

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARINDA KARŞILAŞILAN
SORUNLAR VE ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ:
ANKARA İLİ KAZAN İLÇESİ ÖRNEĞİ**

Haydar DEMİREL

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2015**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: ANKARA İLİ KAZAN İLÇESİ ÖRNEĞİ

Haydar DEMİREL

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Türkiye’de yaklaşık bir asırdan beri önceleri herhangi bir koordinat sistemine bağlı olmadan daha sonra lokal, ulusal ve uluslararası koordinat sistemine bağlı olarak farklı teknik ve yöntemlerle tapulama-kadastro çalışmaları yapılmış, farklı ölçü ve altlıklarda kadastral paftalar üretilmiştir. Uzun dönemde dünyada ve Türkiye’de kadastro anlamında birçok yenilik ve gelişme yaşanmış, üretilen paftalar teknik ve hukuki yönden güncelliğini ve uygulanma kabiliyetini kaybetmiş olduklarından, günümüzdeki ve gelecekteki gelişim ve değişime uyum sağlanabilmesi için yenileme zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Ancak sorunlu yerler hariç kadastro çalışmalarının tamamlanmak üzere olduğu ülkemizde dar bir bakış açısı ile mülkiyet durumuna dokunulmadan uygulanan kadastro yenileme çalışmaları; yapılan hataların düzeltilmesi, çizgisel verilerin sayısal hale getirilmesi ve teknik olarak yetersiz olan kadastral haritaların yenilenmesi olarak sürdürülmektedir. Çok amaçlı çağdaş kadastro gereklerinden uzak olan ve geçmişte oluşturulan verilerin revizyonu olarak sürdürülen yenileme çalışmalarında, kadastro, kapsadığı alan ve içerdiği veriler bakımından genişletilmezken, hukuki engeller sonucu da zemin durumunu yansıtabilen güncel veriler de elde edilememektedir.

Bu çalışmada, kadastro çalışmalarının tarihsel gelişim süreci, mevcut durumu ve yenileme ihtiyacı incelenmiş, 5304 Sayılı Kanun ve 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22’inci maddesinin (a) fıkrasına göre yapılan yenileme çalışmaları ve yürütülen projeler değerlendirilmiş ve ikinci aşamada ise Ankara İli Kazan İlçesi örneği çerçevesinde yenileme öncesi ve sonrası dönemlerin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. Kadastro yenileme çalışmalarının analizinin yapılabilmesi için yenileme yapılan yerleşim yerlerinde ikamet eden ve çalışmadan etkilenen malikler ve yenilemede çalışan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü personeline anket çalışması yapılmış ve tespit edilen hata ve noksanlıkların çözümüne yönelik öneriler ortaya konulmuştur. Araştırma sonuçlarına göre kadastro yenileme çalışmalarının halihazırda olduğu gibi sürdürülmesi halinde, üç boyutlu çağdaş bir kadastroyu yakalamanın mümkün gözükmediği, mevcut çizgisel verilerin sayısal ortama aktarması yanında güncel malik verileri ile parsellerin bütün özelliklerinin de

yenileme çalışmaları kapsamına alınmasına y6nelik çalışmaların yasal altlığının oluşturulması ve bu yola ikinci kadastro yapılmasına imkan verilmesinde kamusal menfaat bulunmaktadır.

Ocak 2015, 208 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kadastro, yenileme, yenileme mevzuatı, sayısallaştırma, mekânsal bilgi sistemi, ikinci kadastro.

ABSTRACT

Term Project

AN EVALUATION OF THE PROBLEMS AND THEIR EFFECTS ENCOUNTERED IN CADASTRAL RENOVATION WORKS: THE ANKARA PROVINCE, KAZAN DISTRICT EXAMPLE

Haydar DEMİREL

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Since nearly a century ago, land-registration and cadastral works have been conducted in Turkey without being based on a coordinate systems in the beginning and later on, based on the local, national, and international coordinate systems using various techniques and methods and cadastral sheets in different sizes and bases have been generated. Because many innovations and developments have occurred in the cadastral sphere in the world and Turkey in the long term and as the produced bases have lost their up-to-date status and applicability from technical and legal aspects, a requirement for renewal has emerged to ensure compliance with future developments and change. However, in Turkey, where cadastral works are nearing completion except in problematic areas, cadastral renewal works that are conducted without taking ownership status aspects into consideration, with a narrow point of view, are conducted in the form of digitization of linear data and renewal of cadastral maps that are technically inadequate. In renewal works that are distant from meeting the requirements of multi-purpose contemporary cadastral surveying and are simply conducted as a revision of the previously generated data, while it is not possible to expand the cadastral register in terms of the coverage and the data it contains, obtaining current data that can reflect the ground conditions is not possible due to legal barriers, either.

In this study, the historical development process of cadastral works, current situation, and the need for renewal have been examined and renewal activities conducted in accordance with Law No. 5304 and Paragraph (a) of Article 22 of the Cadastral Law No. 3402 and the implemented projects have been evaluated and in the second phase, a comparative evaluation of the pre-and post-renewal periods have been made within the scope of the Ankara Province, Kazan District example. In order to perform an analysis of cadastral renewal works, a survey was carried out with owners, who reside in settlements where renewal works are conducted and are affected by these works, as well as with the General Directorate of Land Registry and Cadastre staff who have

renewal-related duties and suggestions for the solution of identified errors and deficiencies have been put forward. The results of the study suggest that if the cadastral renewal activities are to be continued in the way they are currently done, achieving a three-dimensional, modern cadastral registry does not seem possible and that there is public interest in creating the legal basis for taking of current ownership data as well as all the characteristics of the parcels in the scope of the renewal works in addition to merely digitization of the current linear data.

January 2015, 207 pages

Key Words: Cadastre, renewal, renewal legislation, digitization, spatial information system, second cadastre.

TEŞEKKÜR

Çalışmalarımı yönlendiren, araştırmalarımın her aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyerek akademik ortamda olduğu kadar beşeri ilişkilerde de engin fikirleriyle yetişme ve gelişmeye katkıda bulunan danışman hocam sayın Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ'e, çalışmalarım süresince maddi manevi desteklerini esirgemeyen, bilgi birikimlerinden faydalandığım Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ ve Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tüm hocalarıma ve öğretim görevlilerine, çalışmamda destek olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kazan Tapu Müdürlüğü ve Kazan Kadastro Birimi çalışanlarına, anket uygulamasına katılan Ankara Kadastro Müdürlüğü çalışanlarına ve anket uygulamasına katılan vatandaşlara, bununla birlikte, çalışmalarım süresince birçok fedakarlıklar göstererek beni destekleyen eşim ve çocuklarıma en derin duygularla teşekkür ederim.

Haydar DEMİREL

Ankara, Ocak 2015

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
TESEKKÜR	iv
KISALTMALAR DİZİNİ	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ	x
ÇİZELGELER DİZİNİ	xi
1. GİRİŞ	1
2. TAPU VE KADASTRO KURUMUNUN GELİŞİMİ VE MEVCUT YAPISI 4	
2.1 Osmanlı Dönemi.....	4
2.2 Cumhuriyet Dönemi	5
3.3 Bugünkü Teşkilat	6
3. KADASTRO KAVRAMINA İLİŞKİN TEMELLER.....	8
3.1 Kadastronun Tanımı	8
3.2 Kadastronun Amacı ve Faydaları	9
3.3 Kadastro Çeşitleri	11
3.4 Kadastro Çalışmalarında Kullanılan Üretim Yöntemleri	12
3.4.1 Grafik yöntem	12
3.4.2 Klasik yöntem.....	13
3.4.2.1 Kutupsal yöntem	13
3.4.2.2 Prizmatik yöntem	13
3.4.3 Ftogrametrik yöntem.....	13
3.4.4 Sayısal yöntem	14
4.TÜRKİYE KADASTROSUNUN TARİHİ GELİŞİMİ.....	17
4.1 Osmanlı Dönemi.....	17
4.2 Cumhuriyet Dönemi	18
5. TÜRKİYE KADASTROSUNUN BUGÜNKÜ YAPISI.....	25
6. TÜRKİYE KADASTROSUNDA YENİLEMeye GEREKSİNİM	36
7. TÜRKİYE KADASTROSUNDA UYGULANAN YENİLEME YÖNTEMLERİ.....	42
7.1 Teknik Hataların ve Basit Yazım Yanlışlıklarının Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme.....	45
7.1.1 (Mülga 1458) yeni 1755 sayılı genelgeye göre basit yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi	46
7.1.2 5304/3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesine göre teknik hataların düzeltilmesi	48
7.2 Sayısallaştırma Yoluyla Yenileme	51
7.3 2859 Sayılı Kanun Kapsamında Kadastro Planların Tümünden Yenilenmesi 57	
7.4 5304/3402 Sayılı Kanununun 22/a Maddesi Kapsamında Yapılan Kadastro Haritalarının Yenilemesi	61
7.5 2859 Sayılı Kanunun Yenileme Yönetmeliği ile 5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a Uygulama Yönetmeliğinin Karşılaştırılması	64
8. 5304/3402 SAYILI KANUNUN 22-A MADDESİ KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN YENİLEME ÇALIŞMALAR	69
8.1 Yenilemenin Kapsamı.....	69
8.1.1 Teknik nedenlerle yetersiz kalmak.....	69
8.1.2 Uygulama niteliğini kaybetmek	70

8.1.3 Eksikliği görülmek	71
8.1.4 Zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemek	71
8.2 5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a Maddesi Yönetmeliğine Göre Uygulama	
Çalışmaları.....	84
8.2.1 Hazırlık çalışmaları.....	84
8.2.1.1 Uygulama talebi.....	84
8.2.1.2 Uygulama alanının belirlenmesi ve uygulama raporlarının düzenlenmesi.....	84
8.2.1.3 Uygulamanın onayı ve çalışma programına alınması.....	87
8.2.2 Uygulamanın başlatılması	88
8.2.2.1 Uygulama alanı ilanı	88
8.2.2.2 Görevlendirme ve kontrol	88
8.2.2.3 Bilgilendirme toplantısı	89
8.2.2.4 Belirtmenin yapılması.....	89
8.2.3 Bilgi ve belgelerin toplanması	90
8.2.3.1 Tapu kayıt örneklerinin güncellenmesi, bilgisayar kayıtlarının alınması	90
8.2.3.2 Pafta ve fen klasörlerinin güncellenmesi	90
8.2.3.3 Dava listelerinin istenmesi.....	90
8.2.3.4 Teknik belgelerin temini.....	91
8.2.3.5 Bilirkişilerin seçimi ve yemini	91
8.2.4 Uygulama çalışmaları	91
8.2.4.1 Ada ve mevki ilanı.....	91
8.2.4.2 Adave parsel numaralarının verilmesi ve ada bölüm krokisinin yapılması	91
8.2.4.3 Bilgi, belge ve paftaların elektronik ortama aktarılması	92
8.2.5 Sınırlandırma ve ölçü İşleri.....	93
8.2.5.1 Sınır tanımları	93
8.2.5.2 Sınırlandırma çalışmaları.....	94
8.2.5.3 Sınırlandırma krokilerinin düzenlenmesinde dikkat edilecek hususlar .	95
8.2.5.4 Uygulama tutanağının düzenlenmesi	102
8.2.6 Kontrol çalışmaları	104
8.2.7 İlan ve kesinleşme işlemleri	105
8.2.8 Tescil ve devir İşleri	106
8.2.9 Merkez arşivine gönderilecek belge ve bilgiler	108
9. YENİLEME ÇALIŞMASINA ÖRNEK UYGULAMA ANKARA İLİ	
KAZAN İLÇESİ.....	112
9.1 Ankara İli Kazan İlçesi.....	112
9.2 Kadastro Yenileme Uygulamasından Önce Kazan.....	115
9.3 Kazan İlçesindeki Kadastro Yenileme Uygulamaları.....	121
9.4. Kadastroda Yenilemelerini İlişkin Anket Sonuçları.....	127
9.4.1 Maliklere uygulanan anketin amaçları ve uygulama yöntemleri.....	127
9.4.2 Etkilenen malik anketinin değerlendirilmesi	128
9.4.3 Malik anketlerinin sonuçlarının genel değerlendirilmesi	130
9.4.4 TKGM personeline anket uygulaması ve uygulama yöntemleri	131
9.4.5 Personel anketinin değerlendirilmesi	131
9.4.6 Personel anketlerinin sonuçlarının genel değerlendirilmesi	135

10. TÜRKİYE'DE YENİLEME ÇALIŞMALARININ MEVCUT DURUMU VE ETKİLERİ	143
11. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	146
KAYNAKLAR	150
EKLER.....	152
EK 1 Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik örnek formlar ve yazışmalar	153
EK 2 Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye mahallesi karşılaştırma cetveli.....	194
EK 3 Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye mahallesine ait tesis kadastro tapulama tutanakları ve 22/a yenileme uygulama tutanakları.....	195
EK 4 MEGSİS Performans çizelgeleri	204
ÖZGEÇMİŞ.....	208

KISALTMALAR DİZİNİ

BÖHYY	Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği
BÖHHBÜY	Büyük Ölçekli Harita Ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemi
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
ED-50	European Datum 1950
GPS	Global Positioning System
HKMO	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
ITRF	International Terrestrial Reference Frame
K	Köy
M	Mahalle
Md	Madde
MEMSİS	Mekansal Gayrimenkul Sistemi
RTK	Real Time Kinematic (Gerçek Zamanlı Kinematik)
STK	Standart Topografik Kadastral
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi
TMK	Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicil Tüzüğü
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UVDF	Ulusal Veri Değişim Formatı
vb.	ve benzeri

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 TKGM Organizasyon Şeması.....	7
Şekil 3.1 Kadastroda Yararlanılan Alanlar	10
Şekil 4.1 Elviye-i Selasiye Kanunu Uyarınca Artvin’de Yapılmış 1930 Tarihli Tahrir Krokisi Örneği	19
Şekil 5.1 Türkiye geneli kadastro durumu yıllara göre	35
Şekil 6.1 Türkiye geneli kadastro durumu.....	36
Şekil 6.2 Kadastral haritaların üretim yöntemlerine göre durumları.....	37
Şekil 8.1 Yenileme iş akış şeması	83
Şekil 8.2 Sınır tanımları	94
Şekil 8.3 Tanımlanan sınırların gruplandırması	97
Şekil 9.1 Ankara’nın yerini gösterir Türkiye haritası	112
Şekil 9.2 Ankara’nın ilçelerini gösterir harita	112
Şekil 9.3 Kazan İlçesi ve köy/mahalle gösterir harita	113
Şekil 9.4 Kazanın nüfusunu gösterir tabela	114
Şekil 9.5 Ankara İli Kazan İlçesi genel görünüm	114
Şekil 9.6 Kazan İlçesi yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış köy içi 1/500 ölçekli kağıt pafta.....	116
Şekil 9.7 Kazan İlçesi yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış köy içi 1/1000 ölçekli kağıt pafta.....	117
Şekil 9.8 Kazan İlçesi yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/2000ölçekli kağıt pafta.....	118
Şekil 9.9 Kazan İlçesi yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/5000 ölçekli kağıt pafta.....	119
Şekil 9.10 Kazan İlçesi yenilemesi yapılan tekometrik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/5000 ölçekli kağıt pafta.....	120
Şekil 9.11 Kazan İlçesi yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/10000 ölçekli karton pafta.....	121
Şekil 9.12 Kazan İlçesi Orhaniye Köyü/Mahallesi Köy/Mahalle İçi paftası.....	124
Şekil 9.13 Kazan İlçesi Orhaniye Köyü/Mahallesi eski yeni çakışması.....	125
Şekil 9.14 Kazan İlçesi 22-a yenileme 1/2000 ölçekli astrolan altlıklı paftası.....	126
Şekil 9.15 Kadastro çalışmalarının ne zaman yapıldığı.....	129
Şekil 9.16 Kadastro ile ilgili yaşanan problemler.....	129
Şekil 9.17 Şehir/Mahalle/Köy içlerindeki kullanılan yöntemler.....	132
Şekil 9.18 Kırsal arazide kullanılan yöntemler.....	132
Şekil 9.19 Kadastro teknik yönü ile karşılaşılan problemler.....	133
Şekil 9.20 Yenileme çalışmalarında kullanılan yöntemler.....	134
Şekil 9.21 Parsel sınırlarındaki kayıklıklar.....	135
Şekil 9.22 22-a sonuçlarının değerlendirilmesi.....	136
Şekil 10.1 Türkiye’deki 2859 S.K. ve 3402 S.K./22-A maddesine göre yapılan yenilemeler.....	145

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Merkez Teşkilatı.....	7
Çizelge 3.1 Kadastral haritaların üretim yöntemine göre durumları	15
Çizelge 3.2 Ülkemizdeki kadastral haritaların ölçeklerine göre sınıflandırılması	16
Çizelge 3.3. Ülkemizdeki kadastral haritaların altlıklarına göre sınıflandırılması	16
Çizelge 4.1 Türkiye’de Kadastro Çalışmalarının Amaçları ve Türleri	23
Çizelge 4.2 Cumhuriyet Döneminde kadastroya ilişkin çıkarılan kanunlar	24
Çizelge 5.1 Türkiye geneli il bazında kadastro durumu	26
Çizelge 5.2 Türkiye geneli kadastro durumu	30
Çizelge 5.3 Bölge Müdürlükleri yetki sahalarında ihale yolu ile 2005 yılından bugüne kadar bitirilen birim sayıları.....	30
Çizelge 7.1 Yenileme Yöntemleri.....	43
Çizelge 7.2 Yıllara göre yenileme çalışmaları.....	60
Çizelge 9.1 Kazan İlçesindeki Mahalle/Köy kadastro kesinleşme tarihleri.....	115

1. GİRİŞ

İnsanoğlu başlangıçtan bu yana taşınır ve taşınmazlara sahip olma ihtiyacını duymuş ve canlarının yanı sıra mallarının güvencesini de sağlamak için gayret göstermişlerdir. Ülkelerin en değerli ve önemli servet kaynakları arazi olduğu bir gerçektir. İnsan – arazi ilişkileri Devlet olma hayatından çok önceleri başlamış ve her ülke kendi farklı yasal, sosyal ve siyasal yönetim biçimlerine uygun düzenlemeler yapmışlardır.

Türkiye’de arazi ve ona bağlı mülkiyet hakkı insanların benliğini ve gönlünü vatanımıza sıkı sıkıya bağlayan maddi ve manevi ilgi ve ilişkilerin en kuvvetlisi olmuştur. Toplumumuzun belirli bir kesiminin geçimi uzun yıllardan beri araziye bağlı olan ülkemizde arazi kaynaklarının ülke gerçeklerine uygun dağılımının sağlanması, arazi mülkiyeti ve sınırlarının devlet güvencesine alınması için yaklaşık bir asırdan beri tapulama-kadastro çalışmaları yapılmaktadır. Çok uzun zamandan beri devam eden tapulama ve kadastro çalışmalarında önceleri yeterli olmayan araç, gereç ve personelle birbirini tamamlamayan farklı yöntemlerle, farklı koordinat sistemlerine dayalı olarak, çizgisel ve mülkiyete dayalı çalışmalar yapılarak, farklı ölçeklerde ve altlıklarda kadastro paftaları üretilmiştir. Bu paftalar zamanla teknik olarak yetersiz kalmışlar, yıpranmış ve özelliklerini kaybederek uygulama kabiliyeti olmayan, zemini ve sınırları yansıtmaz duruma gelmişlerdir.

Eskiyen, kullanılması sıkıntı yaratan ve yanlış bilgi veren, doğruları yansıtmayan kadastro paftaları, dünyada değişen ve gelişen kadastro kavramına, ülke ve uluslararası koordinat sistemine uyum sağlayan duruma getirile bilmek için yenilenmesi kaçınılmaz bir hal almıştır. Yenileme çalışmaları 5304 sayılı kanunla değişik 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesi uyarınca 2006 yılında çıkarılan “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda yapılmaktadır.

