dönüşüm uygulamasında ve afet riskiyle mücadelede idareye tanınan yetkilerin mülk sahiplerinin hak ve özgürlükleri üzerinde keyfi müdahale riski oluşturmaması ve mülk sahiplerinin üçte iki çoğunlukla alınan kararlara uymamaları durumunda mülkiyet haklarının sonlandırılması şeklindeki uygulamanın afet riskiyle mücadeleye karşı olan olumlu bakış açısını zedelemesi,
- 6306 sayılı Kanun kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davalarında, yürütmenin durdurulması yönünde karar verilememesinin 1982 Anayasası'nın 125. maddesine aykırı olması ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi sürecinde davaların hızlı bir şekilde sonuçlandırılması açısından amaca hizmet etmemesi,
- Kentsel dönüşümüne yönelik olarak çıkarılan yasal düzenlemeler arasında çelişkilerin olması ve aynı konuda farklı idarelerin yetki sahibi yapılması,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapı, parsel veya ada düzeyinde parçalı şekilde yapılan imar düzenlemeleri esas alınarak gerçekleştirilmesi sonucunda çalışmaların sağlıklı ve geleceğe yönelik olmaması,

- Riskli alanların dönüştürülmesinde, riskli alanlar ile rezerv alanlarının bir bütün halinde çalıştırılmaması,
- Riskli alanlarda yapılan uygulamaların yalnızca mülk sahipleri ile kamu kurumları arasında gerçekleştirilmesi nedeniyle bu projelerin sosyal açıdan tam olarak benimsenmemesi.

Riskli alanların dönüştürülmesinde karşılaşılan bu sorunların çözümüne yönelik olarak Öngören (2017) ve Çolak (2013)'e göre yapılması gerekenler ise şunlardır:

- 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre belirli bir nüfusu aşmayan yerleşmelerde belediyelerin imar planı yapma yükümlülüğünün olmaması nedeniyle oluşan plansız şehirleşmelerin ve bu durumun yol açtığı kentsel dönüşüm sorununun önüne geçilmesi açısından, ekonomik açıdan yeterli düzeyde olmayan belediyelerin imar planlarının il/büyükşehir belediyeleri veya Bakanlık tarafından yapılması yönüyle gerekli yasal düzenlemelerin yapılması,
- Kentsel dönüşüm uygulamasında ve afet riskiyle mücadelede, idareye tanınan yetkilerin kullanılmasında mülk sahiplerinin hak ve özgürlüklerine yapılacak müdahalelere kısıtlama getirilmesi ve belirli bir ölçüde tutulması sağlanarak, afet riski nedeniyle binaları yıkılan kişilerin üçte iki çoğunlukta alınan kararlara katılmamaları durumunda, mülkiyet haklarının kamu gücüyle diğer paydaşlara devredilmesi ve üçte iki çoğunlukta anlaşma olmazsa devletin taşınmazı kamulaştırması ile bedelini beş yılda ödemesi şeklindeki düzenlemelerin 6306 sayılı Kanun'dan kaldırılması ve yerine mülkiyet hakkının sürdürülmesine imkan sağlayacak yeni bir madde hükmünün eklenmesi,
- Afet riskiyle mücadele sürecinde tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davalarında, yürütmenin durdurulması kararı verilmesinin önlenmesi yerine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde olduğu gibi bu konuda açılacak davaların ivedilikle karara bağlanacağı yönünde bir düzenleme yapılması ve afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamaların yargısal denetimi konusunda görevlendirilmiş özel mahkemelerin kurulması,
- Kentsel dönüşüm mevzuatının tekrar gözden geçirilerek, çelişkili olan hükümlerin ve yetki karmaşasına sebep olan düzenlemelerin yeniden ele alınması,
- Kentsel dönüşüm çalışmalarının başlangıcında, il düzeyinde kentsel dönüşüm master planlarının yapılması ve bu planların altlık olarak kullanılmasıyla il düzeyinde uzun

vadeli ve bütüncül olarak imar planlarının yenilenmesi, bu çalışmaların akabinde ilçelerdeki riskli alanların dönüşümüne başlanması,

- Riskli alanların dönüşümüne başlanılmadan önce, planlanan nüfus yoğunluğundan fazla olan ve halen o bölgede yaşayan vatandaşların bir kısmının başka bölgelere taşınması için rezerv alanlarında devlet tarafından konut projeleri yaptırılması ve bu rezerv alanlarındaki konutların cazip hale getirilmesi,

- Riskli alanlarda yapılan uygulamalara, mülk sahipleri ile ilgili kamu kurumlarının haricinde sivil toplum kuruluşları ve bölgedeki üniversitelerin de katılımı sağlanarak, bu projelerin tüm toplum tarafından benimsenmesinin sağlanması, gerekmektedir.

3.7 5368 Sayılı LİHKAB Kanunu

Lisanslı harita kadastro mühendisleri ve bürolarının çalışma usul ve esasları, 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ile bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan "Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik" ve bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin hazırlanan 2010/13 sayılı Genelgeye göre yürütülmekte olup bu bürolar tarafından yerine getirilen ve kadastro teknik hizmetleri olarak adlandırılan; tescile tabi olmayan aplikasyon ve yer gösterme işlemlerinin yapım ve kontrolü ile tescile tabi olan cins değişikliği, birleştirme ve arzi irtifak hakkı tesisi veya terkini işlemlerine yönelik talebe bağlı hizmetlerin yapımına ilişkin esaslar, 2010/4 sayılı Genelge uyarınca yürütülmektedir.

Söz konusu mevzuat hükümlerinin uygulanmasında, lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarının çalışmalarında birtakım tereddütlerin yaşandığı görülmüş olup bu konulara ve konuların çözümüne yönelik önerilere aşağıda ayrı başlıklar halinde değinilmiştir.

3.7.1 LİHKAB işlemlerinin kadastro müdürlüklerince kontrol edilmesi

Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları tarafından yapılan ve kontrol için kadastro müdürlüğüne gönderilen işlemlerin, kadastro müdürlüklerince arazide kontrollerinin yapılıp yapılmayacağı konusunda uygulamada tereddütler mevcuttur.

Bilindiği üzere, lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, kadastro teknik hizmetlerinden tescile tabi olan işlemlerin yapımı ile tescile tabi olmayan işlemlerin

yapım ve kontrolünde görevlidir (2010/13 sayılı Genelge, Md.4/1). Lisanslı bürolar tarafından yapılan cins değişikliği, birleştirme ve arzi irtifak hakkı tesisi veya terkini gibi tescile tabi olan işlemlerin kontrolünde ise 2010/4 sayılı Genelgenin 4/1. maddesinde belirtildiği üzere kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Bunun yanında, lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarında kadastro teknik hizmetlerini yapmakla yetkilendirilenler, Türk Ceza Kanunu'nun uygulanmasında kamu görevlisi sayılmakta ve yaptıkları işlemlerden dolayı herhangi bir zararın doğması halinde kusuru bulunanlara 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca rücu edilmektedir.

Bu nedenle, lisanslı bürolar tarafından yapılan tescile tabi işlemlerin kadastro müdürlüklerince kontrolü sırasında bu hususun göz önünde bulundurulması ve 2010/4 sayılı Genelge uyarınca bu işlemlerin kadastro müdürlükleri tarafından öncelikle büro kontrollerinin yapılması, büro kontrolleri sonucunda gerekli görülmesi halinde kontrol mühendisi tarafından araziye gitme sebebi ve sonucu bir rapor üzerinde açıklanarak arazi kontrolünün yapılması gerekmektedir (TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı, 2011a).

3.7.2 LİHKAB işlemlerinin serbest harita mühendislerince yapılması

Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları tarafından yapılan cins değişikliği ve birleştirme işlemlerinin, ayırma ve yola terk gibi işlemlerle birlikte serbest harita mühendisleri tarafından yapılıp yapılamayacağı konusunda uygulamada tereddütler yaşanmaktadır.

Bilindiği üzere, İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca yapılan ayırma ve yola terk işlemlerinin yapım sorumluluğu, 2010/22 sayılı Genelgenin 5/5. maddesine göre serbest çalışan harita mühendislerine aittir ve bu işlemler sırasında uygulamanın altlığı olan imar planına göre oluşan parsellerin, mevcut vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar planı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olmaları işlemin doğal sonucudur (2010/4 sayılı Genelge, Md.24/15).

Bu nedenle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında yapılan ve birden fazla işlemi (ayırma, birleştirme, yola terk, vb.) içeren uygulamalarda, imar planının uygulanabilmesi amacıyla yapılan birleştirme işlemi ile uygulamanın doğal sonucu olarak ortaya çıkan cins değişikliği işleminin serbest harita mühendisleri tarafından yapılmasında bir sakınca yoktur. Fakat uygulamanın doğal sonucu olarak

ortaya çıkmayan cins değışikliğı işlemleri ile içerisinde ayırma, yola terk gibi işlemleri barındırmayan (tek başına yapılan) birleştirme işlemlerinin, Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik kapsamında kadastro teknik hizmetlerinden sayılması nedeniyle lisanslı bürolar tarafından yapılması gerekmektedir (TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı, 2011a).

3.7.3 KI'den KM'ye geçiş işlemlerinin LİHKAB'lar tarafından yapılması

Kat irtifakı (KI) kurulu olan taşınmazların kat mülkiyetine (KM) geçişı amacıyla yapılan cins değışikliğı işlemlerinin, lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yapılıp yapılamayacağı konusunda uygulamada tereddütler yaşanmaktadır.