Türkiye’de yapılan yenileme çalışmaları hataların düzeltilmesi, teknik yetersizliklerin giderilmesi ve çizgisel haritaların sayısal hale getirilmesinden öteye gidememektedir.

Mevcut sisteme yeni veriler eklemeye, kadastronun kapsamını geliştirmeye ve periyodik güncelleme çalışmaları yapmaya imkan vermemektedir. Buna ilave olarak harici taksim ve ifrazlar, yapısız iken yapılı halen genel yerler ile mülkiyet ve mülkiyete ilişkin haklar belirlenmemektedir. Bütün bunlar, kadastro paftalarının güncel durumu yansıtmasını önlemektedir. Yenileme çalışmalarının ağdaş boyutu dşnldğnde, kadastral verilerin güncellenmesi, hatta yeni verilerin toplanması ve bütün verilerin mekânsal bir bilgi sistemine altlık teşkil edecek şekilde ortaya konulması akla gelirken, ülkemizde uygulanan yöntemde bu hedeflerin hiçbiri temel alınmamıştır. Sadece kısıtlı oranlarda paftalar yenilenmekte ve eski bilgilerin doğruluğu sağlanmaya çalışılmaktadır.

Türkiye’de ilk tesis kadastrosu hemen hemen tamamlanmak üzeredir. Cumhuriyetin ilk yıllarından bu yana sürdürülen kadastro çalışmalarında, farklı üretim yöntemleriyle, farklı ölçek ve koordinat sistemlerinde, farklı türdeki altlıklarda binlerce adet kadastro haritası üretilmiştir. Yıllardan beri üretilen kadastro haritalarına bakıldığında; bu haritalar üretildiği zamanının koşullarında başarılı ürünlerdir. Bununla birlikte söz konusu kadastro haritalarının yaklaşık yarısına yakını günümüz ihtiyaçlarının karşılanmasında yetersiz kaldığı gözlenmektedir. Teknik açıdan yetersiz durumda olan bu haritalar uygulama sırasında önemli sorunları beraberinde getirmektedir. İlk tesis kadastrosu tamamlandıktan sonra yoğun olarak yapılması beklenen yenileme çalışmaları ile ülkemiz kadastrusunun günümüz koşullarına uygun hale getirilmesi hedeflenmesi gerekmektedir (Kıbaroğlu ve şişman 2009).

Mevcut kadastro alışmaları, Türk Medeni Kanununun ngrdğ tapu sicillerinin kurulması için maliklerin taşınmazlarının sınır güvenliğini sağlamak ve tapusuz taşınmaz sorununu zmek için yapılmış ve bu temel düşünceyle bugünlere gelmiştir. Bu yapısı ile kadastro çalışmaları diğer mühendislik alanlarının ve çeşitli yatırım sahalarının gerektirdiği bilgileri üretememektedir (Sarı 2006). Yenileme yapılan yerlerde halkın beklentisi, kadastradan sonra sicile yansımayan harici ifraz, tevhit, intikal gibi işlemlerin yapılmasıdır. Diğer bir ifade ile belirtilen çalışmalara imkan vermediğinden yöre halkı yenilemeye ilgisiz kalmakta ve işlerin yürütülmesinde önemli güçlüklerle karşılaşılması kaçınılmaz olmaktadır (Doğan 1999). Kamu yararına

terk edilen yol, kanal gibi yerlerin sicile yansıtılması mümkün olamamaktadır. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tescil dışı bırakılmış yerlerin tespit ve tescili yapılamamakta, Hazine bu yerlere sahip olamamaktadır. Arazi tevzi komisyonları tarafından düzenlenen ve kadastro sırasında esas alınan zeminle uyumsuz haritalar düzeltilememekte ve sınır anlaşmazlıkları devam etmektedir (Doğan 1999). Bu tür yapısal sorunlar, kadastro yenilemesi veya bazı ülkelerdeki adı ile ikinci kadastro uygulamaları çalışmaları ile çözümlenebilmektedir.

Bu çalışmanın amacı; öncelikle Türkiye’de yapılan yenileme çalışmalarının kapsamı ve mevzuatı incelenmiş ve daha sonra mevcut düzenleme ve uygulama sonuçlarının seçilmiş ilçe örneğine ilişkin sonuçları ortaya konulmuştur. Araştırmanın genel sonuçları ve alan çalışmalarının sonuçları birlikte değerlendirilerek yürürlükte olan yenileme mevzuatının ihtiyaçlara cevap verebilecek hale getirilmesi için yapılması gerekenler işlem ve önlemlere ilişkin öneriler ortaya konulmuştur.

Çalışma sonuçları on bir bölümde sunulmuş olup, konunun önemi ve amaçlarının açıklandığı giriş bölümünden sonraki bölümlerde Türkiye’de kadastronun uygulayıcısı ve güncel tutulması için gereken çalışmaları yapan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)’nün gelişimi ve mevcut yapısı, kadastro kavramına ilişkin temeller ve tanımlar, Türkiye’de kadastronun tarihi gelişimi, bugünkü durumu, yenilemeye duyulan gereksinim, uygulanan yenileme yöntemleri, 5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesi kapsamında yürütülen yenileme çalışmaları, yenileme çalışmalarına örnek olarak Ankara İli Kazan İlçesi’nde yapılan yenileme çalışmaları ile bu çalışmaların etkilerinin maliklere ve yenileme çalışmalarına katılan teknik personele uygulanan anket sonuçlarının değerlendirilmesi ve yenileme ile ilgili Türkiye’deki mevcut durum ve etkileri açıklanmıştır. Çalışmanın teorik ve alan araştırması aşamalarının sonuçlarına göre elde edilen başlıca sonuçlar ve öneriler son bölümde açıklanmıştır.

2. TAPU VE KADASTRO KURUMUNUN GELİŞİMİ VE MEVCUT YAPISI

Türkiye'nin en eski ve köklü kurumlarını başında gelen kadastronun uygulayıcısı ve güncel tutulması için gereken çalışmaları yapan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'nün tarihi gelişimini ve bugünkü durumuna öncelikle bakmak gerekmektedir.

2.1 Osmanlı Dönemi

Osmanlı devletinin kuruluş bünyesinde egemen olan asker devlet anlayışı ve bu anlayış üzerine oturtulmuş merkezi ve mahalli yönetimler, arazi rejiminin düzenlenmesinde etkili olmuştur. Devlet arazisi veya miri arazinin idare ve tasarrufunda Padişah 1. Murat Devri'nde başlayan (1359-1389) timar, zamet ve has usulü, bu düzenlemenin özelliğini oluşturmuştur. Bu dönemde araziler devlete ait veya miri arazi olarak tanımlanmıştır. Miri arazilerin tasarrufuna yetkili timar, zamet ve has sahiplerine bu arazilerin kullanma hakkını (intifa hakkını) kişilere vererek bunun karşılığında da öşür adında bir vergi almaları ve bunun karşılığında kullanıcılarına sipahi senedi veya temessük denilen tasarruf belgesi vermek şeklinde bir yetki de tanınmıştır. Bu yetkiler tazminatın ilanı olan 1255 (1839) tarihine kadar devam etmiş bu tarihte ortadan kaldırılmış ve bu tarihten sonra bu yetkiler Mültezim ve Muhassıllara verilmiştir. Bunların da bu yetkileri 1274 (1858) tarihli Arazi Kanunun yürürlüğe girmesine kadar devam ettirmiştir (Esmer 1998).

1263 (1847) tarihinde kabul ve tebliğ edilen “Tapu Hakkında İcra Olunacak Nizamât” isimli tüzük uyarınca bu tarihe kadar sipahi, mültezim, mütevellî ve muhassıl gibi kimselerin akit yapma yetkilerine son verilmiş, bundan böyle bu kimseler tarafından verilmekte olan senetlerin defterhanede “Defterhane-i Amire Kaleminden düzenlenerek sahiplerine gönderilmesi şekli uygulamaya başlanmıştır. Böylece taşınmazların özel bir sicile kaydedilmesi gereği anlaşılmış ve bugünkü tapu sicilinin esası da bu şekilde kurulmuştur. Bu tarihten itibaren tapu işlemleri, “kazalarda kaza meclisi” ve sancaklarda ise “sancak meclisleri tarafından yapıp tutanaklara aktarıldıktan sonra “Defter Haneye” gönderilmiştir (Özmen 1986).

Bu tarihten sonra bu konuda birçok kanun, tüzük, yönetmelik, tarifname ve talimat çıkartılmıştır. Ancak 1907 tarihine kadar değişik ve oldukça karışık hükümler taşıyan nizamname, talimatname ve tarifnamelerle görev ve yetkileri düzenlenmesine çalışılan tapu idareleri 17 Temmuz 1323 (1907) tarihli nizamname ile gerçek kimliğine ve bu kimlik içinde sahip olması gereken yetkilerine yaklaşmıştır. Ayrıca Türkiye’de kadastronun ilk kuruluşu ve çalışmaları “Defter-i Hakani Nazırı” Mehmet Esat Efendi zamanında 1328 (1912) yılında çıkarılmış bulunan “Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat” adını taşıyan kanunla başlamıştır. Bu kanun, kadastro işlemlerinin yönetimi ve denetiminin sağlanabilmesi için “Defter-i Hakani Nezaretine” bağlı olarak bir kadastro teşkilatının kurulması öngörülmüştür (Esmer 1998).

3 Mart 1329 (1913) yılında çıkarılan Emvali Gayrimenkulenin Tasarrufu İsimli kanun ile Defter-i Hakani Nazırlığı Defter-i Hakani Emirliğine çevrilmiş ve Emirlikte Maliye Bakanlığına bağlanmıştır (Özmen 1986)

2.2 Cumhuriyet Dönemi

Cumhuriyetin kurulmasını takiben kuruluşu 1847 yılına dayanan kurum 1924 senesinde “Tapu Umum Müdürlüğü” adını almış ve 22 Nisan 1925 tarih, 658 sayılı Kanun ile kadastro birimi eklenmiştir. 1927 yılında ise “Muvazene-i Umumiye Kanununda” “Tapu ve Kadastro Müdüriyet-i Umumiyesi” olarak zikredilen teşkilat bugünkü adını almıştır. 21 Mayıs 1847 TKGM’nün kuruluş tarihi olarak kabul edilmiş ve her yıl 21 Mayıs kurumun kuruluş yıl dönümü olarak kutlanılmaktadır.

TKGM 1926 tarih ve 743 sayılı Medeni Kanunun 916’ncı maddesi “Tapu dairelerinin teşkilatı ahkâmı mahsusasına tabidir” hükmün gereğince önce 1932 tarih ve 2015 sayılı “Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanun” ve bunun birçok maddesini yürürlükten kaldıran, 29.05.1936 tarih ve 2997 sayılı “Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun” çıkarılmış ve bu kanunla TKGM’nün bugünkü yapısı ve hedefleri belirlenmiştir. Bu kanunla TKGM, Maliye Bakanlığı’na bağlı ve müstakil bütçeli bir genel müdürlük olarak

kurulmuştur. Daha sonra TKGM, 07.07.1939 tarih 3707 Sayılı Kanun ile esas taşınmaz mülkiyetinin tespit ve tescili gibi hukuki bir mahiyet arz eden tapu sicili hakkında Türk Medenî Kanunu'na istinaden, hukukî denetimin lüzumu gerekçesi ile Adalet Bakanlığı'na, 10.08.1951 tarih ve 5840 Sayılı Kanun ile Genel Müdürlük, sosyal ve ekonomik amaçlı bir görevin, bakanlıklarla diğer kurum ve kuruluşlarla olan ilgisine ve bunun gereği olan bağımsızlığa daha uygun bir hükümet anlayışı nedeniyle Başbakanlığa bağlanmıştır (Esmer 1998).

Teşkilat, 230 sayılı TKGM Teşkilatı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkındaki 26 Eylül 1984 tarih ve 3045 sayılı Kanun ile görevlerini sürdürmüş olup; 10.12.2010 tarih ve 27781 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 25.11.2010 tarih ve 6083 sayılı TKGM Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun ile bugünkü yapısına kavuşmuştur.

2.3 Bugünkü Teşkilat

27 Kasım 2002 tarihinde (mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanan TKGM son olarak 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı olarak çalışmalarına devam etmektedir.

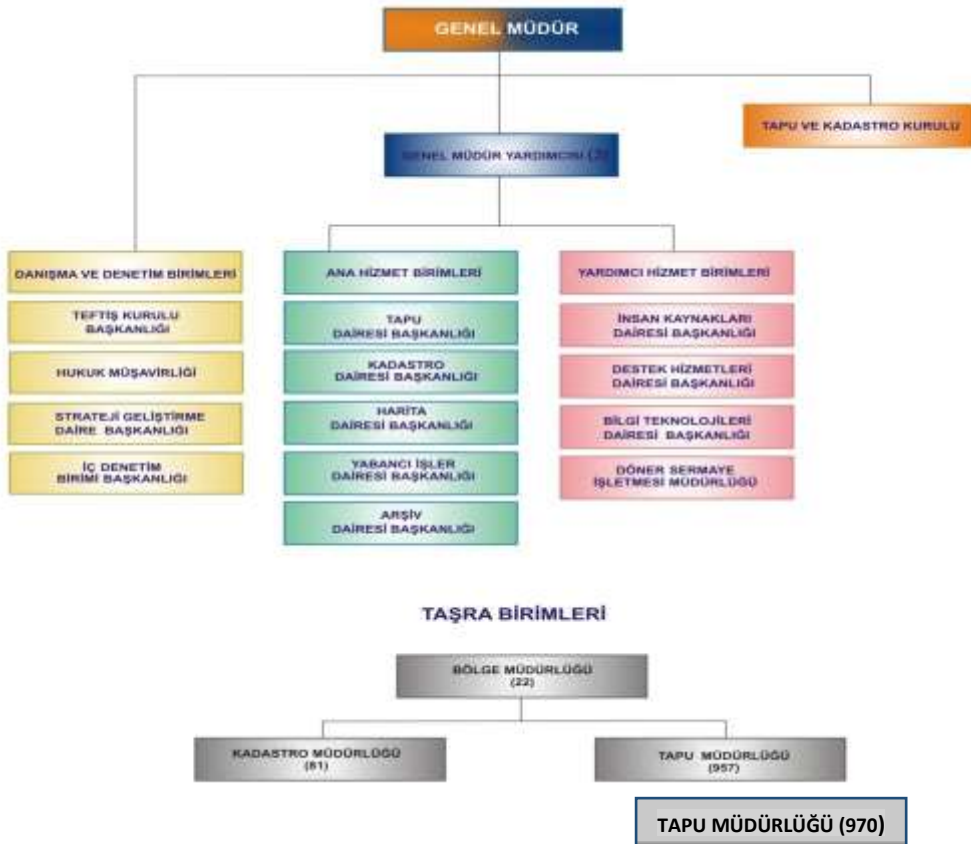
6083 sayılı kanunun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasında “Genel Müdürlük, merkez teşkilatı ve taşra teşkilatından oluşur. Merkez teşkilatı; ana hizmet, danışma ve denetim birimleri ile yardımcı hizmet birimlerinden oluşur” demekle teşkilatın genel yapısını belirtmiştir. Bu kanuna ekli (I) sayılı cetvelde merkez teşkilatının yapısı gösterilmiştir.

6083 Sayılı Kanunun 5'inci maddesinin 5'inci fıkrasına göre; TKGM'nün taşra teşkilatı, bölge müdürlükleri ile bu müdürlüklere bağlı kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlüklerinden oluşur. 6083 Sayılı Kanun gereğince kadastro müdürlükleri illerde; tapu müdürlükleri, merkez ilçe ve diğer ilçelerde kurulur. Bu nedenle şuanda TKGM merkez teşkilatı ile birlikte, 22 adet bölge müdürlüğü, her ilde bir adet olmak üzere 81 adet kadastro müdürlüğü ve her ilçede bir adet olmak üzere 970 adet tapu müdürlüğü

olarak taşra teşkilatı ile tapu ve kadastro hizmetlerini yürütmektedir. TKGM kendisini yeniden yapılandırarak kaynaklar üretme potansiyeli, sürekli gelişmeye açık ve tüketici olmayan bir kurum haline gelmiştir.

Çizelge 2.1 TKGM Merkez Teşkilatı

Genel Müdür	Genel Müdür Yardımcısı	Ana Hizmet Birimleri	Danışma ve Denetim Birimleri	Yardımcı Hizmet Birimleri
Genel Müdür	Genel Müdür Yardımcısı	1- Tapu Dairesi Başkanlığı	1- Teftiş Kurulu Başkanlığı	1- İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı
	Genel Müdür Yardımcısı	2- Kadastro Dairesi Başkanlığı	2- Hukuk Müşavirliği	2- Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı
	Genel Müdür Yardımcısı	3- Harita Dairesi Başkanlığı	3- Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı	3- Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı
		4- Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı		
		5- Arşiv Dairesi Başkanlığı		



Şekil 2.1 TKGM Organizasyon Şeması (Anonim 2015a)

3. KADASTRO KAVRAMINA İLİŞKİN TEMELLER

Dünyada kadastro ve kadastro çalışmaları içinde çok bilgiyi ve ihtiyacı barındıran kadastro kavramını kadastronun tanımı, amacını, faydalarını çeşitlerini ve kadastroda kullanılan yöntemleri kısaca aşağıda açıklanmıştır.

3.1 Kadastronun Tanımı

Kadastro kelimesinin etimolojisi incelendiğinde; Latince “caput” (bir arazi vergi birimi), “caputetestio” (nüfus başına düşen vergi), “registrum” (tescil, kayıt) kelimelerinin birleşiminden oluşan “capustastrum” kelimesinden üretildiği tespit edilmiştir. Bu kelime daha sonra “capdastre” ve “cadastre” biçimlerine dönüştükten sonra, Fransa ve İngiltere’de “cadastre”, İspanya ve İtalya’da “cadaastro” ve Almanya’da ise “kataster” şeklinde kullanılmıştır (Tüdeş ve Bıyık 2001).

Türk Dil Kurumu kadastryu “bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi” olarak tanımlamaktadır.

2613 sayılı “Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanunu” 1’inci maddesinde kadaastro; “gayrimenkul malların hukuki ve hendesi vaziyetlerini tesbit eder ve gösterir” şeklinde tanımlamıştır.

Kadaastro 2014 raporunda ise, “Kadaastro, bir ölçüye dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke ya da bölgenin mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleri olarak tanımlanmıştır. Böylesi mülkiyetler bazı ayırt edici özelliğe sahip adlandırmalarla sistematik olarak tanımlanır. Mülkiyetin şekli ve parsel numaraları normal olarak büyük ölçekli haritalarda gösterilir. Bu haritalar her bir parselin mülkiyet yapısı, büyüklüğü, değeri ve yasal haklarını gösteren kayıtlarla

bütünleşiktir. Bu tanımlamalar parsel nerede ve ne kadar sorularına yanıt verir” şeklinde tanımlanmıştır (Anonim 2003) ¹

Kadastronun daha birçok şekilde tanımlana bileceği ancak yukarıdaki tanımları ve diğerler tanımları da incelendiğinde kadastronun genel anlamıyla bir taşınmazın şekli ve hukuki durumunun saptanması şeklinde iki unsur içerdiğini ve iki unsurdan biri olan taşınmazın şekli durumunun saptanması işi, değişik ölçme metotları kullanılarak bu taşınmazın sınırlarının ve şeklinin saptanarak haritaya aktarılmasıdır. İkinci unsur olan hukuki durumun saptanması ise, sınırları ölçülen ve şekli haritaya aktarılan bu taşınmazın kime ait olduğunun, vasfının varsa diğer hak sahiplerinin belirlenmesi ve tapu sicil kütüğüne belli bir sıra numarası ile tescil edilmiş olması ve bu iki unsurun bir bütün olarak dikkate alınması gerekmektedir.

3.2 Kadastronun Amacı ve Faydaları

Kadastronun amacı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun hükümlerine uygun olarak taşınmazların mülkiyet ve mülkiyet dışı hak ve yükümlülüklerini saptamak ve taşınmaz sınır güvenliğini sağlayacak kadastro planlarını üretmektir (Anonim 2006).

5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 Sayılı Kanununun 1’inci maddesinde bir nevi kadastronun amacı “Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topografik kadastral haritasına dayalı olarak, taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek, hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır” şeklinde belirtilmiştir.

Kadastronun başlıca amacı taşınmazların sınır ve yüzölçümlerini belirleyerek sahipleri adına Tapu Kütüğü’ne tescil etmektir. Bu temel esasa bağlı olarak kadastro haritalarında; arazinin topografik durumu, arazi üzerindeki tabii ve sun’i tesisler toprak kalite ve verim değeri sınırları, tespit edilen arazi değerleri, ürün cinsleri,

¹7.FİG Komisyonunun 1. Çalışma Grubundan çevirenler Tahsin YOMRALIOĞLU, Bayram UZUN ve Osman DEMİR.

bunların nitelik ve nicelikleri vb. gösterilmek suretiyle kadastrodan; vergilendirme, tarımsal üretim planlamalarında, arazi ve arsa düzenlemelerinde, imar planlarının yapımı ve uygulanmasında, yeryüzü üzerinde yapılacak her türlü mühendislik yapılarının planlanma ve inşası ile daha birçok hizmetlerin üretilmesinde yararlanılmaktadır. Kadastro çalışmalarının yararlı olduğu alanlar aşağıda özet olarak sunulmuştur (Çizelge 3.1) (Tüdeş ve Bıyık 2001).



Şekil 3.1 Kadastroda Yararlanılan Alanlar (Tüdeş ve Bıyık 2001)

Kadastro hizmetleri; vergi, yargı, kentleşme ve imar uygulamaları, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, yeryüzü ile ilişkili mühendislik projelerinin hazırlanması ve araziye uygulanması, toplumsal, turistik ve ekonomik planlama gibi arazi ile ilgili her tür tasarım ve uygulama için temel alt yapı bilgileri niteliğindedir. Bu niteliği nedeni ile bütün kamu kurum ve kuruluşları çalışmalarında bu bilgi ve belgelerden faydalanmaktadır.

3.3 Kadastro Çeşitleri

Dünyada arazi kavramındaki tarihsel değişim, kadastronun da değişmesine, evrimleşmesine neden olmuş olup, bu da kadastronun dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir. İlk çağlarda tek boyutlu ve sadece vergi amaçlı kullanılan kadastro, artık çok boyutlu ve kalkınmanın olmazsa olmaz koşulu olmuştur. Bu devimsel yapı, kadastronun değişik türlerini ortaya çıkarmıştır (Kibaroglu 2010).

Kadastro, tek boyutluluktan çok boyutluluğa doğru gelişimde, değişen amaçlara göre dört gruba ayrılmaktadır:

1- Taşınmazın değerini tespit etmeyi amaç edinen, başlangıcı 1800'lü yıllara dayanan, adil ve doğru bir vergilendirmenin gerçekleştirilmesi amacını taşıyan, araziye zenginlik kaynağı olarak gören **mali kadastrodur**.

2- Arazi üzerindeki hakların hukuki olarak kayıt altına alınması hizmetini sunan **hukuki kadastrodur**.

3- Hukuki kadastroda yer alan bilgilere ek olarak taşınmaz değerlerindeki ekonomik değişimleri kayıt altına alan, sanayi devriminden sonra ortaya çıkmış olan ve taşınmazlara ait yasal ve geometrik verilerle birlikte verim değeri, normal alım-satım değeri gibi veriler de kaydedildiği **ekonomik kadastrodur**.

4- Hem mali, hem hukuki, hem de parsele ait diğ er bilgileri iç eren ve tutan ç ok boyutlu olan **ç ok amaçlı kadastrudur**. Hem hukuki kadastro hem de mali kadastro iç inde ele alınan dallar, ç ok amaçlı kadastronun birer parç asını oluş turmaktadırlar. Kadastronun “ç ok amaçlı” boyutu kazanması ile birlikte, birç ok unsuru bünyesinde barındırması gerekliliğ inden dolayı, “taş ınmaz idaresi” ve “arazi yönetimi” kavramları da kadastro ile beraber anılmaya baş lanış tır (Yalç ın 2009, Kibaroğ lu 2010)

Arazi yönetimi (veya arazi bilgi sistemi); belirli bir bölgedeki araziye iliş kin verilerin kendileriyle ve mekânla iliş kilerinin kurulduğ u, yönetildiğ i ve sorgulanabildiğ i, ÷ lke koordinat sistemine bağ lı ve parsel tabanlı bir bilgi sistemi olarak gör÷ lmektedir (Kibaroğ lu 2010).

3.4 Kadastro Ç alış malarında Kullanılan Üretim Yöntemleri

Gerek dünyada birç ok ÷ lkede, gerekse Avrupa ÷ lkelerinde çeşit li kadastro yöntemleri ve tekniklerinin kullanıldığ ı gözlenmektedir. Türkiye’de kullanılan kadastro yöntemleri ve tekniklerini kadastroda yenilemeni ne olduğ unu daha iyi anlamak iç in bir değ erlendirme yapmak gerekmektedir.

3.4.1 Grafik yöntem

Bu yöntemde tanımlanmış bir koordinat sistemi bulunmamakta, zeminde herhangi bir koordinat sistemine bağ lı olmayarak tesis edilmiş poligonlar kullanılmaktadır. Nirengi ř ebekesi mevcut değ ildir. Poligonlar arasındaki mesafeler genelde ç elik ř erit metre ile ölç÷ lmüş aç ı ölçmelerinde ise takeometreler kullanılmış tır. Kadastro sırasında tesis edilmiş poligon noktalarının zeminde bulunma olasılığ ı ç ok düş üktür.

Bu yöntemde detay ölçmeleri meskun alanlarda prizmatik yöntemle, meskun olmayan alanlarda ise kutupsal yöntem kullanılarak yapılmış tır. Belli bir pafta bölümlene sistemi mevcut değ ildir. Arazi yapısına ve eldeki altlığ a göre belirlenir. Paftalarda standart bir ölçek mevcut değ ildir.

Grafik yöntemle üretilen kadastro paftalarında, özel bir altlık mevcut değildir. Genelde karton ve normal kâğıt altlıklar kullanılmıştır. Harita çizimleri, minkale ve dublesimetre kullanılarak grafik yöntemle yapılmıştır.

3.4.2 Klasik yöntem

Bu yöntemde, prizmatik ve kutupsal olmak üzere iki ölçü yöntemi kullanılmıştır. Meskun alanlarda prizmatik, meskun olmayan alanlarda ise kutupsal yöntem tercih edilmiştir.

3.4.2.1 Kutupsal yöntem

Kutupsal yöntemde; belli bir koordinat sistemine göre (mevzi, imar ya da ülke koordinat sistemi) tesisi yapılan nirengi ya da poligon noktalarından detay noktalarına açı ve mesafeler okunarak ölçümler yapılır. Kâğıt, karton ve bazen de alüminyum altlıklar kullanılmıştır. Bu yöntemde, kullanım yıllarına göre takeometre, mira, total station, reflektör gibi alet setleri kullanılmıştır.

3.4.2.2 Prizmatik yöntem

Kadaastro çalışmalarında özellikle yapılaşmış alanlarda günümüze kadar en yaygın biçimde kullanılan yöntemdir. Bu yöntemle yapılan kadastro çalışmalarında yine belli bir koordinat sistemine göre tesisi yapılmış nirengi ve poligonlar yani yer kontrol noktaları mevcuttur. Prizmatik ölçü yöntemiyle üretilmiş haritalar, genelde 1/1000 ve bazen daha büyük ölçekli olarak üretilmiş, yerel koordinat sistemine bağlı haritalardır. Pafta altlığı olarak alüminyum, şeffaf ve karton altlık kullanılmıştır.

3.4.3 Fotogrametrik yöntem

Kadaastro çalışmalarında, arazinin geometrik özelliklerini ortaya koymak için gerekli olan ve verilerin toplanması ya arazi ölçülerinden ya da 1955 yılından itibaren

genellikle havadan çekilen fotoğraflar üzerine arazide sınırlar çizilerek ve gerekli işaretlemeler yapılarak krokiler oluşturulup, bu krokilerden faydalanılarak oluşturulmaktadır.

1955-1961 döneminde büyütülmüş fotoğraflar veya fotoplanlarla değişik ölçeklerde kadastro çalışmaları yürütülmüş, 1955 ten başlayarak 1963'e kadar sınırlı bazı bölgelerde, daha sonraları artarak uygulanan fotogrametrik yöntemle üretilen 1/5000 ölçekli Standart Topografik Kadastral (STK) Haritalar, parsellerin küçük olduğu yerlerde yine fotogrametrik yöntemle yapılan 1/2500 ölçekli haritalar kullanılmıştır.

Fotogrametrik yöntemin uygulanmasında ilk adım resimlerin çekimidir. Ancak bu resimlerin bir ölçü resmi olabilmesi için yeterli sıklıkta ve uygun dağılımda koordinatları belli olan noktalara veya kontrol noktalarına ihtiyaç vardır. Kontrol noktalar genelde jeodezi yöntemlerle belirlenir. Sonrasında uçuş planı hazırlanmadan önce, bütün kontrol noktalarının işaretlenmesi gerekir. Kadastro çalışmalarında koordinatı belli noktaların yanı sıra kontrol noktalarının da işaretlenmesi gerekir. Daha sonra değerlendirme yapılır.

Türkiye'de genellikle kırsal alanların haritaları fotogrametrik yöntem kullanılarak yapılmıştır. Fotogrametrik haritalar, yer kontrol noktaları ile ilişkilendirilmiş hava fotoğraflarının, kadastro ekipleri tarafından zeminde bütünlemesiyle ülke koordinat sistemine bağlı olarak üretilmişlerdir. Pafta altlıkları şeffaf ve boyutu değişmeyen özelliktedir. Pafta çizimleri ise analog olarak yapılmıştır.

3.4.4 Sayısal yöntem

Kadastro çalışmaları sonucunda parsel köşe noktalarının koordinatları hesaplanabiliyorsa buna "sayısal kadastro" denilmektedir. Yersel ölçme yöntemi ile tesis kadastrusu çalışmaları yapan kadastro müdürlüklerinde, sayısal harita üretilmesi ve yapılan çalışmaların Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği (BÖHY) kurallarına uygunluğunun denetlenmesi amacıyla TKGM tarafından 14.04.1995 tarihli

1995/8 Sayılı Genelge eki yönerge yürürlüğe koyulmuştur. Bu yönergenin amacı, sayısal yöntemle kadastro çalışmaları yapılan müdürlüklerde kullanılan programlarda ve uygulamalarda standart sağlamaktır.

Elektronik takeometrelerle yapılan detay ve parsel köşe noktalarının koordinatlarının ölçümleri, kayıt cihazına depolanarak bilgisayarda değerlendirilmesi ve yapılan çalışmalarda hangi format ve programların kullanılacağı bu yönergede açıklanmıştır.

Yer kontrol noktalarına bağlı olarak ve detay noktalarına da araziden alınan ölçü değerlerine göre koordinat verilerek, yerel ve ülke koordinat sistemine bağlı olarak üretilmiş haritalardır. Pafta altlığı olarak alüminyum veya şeffaf polyester altlık kullanılmıştır.

Türkiye’de kadastro paftalarının farklı jeodezik ve fotogrametrik ölçü ve değerlendirme yöntem ve sistemleriyle yaklaşık 10 ayrı ölçekte, değişik ebat ve 11 farklı malzemelerden üretilmiş pafta ve altlıklar kullanılarak üretildikleri görülmektedir (Çizelge 3.1- 3.3).

Çizelge 3.1 Kadastral haritaların üretim yöntemine göre durumları (2014)²

Sıra No	Üretim Tekniği	Adedi	%
1	Grafik Yöntem	114.972	16,93
2	Kutupsal Yöntem	127.118	18,71
3	Prizmatik Yöntem	61.271	9,02
4	Fotogrametrik Yöntem	87.589	12,89
5	Fotoplan	1782	0,26
6	Sayısal Yöntem	282.422	41,58
7	Diğer	4.139	0,61
TOPLAM		679.293	100

²TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığından yetkililer ile yapılan sözlü görüşmelere göre oluşturulmuştur.

Çizelge 3.2 Türkiye’de kadastral haritaların ölçeklerine göre sınıflandırılması (Anonim 2015b)

KADASTRO HARİTALARI	ÖLÇEKLERİNE GÖRE	1/200
		1/250
		1/500
		1/1000
		1/2000
		1/2500
		1/3000
		1/4000
		1/5000
		1/10000

Çizelge 3.3 Türkiye’de kadastral haritaların altlıklarına göre sınıflandırılması (Anonim 2015b)

KADASTRO HARİTALARI	ALTLIKLARINA GÖRE	Alüminyum
		Astrolon
		PVC Polyester
		Dragon
		Aydinger
		Film
		Karton
		Muşanba
		Ozalit
		Kağıt
Fotoplan		

4. TÜRKİYE’DE KADASTRONUN TARİHİ GELİŞİMİ

Yaklaşık bir asırdan beri kadastro çalışmaları yapılan ülkemizde kadastro günden güne gelişerek çağdaş kadastroya ulaşmak için büyük gelişme kaydetmiştir.

4.1 Osmanlı Dönemi

Osmanlı Dönemine ait ilk tapu kayıtlarının Orhan Gazi zamanında yapıldığı bilinse de, bu kayıtlara rastlanmadığından bunların varlığı, daha sonra yapılan kayıtlarda “Defter-i Köhne” adıyla bunlara yapılmış olan atıflardan anlaşılmaktadır. Osmanlı Devletinde ise ilk arazi yazımı (tahrir) sonunda düzenlenen ve günümüze kadar oluşan ilk kayıtlar 1534-1566 yıllarında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılmıştır (Anonim 1990).

Bu dönemde başlatılan arazi kayıtlarının sebebi, eyaletlerin adil yönetimi ve askeri yapının devamlılığı için gerekli olan bilgileri toplamaktı. Osmanlı İmparatorluğunun o zamanki hudutları içerisindeki bütün şehir, kasaba ve köylerdeki arazi, hayvan çeşitleri belli başlı tarım ürünleri ve bunların miktarları, orman, koru, mera, yaylak ve kışlaklarla bunların hangi köy ve kasabaya ait olduğu, arazinin nev’ileri Divan katipleri denilen memurlar aracılığıyla özenle araştırılıp tespit edilerek defterlere geçirilmeye başlanmıştır. TKGM’de sayısı 2322 cildi bulan Kuyud-u Kadime ve Kuyud-u Hakani adı verilen bu defterlerde bulunan kayıtlarda miri ve vakıf arazileri belirtilmiştir (Kibaroğlu 2010). Bu yazımlar 1263 (1847) yılına kadar devam edilmiş olup, kayıtlardan köy sınırları ya da mera, yaylak ve kışlak yerlerinde ortaya çıkan anlaşmazlıklarda gidermek için yararlanılmıştır (Tüdeş ve Bıyık 2001).

1288 (1872) tarihinden itibaren birbirini izleyen dönemlerde “yoklama usulü” denilen kayıt düzenlemesi ile birçok yoklama çalışması yapılmıştır. Yoklama; yetkili memurların ihtiyar heyeti ile birlikte taşınmazın başında inceleme yaparak, tarla, çayır, harman yeri, yaylak ve kışlak gibi arazilerin mevki, sınır, tahmini yüzölçümü ile hak sahibinin isim ve adresini bir deftere yazarak ve bunun sonunda da tapu

kayıtlarının düzenlenmesine imkan sağlayan sistem olarak uygulanmıştır (Özmen 1986). Yoklama adı altında yapılan bu tapu tahrirleri 1325 (1909) yılına kadar devam etmiştir (Tüdeş ve Bıyık 2001). Bu dönemde yapılan yoklamalar bir haritaya bağlanmış olsa idi bir nevi kadastro niteliği taşıyacaktı.

1839 Tazminat Fermanı ile başlayan yenileşme sürecinde arazi mülkiyeti konusunda birçok yasal düzenleme yapılmıştır.

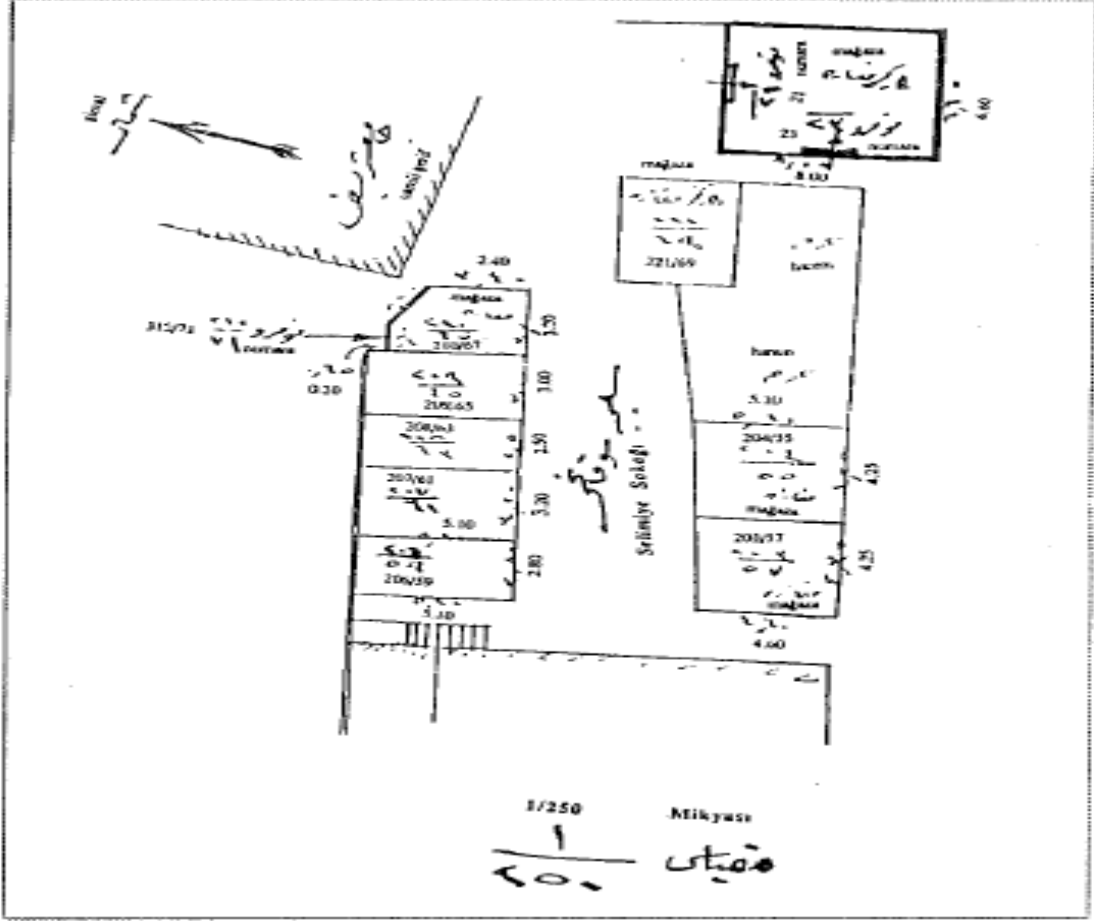
1328 (1912) yılında çıkarılmış bulunan “Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat” adını taşıyan kanunla, ülkedeki bütün taşınmazların sınırlarının ve maliklerinin belli edilmesi, değerlerinin ve gelirlerinin gösterilmesi ve böylece çok yönlü bir çalışmanın yapılması amaçlanmıştır. Uygulama bugünkü ölçü tekniğinin ulaştığı nitelikte plana dayalı bir çalışma olmamakla beraber, İstanbul’da “**Fiş**” adı verilerek tutulan kayıt defterlerinde her taşınmaza ayrı bir sayfa tahsisi, günümüzdeki tapu kütüğünün o günün şartlarındaki öncüsü olmuştur. Ancak araya giren Birinci Dünya Savaşı nedeniyle çalışmalar sürdürülememiştir (Esmer 1998).