Bilindiğı üzere, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş işlemleri, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Kanun'da değışiklik yapan ve 07.07.2009 tarihli ve 27281 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5912 sayılı Kanun'un uygulanmasına ilişkin hazırlanan 2009/14 sayılı Genelgeye göre yürütölmektedir. Söz konusu 5912 sayılı Kanun'la değışen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesinin 3. fıkrasında ise kat irtifakı kurulu olan taşınmazların Kanun'da belirtilen şartların sağlanması halinde resen kat mülkiyetine çevrileceğı hüküm altına alınmıştır.

Bu nedenle, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amacıyla yapılan cins değışikliğı işlemlerinin, belediyenin ya da ilgisinin başvurusu üzerine kadastro müdürlüklerince resen yapılması gerekmekte olup ilgisinin talebi halinde Lisanslı Büro Hizmet Ücretleri Tarifesinde belirtilen cins değışikliğı ücretinin yatırılması karşılığında, bu işlemlerin lisanslı bürolarca yapılması da mümkündür (TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı, 2011a).

3.7.4 VP, BBP ve röperli krokinin lisanslı mühendislerce düzenlenmesi

Yapısızken yapılı hale gelme şeklindeki cins değışikliğı işlemlerine konu olan vaziyet planı (VP), bağımsız bölüm planı (BBP) ve röperli krokinin lisanslı harita kadastro mühendislerince düzenlenip düzenlenemeyeceğı, ilgili belediyesi tarafından onaya tabi tutulup tutulmayacağı ve ne şekilde ücret alınacağı konusunda uygulamada tereddütler mevcuttur.

Bilindiğı üzere, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı olmayan yapısızken yapılı hale gelme şeklinde cins değışikliğı işlemlerinde, 2010/4 sayılı Genelgenin 24/1. maddesi gereğince Tapu Planları Tüzüğü'nün yayım tarihinden (27.08.2008) sonra

yapı ruhsatı almış olan binalarda, yapı kullanma izin belgesinin haricinde vaziyet planı ve bağımsız bölüm planı da istenmektedir. Bu vaziyet planı ve bağımsız bölüm planlarının ise 2010/4 sayılı Genelgenin 24/2. maddesi gereğince bir harita-kadastro mühendisi sorumluluğunda, teknik mevzuatına uygun olarak yapılmış olması ve ilgili belediyesi/il özel idaresi tarafından onaylanmış olması gerekmektedir. Ayrıca, TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 13.09.2011 tarihli ve 8519-8520 sayılı talimatında, vaziyet planı ve bağımsız bölüm planlarının cins değişikliği işlemine bağlı işlemler olarak kabul edilmesi nedeniyle lisanslı harita kadastro mühendislerince yapılabilmesi de mümkün kılınmıştır.

Kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş amaçlı olan cins değişikliği işlemlerinde ise 2009/14 sayılı Genelge gereğince, 5912 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarih olan 07.07.2009 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış olan binalarda, yapı kullanma izin belgesine ek olarak bina ve eklentilerinin mevzuatına uygun olarak ölçüldüğünü gösteren röperli krokinin düzenlenmesi gerekmektedir. Düzenlenecek olan röperli krokilerin de yapı kullanma izin belgesi verilen yapının belediyesinde çalışan harita mühendisi sorumluluğunda düzenlenmesi ve belediyesince onaylanması gerekmekte olup ilgisinin talebi halinde bu röperli kroki düzenleme işinin, TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 13.09.2011 tarihli ve 8519-8520 sayılı talimatı gereğince lisanslı harita kadastro mühendislerince yapılabilmesi de mümkündür. Ancak lisanslı harita kadastro mühendislerince düzenlenen röperli krokilerin de TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 13.02.2015 tarihli ve 65565 sayılı talimatı gereğince, ilgili belediyesince onaylanması gerekmektedir.

Bunun yanında, lisanslı harita kadastro mühendisleri tarafından düzenlenen vaziyet planı, bağımsız bölüm planı ve röperli krokinin, serbest harita mühendisleri tarafından da yapıldığı göz önüne alınarak, işlem ücretlerinin belirlenmesinde TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 05.10.2011 tarihli ve 9691 sayılı talimatı gereğince HKMO'nun belirlediği Mühendislik Hizmetleri Ücret Cetvelinin esas alınması gerekmektedir.

3.7.5 DSÜ'den muaf olan kurum taleplerinin LİHKAB'larca karşılanması

Kadastro müdürlükleri tarafından yapılan işlemlerde döner sermaye ücreti (DSÜ) alınmayan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taleplerin, lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca karşılanıp karşılanamayacağı konusunda uygulamada tereddütler yaşanmaktadır.