4.2 Cumhuriyet Dönemi

Gerçek anlamda kadastral çalışmalar Osmanlı mülkiyet sistemini devralan Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan sonra yapılmış ve kadastro konusunda önemli dönemeçler yaşanmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan sonra ilk kadastral nitelikli çalışmalar, 1921 yılında Moskova Anlaşması ile Türkiye sınırları içine alınan Artvin, Ardahan, Kars İlleri ve çevresinde yapılmıştır. 10.4.1924 gün ve 474 sayılı “Artvin, Ardahan, Kars Vilayetleri ile Kulp, Iğdır Kazaları ve Hopa Kazasının Kemalpaşa Nahiyesi’ndeki Araziler Hakkında Tasarrufa Ait Kanun” (Elviye-i Selasiye Kanunu) bu amaçla çıkarılmıştır. Bu Kanun ile Kars İli’nin Göle İlçesi’nde ve Artvin İli Merkezi İlçesi’nde ölçü krokileri düzenlenerek tapu tahrirleri yapılmıştır (Şekil 4.1) (Tüdeş ve Bıyık 2001). Ancak, bu belgeler genel kullanıma açık olmaması ve gizli belge

niteliğinde olduğundan sadece anlaşmazlıkların çözümünde mahkemelere belge olarak sunulmuştur.



Şekil 4.1 Elviye-i Selasiye Kanunu Uyarınca Artvin’de Yapılmış Tahrir Krokisi Örneği (Tüdeş ve Bıyık 2001)

1924 yılında çıkarılan 474 Sayılı Kanun ile sadece Kars, Ardahan ve Artvin İlleri ile çevresindeki kadastro çalışmaları düzenlediğinden, Türkiye Cumhuriyeti sınırlarındaki kadastro çalışmalarını düzenleyen bir yasaya ihtiyaç duyulmuş ve bu bağlamda 22.04.1925 tarihinde 658 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Kanunun 1’inci maddesinde kadastronun görevleri; taşınmazlara ait hukuki işlemlerin yapılması ve belgelenmesi, taşınmazların geometrik konumlarının, yüzölçümlerinin, mevkilerinin ve geometrik durumlarının gösterilmesi, taşınmaz vergisinin belirlenmesine yarayacak defter ve belgelerin düzenlenmesi ve korunması olarak ifade edilmiştir.

Toplam 4 maddeden oluşan bu kanunun gerekçesinde, kadastronun bilinen görevlerinin yanı sıra şunlar sayılmaktadır: “Her türlü taşınmaz malın değerini saptamak ve değişiklikleri izlemek, Devletin en önemli gelir kaynağı olan taşınmaz mal vergilendirmesini, taşınmaz malları değerlerine göre sınıflara ayırarak, her sınıf için vergi miktarını ayrı ayrı saptamayı ve sonuç olarak, sosyo-ekonomik her türlü soruna ve yatırıma altlık olmayı, istenilen bilgileri vermek” (Kibaroglu ve Şişman 2009).

Anılan yasanın gerekçesinde, arazi üç sınıfa ayrılacak, 1. derece arazilerde 1/500 – 1/2000 ölçekli, 2.derece arazilerde 1/2000 – 1/5000 ölçekli ve 3.derece arazilerde de 1/5000 – 1/10000 ölçekli kadastro haritaları üretilecektir. 2. ve 3. derece arazilerde fotogrametrik yöntemle çalışılabileceği belirtilmektedir. Kadastro planlarının nirengiye dayalı olarak yapılacağı, nirengisiz yapılan daha önceki kadastro çalışmalarının sonlandırılacağı ifade edilmektedir. Kanunun gerekçesine bakıldığında çok amaçlı kadastroya yönelik bir anlayış içerdiğini fark etmemek mümkün değildir.

Bu kanuna göre hukuki kadastro oluşturmak için önceden yapılan tahdit olarak tanımlanan tahrirler de bir tür kadastro sayılabilmektedir. Bu tür yazım mülkiyet hakları ve ilgili diğer bilgiler için bir güvence oluştursa da, doğal olarak taşınmazın geometrisine ilişkin, konum, sınır ve alan değeri devlet güvencesi kapsamında olmayacaktır Hukuki kadastro, öncelikle güvenilir kadastro planları oluşturmayı gerektirir. Ancak nitelikli bir kadastro planı sınır güvencesi sağlar, verilen yüzölçümü değerleri devletin koruması altında olur (Yaşayan vd. 2011).

658 Sayılı Kanununun 10 yıllık uygulanması sonucunda, uygulama döneminde karşılaşılan hukuki ve teknik sorunlara, edinilen tecrübeler ışığında çözümler getirmek üzere ve 1926 yılında kabul edilen Türk Medeni Kanunu ile 1930 yılında yürürlüğe konmuş olan Tapu Sicil Tüzüğüne uygun düşecek bir Kadastro Kanunu'nun çıkarılmış ve 15.12.1934 günlü 2613 “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu” yürürlüğe konulmuştur.

1926 yılında çıkarılan Türk Medeni Kanunu 645'inci maddesinde; "Taşınmaz malın sınırı, plan ve arz üzerinde konulan işaretler ile tayin olunur. Plandaki sınır ile arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır" denilmekle Türkiye Kadastrounun hukuki niteliği belirlenmiştir.

2613 Sayılı Kanunun gerekçesine bakıldığında; Avrupa, özellikle İsviçre ve Fransa kadastroları; (i) tahdit ve tahriri emlak, taşınmaz değer takdiri, (ii) nirengi ve poligonlar tesisi ve (iii) bunlara dayalı arazi ölçümü olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır. Taşınmaz değerlendirme işleri ile konuya ilişkin kanunlar gereğince Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü ilgilenmektedir. Bundan dolayı kadastro ekiplerinin, yeniden değer tespiti işleri ile uğraşmaları ayrı bir emek ve masraf sarfına neden olacağından, kadastro ekiplerine bu konuya ilişkin bir görev verilmemiştir.

2613 sayılı kanunun 658 sayılı kanuna göre önemli değişiklikler getirmiştir:

- Hukuki kadastro yanında "fenni bilgileri" devlet güvencesi kapsamında tapu tahriri olanağı getirilmiştir.
- Değer takdiri işinin Gelir İdaresi'nin görevi olduğu, kadastro ekiplerine bu çalışmaların ayrı bir masraf ve külfet getireceği düşüncesi ile taşınmaz malın değerinin belirlenmesi ve sürekli güncel tutulması işi Maliye Bakanlığı'nın görevi olduğu kabul edilmiştir.
- Orman alanlarına ilişkin kadastro çalışmalarının, 6831 sayılı Orman Tahdit ve Kadastro Kanunu ile Orman Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir.

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 1934 yılından itibaren, kanunda köy ile kent ayrımı yapılmamasına karşın yalnız il ve ilçe belediye sınırları içinde kalan kentsel alanlara öncelik verilmek suretiyle 16 yıl uygulanmıştır. Ancak kırsal alanlarda önemli bir kadastro çalışması yapılmamıştır.

2613 Sayılı Kanunun uygulandığı 16 yıllık süre içinde geniş kırsal alanları olan ve sınırlı ekonomik olanaklara sahip Türkiye'de Medeni Kanunun öngördüğü nitelikte tapu sicillerinin oluşturulmadığının görülmesi ayrıca İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra tarım ürünlerine duyulan ihtiyacın artması, tarım arazilerinin en kısa sürede

belirlenmesi gereğini ortaya çıkarmıştır. Bu ihtiyacın giderilebilmesi, kent merkezleri dışındaki alanların kadastro sununun yapılabilmesi için 16.03.1950 tarihinde 5602 sayılı “Tapulama Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Bu kanun ile il ve ilçe sınırları dışında kalan tüm tapusuz taşınmazların tapulanarak kadastro planlarının çıkarılması amaçlanmıştır (Şahin Şimşek 2012)

5602 Sayılı Kanunun gerekçesinde, “kırsal alan için, Medeni Kanunun hedeflediği hukuki kadastro bu kez iki aşamalı gerçekleştirilecektir. Önce hukuki tespit ve sınır tahdidi, daha sonra da ölçme işleri. Bundan sonra siciller ve kadastro planı ile hukuki kadastro kurulmuş olacaktır” ifadesinin yer aldığı görülmektedir.

Kanunun yürürlüğe girmesi ile kadastro çalışmalarına hızlı bir şekilde başlanmıştır. Önceleri ilkel ölçme yöntemleri ile çalışılmış, daha sonra kutupsal alım yöntemi bütün ölçme ekiplerince uygulanan yöntem olmuştur. Bu uygulamalar 1959 yılında, yerel nirengi ağlarının oluşturulması hesaplı poligon uygulamaları ile daha güvenilir bir duruma getirilmiş ve uygulamalar bu biçimde sürmüştür (Yaşayan vd. 2011).

Arazi kadastro çalışmaları 1955 yılından sonra kadastro çalışmalarına başlanıldığı günlerden itibaren sözü edilen ve önerilen fotogrametri yönteminin uygulanmaya başlanmıştır. İlk fotogrametrik çalışmalar 1957 ve 1958 yıllarında büyütülmüş hava fotoğrafları üzerine parsel sınırlarının çizilmesi ile oluşturulan identifikasyon fotoğrafları ile gerçekleştirilmiş, ancak bunlar kadastro planlarına dönüştürülemediği için bu yöntemden vazgeçilmiş, standart stereo değerlendirme yöntemi uygulanmıştır. 1963 yılından başlayarak kadastro çalışmaları planlı bir anlayış içinde ve (mülga) Devlet Planlama Teşkilatı’nda bir sektör olarak kabul edilmiş, beş yıllık ve yıllık kalkınma planları ve programları çerçevesinde Standart Topoğrafik Kadastral Haritaların üretimi sürdürülmüştür (Yaşayan vd. 2011).

5602 Sayılı Kanun, 1964 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. Uygulamada ortaya çıkan boşlukların giderilmesi ve 5602 Sayılı Kanunun da yetersiz görülmesi ile 1964 tarihinde 509 Sayılı Kanun yürürlüğe konulmuştur. Anayasa Mahkemesi’nin 16.11.1965 tarih ve 965/95 Sayılı Kararı ile şekil yönünden iptal edilen bu kanunun

ardından 26.08.1966 tarihinde 766 Sayılı Tapulama Kanunu kabul edilmiştir. 509 ve 766 Sayılı Kanunlar, 5602 Sayılı Kanunun devamı olarak il ve ilçelerin belediye sınırları dışındaki arazilerde yani bucak ve köylerdeki kadastro çalışmalarını kapsamaktadır.

2613 Sayılı Kanun ve 766 Sayılı Kanun, 21.06.1987 tarihinde kabul edilen 10.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 Sayılı Kanunu ile yürürlükten kaldırılarak ikili uygulamaya son verilmiş yapılan çalışmalarda birliktelik sağlayarak kadastro çalışmaları hızlandırılmış ve Türk Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicil sisteminin kurulması amaçlanmıştır.

Çizelge 4.1 Türkiye’de Kadastro Çalışmalarının Amaçları ve Türleri

DÜZENLEMENİN ADI	TARİHİ	AMACI	TÜRÜ
Defteri Köhne	Orhan Gazi (1324-1362)	Bilinmiyor	Ekonomik
Kuyudu Kadime	1535	Sınır tespiti ve vergi	Hukuki
Tapunun Defterhaneden verilmesi (Tapu Hakkında İcra Olunacak Nizamât)	1847	Hukuki Durumu Tespit	Hukuki
Yoklama	1872	Hukuki Durumu Tespit	Mülkiyet ve Hukuki
Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Kanun	1912	Geometrik ve hukuki durumu tespit, gelir ve değer tahmini	Mülkiyet ve Hukuki
474 Sayılı Artvin, Ardahan, Kars Vilayetleri ... Hk. Kanun	1924	Geometrik ve hukuki durumu tespit, gelir ve değer tahmini	Mülkiyet ve Hukuki
658 Sayılı Kadastro Kanunu	1925	Geometrik ve hukuki durumu tespit, vergi ve ekonomik sınıfların belirlenmesi	Mülkiyet ve Hukuki
2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu	1934	Geometrik ve hukuki durumu tespit	Mülkiyet ve Hukuki
5602 Sayılı Tapulama Kanun	1950	Geometrik ve hukuki durumu tespit (kırsal alan)	Mülkiyet ve Hukuki
509 Sayılı Tapulama Kanunu	1964		
766 Sayılı Tapulama Kanunu	1966		
3402 Sayılı Kadastro Kanunu	1987	Geometrik ve hukuki durumu tespit	Mülkiyet ve Hukuki
5304 Sayılı Kanunla Değişik 3402 sayılı Kadastro Kanunu	2005	Geometrik ve hukuki durumu tespit ve Mekansal Bilgi Sistemi	Mülkiyet ve Hukuki ve Mekansal Bilgi Sistemi

Çizelge 4.2 Cumhuriyet Döneminde kadastroya ilişkin çıkarılan kanunlar

KADASTROYA İLİŞKİN ÇIKARILAN KANUNLAR			
17.02.1926 Tarih ve 743 Sayılı Medeni Kanunu			
22.11.2001 Tarih ve 1721 Sayılı Türk Medeni Kanunu			
TAPU	KADASTRO		
	Kırsal Alanlar	Kentsel Alanlar	
	16.03.1950 Tarih ve 5602 Sayılı Tapulama Kanunu	22.04.1925 Tarih ve 658 Sayılı Kadastro kanunu	
	17.07.1964 Tarih 509 Sayılı Tapulama Kanunu	19.04.1926 Tarih ve 810 Sayılı Kanun	
	28.06.1966 Tarih 766 Sayılı Tapulama Kanunu	11.05.1929 Tarih ve 502 Sayılı TBMM Kararı	
08.10.1930 Tarihli Tapu Sicil Tüzüğü		02.06.1929 Tarih ve 1515 Sayılı Kanun	
29.09.1934 Tarih ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu		05.12.1934 Tarih ve 23642 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri K.	
07.06.1994 Tarih ve 21953 Tapu Sicil Tüzüğü		23.12.11934 Tarih ve 2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri K.	
02.12.2004 tarih ve 2004/8109 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü	21.06.1987 Tarih ve 3402 Sayılı Kadastro Kanunu	22.02.2005 Tarih ve 5304 Sayılı Kanun	
27.08.2008 Tarih ve 26980 Sayılı Tapu Planları Tüzüğü	04.11.2004 Tarih. Ve 5252 Sayılı Kanun	15.01.2009 Tarih ve 5831 Sayılı Kanun	
17.08.2013 Tarih ve 28738 Sayılı Tapu Sicil Tüzüğü	25.02.2009 Tarih ve 5841 Sayılı Kanun	03.05.2012 Tarih ve 6302 Sayılı Kanun	
	Yürürlükte olan	Yürürlükte olmayan	

5. TÜRKİYE KADASTROSUNUN BUGÜNKÜ YAPISI

5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 Sayılı Kanunun 1'inci maddesinde “Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır” hükmü ile kadastronun tanımı ve amacı belirlenmiştir. Ayrıca bu kanunda tescile tabi olsun veya olmasın, bütün taşınmazların sınırları arazi ve harita üzerinde belirtilerek bunların geometrik ve hukuki durumlarının tespit edilmesi öngörülmüştür.

Türkiye’de beş yıllık kalkınma planları yapılır iken hemen hemen her kalkınma planında kadastronun önemi vurgulanmış ve bir an önce bitirilmesinin gerekliliği üzerinde durulmuştur.

3402 Sayılı Kanun, TKGM tarafından en kısa sürede kadastronun bitirilmesi amacı ile yapılan ihaleli kadastro çalışmaları, 41'inci maddenin içeriğinin değiştirilmesi ve Kadastronun Yenilemesi konularındaki çalışmalar ile tekrar şekillenerek 22/02/2005 günü kabul edilen 5304 sayılı “Kadaastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile bugünkü şeklini almıştır. Ayrıca 3402 Sayılı Kanununa 15/01/2009 tarih ve 5831 Sayılı Kanun ile Ek 2,3 ve 4'üncü maddeler eklenmiş, geçici 7'inci madde değiştirilerek, geçici 7 ve 8'inci maddeler eklenmiştir. Bu eklemeler genelde orman alanları ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescilsiz yerlerle ilgilidir. 03/05/2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile 3402 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesinin zilyetlikle ilgili olan b fıkrası değiştirilmiştir.

Türkiye’de kadastro çalışmalarının amaçları ve türleri (Çizelge 4.1) ile kadastroyu ilgilendiren kanunlar ve aşamalar ile söz konusu düzenlemelerin yürürlükte olup olmadıkları da belirtilerek aşağıda gösterilmiştir (Şekil 4.2).

Kanunda 2005 yılında yapılan değişiklikle kadastronun hızla bitirilmesi için kadastro çalışmaları kadastro müdürlüklerinin kontrolünde ihale suretiyle özel kurtuluşlara verilmiştir. Özellikle 2006-2009 yılları arasında kadastro çalışmaları önceki yıllara göre daha büyük bir ivme kazanmıştır.

Çizelge 5.1 Türkiye geneli il bazında kadastro durumu (2014) (Anonim 2015c)

İLLER	TOPLAM BİRİM SAYISI		BİTEN BİRİM SAYISI		DEVAM EDEN BİRİM SAYISI				KALAN BİRİM SAYISI		SORUNLU BİRİM SAYISI	
	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	İHALELİ		MÜDÜRLÜKÇE		Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
					Mahalle	Köy	Mahalle	Köy				
ADANA	363	471	363	471	0	0	0	0	0	0	0	0
ADIYAMAN	194	433	194	432	0	0	0	0	0	0	0	1
AFYONKARA HİSAR	426	425	426	424	0	0	0	1	0	0	0	0
AĞRI	77	570	77	554	0	1	0	0	0	3	0	12
AKSARAY	216	151	216	151	0	0	0	0	0	0	0	0
AMASYA	119	350	119	350	0	0	0	0	0	0	0	0
ANKARA	935	585	935	585	0	0	0	0	0	0	0	0
ANTALYA	760	175	757	170	0	0	1	0	0	0	2	5
ARDAHAN	42	227	42	227	0	0	0	0	0	0	0	0
ARTVİN	40	313	39	313	0	0	0	0	1	0	0	0
AYDIN	263	492	263	476	0	0	0	0	0	0	0	16
BALIKESİR	288	901	288	901	0	0	0	0	0	0	0	0
BARTIN	51	260	51	260	0	0	0	0	0	0	0	0
BATMAN	116	272	116	269	0	0	0	0	0	0	0	3
BAYBURT	34	171	34	170	0	0	0	0	0	0	0	1
BİLECİK	61	243	61	243	0	0	0	0	0	0	0	0
BİNGÖL	71	318	68	283	3	15	0	1	0	0	0	19
BİTLİS	97	348	97	340	0	0	0	0	0	0	0	8
BOLU	59	510	59	510	0	0	0	0	0	0	0	0
BURDUR	161	183	161	183	0	0	0	0	0	0	0	0
BURSA	436	671	436	671	0	0	0	0	0	0	0	0
ÇANAKKALE	92	573	92	573	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge 5.1 Türkiye geneli il bazında kadastro durumu (2014) (devam)

İLLER	TOPLAM BİRİM SAYISI		BİTEN BİRİM SAYISI		DEVAM EDEN BİRİM SAYISI				KALAN BİRİM SAYISI		SORUNLU BİRİM SAYISI	
	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	İHALELİ		MÜDÜRLÜKÇE		Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
					Mahalle	Köy	Mahalle	Köy				
ÇANKIRI	65	384	65	384	0	0	0	0	0	0	0	0
ÇORUM	151	759	151	759	0	0	0	0	0	0	0	0
DENİZLİ	351	369	351	369	0	0	0	0	0	0	0	0
DİYARBAKIR	239	800	237	732	0	36	0	0	2	24	0	8
DÜZCE	107	283	107	283	0	0	0	0	0	0	0	0
EDİRNE	100	248	100	248	0	0	0	0	0	0	0	0
ELAZIĞ	161	563	161	562	0	0	0	0	0	0	0	1
ERZİNCAN	159	531	159	530	0	0	0	0	0	0	0	1
ERZURUM	332	968	332	963	0	0	0	3	0	0	0	2
ESKİŞEHİR	188	365	188	365	0	0	0	0	0	0	0	0
GAZİANTEP	798	0	798	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GİRESUN	228	528	228	523	0	0	0	1	0	0	0	4
GÜMÜŞHANE	69	322	69	322	0	0	0	0	0	0	0	0
HAKKARİ	54	133	50	93	0	7	1	0	1	3	2	30
HATAY	323	359	323	359	0	0	0	0	0	0	0	0
İĞDIR	36	158	36	154	0	0	0	0	0	0	0	4
İSPARTA	335	175	335	174	0	0	0	0	0	0	0	1
İSTANBUL	853	127	853	126	0	0	0	1	0	0	0	0
İZMİR	653	621	653	621	0	0	0	0	0	0	0	0
KAHRAMAN MARAŞ	326	484	325	484	0	0	1	0	0	0	0	0
KARABÜK	77	269	77	269	0	0	0	0	0	0	0	0
KARAMAN	130	158	130	158	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge 5.1 Türkiye geneli il bazında kadastro durumu (2014) (devam)

İLLER	TOPLAM BİRİM SAYISI		BİTEN BİRİM SAYISI		DEVAM EDEN BİRİM SAYISI				KALAN BİRİM SAYISI		SORUNLU BİRİM SAYISI	
	Mahal- le	Köy	Mahal- le	Köy	İHALELİ		MÜDÜR- LÜKÇE		Mahal- le	Köy	Mahal- le	Köy
					Mahal- le	Köy	Mahal- le	Köy				
KARS	55	384	54	380	0	0	1	4	0	0	0	0
KASTAMONU	158	1068	158	1068	0	0	0	0	0	0	0	0
KAYSERİ	442	397	442	396	0	0	0	0	0	0	0	1
KİLİS	91	132	91	132	0	0	0	0	0	0	0	0
KIRIKKALE	87	185	87	185	0	0	0	0	0	0	0	0
KIRKLARELİ	120	176	120	176	0	0	0	0	0	0	0	0
KIRŞEHİR	131	235	131	235	0	0	0	0	0	0	0	0
KOCAELİ	97	272	97	272	0	0	0	0	0	0	0	0
KONYA	969	593	968	592	0	0	1	1	0	0	0	0
KÜTAHYA	212	557	212	556	0	0	0	1	0	0	0	0
MALATYA	349	497	349	495	0	0	0	2	0	0	0	0
MANİSA	401	774	401	774	0	0	0	0	0	0	0	0
MARDİN	123	558	123	552	0	0	0	1	0	0	0	5
MERSİN	391	512	391	512	0	0	0	0	0	0	0	0
MUĞLA	229	395	225	379	3	10	1	2	0	3	0	1
MUŞ	120	363	120	360	0	0	0	0	0	0	0	3
NEVŞEHİR	201	139	201	139	0	0	0	0	0	0	0	0
NİĞDE	177	124	177	124	0	0	0	0	0	0	0	0
ORDU	382	487	381	487	0	0	0	0	1	0	0	0
OSMANİYE	134	165	134	165	0	0	0	0	0	0	0	0
RİZE	210	348	203	330	0	0	0	0	4	5	3	13
SAKARYA	267	427	267	427	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge 5.1 Türkiye geneli il bazında kadastro durumu (2014) (devam)

İLLER	TOPLAM BİRİM SAYISI		BİTEN BİRİM SAYISI		DEVAM EDEN BİRİM SAYISI				KALAN BİRİM SAYISI		SORUNLU BİRİM SAYISI	
	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	İHALELİ		MÜDÜRLÜKÇE		Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
					Mahalle	Köy	Mahalle	Köy				
SAMSUN	361	947	361	946	0	0	0	0	0	0	0	1
ŞANLIURFA	218	1140	218	1140	0	0	0	0	0	0	0	0
SİİRT	60	280	59	270	0	0	1	0	0	0	0	10
SİNOP	35	462	35	450	0	0	0	0	0	1	0	11
ŞIRNAK	93	232	92	175	0	32	0	0	0	0	1	25
SİVAS	270	1224	270	1224	0	0	0	0	0	0	0	0
TEKİRDAĞ	99	254	99	254	0	0	0	0	0	0	0	0
TOKAT	238	621	238	621	0	0	0	0	0	0	0	0
TRABZON	688	0	649	0	8	0	1	0	11	0	19	0
TUNCELİ	41	374	41	340	0	4	0	0	0	0	0	30
UŞAK	74	248	74	248	0	0	0	0	0	0	0	0
VAN	111	577	110	522	0	3	0	0	0	7	1	45
YALOVA	52	42	52	42	0	0	0	0	0	0	0	0
YOZGAT	188	594	188	594	0	0	0	0	0	0	0	0
ZONGULDAK	145	365	145	365	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPLAM	18655	33394	18585	32961	14	108	8	18	20	46	28	261

Çizelge 5.2 Türkiye geneli kadastro durumu (2014) (Anonim 2015c)























Toplam Birim		Biten Birim		Devam Eden Birim		Kalan Birim (Orman, Sınır ihtilafı ve Kadaastro İstenmemesi Gibi)	
Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
18655	33394	18585	32961	22	126	48	307
52049		51546		148		355	
		99,03 %		0,29 %		0,68 %	























Çizelge 5.3 Bölge Müdürlükleri yetki sahalarında ihale yolu ile 2005-2014 yılları arasında bitirilen birim sayıları (Anonim 2015c)

Sıra No	Bölge Müdürlüğü	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Toplam
1	ANKARA	11	69	154	103	4	19	1	3	1		365
2	İSTANBUL	101	6	25	35	11			1			179
3	İZMİR	21	89	103	29	46	19	10				317
4	BURSA	36	65	233	115	19	17	20	3			508
5	KONYA	22	133	61	41	15	15	7	1	1		296
6	ANTALYA	15	65	99	34	14	28	17	2	18		292
7	DİYARBAKIR	9	26	25	148	193	76	100	31	26	22	656
8	ERZURUM	61	451	362	385	171	79	17	1	5	2	1.534
9	TRABZON	31	84	262	260	360	119	104	148	19		1.387
10	SAMSUN	22	27	189	274	263	43	82	5	7	5	917
11	KAYSERİ	68	43	108	49	1				2		271
12	HATAY	45	41	54	13	7		2	1			163
13	GAZİANTEP	17	12	67	33	18	5	15	7	1		175
14	EDİRNE	7	4	18	12							41
15	VAN	9	105	98	66	48	25	10	31	28	35	455
16	ELAZIĞ	14	157	96	43	241	8	22	63	9	4	657
17	ESKİŞEHİR	59	151	127	121	63	19		16	18	33	607
18	DENİZLİ	18	53	23	9	7	2					112
19	KASTAMONU	26	74	324	504	358	125	3	5	2	10	1.431
20	SİVAS	44	249	224	261	221	2	9	1	42	24	1.077
21	ŞANLIURFA	5	40	4	15	171	41	17	14	2		309
22	YOZGAT	38	61	59	71	37	26	1				293
	TOPLAM	679	2005	2715	2621	2268	668	437	333	181	135	12042

Yıllar	ÇALIŞMASI TAMAMLANAN BİRİM SAYISI	
1924	1	■
1926	52	■
1927	37	■
1928	49	■
1929	47	■
1930	49	■
1931	46	■
1932	116	■
1933	66	■
1934	120	■
1935	77	■
1936	112	■
1937	75	■
1938	101	■
1939	50	■
1940	45	■
1941	62	■
1942	43	■
1943	51	■
1944	30	■
1945	39	■

1946	66	
1947	112	
1948	66	
1949	131	
1950	93	
1951	290	
1952	424	
1953	628	
1954	694	
1955	844	
1956	787	
1957	732	
1958	509	
1959	498	
1960	554	
1961	450	
1962	470	
1963	445	
1964	452	
1965	587	
1966	649	
1967	844	

1968	985	
1969	1063	
1970	1114	
1971	935	
1972	999	
1973	1117	
1974	1123	
1975	1228	
1976	1073	
1977	908	
1978	992	
1979	852	
1980	716	
1981	720	
1982	760	
1983	772	
1984	736	
1985	769	
1986	618	
1987	577	
1988	726	
1989	630	

1990	611	
1991	802	
1992	884	
1993	876	
1994	772	
1995	692	
1996	611	
1997	529	
1998	514	
1999	577	
2000	446	
2001	432	
2002	422	
2003	352	
2004	399	
2005	681	
2006	2015	
2007	2740	
2008	2629	
2009	2280	
2010	654	
2011	317	

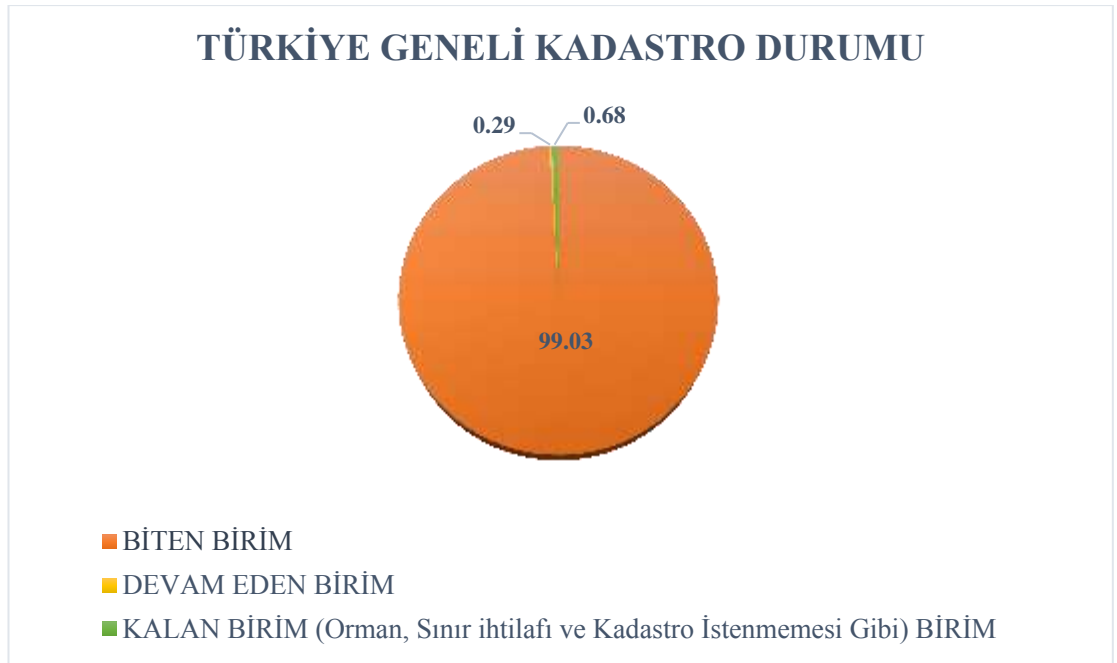
2012	333	
2013	181	
2014	135	

Şekil 5.1 Türkiye geneli kadastro durumu yıllara göre (Anonim 2015c)

6. TÜRKİYE KADASTROSUNDA YENİLEME GEREKSİNİMİ

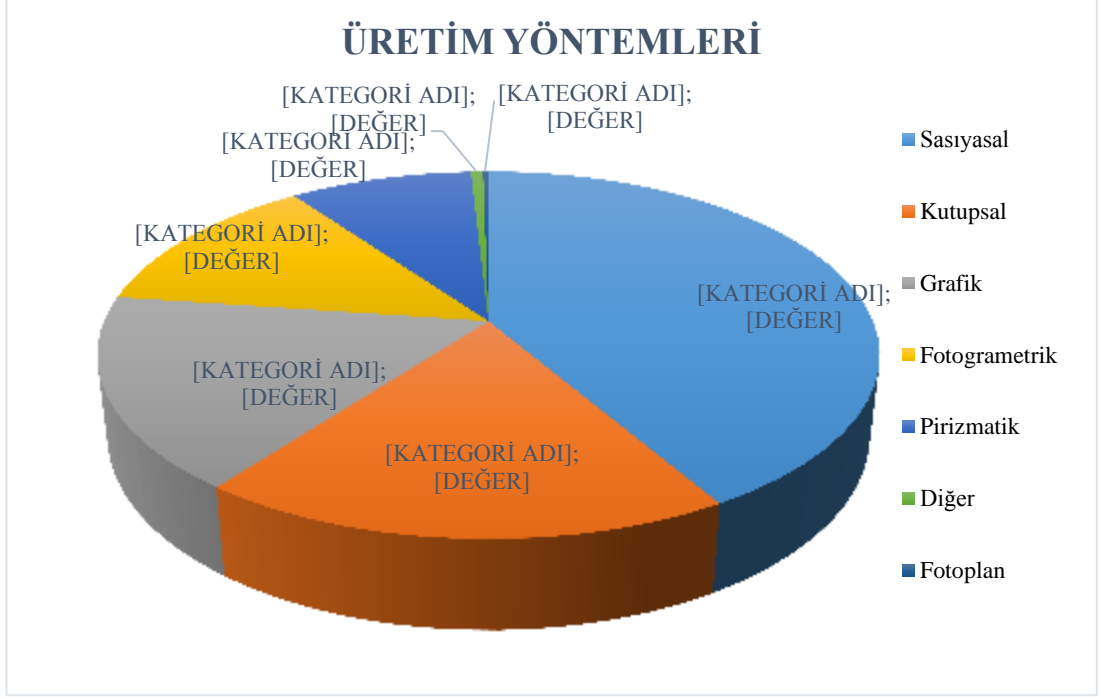
Kadastronun yenilenmesine duyulan gereksinimi anlamak için yaklaşık bir asır gibi çok uzun bir zamandan bu yana yapılan kadastro çalışmalarında öncelikle kadastronun şimdiye kadar gerçekleşme durumunu ve yapılan çalışmalarda kullanılan farklı ölçüm tekniklerini, üretilen haritaların niteliğini ve çalışmaları yapan personelin eğitim, tecrübe ve teknik donanımı ile Türk Hukuk Sistemi'ndeki durumunu ve yasal çerçevesini incelemek gerekmektedir.

Türkiye'deki 52049 birimden 51546'sında kadastronun tamamlandığı, 148'inde halen kadastro çalışmalarının devam ettiği, 355'inde ise orman, sınır ihtilafı, kadastro istenmemesi gibi sardunlardan dolayı kadastronun yapılamadığı görülmektedir.



Şekil 6.1 Türkiye geneli kadastro durumu (2014)

2010 yılına kadar 674.497 adet kadastro paftası üretilmiştir. Bu haritaların % 17,05'i herhangi bir poligon sistemine ve nirengi ağına bağlı olmayan grafik yöntemle, % 41,18'i ülke (yerel) koordinat sistemine bağlı olarak kutupsal, pirizmatik, fotogrametrik ve fotoplan yöntemler ile kalan % 41,16'sı sayısal ve % 0,61'i ise diğer yöntemlerle üretilmiştir.



Şekil 6.2 Kadastral haritaların üretim yöntemlerine göre durumları (2014)

Kadastro çalışmalarında 1/200'den başlayarak 1/10000'e kadar 10 farklı ölçekte ve 11 farklı altlık kullanılarak haritalar çizilmiştir. Kadastral haritalarda genelde çizgisel olarak üretilmiştir.

Kadastro haritaları; genellikle yerel ağlara dayalı, pafta bölümlendirme sistemlerinde belli bir ölçüsü olmayan -standart fotogrametrik kadastral haritalar dışında- yükseklik bilgilerini içermeyen ve farklı kullanım alanları için oluşturulmuş haritalarla kenarlaşmaları çok zor sağlanan haritalardır. Fotogrametrik olarak üretilen ve kadastral duruma getirilen planlarda da yüzölçüm hesapları çoğunlukla planimetre ile yapılmıştır. Bu özellikleri ile Türkiye'de son yıllarda ülke koordinat sisteminde üretilen kadastral haritalar dışındaki iyelik sınırlarını bile göstermekten uzak, uygulama yeteneği olmayan haritalar, bilgi sistemine altlık olacak nitelikte değildir. Parsel tabanlı mekânsal bilgi sistemleri, tek jeodezik datum alanında parsel köşe noktalarının sayısal olarak depolandığı mekânsal verileri gereksinir (Sarı ve Demirel 2007).

Yürürlüğe konulan kadastro yasaları, ülkenin tapusuzluk sorununu çözmeyi ve taşınmazlarda sınır güvenliğini sağlamayı hedef almıştır. Baştan beri bu yönde oluşan kadastro geleneğimizde çoklu amaçlara hizmet sunacak bir kadastro yapısı benimsenmemiş ve tapusuz yerleri tapuya bağlama, eski tapuları eleme ve sınır anlaşmazlıklarını çözmeye yönelik kadastro çalışmaları sürdürülmüştür. Türk Medeni Kanununun 719'uncu maddesinde; "Taşınmaz sınırları, tapu planları ve yeryüzündeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile yeryüzündeki işaretler birbirlerini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır" denilmektedir. Görüldüğü üzere Medeni Kanun; taşınmaz mülkiyetinin sınırlarının hem arazide, hem de planda işaretlenmesini öngörmekte ve zemin ile plan birbirini tutmazsa planın asıl olduğunu belirtmektedir.

Türkiye'de yüksek mahkeme olan Yargıtay da, kadastro sonucu tapu siciline kaydedilen taşınmazların yüz ölçümlerinin belirlenmesinde arazideki sınırlara değil, harita ya da krokiye değer verileceğini öngörmekte, tapunun kapsamının harita ya da kroki ile saptanmasını benimsemektedir. Dolayısıyla Türk Hukuk Sistemi, tapu siciline kayıtlı taşınmazların sınır güvenilirliğinin haritayla sağlandığını ve haritaların hukuksal kadastronun bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) olduğunu kabul etmektedir. Hukuki kadastronun benimsediği planın asıl olduğu yönündeki kabulde planların doğruluğu yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman zemine uygulanabilirliği olması gerekir. Halbuki Türkiye'de BÖHYY'nin çıkarıldığı 1988 yılına kadar haritalar çizgisel olarak üretilmiş ve taşınmazların yüzölçümleri de haritalar üzerinden grafik yöntemlerle belirlenmiştir. Günümüze kadar üretilen kadastral haritalar arasında üretim yöntemi, harita altlığı, ölçek ve koordinat sistemi standardı bulunmamaktadır (Sarı 2006).