Bilindiği üzere, 4736 sayılı Kanun ve bu Kanun hükmü gereğince Bakanlar Kurulu kararıyla döner sermaye ücretinden muaf tutulan gerçek ve tüzel kişiler ile döner sermaye ücreti alınamayacağı 4916 sayılı Kanun'la değişik 4706 sayılı Kanun, 5335 sayılı Kanun gibi yasalarla hüküm altına alınmış olan kişi veya kurumların talepleri, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda ücretsiz olarak karşılanmaktadır (TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı, 2011a). Bunun yanında, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile diğer kamu kurum ve kuruluşları arasında yapılan protokoller gereğince, anlaşma sağlanan kurumların tapu ve kadastro müdürlüklerinde yaptıracakları belirli işlemlerden döner sermaye ücreti alınmamaktadır.

Bu nedenle, söz konusu mevzuat hükümleri ile yapılan protokollerin süresi dikkate alınarak, döner sermaye ücretinden muaf olan kamu kurum ve kuruluşlarının taleplerinin kadastro müdürlüklerince ücretsiz olarak karşılanması, döner sermaye ücretinden muaf olmayan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taleplerin ise lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde taşınmaz mülkiyetine yönelik uygulamalar farklı tarihlerde, farklı yasal düzenlemelerle ve farklı teşkilat yapılarıyla yürütülerek günümüzdeki yapısına kavuşmuştur. Gerek geçmiş yıllarda gerekse günümüzde taşınmaz mülkiyeti alanında yapılan çalışmalar, o dönem çıkarılan yasal düzenlemelerle birebir bağlantılı olarak yürütülmüş, bunun sonucunda söz konusu mevzuatın içeriği ve yapısındaki değişiklikler, taşınmaz mülkiyetinin yönetimine ilişkin çalışmaların başarısını doğrudan etkilemiştir.

Günümüzde, taşınmaz mülkiyetinin yönetimine ilişkin çok sayıda kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve talimat bulunmaktadır. Bu yasal düzenlemelerin içerisinde özellikle tapu ve kadastro mevzuatına yönelik bir değerlendirme yapıldığında; tapu mevzuatına ilişkin 40 adet kanun, kadastro mevzuatına ilişkin 12 adet kanun, tapu ve kadastro mevzuatına ilişkin 6 adet tüzük, yaklaşık 40 adet yönetmelik ile yaklaşık 100 adet genelge yürürlükte.

Bu rakamlardan da anlaşılacağı üzere, ülkemizde mülkiyet yönetimine ilişkin taşınmaz mevzuatı oldukça dağınık ve parçalı bir yapıya sahiptir. Bu durumun temel sebebi, söz konusu yasal düzenlemelerin bütüncül bir yaklaşımla değil, zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçları karşılamak amacıyla ilaveler şeklinde tesis edilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Nitekim “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” adı altındaki yasal düzenlemelerle ilgili kanunlarda yapılan değişiklikler ve “Diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz” şeklindeki ifadeler, yasaların hazırlanmasındaki aceleciliği ve yasa koyucunun mülkiyet yönetimine ilişkin çıkarılan yasalardaki karmaşa karşısındaki çaresizliğini göstermektedir.

Diğer yandan, taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda çıkarılan yasal düzenlemeler, katılımcılıktan uzak bir yapıda, uzun vadeli düşünülmeden ve uzman görüşleri yeterince alınmadan hazırlanmıştır. Bu durum, her bir yasanın kendi içerisinde farklı problemlerin doğmasına yol açmış ve sağlıklı temeller üzerine oturtulamayan yasaların kısa süre içerisinde güncelliğini kaybetmesine neden olmuştur.

Örneğin; 3402 sayılı Kadastro Kanunu, içerik olarak sadece mülkiyet haklarını tespit eden ve yasal güvence altına alan yalın sınır kadastro su olarak uygulanmakta, kadastral altlıkları güncelleştirme, iyileştirme, taşınmazların değerini belirleme, vergilendirmeye tabi tutma ve üretimde çok başlılığı ortadan kaldırma gibi günün gereksinmelerine cevap verecek birçok amacı içermediği görülmektedir. Mevcut kadastrodaki problemleri çözmek amacıyla çıkarılan 2859 sayılı Yenileme Kanunu, 22/A Yönetmeliği, 41. Madde Uygulama Yönetmeliği ve Sayısallaştırma Yönetmeliği gibi yasal düzenlemeler de yine kendi içerisinde barındırdıkları sorunlar nedeniyle günümüzün ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kaldığı gözlenmektedir.

Nitekim, 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 22/A Yönetmeliği, mevcut kapsamı ile yalnızca teknik anlamda harita ve jeodezik altyapı yenilemesine olanak tanımakta, mülkiyet, cins değişikliği, intikal, harici ifraz ve taksim gibi hukuki anlamda herhangi bir yenilemeye imkan vermemektedir. Dolayısıyla kadastro nun kapsam ve içerik yönüyle güncelliği sağlanamamakta ve yenileme çalışmalarından istenilen sonuç alınamamaktadır.