Türkiye'deki haritalar dört çeşit koordinat sistemi kullanılarak üretilmişlerdir.

- Koordinatsız,
- Lokal (Bölgesel) Koordinatlı,
- ED 50 ülke koordinat sistemi, bu sistem 1954 ten sonra kullanılmaya başlamıştır,

- ITRF 96 koordinat sistemi, uluslar arası kullanılan.

Türkiye'deki kadastral haritaların genel özellikleri şöyledir (Köktürk 2002):

- Farklı koordinat sistemlerinde üretilmişlerdir ve ülke nirengi ağına bağlı değildirler.
- Yükseklik bilgilerini içermemektedirler.
- Kadastro haritalarının dayandığı nirengi, poligon gibi yer kontrol noktaları önemli oranda arazide bulunmamaktadır.
- Haritalar dolu pafta sistemi yerine, mevkii veya ada esasına göre açılmışlardır ve bölümlenme sistemlerinde ve boyutlarında standart yoktur.
- Parsel yüzölçümleri, ölçü değerleri yerine, kadastro haritalarının üzerinden alınan değerlere ve çoğunlukla planimetre ile hesaplanmıştır. Örnek vermek gerekirse, Türkiye kadastrusunda gerçekleştirmelerin yaklaşık %15'i fotogrametrik yöntemle üretilen 1/5000 ölçekli topoğrafik haritaların çizgisel olarak kadastral hale getirilmesi ile elde edilmiştir ve bu haritalarda koordinat sistemleri standart olmasına karşı parsel yüzölçümleri planimetre ile hesaplanmışlardır.

Yukarıda belirtilen özelliklere sahip çizgisel olarak üretilmiş kadastro haritaları ile;

- Birçok ayrıntı gözden kaçırılmakta ve kaybedilmektedir.
- Verilerin harita içine bir kez konulmasından sonra başka üç boyutlu verilerle ilişkilendirmek üzere geri alınmaları kolay ve ucuz değildir.
- Çizgisel harita durağan bir belgedir, değişikliklerin izlenmesi ve güncel tutulması zordur.
- Kadastro haritalarının doğru çizildikleri konusunda kuşku vardır, kontrolleri zordur.

- Farklı ölçek, altlık türü, üretim tekniği ve koordinat sistemlerinde üretilmiş olmaları nedeniyle hem kendi içlerinde ve hem de diğer kullanım alanlarıyla iletişimleri zayıftır.

Yukarıdaki sayılan özellikleri dolayısıyla, Türkiye’de son yıllarda ülke koordinat sisteminde üretilen kadastral haritalar dışındaki çoğu harita teknik alt yapı olarak bilgi sisteminin ön gördüğü sayısal veri modelinden çok uzaktadır. Hukuki olarak mülkiyet sınırlarını bile göstermekten uzak, uygulama kabiliyeti olmayan bu haritalar, bilgi sistemine altlık teşkil edecek nitelikte değildir. Arazi bilgi sistemi mantığındaki parsel tabanlı mekansal bilgi sistemleri, tek jeodezik datum altında parsel köşe noktalarının sayısal olarak depolandığı mekansal verilere ihtiyaç duyar. Türkiye’de kadastro bilgi sisteminin oluşturulması için tüm çizgisel haritaların sayısal hale dönüştürülerek parsel köşe koordinatlarının elde edilmesi ve bu koordinatlara göre değişmeyen yüzölçümlerinin elde edilmesi gerekir. Bunun için de belirlenecek yeni bir kapsam ve içerikle (beklentiler ve eldeki mevcut imkanlar dikkate alınarak sistemin hangi bilgileri ve nereleri kapsayacağı belirlenerek) tüm ülke yüzeyinde yapılmış ve yapılacak kadastro çalışmalarının, ED-50 datumu, ülke pafta bölümlene sisteminde, Gauss-Krüger projeksiyon sistemi birlikteliğinde, sayısal formatta depolanan ve istenildiğinde de çizgisel olarak çıktısı alınabilen şekilde yapılması gerekir.

Türkiye’de kadastro sonrası zeminde oluşan değişikliklerin ancak ilgililerinin talebi ile sicillere yansıtılması öngörülmüştür. Zeminde meydana gelen değişikliklerin sicillere işletilmesi için ilgilileri işlem yaptırmaya zorlayan yasal bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Sınır değişiklikleri, yeni inşa edilen yapı ve tesisler, yeni açılan yollar vb. değişiklikler, ilgilileri tarafından istenerek gerekli işlemler yapılmadıkça sicile yansıtılmamaktadır. Bu yüzden zaman içinde “zemin-kadastro planı” ilişkisi bozulmuş ve kadastro planları, zemini yansıtamaz duruma düşmüştür (Akça 2007).

Mevcut arşiv düzeni, belgelerin güncelliğini sağlamadığı gibi, anlamlı olmayan yığılma noktaları yaratmaktadır. Bu durum arşivden beklenen amacın gerçekleşmesini sağlamamaktadır. Esasen yenileme gereksinimleri de bunlardan kaynaklanmaktadır. Ancak Türkiye’de yenilemeye duyulan gereksinimlerin temel nedenlerinin aksine

hukuk sistemi, sadece eskiyen haritaların yenilenmesini öngörmekte ve haritaların sayısal formatta, her bir parselin değişmeyen ülke koordinat sistemindeki koordinatlarını elde etmeye yönelik ve güncel arazi durumunu yansıtır biçime dönüştürülmesini hedefleyen bir amacı taşımamakta ve mevcut yapıyı ileriye dönük geliştirmeye yetmemektedir. Bu anlamda çalışmaların hepsi birer düzeltmeden (revizyondan) öteye geçmemektedir. Oysa güncelleştirme ve yasatma amaçlı yapılan yenileme çalışmaları artık büyük reform projeleri olarak algılanmakta ve yenileme, kadastronun bir bilgi sistemine hazırlanması çalışmaları olarak anlam kazanmaktadır.

7. TÜRKİYE KADASTROSUNUNDA UYGULANAN YENİLEME YÖNTEMLERİ

Kadastro çalışması yapmakla görevli kurum TKGM'dür. Kadastro çalışmaları ise TKGM'nün taşra birimi olan kadastro müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Kadastro müdürlüklerinin ana görevi 5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 Sayılı Kanuna göre şehir ve köylerde kadastro işlemlerini programlayarak tamamlamaktır. Kadastro müdürlüklerinin yürüttükleri bu ana göreve ilk tesis kadastro su da denir. Ayrıca kadastro müdürlükleri 19.04.2001 ve 24378 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu ve Kadastro Geleml Müdürlüğü Taşra Teşkilatı Yetki Görev ve Sorumlulukları Hakkındaki Yönetmeliğin 20'inci maddesinde sayılan görevleri de yerine getirmektedirler.

Ana görevi kadastro yapmak olan kadastro müdürlükleri, henüz kadastro çalışmaları tümüyle bitmeden yenileme çalışmalarını yapmak durumunda kalmışlardır. Şimdiye kadar üretilmiş tüm haritaların yeniden üretilip bilgi sisteminin gereklerine uygun olarak sayısal halde oluşturulması yerine zaman ve emek tasarrufu yapmak için eldeki mevcut çizgisel haritalar kartografik olarak sayısallaştırılmaya başlanmıştır. Ülke koordinat sistemine bağıntılar ise dönüşümle gerçekleştirilmektedir. Ayrıca teknik olarak ölçü, çizim ve hesaplama hatası bulunan parseller idari olarak düzeltilmekte ve günceli yansıtır bir hale getirilmektedir. Teknik hataların en az bir ada veya mevkiden fazla olduğu bölgelerde ise 2859 Sayılı Kanun hükümlerine göre kadastral haritalar tamamen yenilenmekte (Sarı 2006) ve 5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesine göre kadastro haritaları yeniden düzenlenmektedir.

Yenilemeyi, "sürekli değişim içinde olan taşınmazlara ilişkin bilgi ve belgelerin (kadastro planları ve tapu kütüklerinin) güncel duruma getirilmesi" şeklinde tanımlamak mümkündür. Küreselleşmenin ve bilişim dünyasının bas döndüren bir hızla geliştiği günümüzde kadastro ulaştığı çağdaş boyutu ile düşündüğümüzde, yenileme mekana ilişkin sözel ve sayısal kadastro verilerinin çok amaçlı kadastro uygulamalarına yanıt verebilecek hale getirilmesi olarak da tanımlanabilir. Bu tanıma

göre kadastrada yenileme çalışmaları sadece eski belgelerin yenileştirilmesi olmayıp bir sistemin yenilenmesidir (Akça 2007).

Çizelge 7.1 Yenileme Yöntemleri

Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Yöntemleri	Kanun	Yönetmelik
Hataların düzeltilmesi	5304/3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesi	20.04.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 41'inci madde uygulama yönetmeliği, TKGM (Mülga1458) yeni 1755 Sayılı Genelgesi
Çizgisel planların sayısallaştırılması	5304/3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek.1 maddesi	24.11.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Kadastro haritalarının sayısallaştırılması yönetmeliği
2859 Sayılı Kanun Kapsamında Kadastro Planların Tümünden Yenilenmesi	2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun, 590 sayılı Kanun hükmünde kararname	2859 Sayılı Kanun ve 21.03.1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği, 17.05.2000 tarihli 590 sayılı K.H.K ile 2859 sayılı kanunun ek 1 ve 2'inci Madde uygulama yönetmeliği
5304/3402 sayılı kanunun 22-a maddesine göre Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi	5304/3402 sayılı Kanunun 22-a maddesi	04.12.2006 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Kadastro Haritalarının yeniden düzenlenmesi ve Tapu Kütüğünde gerekli düzeltmelerin yapılması yönetmeliği

Dört temel yöntemle kadastral veriler yenilenmekte ve kadastro bilgi sistemine imkan tanıyacak ülke koordinat sisteminde parsel köşeleri tanımlı olan ve günceli yansıtan tapu ve kadastro verileri elde edilmektedir. Burada temel amaç diğer disiplinlerin beklentilerini karşılayabilecek çağdaş bir bilgi sistemi kurmaktır. Mekansal bilgi sistemlerinin omurgasını oluşturan, bilgiye dönüşebilir, aynı referans sisteminde bulunan mekansal veriler elde edilmeden sistemin kurulması ve yaşatılması zordur. Nitekim Türkiye'deki kadastral sistemi yenilemeyi amaçlayan ve bir devrim sayılan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) çalışmalarının uzun zamandan

tamamlanamamasının temelinde de mekânsal verilerin yenilenmemesi ve buldukları formatta da sisteme dahil edilememesi yatmaktadır.

TAKBİS uzun ve açıklayıcı bir tanımla; TKGM'nün tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinde (şeflikler dahil) yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayacak, geliştirilecek uygulama yazılımlarına dahil edilecek, kontrol ve uyarı mekanizmaları ile memurun yaptığı işlemle ilgili riskini minimize edecek veya ortadan kaldıracak, ilgili memura ekranı üzerinden yaptığı işlemle ilgili en son mevzuat desteği sağlayacak, yapılan işlemle ilgili açıklayıcı bilgi sağlayarak kendi ekranı üzerinden bilgisayar destekli eğitim imkanı getirecek, üretilen verilerin Genel Müdürlükte kurulacak sisteme akmasıyla entegre bir yapı oluşturacak, bu sayede maliklerin satış benzeri işlemleri Türkiye'nin herhangi bir yerinden yapabilmesini sağlayacak, müdürlüklerin ve müdürlük personelinin performansının üst hiyerarşi tarafından izlenebilmesini sağlayacak, merkezde oluşan bilgileri kullanarak Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlük merkez birimleri için karar destek fonksiyonları ve raporları üretecek, herhangi bir kamu kuruluşu için taşınmaz ile ilgili stratejik konularda anlık istatistiksel sonuçlar üretecek, mali suç araştırmaları ve mal varlığı sorgulamalarını tek bir merkezden yaparak, tapu müdürlüklerini bu tür iş yüklerinden arındıracak, geliştirilecek Vatandaş Bilgi Sistemi (Tapunet); uygulaması ile malikin kendi evinden, işyerinden veya internet kafelerden sahip olduğu taşınmazla ilgili en son bilgileri görmelerini, başvuru öncesinde tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili bilgi ve belge edinmelerini sağlayacak, tüm bu işlemleri coğrafi bilgi sistemi - arazi bilgi sistemi mantığında gerçekleştirecek entegre bir bilgi sistemi olarak tanımlanabilir.

Bir bilgi sisteminin temelini verinin oluşturduğu ve sistemin veriler üzerine inşa edildiği düşünülürse TAKBİS projesindeki en büyük sorunun kaliteli ve doğru veri elde edilmesi olduğu söylenebilir. Özellikle tek bir jeodezik datumda toplanamayan farklı koordinat sistemlerinde, farklı altlıklarda bulunan ve farklı ölçme yöntemleri ile oluşturulmuş çizgisel haritaların sisteme nasıl dahil edileceği bu gün için bile hala soru işareti teşkil etmektedir. Ayrıca sisteme kolayca dahil edileceği düşünülen sözel tapu bilgileriyle mekansal veriler arasında uyumsuzluk olması yani haritaların tapu

sicilindeki değişiklikleri izlemede geri kalması ve değişikliklerin haritalarda güncellenmemesi de önemli problemlerden birisidir. TKGM tarafından mevcut kadastral haritaların eksiklikleri giderilmekte, eski olan haritalar yenilenmekte ve çizgisel haritalar ise tek bir referans sistemi içerisinde sayısal hale dönüştürülmektedir (Sarı 2006).

7.1 Teknik Hataların ve Basit Yazım Yanlılıklarının Düzeltmesi Yoluyla Yenileme

Hata kelimesini Türk Dil Kurumu “istemeyerek ve bilmeyerek yapılan yanlış, kusur, yanılma, yanılığı” diye tanımlamıştır. Kadastro çalışmaları da insan gücü, emeği ve üretimine dayalı olduğundan yapılan işler de hata yapma olasılığı mutlaka vardır. İnsan adayalı kadastro çalışmalarında bu kaçınılmazdır. Mevcut olan bir hata ise düzeltme kavramı da ortaya çıkmaktadır. Kadastro kanunumuzda düzeltme kavramı, tesis kadastro sırasında meydana gelen teknik hataların (ölçü, çizim ve hesaplama hataları) ve belgesine göre farklı olarak tapu kütüğüne yazılmış basit yazım hatalarının düzeltilmesini ifade etmektedir. Teknik hataların ve basit yazım yanlışlıklarının düzeltilerek kadastro nun mekansal ve sözel verileri güncel ve doğru hale getirilmiş olmaktadır. Bilgi sistemleri penceresinden bakılırsa bu durum veri kalitesinin ve doğruluğunun yükseltilmesidir. Bu yönüyle düzeltme işlemleri verilerin yenilenmesinden başka bir şey değildir. Taşınmazların tesis kadastro sırasında sınırlandırma çalışmalarında ve tapu siciline kaydında bir takım hatalar yapılmaktadır. Kadastro çalışmaları aşamasında ve sonrasındaki değişiklik işlemlerinde karşılaşılan hataların düzeltilmesi; kanun, yönetmelik, TKGM genelge ve yönergeleri ile yürütülmektedir.

Düzeltilme kavramı ile ilgili olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1027'inci maddesinde; “İlgililerinin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararı ile düzeltebilir... Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltir” hükmü yer almaktadır.

Basit yazım yanlışlıklarının nasıl düzeltileceği TKGM tarafından **17.01.1984 tarihinde çıkarılan 1458 Numaralı Genelge** ile açıklığa kavuşturulmuştur. 1458 Sayılı Genelge yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74 ve 75'inci maddelerine istinaden çıkarılan **20.05.2014 tarih ve 2014/3 (1755) Sayılı Genelge** ile yürürlükten kaldırılarak bu tip yanlışlıkların düzeltilmesinde yeni çıkarılan **1755 Sayılı Genelgeye** göre yapılacağı belirtilmiştir. Ancak basit yazı yanlışlıkları dışındaki hataların düzeltilmesi için ya ilgililerinin rızası olması ya da mahkeme kararı bulunması gerekmektedir. Bu kanun hükmü ile kişilerin mülkiyet hakkı teminat altına alınmış ve ilgililerin rızası veya mahkeme kararı bulunmaması durumunda tapu sicilinde düzeltme yapılamayacağı ön görülmüş ve idarenin sürekli tapu sicilinde değişiklikler yapmasının önüne geçilmiştir. Ancak bu durumun istisnası, olarak 5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 sayılı Kanunun 41'inci maddesi ile geometrik durumu kesinleşen taşınmazlarda kalan ölçü, tersimat, sınırlandırma ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların idari olarak düzeltilebileceği ve ilgililerinin tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde Sulh Hukuk Mahkemesi'ne dava açmadıkları takdirde düzeltmenin kesinleşeceği hükmü getirilmiştir.

7.1.1 (Mülga 1458) yeni 1755 Sayılı Genelgeye göre basit yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi

Basit yazım yanlışlıklarını tapu memuru re'sen (doğrudan) düzeltebilir. Tapu sicili üzerinde yapılmış hataların düzeltilmesine ilişkin olarak 1458 Sayılı Genelge gereğince işlem yapılmakta iken, 17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü ile getirilen yeni uygulamalar nedeni ile 20.05.2014 tarih ve 1755 Sayılı Genelge ile yeni düzenlenme yapılmıştır.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün (TST) 74'üncü maddesi ile ana ve yardımcı siciller üzerindeki düzeltmelerin ne şekilde yapılacağı belirtilmiştir. TST'nün 75'inci maddesinin 1'inci fıkrasında kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki hataların düzeltilmesine ilişkin yöntemler belirlenmiş, 2'inci fıkrasında ise zeminde inceleme işleminin nasıl yapılacağı belirtilmiştir. Yine aynı maddenin 3'üncü fıkrasında tapu sicilindeki

bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de bu yöntemlerin kullanılabilceği, 4'üncü fıkrasında ise kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir.

Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre tapu kütüğü üzerinde yapılabilecek düzeltmeler; belgelerine aykırı olan tescil veya yazım hatalarıdır. Basit yazım hatası düzeltmelerinin yasal dayanağı TKGM'nün 20.05.2014 tarih ve 1755 Sayılı Genelgesi olmuştur. Tüzük gereği düzeltilebilecek hataların neler olduğu 1755 Sayılı Genelgede yer almıştır. Bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır (Anonim 2015a):

a) Kimlik bilgilerine ilişkin kadaastro çalışmalarından kaynaklanan hata ve eksikliklerin giderilmesi: Bu bölümde, kadaastro çalışmaları sonucu hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hata ve eksikliklerin giderilmesine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Düzeltme işlemi, kadaastro tespitinin yerinde olup olmadığı, gerçek hak sahibinin veya taşınmazın el değiştirip değiştirmediğinin tespit edilmesine yönelik olmayıp, kadaastro tespiti ile hak sahibi olan kişilerin kimlik bilgilerinin tespit edilmesi amacını taşımaktadır.

b) Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinde yazım hatasından kaynaklanan hataların düzeltilmesi: Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinin belgesine ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edildiğinin ilgilisinin başvurusu üzerine veya işlem sırasında kadaastro müdürlüğünce/birimince tespit edilmesi halinde, kadaastro müdürlüğü/birimi tarafından düzeltme, üç nüsha düzenlenecek tescil bildiriminde gösterilerek tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu madde kapsamında yüzölçümleri ile ilgili hataların düzeltilmesinde, kadaastro müdürlüğü/birimi teknik personeline, parselin yüzölçümü ve pafta-zemin uygunluğu incelenir, bu incelemede parselin edinimine, kayıt miktarına göre veya belgesiz olarak miktar üzerinden edinilip edinilmediğine bakılarak düzeltme konusunun kadaastro mevzuatının ilgili diğer hükümleri kapsamında kalıp kalmadığı belirlendikten sonra bir rapor düzenlenerek tescil bildirimine eklenir. Kadaastro müdürlüğünün bildirim üzerine tapu müdürlüğünce taşınmazın kaydında gerekli belirtme yapılır. Tapu müdürlüğü, tescil

bildirimine uygun olarak düzenlenen istem belgesinin hak sahiplerince imzalanmasının ardından yevmiye almak suretiyle düzeltmeyi yapar. Yapılan düzeltmeyle ilgili belirtme de usulünce terkin edilir. Düzeltme sonrası kadastro müdürlüğüne tescil bildirimının iki nüshası gönderilir. Kadastro müdürlüğüne/birimince bu tescil bildirimleriyle ilgili ve gerektiğinde fen klasörleri üzerinde gerekli işlem yapılır.

Yukarıda anlatıldığı üzere tersimat (çizim) ve yüzölçümü hesabında yapılan basit hatalar ilgililerin oluru alınarak düzeltilebilmektedir. Ancak burada hatanın basit bir maddi hata olması ve diğer komşu parselleri ilgilendirmemesi gerekir. Aksi takdirde komşu parselleri ilgilendiren teknik bir hata var ise 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi uygulanır. Basit tersimat (çizim) ve yüzölçümü hatalarının düzeltilmesinde ilgilisi rıza göstermezse yine 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi uygulanarak ilgisine mahkeme yolu açılır.

7.1.2 5304/3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesine göre teknik hataların düzeltilmesi

Türk Medeni Kanununun 719'uncu maddesinde "Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleri" ile belirlenmektedir. Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kural, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz" denilmektedir.

Tapu Planları Tüzüğü'nün; 15'inci maddesinde ise "Taşınmazın sınırları tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânlarıyla arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa asıl olan plândaki sınırdır. Taşınmazın zemindeki sınırları ile tapu plânındaki sınırları arasında farklılık bulunması halinde, teknik yöntemine, parselin zemindeki sabit ve değişmez sınırlarına ve dayanağı belgelerine uygun olarak düzenlenip tescil edilmiş tapu plânındaki sınırlar esas alınır."

Anılan Tüzüğü'nün 16'ıncı maddesinde ise "Tescilli tapu plânlarında tespit edilebilen ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların düzeltilmesi,

Kadastro Kanununun 41'inci maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yapılır” denilmektedir.

22.05.2005 tarih 5304 Sayılı Kanun ile değişiklik öncesi 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi “Kadastrosu kesinleşmiş taşınmaz mallar da vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar, ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün için de düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir” şeklin de idi. Bu şekli ile yapılan uygulama, vasıf ve mülkiyet değişikliklerini kapsamamakta olup, ölçü hataları, sınırlandırma hataları, tersimat hataları ve hesaplama hataları madde kapsamında düzeltilecek hatalardır.

Bu madde ile ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce herhangi bir işlem sırasında fark edilen teknik hataların idari yoldan düzeltilmesi amaçlanmıştır. Düzeltme işlemlerine uygulamada sıkça karşılaşılmaması kadastro müdürlüğünün teknik yönüyle sağlıklı oluşturulduğunun işaretidir. Ayrıca geçmiş zamanlarda kullanılan teknolojinin yetersizliği de günümüz koşullarına göre uyumlu olmayan hassasiyette sonuçlar vermektedir. Bu yönüyle teknik hataların düzeltilmesi işlemleri önem kazanmakta ve kadastral haritaların güncel durumu yansıtması için kadastro müdürlüklerince uygulanan basit yenileme metotlarının başında gelmektedir. Günümüzde ise son derece önemli olan düzeltme işlemleriyle ilgili olarak hukuki yönden karmaşa yaşanmaktadır.

Hukuk tekniği açısından yapılan farklı yorumlar ve alınan farklı kararlarla, 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi uygulamaları olarak da adlandırılan teknik hataların düzeltilmesi olanağı ortadan kalkmış görünmektedir. Zira Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 04.02.1994 tarih, 1993/5538 E. ve 1994/1122 K. sayılı kararında ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 28.04.1993 tarih, 1993/14-66 e. ve 1993/183 k. sayılı kararında tersimat hatasına bağlı yüzölçümü değişiklikleri mülkiyet değişikliği olarak yorumlanmakta ve 41'inci madde kapsamında bir düzeltme yapılamayacağı belirtilmektedir. Yargıtay buna benzer kararlarında özellikle çizim (tersimat) ve ölçü

hatalarının düzeltilmesiyle çapta (kadastral haritada) değişiklik yapılarak mülkiyet nakli sağlandığını belirterek 41'inci madde kapsamında yapılan düzeltme işlemlerini iptal etmekte bu tür düzeltmelerin ancak tapu iptali ve tescil davalarına konu olabileceğini belirtmektedir. Oysa öğretilerde teknik hataların düzeltilmesi işlemi arazideki (zemindeki) sınırları doğru ancak haritanın yanlış olması durumunda ve çok sınırlı uygulanan bir düzeltme yetkisi olarak görülmektedir (Sarı 2006).

Yargıtay 41'inci madde kapsamında idari olarak yapılan düzeltmenin Türk Medeni Kanununun 719 ve 1027'inci maddelerini aykırı olarak mülkiyet değişikliği yapıldığı gerekçesi ile yapılan düzeltmeleri iptal etmektedir. 719'uncu maddede arz ile plandaki sınırın birbirini tutmadığı durumlarda asıl olanın plandaki sınır olduğu belirtilmektedir. 1027'inci maddede ise ilgililerinin rızaları olmadıkça tapu memuru tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebileceğine ilişkin kesin hüküm yer almaktadır.

Bu uygulamanın tıkanmasını önlemek amacı ile 22.05.2005 tarih, 5304 sayılı kanunla 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi “Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, 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 kesinleşir.

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir” şeklinde değiştirilmiştir. Madde bu haliyle mülkiyete ilişkin düzeltmelerinde yapıla bilmesinin önünü açmış ve Yargıtay'ın iptal gerekçelerini ortadan kaldırmayı amaçlamıştır.

Yeni Kanun değişikliği ile mahkeme kararı olmadan ve ilgililerin oluru alınmadan düzeltme adı altında planda değişiklik yapılarak mülkiyet hakkına müdahale edilebilecektir. Kanunun değiştirilmeden önceki halinde, teknik hataların düzeltilmesi olanağı bulunmakla birlikte Yargıtay'ın teknik hataların düzeltilmesiyle planın geometrisinin değiştirilerek mülkiyet nakli yapıldığı yönündeki yorumları uygulamayı dar boğaza sokmaktadır. Bunu düzeltelim derken böyle bir kanun değişikliği ile daha büyük karmaşaların, kamu taşınmazlarının yağmalanmasının, mülkiyet hakkına idari olarak her zaman müdahale edilebilmesinin önü açılmakta, kötü niyetli şahıslara da daha rahat hareket etme imkanı tanınmış olmaktadır. Bu haliyle 5304 Sayılı Kanun ile değiştirilen 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi, Türk Medeni Kanunu ile çelişmekte olup, Anayasa'ya da aykırı ifadeler taşımaktadır (Sarı 2006).

7.2 Sayısallaştırma Yoluyla Yenileme

Türkiye'de hukuki kadastronun benimsediği planın asıl olduğu yönündeki kabulde planların doğruluğu yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman zemine uygulanabilirliği olması gerekir. Halbuki BÖHY' nin çıkarıldığı 1988 yılına kadar haritalar çizgisel olarak üretilmiş ve taşınmazların yüzölçümleri de haritalar üzerinden grafik yöntemlerle belirlenmiştir. 2010 yılına kadar 674.497 adet kadastro haritası üretim tekniği altlıkları ve ölçülerine göre çeşitlilik göstermektedir. Kadastral haritalar üretim tekniği olarak grafik, kutupsal, pirizmatik, fotogrametrik ve sayısal yöntemlerle oluşturulmuşlardır. Bu haritalar 1/200'den başlayarak 1/10000'e kadar 10 farklı ölçekte ve pafta altlığı olarak da alüminyum, karton, selilon, astrolon, fotoplan, kağıt, bez, ozalit ve aydinger olmak 11 farklı altlık kullanılarak çizilmiştir. Yani belirli bir standart bulunmamaktadır.

22.05.2005 tarih 5304 Sayılı Kanun ile 3402 Sayılı Kanuna eklenen ek 1'inci madde ile "Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır" denilmiştir. Burada, haritanın içerisinde yer alan tüm parsellerin köşe noktalarının elde edilmesinden sonra bulunan yüzölçümlerinin mevcut 3402 Sayılı Kanunun 11'inci

maddesine göre 30 günlük askı süresi içinde itiraz olmayan parsellerin yeni yüzölçümlerinin tapu siciline tescilinin yapılacağı belirtilerek, idari olarak sayısal yüzölçümü değerlerinin tapu kütüğüne işlenmesinde karşılaşılan sorun aşılmaya çalışılmıştır.

Ek 1 madde ile kanun kapsamına alınan sayısallaştırma çalışmaları TKGM taşra teşkilatlarında 1999/1 Sayılı Genelge ve eki kadastro paftalarının sayısallaştırılmasına ilişkin yönerge kapsamında belirli bir program dahilinde yapılmıştır (24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik). Ayrıca TKGM, 22.02.1994 tarihinde yayınladığı 1994/5 Sayılı Genelge eki Tescile Konu Harita ve Planların Kontrol Yönergesi'nde ilgililerince yaptırılan tescile konu haritaların sayısal olarak düzenlenmesini öngörmüştür (Yeni 09.11.2010 tarih ve 2010/22 (1715) Sayılı Genelge).

1999/1 Sayılı Genelge eki kadastro paftalarının sayısallaştırılmasına ilişkin yönergenin birinci maddesinde, yönergenin amacı, çizgisel olarak üretilmiş kadastro haritalarının, ölçü değerlerinden ya da paftasından okunmak suretiyle sayısallaştırılması ve zeminle karşılaştırılarak kesin sayısal değerlerin elde edilmesi şeklinde açıklanmıştır. Bu yönergeye göre kadastro haritalarının sayısallaştırılması;

- Geçici Sayısal Değerlerin Elde Edilmesi,
- Kesin Sayısal Değerlerin Elde Edilmesi,
- Kesin Değerlere Göre Yeni Haritaların Çizimi,
- Arşivleme,
- Parsel Yüzölçümlerinin Tapu Müdürlüklerine Gönderilmesi

aşamalarından oluşmuştur.

24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmeliğin kanuni dayanağı 3402 Sayılı Kanun olmuştur. Bu yönetmelikle tapulama ve kadastro işlemleri sonucu üretilen sayısal

nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların sayısallaştırılması amaçlanmıştır. Yönetmeliğe göre sayısallaştırma işlemleri ve aşamaları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır (Anonim 2015a):

Sayısallaştırma öncesi yapılacak işler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- **Sayısallaştırmanın programa alınması ve duyuru yapılması:** Bir ada veya mevkiden az olmamak üzere köy/mahalle bazında yıllık iş programına alınır. Kadastro müdürlüğü tarafından çalışmalara başlanmadan önce ilgili köy veya mahalle muhtarlığı, belediye, Orman Genel Müdürlüğü ve Maliye Bakanlığı'nın mahalli birimlerine yazı ile bildirim yapılır.
- **Sayısallaştırma ekibinin oluşturulması:** Kontrol mühendisi sorumluluğunda mühendis veya kontrol memuru ile en az bir kadastro teknisyeninden oluşan ekiptir.
- **Sayıllastırmaya Konu Haritaların belirlenmesi:** Foto plan, grafik haritalar, lokal koordinat sistemin de üretilmiş çizgisel haritalar, ülke koordinat sisteminde üretilmiş çizgisel haritalar ve benzeri haritalardır.

Sayısallaştırmanın adımları da aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

- **Ada ve Parsel Numaraları:** Sayısallaştırma işleminde mevcut ada numaraları aynen kullanılır.
- **Geçici Koordinatların Elde Edilmesi ve Kontrolü:** Parsel köse ve diğer detay noktalarının koordinat değerleri, haritaların yapım yöntemine göre ölçü değeri, ölçü ve sınırlandırma krokileri, haritası ve teknik belgeleri ile birlikte değerlendirilerek öncelikle ölçü değerlerinden veya tarayıcılar vasıtasıyla raster pafta görüntüleri üzerinden okunan koordinatlar yararlanılarak elde edilir. Eğri çizgili parsel sınırları 0,2 mm çizim duyarlılığı göz önüne alınarak çoklu doğru haline getirilir. Değişiklik işlemi görmüş ve tescil olmuş parsellerin aplikasyon ölçü belgeleri dikkate alınır. Elde edilen koordinat değerleri haritası ölçeğinde çizim yapılarak ada veya mevkii bazında karşılaştırılarak kontrol edilir ve geçici sayısallaştırma kusurları giderilir. Kararlaştırılması ile ortaya çıkan parseller arasında binmeli veya açıklık durumları ile

çizim hataları rapor altına alınarak kadastro mevzuatına göre düzeltilir. Kontrol edilmiş geçici koordinatlar arşivlenir.

- **Yer Kontrol Noktalarının Koordinat Dönüşümü:** Yer kontrol noktalarının koordinat dönüşümünde en az kendi nokta konum doğruluğunda ortak noktalardan yararlanılır.

- **Arazi Kontrolü, Koordinat İyileştirilmesi ve Dönüşüm:** Kontrol edilmiş geçici koordinatların zemine aplikasyonları yapılır. Aplikasyonu yapılan geçici koordinat ile zeminde bulunan sabit parsel sınırları arasında yanılma payı içerisinde kalanlar da sabit sınırın koordinatı iyileştirilmiş koordinat olarak kabul edilir. Belirli olan uyumlu olmayan sınırlar ölçü ve sınırlandırma hatasından kaynaklanıyor ise mevzuata göre düzeltilir. Hatası bulunmayan belirli sınırlar, belirsiz sınırlar zemin uyumluluğu sağlanmış noktalara göre dönüştürülmek suretiyle koordinatları elde edilir. Grafik yöntemle üretilmiş kadastro paftaları ada ve mevkii dış sınırlarının zemine uygunluğu ölçülerden veya güncel zemin durumu gösteren haritalardan anlaşılması durumunda bu sınırlar içerisindeki parseller münferit olarak karşılaştırılarak sayısallaştırma işlemine tabi tutulur. Ada içerisinde uygun dağılımlı ortak nokta bulunarak koordinat dönüşümü yapılır. Ortak noktanın az olması durumunda diğer adalar ile birlikte değerlendirilir.

- **Yüzölçümü Hesapları, Karşılaştırılması ve Hatalarının Düzeltilmesi:** Parsellerin yüzölçümleri iyileştirilmiş ve dönüştürülmüş koordinat değerlerine göre yeniden hesaplanır. Yeni alanları ile tescilli alanları karşılaştırılır. Sayısallaştırma yüzölçümleri karşılaştırma cetveline kaydedilir. Hata sınırı içerisinde kalan parsel alanlarında yeni hesaplanan alanları esas alınır. Hata sınırı dışında kalan parseller için rapor tanzim edilerek yüzölçümü düzeltmeleri yapılır.

- **Kontrol İşlemleri, Çizim ve Onay:** Kontrol mühendisi sorumluluğunda teknik elemanlarca kontrol edilir. Bulunan eksiklik ve hatalar düzeltilir. İyileştirilmiş ve dönüştürülmüş koordinatlara göre sayısal haritaların çizimi yapılır. Kontrol mühendisi tarafından imzalanan paftalar kadastro müdürü tarafından onaylanır.

Sayısallaştırma aşamasında yapılması gereken ilan ve diğer işlemler de aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- **Bilgilendirme: Kadastro** müdürlüğü sayısallaştırma sonuçlarını onbeş günlük süre ile ilgililerinin bilgisine sunulmak üzere, ilgili köy veya mahalle muhtarlığı ile belediyeye bir yazı ile duyurur. Bu süre içerisinde yapılacak itirazlar kadastro müdürlüğüne değerlendirilir ve sonuçları askı ilan cetvelinde gösterilir.
- **Askı İlan Cetvellerinin düzenlenmesi ve İlanı:** Sayısallaştırma çalışmalarına ilişkin itiraz ve düzeltmeler sonucunda sayısallaştırma Askı İlan Cetvelleri tanzim edilir. Askı Cetveli İlan Tutanağı ile ilana çıktığı kayıt altına alınan Askı İlan Cetvelleri ve harita örnekleri bir ay süre ile ilgili müdürlükte, bağlı olduğu belediyede veya muhtarlıkta ilan edilir.
- **Askı İlanı Süresince Açılan Davalar:** Askı ilanı süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açmak sureti ile itiraz edilebilir.
- **Sayısallaştırmanın Kesinleşmesi:** Askı süresi içerisinde dava açılmayan sayısallaştırma işlemleri kesinleşir. Kesinleşen Parseller için askı ilanına alınmış bilgilere göre sayısallaştırma Kesinleşme Cetveli düzenlenir. Cetvel kadastro müdürüne onaylanır.
- **Dava Açılan Taşınmazlar ile İlgili İşlemler:** Askı ilanında dava açılan taşınmazlarına sayısallaştırma teknik evrakları kadastro mahkemesine gönderilir. Davalı taşınmazlar için liste düzenlenir. Bu taşınmazlar için dava sonucuna göre işlem yapılır.
- **Tapu Sicilinde Düzeltme:** Kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen Sayısallaştırma Kesinleşme Cetveli ve davalı taşınmazlar listesi tapu müdürlüğüne gönderilir. Sayısallaştırma Kesinleşme Cetveline göre tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır. Davalı taşınmazların tapu sicil kaydının beyanlar hanesine “Sayısallaştırma işlemi,..... mahkemenin esas sayılı dosyasında davalıdır.” belirtmesi yapılır.

- **Paftalara Belirtme Yapılması** : Askı ilanı kesinleşen haritaların alt kısmına “ Bu harita veya haritadaki taralı kısım 3402 Sayılı Kanunun Ek 1’inci maddesine göre sayısallaştırılarak yerine,..... numaralı harita veya haritalar düzenlenmiştir” ibaresi yazılarak kontrol mühendisince imzalanır ve Kadastro Müdürünce onaylanır.
- **Arşiv**: Sayısallaştırma sonucu elde edilen tüm teknik belgeler ve haritaların örnekleri Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğe gönderilir.

Uygulayıcı birim olan kadastro müdürlüklerinde yer alan haritaların büyük bir kısmının çizgisel olması ve idari olarak teşkilatlanmadaki sorunlar ile eleman azlığından kaynaklanan nedenlerle yok denecek kadar az çalışma yapılabilmektedir. Sayısallaştırma, çağdaş kadastro projesinin gerektirdiği vazgeçilmez bir çalışmadır. Ancak sayısallaştırma çalışmalarının yapılamamasının nedeni kadastro müdürlüklerinin yıllık programları, talebe bağlı fen işlemleri ve kontrollük işlemlerinin yoğunluğunun yanı sıra sayısallaştırma yönetmeliğinin formalitesinin fazla olmasıdır.

Arazi çalışmaları için zeminde Ülke Koordinat Sisteminde nirengi ve poligonlara dayalı ölçüm yapılması gerekmektedir. Ancak ülke genelinde nirengi ve poligon nokta sıkıntısı arazi çalışmalarının uzun zamana yayılmasına neden olmaktadır. Geçici koordinatların zemine aplikesinin yapılarak hata sınırı içinde kalanlarının arazi koordinatlarını kesin koordinat almayı amaçlayan bu uygulama, zaman alıcı ve gereksizdir. Kurumsal bencillikler ortadan kaldırılarak İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan yeni tarihli halihazır harita çalışmaları bu uygulama için altlık olarak alınabilir.