Kadastro çalışmalarındaki teknik hataların düzeltilmesi amacıyla çıkarılan 41. Madde Uygulama Yönetmeliği ise yetki alanının sınırlı olması, tebligat aşamasındaki sürecin uzun olması, çeşitli sebeplerle düzeltmeden etkilenen ilgililere tebligat yapılamaması nedeniyle düzeltme işleminin kesinleştirilememesi ve miktar üzerinden edinilen taşınmazlardaki yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıklarının resen düzeltilmesine olanak tanımaması gibi nedenlerden dolayı uygulama aşamasında çalışmaların durmasına yol açmaktadır.

Kadastro haritalarının sayısallaştırılması amacıyla çıkarılan Sayısallaştırma Yönetmeliği de yalnızca kadastro haritalarının oluşturulmasında kullanılan yöntemin doğası gereği sahip olduğu konum hatasını ortadan kaldırmak için yürürlüğe konulması nedeniyle geniş kapsamlı hataları çözme noktasında yetersiz kalmaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin yönetimine ilişkin çıkarılan yasal düzenlemelerde karşılaşılan bir diğer sorun ise taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda birden fazla kuruma, aynı faaliyet alanında, farklı yasalarla görevler verilmesidir. Bu durum, her bir kurumun kendi ihtiyaçları doğrultusunda çıkardıkları genelge ve talimatlar ile uygulamaya yön vermesine yol açmış, bunun sonucunda da ortaklaşa yürütülmesi gereken çalışmalarda çeşitli sorunlar gündeme gelmiştir.

Nitekim 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na Ek-5. madde eklenene kadar, orman kadastro çalışmaları Orman Genel Müdürlüğü tarafından, genel kadastro çalışmalarının ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından farklı zamanlarda ve farklı yasal düzenlemelerle (3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre) yapılmış olması nedeniyle, iki kadastro arasında çakışma ve tescil sorunları yaşanmaktadır. Yine geçmiş yıllarda yapılan orman kadastro sonucunda kesinleşen orman haritalarının, bir harita-kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılmamış olması nedeniyle, bu haritalar gerekli hassasiyeti barındırmamakta ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'ne uygun olarak tescil edilememektedir.

Meraların tespiti ve tahditi işlemleri ise normal koşullarda 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca mera komisyonları tarafından yapılmakta, 4 aylık süre içerisinde bu işlemlerin mera komisyonları tarafından tamamlanamaması durumunda ise meraların tespiti ve sınırlandırma çalışmaları, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri uyarınca kadastro komisyonlarınca yapılmaktadır. Bu durum, meraların tespitinde Mera Kanunu ile Kadastro Kanunu'nun uygulanmasında birçok yöntemsel farklılığa yol açmakta, bunun sonucunda da gerek meraların sınırlandırma çalışmaları gerekse aynı yere ait mera vasfının tayininde iki Kanun'a göre yapılan çalışmalardan farklı sonuçlar alınmaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda öne çıkan sorunlardan bir diğeri de taşınmaz mülkiyetinin oluşumunda temel rol alan "tapu" ve "kadastro" çalışmaları sonucunda üretilen verilerin, günün gereksinimlerini karşılayacak nitelik ve güncellikte olmaması veya hatalı olarak kayıt altına alınması nedeniyle bu verilerin taşınmaz mülkiyetinin yönetimi konusunda yapılan çalışmalarda altlık olarak kullanılabilecek bir yapıya sahip olmamasıdır. Bu durum, söz konusu tapu ve kadastro verilerinin mülkiyet yönetimine ilişkin çalışmalarda kullanılması durumunda ciddi sorunların doğmasına yol açmıştır.

Örneğin, 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak çıkarılan 18. Madde Uygulama Yönetmeliği kapsamında yapılan çalışmalar, parsellerin tapuda kayıtlı yüzölçümleri esas alınarak yürütülmekte, bu yüzölçümler de geçmiş yıllardan itibaren farklı yöntemlerle hesaplanmakta ve söz konusu kadastral ölçü ve hesaplama yöntemlerinin hassas olmaması, kadastronun grafik olarak yapılması veya matematiksel işlemlerde hata yapılması gibi nedenlerden dolayı parsellerin yüzölçümlerinde yanılma sınırı

dışında kalan hatalar oluşabilmektedir. Bunun sonucunda, söz konusu teknik hataların 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi uyarınca düzeltilmesi gerekmekte ve düzeltme aşamasında yapılan tebligatlar nedeniyle 18. madde uygulamalarında ciddi gecikmeler yaşanmaktadır.

3083 ve 5403 sayılı Kanun'lar uyarınca yapılan arazi toplulaştırma çalışmaları da ülkemizde geçmiş yıllardan itibaren farklı ölçek ve altlıklarda ve farklı koordinat sistemlerinde üretilen kadastral altlıklar üzerinden yapılmakta, bu altlıkların da kenarlaşma sorunları, grafik paftaların bilgisayar ortamına aktarılıp koordinatlandırılmaması ve paftaların eski ve yıpranmış olması nedeniyle üzerindeki bilgilerin okunamaması gibi birtakım sorunları oluşmaktadır. Bu nedenlerden dolayı, toplulaştırma çalışmalarında kullanılan altlıklar, mevcut arazi kullanımını birebir yansıtmamakta ve vatandaşlar, toplulaştırma çalışmaları ile taşınmazlarının yerlerinin değiştirildiğini veya yüzölçümlerinin azaldığını düşünerek, toplulaştırmayı yapan projeciler ile ciddi sorunlar yaşamaktadırlar.

Yine 3083 ve 5403 sayılı Kanun'lar uyarınca yapılan arazi toplulaştırma çalışmalarında, tapu bilgileri olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden alınan TAKBİS verileri kullanılmakta, bu verilerin oluşumundan kaynaklanan birtakım hatalardan ötürü de toplulaştırma projelerinin gidişatı değişmektedir. Nitekim taşınmazların tapuda kayıtlı yüzölçümlerinin sisteme hatalı olarak girilmesi nedeniyle toplulaştırma çalışmalarında hatalı yüzölçümlerin kullanılması ve dosya kontrolleri aşamasında projenin değiştirilmek zorunda kalınması, tapu kütüklerinde taşınmazlara ait hisse oranlarının yanlış yazılması ve bu hatalı yazımlar fark edilmeden projeye devam edilmesi nedeniyle taşınmazların yüzölçümlerinden az veya çok miktarda toprak dağıtımı yapılması, tapu kütük sayfalarındaki malik bilgilerinde yapılan yazım yanlışlıkları ve baba adlarının yazılı olmaması gibi nedenlerden dolayı aynı isim adına kayıtlı taşınmazlarda mülkiyet tespiti yapılıp yapılmasında zorluklar yaşanması ve zaman kayıpları nedeniyle projenin gidişatında gecikmeler olabilmektedir.

Yukarıdaki tespit ve açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, taşınmaz mülkiyetinin yönetimine ilişkin çıkarılan yasal düzenlemelerin ve taşınmaz mülkiyetini oluşturan “tapu” ve “kadastro” çalışmaları sonucunda üretilen verilerin mevcut sorunları, taşınmaz mülkiyetine yönelik olarak yapılan çalışmaları olumsuz bir şekilde etkilemektedir. Bu nedenle, gerek mevcut sorunların çözümü gerekse mülkiyet yönetimine ilişkin çalışmalardan üst düzey bir başarı elde edilebilmesi adına; taşınmaz

mülkiyetinin yönetimine ilişkin çıkarılan yasal düzenlemelerin, çelişki ve tekrarlardan uzak, sade, anlaşılır ve bütüncül bir yapıda, günümüzün ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeniden düzenlenmesi, bu düzenleme yapılırken de aynı faaliyet alanında görev alan kurumların çalışmalarının ortak bir standarda bağlanması ve katılımcı bir yaklaşımın hedef alınması gerekmektedir.

Taşınmaz mülkiyeti alanında yapılan tüm çalışmalara altlık oluşturan tapu ve kadastro verilerinin ise sistematik olarak güncellenmesi, düzeltilmesi ve doğruluğunun sağlanmasına yönelik kalite-kontrol mekanizmalarının oluşturulması ve bunun yasal bir düzenlemeyle kayıt altına alınarak, öncelikle uygulamaya aktarılması yönünde gerekli çalışmaların başlatılması önemli bir ihtiyaç olarak görülmektedir.

KAYNAKLAR

- 6495 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.** (2013). *T.C. Resmi Gazete*, 28726, 2 Ağustos 2013.
- 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun.** (2012). *T.C. Resmi Gazete*, 28275, 26 Nisan 2012.
- 6831 Sayılı Orman Kanunu.** (1956). *T.C. Resmi Gazete*, 9402, 8 Eylül 1956.
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.** (2012). *T.C. Resmi Gazete*, 28309, 31 Mayıs 2012.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği.** (2012). *T.C. Resmi Gazete*, 28498, 15 Aralık 2012.
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.** (1965). *T.C. Resmi Gazete*, 12038, 2 Temmuz 1965.
- Balabanlı, C., Albayrak, S., Türk, M., ve Yüksel, O.** (2006). 4342 sayılı Mera Kanunu Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları. *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, Seri: A, Sayı: 1, ISSN: 1302-7085, s.75-81.
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu.** (2005). *T.C. Resmi Gazete*, 25880, 19 Temmuz 2005.
- 5831 Sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.** (2009). *T.C. Resmi Gazete*, 27123, 27 Ocak 2009.
- 5368 Sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun.** (2005). *T.C. Resmi Gazete*, 25860, 29 Haziran 2005.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu.** (2005). *T.C. Resmi Gazete*, 25874, 13 Temmuz 2005.
- 5304 Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.** (2005). *T.C. Resmi Gazete*, 25744, 3 Mart 2005.
- 5178 Sayılı Mera Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.** (2004). *T.C. Resmi Gazete*, 25486, 8 Haziran 2004.
- Çelik, N.** (2013). *İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı* (Yüksek Lisans Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çete, M.** (2008). *Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı* (Doktora Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çolak, N. İ.** (2013). Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi. *Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku Sempozyumu*, Danıştay Başkanlığı, 7 Mart 2013, Ankara.

- Dale, P. F. & McLaughlin, J. D.** (1988). *Land Information Management*. Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-858404-0.
- Dale, P. F. & McLaughlin, J. D.** (1999). *Land Administration*. Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-823390-6.
- 4368 Sayılı Mera Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.** (1998). *T.C. Resmi Gazete*, 23372, 14 Haziran 1998.
- 4342 Sayılı Mera Kanunu.** (1998). *T.C. Resmi Gazete*, 23272, 28 Şubat 1998.
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu.** (2001). *T.C. Resmi Gazete*, 24607, 8 Aralık 2001.
- Erdi, A., Özkan, G., ve Çay, T.** (1999). Türkiye Kadastrounda Sistem Sorunları ve Bilgi Sistemi ile Olası Entegrasyon Problemleri. *Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu*, 11-12 Ekim, Trabzon.
- Erkan, H.** (1991). *Kadastro Tekniği*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, 2. Baskı, Ankara.
- FIG,** (1995). FIG Statement on Cadastre, Publication No.11. *Fédération Internationale des Géomètres*. Retrieved January 29, 2018, from http://www.fig.net/commission7/reports/cadastre/statement_on_cadastre.html
- Gencer, S.** (2011). *Arazi Topplulaştırma Çalışmalarının Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi*. Erişim adresi http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makale_37.pdf
- Gençay, G.** (2012). *Orman Kadastrounun Güncel Sorunları Üzerinde Hukuksal İncelemeler* (Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Harita Mühendislik Hizmetlerini Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Yönetmelik.** (1993). *T.C. Resmi Gazete*, 21725, 11 Ekim 1993.
- Henssen, J.** (1995). Basic Principles of the Main Cadastral Systems in the World. *Proceedings Seminar "Modern Cadastres and Cadastral Innovations" in Delft*, FIG Commission 7, Melbourne.
- 2644 Sayılı Tapu Kanunu.** (1934). *T.C. Resmi Gazete*, 2892, 29 Aralık 1934.
- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.** (1984). *T.C. Resmi Gazete*, 18335, 8 Mart 1984.
- 2859 Sayılı Kanuna 590 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Eklenen Ek 1 inci ve 2 inci Maddelerin Uygulanmasına Dair Yönetmelik.** (2000). *T.C. Resmi Gazete*, 23958, 8 Şubat 2000.
- 2859 Sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun.** (1983). *T.C. Resmi Gazete*, 18088, 25 Haziran 1983.
- İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik.** (1985). *T.C. Resmi Gazete*, 18916, 2 Kasım 1985.

- İmar Kanununun 38 inci Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik.** (1985). *T.C. Resmi Gazete*, 18916, 2 Kasım 1985.
- İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik.** (1987). *T.C. Resmi Gazete*, 19618, 28 Ekim 1987.
- Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik.** (2006). *T.C. Resmi Gazete*, 26356, 24 Kasım 2006.
- Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik.** (2006). *T.C. Resmi Gazete*, 26361, 29 Kasım 2006.
- Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik.** (2006). *T.C. Resmi Gazete*, 26145, 20 Nisan 2006.
- Kaufmann, J. & Steudler, D.** (1998). *Cadastral 2014- A Vision for a Future Cadastral System*. FIG Publication.
- Köse, M.** (2013). *İstanbul'da Orman Sınırları Dışına Çıkarma Uygulamalarının Ormancılık Politikası Yönünden İrdelenmesi* (Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Küllüoğlu, N.** (2010). *Kadastronun Yenilenmesinde Karşılaşılan Sorunların Araştırılması ve Bazı Öneriler* (Yüksek Lisans Tezi). Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak.
- Larsson, G.** (1991). *Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management*. Bath Press, Great Britain, ISBN: 0-470-21798-7.
- Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik.** (2013). *T.C. Resmi Gazete*, 28678, 15 Haziran 2013.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği.** (2014). *T.C. Resmi Gazete*, 29030, 14 Haziran 2014.
- Mera Yönetmeliği.** (1998). *T.C. Resmi Gazete*, 23419, 31 Temmuz 1998.
- Meşhur, M. Ç.** (2008). Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, (25:2), 21-38.
- Orman Kadastro ve 2B Uygulama Yönetmeliği.** (2012). *T.C. Resmi Gazete*, 28473, 20 Kasım 2012.
- Otopark Yönetmeliği.** (1993). *T.C. Resmi Gazete*, 21624, 1 Temmuz 1993.
- Öngören, G.** (2017). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. Öngören Hukuk Yayınları, Yayın No:5, İstanbul.
- Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik.** (2006). *T.C. Resmi Gazete*, 26046, 7 Ocak 2006.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.** (2017). *T.C. Resmi Gazete*, 30113, 3 Temmuz 2017.

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği.** (1985). *T.C. Resmi Gazete*, 18916, 2 Kasım 1985.
- Polat, Z. A.** (2012). *6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereğince Kadastrası Yapılmış ve Orman Vahşini Yitirmiş Arazilerin Hak Sahiplerine Satışının İncelenmesi* (Yüksek Lisans Tezi). Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak.
- Sarı, N. İ.** (2010). *Kadastroda Teknik Hataların Düzeltilmesi Sorunlar Öneriler*. Erişim adresi http://www.imarkadastro.com/userfiles/Makale_27.pdf
- Sarı, N. İ.** (2012). 18. Madde Uygulamalarının Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Kabul ve Tescil Süreçlerinde Karşılaşılan Sorunlar. *Arazi Yönetimi Günleri Sempozyumu*, 15-17 Kasım, İstanbul.
- Sarı, N. İ.** (2013). *Sayısallaştırma Çalışmalarının İzlenmesi* (Araştırma Raporu). 29 Mayıs 2013, Ankara.
- Sarı, N. İ.** (2015). *İdari Yoldan Hazine Adına Tescil* (Araştırma Raporu). Ankara.
- Sarı, N. İ.** (2016). *Miktar Üzerinden Edinilen Taşınmazlar ve Bu Taşınmazlardaki Yüzölçümü Hatalarının Düzeltilmesi*. Erişim adresi http://www.imarkadastro.com/userfiles/Makaleler/Makale_114.pdf
- Sarı, N. İ.** (t.y.). *22/a Uygulaması Nedir? Ne Değildir? Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Erişim: 4 Ocak, 2018, http://www.imarkadastro.com/userfiles/Makale_4.pdf
- Sarı, N. İ. ve Cihan, Y.** (2015). *Arazi Toplulaştırmasının Tapu ve Kadastro Boyutu Sorunlar ve Öneriler*. Erişim adresi http://www.imarkadastro.com/userfiles/Makaleler/Makale_105.pdf
- Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği.** (1985). *T.C. Resmi Gazete*, 18796, 29 Haziran 1985.
- Tapu Sicili Tüzüğü.** (2013). *T.C. Resmi Gazete*, 28738, 17 Ağustos 2013.
- Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği.** (1995). *T.C. Resmi Gazete*, 22234, 21 Mart 1995.
- Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük.** (2009). *T.C. Resmi Gazete*, 27298, 24 Temmuz 2009.
- Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik.** (1987). *T.C. Resmi Gazete*, 19618, 28 Ekim 1987.
- TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı.** (2011a). *Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları Hakkında Talimat*. Sayı: 8519-8520, 13 Eylül 2011, Ankara.
- TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı.** (2011b). *Vaziyet Planı ve Bağımsız Bölüm Planı Hakkında Talimat*. Sayı: 9691, 5 Ekim 2011, Ankara.
- TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı.** (2015). *Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Çevrilmesinde Röperli Kroki Düzenlenmesi Hakkında Talimat*. Sayı: 65565, 13 Şubat 2015, Ankara.
- TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı.** (2017). *3402 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı*, Ankara.

- Tüdeş, T. ve Bıyık, C.** (1997). *Kadastro Bilgisi*. Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, 2. Baskı, Trabzon.
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası.** (1982). *T.C. Resmi Gazete, 17863, 9 Kasım 1982.*
- Url-1** <<http://www.tdk.gov.tr>>, erişim tarihi 01.02.2018.
- 3402 Sayılı Kadastro Kanunu.** (1987). *T.C. Resmi Gazete, 19512, 9 Temmuz 1987.*
- 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu.** (1984). *T.C. Resmi Gazete, 18592, 1 Aralık 1984.*
- 3194 Sayılı İmar Kanunu.** (1985). *T.C. Resmi Gazete, 18749, 9 Mayıs 1985.*
- Yıldırım, S.** (2014). *Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme: Erzurum Bölge Müdürlüğü Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Gümüşhane Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gümüşhane.
- Yıldız, O.** (2013). *Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar* (Doktora Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T.** (2017). *Kadastro Ders Notları*. İTÜ İnşaat Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B., ve Demir, O.** (2003). *Kadastro 2014: Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon*. Çeviri, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Yurdakul, Ö.** (2009). *Üç Boyutlu Kadastro Üzerine Bir Çalışma* (Yüksek Lisans Tezi). Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Mesude KESER AKDENİZ
Doğum Tarihi ve Yeri : 13 Ekim 1988, Karaman
E-posta : msude_keser@hotmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2011, Kocaeli Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü

MESLEKİ DENEYİM:

- 2013 yılından itibaren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teftiş Kurulu Başkanlığında Tapu ve Kadastro Müfettişi olarak görev yapmaktadır.