Uygulamadaki hukuki içerikli önemli bir sorun da sayısallaştırma sonucu hassas olarak koordinatlarla hesaplanan taşınmaz yüzölçümlerinin tapu siciline tescilinin nasıl sağlanacağıdır. Yönetmelikte sayısal olarak hesaplanan parsel yüzölçümü değerlerinin bir liste halinde tapu müdürlüklerine gönderilmesi ile tapu siciline göre yeni yüzölçümü değerlerinin tescil edileceği belirtilmektedir. Ancak Türk Medeni Kanununa ve Tapu Sicil Tüzüğüne göre ilgisinin rızası olmadan tapu sicilinde hiçbir

değişiklik yapılamamaktadır. İlgililerinin olur vermediği durumlarda yeni yüzölçümü değerlerinin tescilini nasıl sağlanacağı da belirsizlik konusudur. Görüldüğü üzere parsel ilgililerinin yazılı oluru ya da mahkeme kararı olmadan, tapu sicilinde, idare tarafından doğrudan doğruya düzeltme yapılması olanaksızdır. Türk Medeni Kanununun 1027'inci ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74 ve 75'inci maddelerinin kesin kuralları, taşınmaz köşe noktalarının idari yolla koordinatlandırılarak çizgisel kadastro verilerinin koordinat kadastro suna dönüşümüne izin vermemektedir (Köktürk 2002).

Karşılaşılabilecek diğer bir sorun ise mahkeme ile ilan süresi içinde yapılan itiraz üzerine mahkemeye yapılan sayısallaştırma işlemi iptal edilirse ve mahkemelerin parselin eski yüzölçümü ile tapuya tesciline karar vermesi halinde komşu parsellerin bundan nasıl etkileneceği de sorun yaratacaktır. Teknik olarak uygulanamayan mahkeme kararları ortaya çıktığında Anayasaya göre uygulanma zorunluluğu bulunan mahkeme kararlarının nasıl uygulanacağı da hukuki karmaşalara yol açacaktır.

Birçok meslek disiplinine ve Kent Bilgi Sistemine temel atlık teşkil edecek olan kadastral verilerin sayısal hale dönüştürülmesi, günümüz TAKBİS'nin zorunlu kıldığı temel bir aşamadır. Koordinat kadastro sununun oluşturulması ve hukuki (mülkiyet) kastrodan çok amaçlı kastro ya ve onun bilgi sistemine geçişte sayısallaştırma çalışmalarının işlevsel bir görevi bulunmaktadır. Sayısallaştırma çalışmalarındaki mevcut sorunların temelinde Türkiye'de hala sadece mülkiyet kastro sunun temel ilkelerinin hakim olması yatmaktadır. Günümüzde kastro nun tanımı değişmiş kastro nun mekana ilişkin bir bilgi sistemi olduğu tüm dünyaca kabul edilir hale gelmiştir. Türkiye'deki hukuki ve teknik mevzuatın tümünden ve çok işlevli kastro doğrultusunda bir bilgi sistemi oluşturmaya uygun biçimde yeniden düzenlendiği takdirde sayısallaştırma çalışmaları daha pratik ve işlevsel olarak yapılabilecektir (Sarı 2006).

7.3 2859 Sayılı Kanun Kapsamında Kastro Planların Tümünden Yenilenmesi

5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 Sayılı Kanunu 41'inci maddesine göre yapılan teknik hataların düzeltilmesi, TKGM'nün 1458 (1755) Sayılı Genelgesi doğrultusunda

yapılan basit yazım hatalarının düzeltilmesi ve yine TKGM'nün 1994/5, 1999/1 Sayılı Genelgesi doğrultusunda yapılan sayısallaştırma çalışmalarıyla kadastral veriler iyileştirilip, sayısal hale dönüştürülmekte idi. Ancak bu çalışmalar önceki bölümlerde bahsedilen sebeplerle uygulanamaz bir hal aldığından ve bu çalışmalarla bütüncül olarak haritalar yenilenmemektedir. Bu çalışmalar geçmişte yapılan hataların düzeltilmesi ve geçmişte yapılan ölçülere göre de parsel köşe koordinatlarının elde edilmesi işlemleridir. Bu yöntemlerle bütüncül çözümler üretmek zordur. Ve uygulamada bazı haritalarda birçok adayı etkileyen hatalarla karşılaşmaktadır. Bu haritaların teknik hatalarını düzeltilmesi yoluyla veya koordinatlandırma çalışmalarıyla düzeltilmesi ve sayısal formlara dönüştürülmesi imkansızdır. Bu durumda haritaların tümünden yenilenmesi gerekecektir.

Türkiye'de ilk kez 1964 yılında, uygulanabilme olanaklarını kaybeden kadastral haritalarının yenilenmesi için hukuksal düzenlemenin yapılacağı belirtilmiştir. Bu tarihten sonra revizyon kadastrusu adı altında yasal temeli olmayan yenileme çalışmaları yapılmaya çalışılmıştır. Daha sonra 26.03.1983 tarih ve 2859 sayılı "Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun" çıkarılmış ve 21.03.1995 tarihinde yürürlüğe giren "Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenileme Yönetmeliği" hükümleri kapsamında 2005 yılına kadar kadastral paftaların yenilenmesi çalışmaları yapılmıştır.

2859 Sayılı Kanun 8 maddeden oluşmakta olup, kanunun 1'inci maddesinde "Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden veya eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen tapulama ve kadastro paftaları bu Kanun hükümlerine göre TKGM'nün teklifi ve ilgili bakanın onayı ile yenilenir. Buna göre tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır" denilmektedir.

Kanunun 4'üncü maddesinin 1 ve 2'inci fıkrasında "Yenileme yalnız teknik çalışmaları kapsar. Tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin haklar inceleme konusu yapılamaz. Yenileme işlemi sırasında ilk kadastral veya

tapulamanın tahdit ve tespit ettiği parsel sınırlarına itibar olunması esas alınır” denilmektedir.

Görüleceği üzere 2859 Sayılı Kanununun 1’inci maddesinde;

- Teknik sebeplerle yetersiz kalan,
- Uygulama niteliğini kaybeden,
- Eksikliği görülen,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği tespit edilen

kadastro haritalarının yenileceği ve 4’üncü maddesinde yenilemenin yalnızca teknik çalışmaları kapsayacağı ve tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin hakların inceleme konusu yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu maddenin dayanağı kadastro yapılmış bir yerde ikinci defa kadastro yapılamayacağı hükmünde olan 3402 Sayılı Kanununun 22’inci maddesidir. Bu nedenle 2859 Sayılı Kanun ile fiziksel olarak yıpranan, eskimiş olan ve kullanılamaz durumdaki kadastro haritalarının yenilenmesi amaçlanmıştır.

1999 yılında meydana gelen depremlerden etkilenen İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir İl ve İlçelerine ait tapulama veya kadastro paftalarının yenilenmesi ve buna uygun olarak tapu sicilinde yapılacak düzeltmeler, 8.2.2000 tarih ve 23958 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 590 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararname” ve bu Kararnamenin uygulanmasına dair 17.5.2000 tarih ve 24052 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “2859 Sayılı Kanuna 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile eklenen Ek 1’inci ve 2’nci Maddelerin Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümlerine göre yapılmaktadır.

Yenileme Yönetmeliği’nin 14’inci maddesinin 1’inci fıkrası “Taşınmaz mallar üzerinde tapulama veya kastrodan sonra inşa edilmiş olduğu halde, tapuda nitelik değişikliği yapılmamış yapı ve tesisler de ölçülerek, yenileme tutanağı ve paftasında gösterilir. Yenilemenin kesinleşmesinden sonra tapu sicilinde gerekli değişiklikler

yapılır. Harçların tahsili için niteliği değişen taşınmaz malların listesi ilgili maliye kuruluşuna bildirilir” denilmektedir. Bu hükümlerle yenileme yönetmeliği tesis kadastrosu sonrasında inşa edilmiş yapı ve tesislerin ölçülüp, tutanağında ve paftasında gösterilerek parsellerin cins değişikliğinin doğrudan yapılmasını öngörmekteydi. Ancak yapı kullanım izni olmayan kaçak binaların da yenileme çalışmaları sonucunda niteliklerinin değiştirilmesi ve bu çalışmalarda doğrudan yapılan cins değişikliği çalışmaları TKGM’nün 24/03/2003 tarihli 2003/2 Sayılı Genelgesi ile yeniden düzenlenmiştir. Bu genelge ile yapı kullanım izin belgesi olmayan binaların paftasında ve tapu kütüğünde gösterilmemesi yani taşınmazın cinsinin değiştirilmemesi öngörülmüştür.

Mevcut yenileme yönetmeliğine göre; mülkiyet ve mülkiyede ilgili haklar ile parselasyon, arazi toplulaştırması, ıslah imar planı uygulamaları, sulama alanlarında arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışındadır.

2859 sayılı Yenileme Kanunu özü itibari ile önemli bir ihtiyacı karşılamak maksadıyla çıkartıldığı halde, gerek kanunun çıkartıldığı 1983 yılından günümüze kadar olan teknik ve hukuki gelişmeler, gerek uygulamada karşılaşılan birtakım sorunlar, gerekse de günümüz ihtiyaçları göz önüne alındığında, eksik ve yetersiz kaldığı durumlar söz konusu olmuştur (Şahin Şimşek 2013). 1985 ile 2005 yılları arasında yapılan yenileme çalışmaları aşağıda gösterilmektedir (Çizelge 7.2).

Çizelge 7.2 Yıllara göre yenileme çalışmaları (Sarı 2006)

Beş Yıllık Dönemler	Yenileme Kanunu Uygulaması Yapılan Alan	
	Parsel Sayısı	Yüzölçümü (m ²)
1985-1989	30.813	155.214.000
1990-1994	36.617	272.313.000
1994-1999	154.877	715.005.000
1999-2005	213.332	992.321.000
Toplam	435.639	2.134.853.000

7.4 5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a Maddesi Kapsamında Yapılan Kadastro Haritalarının Yenilemesi

2859 Sayılı Kanun halen yürürlükte olmasına rağmen, geçen yıllar itibari ile istenen randımanın alınamamış olması sebebiyle yeni bir yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmuştur. Çünkü kadastro yasayan bir müessesedir. Canlı bir varlık gibi devamlı gelişip, kendi kendini yenilemelidir. Burada devletin görevi bu yenilenmeyi sağlayacak alt yapı, destek ve kanuni düzenlemeleri yapmak ve uygulayıcı kurumlara da bu görevlerini zamanında ihtiyaca cevap verebilecek şekilde yaptırmaktır.

03/03/2005 tarih 25744 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5304 Sayılı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3402 Sayılı Kanunun 22'inci maddesi yenilemeye olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Kanunun 22'inci maddesi; "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) 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 sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve

6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21'inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır” şeklinde değiştirilmiştir.

3402 Sayılı Kanunun 22'inci maddesinin 1'inci fıkrasında kadastro yapılan bir yerde ikinci kadastro yapılamayacağına vurgu yapılarak ikinci kadastro yapımı engellenmiştir. Bu madde düzenlenirken kanunun çıktığı 1987 yılında neden böyle düşünüldüğü hala tartışma konusudur. Madde hükmüne göre asıl görevi kadastro yapmak olan TKGM önündeki tek engel yine uygulamadaki bu kanundur. 3402 Sayılı Kanunun 22'inci maddesi ile “amacı” belirleyen 1'inci maddesi çelişmektedir. Kanunun 1'inci maddesinde “Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır” denirken 22'inci madde ile bu amacı gerçekleştirecek olan ikinci kastroya izin vermemesi çok amaçlı kadastro bilgi sistemine geçişteki en büyük engel olarak görülmektedir.

2006 yılına kadar kadastro çalışmalarının devamını sağlayıcı nitelikte bulunan tek alternatif kanun, 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Kanunu ve Yönetmeliğidir. Ancak yürürlüğe girdiği 1983 yılından bu yana çeşitli nedenlerle aktif olarak uygulanamamış olması sebebi ile ihtiyaca cevap verememektedir. Bunun sonucu olarak da 5304 Sayılı Kanun ile 3402 Sayılı Kanunun 22'inci maddesine eklenen hükümlerle kadastro yenileme çalışmalarının önü açılmıştır. 5304 Sayılı Kanun ile 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesine göre hazırlanan 04.12.2006 tarihli Resmi Gazetede “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

5304 Sayılı Kanun ile 4032 Sayılı Kanunda yapılan bu değişiklik ile 22'inci maddenin içeriği olan ikinci kadastronun yapılamaması gerekçesi korunmuş; teknik sebeplerle yetersizlik, uygulama niteliğini kaybetmiş, eksikliği görülen ve zeminde sınırları gerçeğe uygun olarak göstermeyen kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. Taşınmazın zemindeki şekli ile paftasındaki şeklinin farklı olduğunun görülmesi ve bu farklılığın, taşınmazın ölçümünde, tersimatında, noktaların koordinat hesabında yapılan hatadan kaynaklandığının anlaşılması durumunda, tespit edilen hatalı durumun giderilerek, tapu plânının, Medeni Kanunun öngördüğü doğru plân haline getirilmesi hedeflenmiştir.

5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a fıkrası kapsamında yapılacak çalışmalarda birinci fıkranın uygulanmayacağı hükmü ile ikinci (yeni) kadastro yapılabileceği düşünülse de yukarıda yazıldığı gibi aynı maddenin dördüncü fıkrasında 22-a kapsamında yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21'inci maddeler ile 13'üncü maddenin (B) ve 20'inci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümlerinin uygulanmaması öngörülerek çalışmaların bir “kadastro” niteliğinde olmadığı sadece sorunlu kadastro haritaların yeniden düzenlenmesinin amaçlandığı ortaya çıkmıştır.

5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a uygulama yönetmeliğinin “amaç” olarak ifade edilen kısmı ile 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve Yönetmeliği'nin “amaç” kısmı ile aynıdır. Amaç içerik ve uygulama olarak incelendiğinde 22-a uygulamalarının, uygulama zorlukları içeren yenileme yönetmeliğine çözümcü bir alternatif olması hedeflenmiştir

7.5 2859 Sayılı Kanunun Yenileme Yönetmeliği ile 5304/3402 Sayılı Kanunun 22-a Uygulama Yönetmeliğinin Karşılaştırılması

1.a Yenileme Yönetmeliğinin kanuni dayanağı 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Kanunudur.

1.b 22-a uygulama yönetmeliğinin kanuni dayanağı ise bağlı bulunduğu 5304/3402 Sayılı Kanunudur.

2.a Yenileme Yönetmeliği ile teknik nedenler (ölçü yetersizliği veya hatası, çizim, hesaplama gibi) sebebiyle zemin-ölçü-pafta uyumunu kaybetmiş mevcut kadastro paftalarının eksiklik ve hatalardan arındırılarak uygulanabilir hale getirilmesi sağlanmaktadır.

2.b 22-a uygulama yönetmeliği ile yine teknik nedenlerle (ölçü yetersizliği veya hatası, çizim, hesaplama gibi) birlikte sınırlandırma hatalarından da doğan zemin-ölçü-pafta uyumsuzluğu giderilebilecektir.

3.a Yenileme Yönetmeliği ile bu güne kadar yapılan uygulamalarda Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği uygulanırken,

3.b 22-a Uygulama Yönetmeliğine göre yapılacak işlemlerde Büyük Ölçekli Harita Ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHKBÜY) uygulanacak olup, bu yönetmelikte hüküm bulunmayan hallerde Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği (BÖHY) uygulanacaktır.

4.a Yenileme Yönetmeliği uygulamasına; Yenileme raporunun Genel Müdürlükçe incelenip uygun görüldüğü takdirde Genel Müdürün teklifi ile bağlı olduğu Bakan'ın onayı alınarak başlanmaktadır.

4.b 22-a uygulama yönetmeliği kapsamında yapılacak çalışmalarda ise; uygulama raporu, Genel Müdürlükçe incelenir, uygun görülmesi halinde onaylanarak başlanmaktadır.

5.a Yenileme Yönetmeliği uygulamasına başlamadan Resmi Gazetede, yenileme yapılacak yerin ilçe merkezinde, ilçenin bağlı olduğu, il merkezinde yayımlanan bir gazetede ve alışımlı vasıtalarla, ayrıca Ankara ve İstanbul'da çıkan günlük birer gazetede ve radyo ile ilan olunarak başlanmakta ve ayrıca ilan tarihinden itibaren en az bir aylık süre geçmedikçe yenileme çalışmalarına başlanmamaktadır.

5.b 22-a uygulama yönetmeliği kapsamında yapılacak çalışmalarda ise; Uygulama alanı; müdürlükçe, çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önceden çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilan edilerek başlanmaktadır.

6.a Yenileme uygulamasında taşınmazlar üzerinde tapulama veya kadastrodan sonra inşa edilmiş olduğu halde, tapuda cins değişikliği yapılmamış yapı ve tesisler de ölçülerek, resen taşınmazın cinsi değiştirilmekte iken 2003/2 Sayılı Genelge ile talep edilmeyen cins değişikliği uygulamadan kaldırılmıştır.

6.b 22-a uygulama yönetmeliği kapsamında yapılacak çalışmalarda ise; resen yapılan cins değişikliği otomatikman kaldırılmış bunun yerine tapuda cins değişikliği yapılmamış yapı ve tesisler de ölçülmesi ölçü krokisinde gösterilmesi ancak paftasında gösterilmeyip, tapu kütüğünde cinsinin değiştirilmemesi esası konmuştur. Ancak yapı kullanma izin belgesi almış yapı ve tesislerin cins değişikliği işlemleri yapılabilmektedir.

7.a Yenileme uygulamasında zeminde mevcut sınırların ölçülmesinden sonra, bu mevcut sınırlara göre kesin paftasının çizilmesi ve bu aşamadan sonra sabit sınırlar ile geçerli sayılabilecek sınırlar parsel sınırı olarak esas alınarak, zeminde mevcut olmayan sınırların belirlenmesi çalışmaları yapıp pafta çizim işi tamamlanmakta idi.

7.b 22-a uygulamasında ise üst maddede sayılanlar yapılmakla birlikte kesin pafta çizimi yapılmadan öncelikle geçici çizimler yapılarak uyumsuzluklar (hatalı tersimat, birleştirme, hesaplama ve eksik detay ölçmeleri) tespit edilmekte ve bunlar düzeltildikten sonra diğer adımlara geçilmektedir.

8.a Yenileme uygulamasında çizgisel fotogrametrik paftaların kullanımına izin verilmiştir.

8.b 22-a uygulamasında ise, çizgisel fotogrametrik paftalardan bilgi amaçlı yararlanılmasına izin verilmiştir.

9.a Yenileme uygulamasında, yenileme yapılan taşınmaz mallar için kadastro harcı tahakkuk ettirilmekte iken, ancak harç alımına; 5035 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 36'ncı maddesindeki "Kadastro işlemlerinin yenilenmesinden harç alınmaz" hükmüne istinaden son verilmiştir.

9.b 22-a uygulaması da yenileme ile aynı gerekçelerle yapıldığından otomatikman harç alınmaz hükmü konmuştur.

10.a Yenileme uygulamalarında parselasyon, arazi toplulaştırması, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışında bırakılmıştır.

10.b 22-a uygulamalarında ise imar, ıslah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, orman ve mera haritaları ile diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumlusu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilir ve düzeltilir.

Ancak, parselasyon niteliğinde olmayan ayırma, birleştirme, yola terk ve diğer değişiklik işlemleri sonucu oluşan sınırlar ile 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10'uncu maddesinin (b) bendinin uygulaması ve tesis kadastrosu sonucu oluşturulan sınırlarda 22-a yönetmeliğindeki usul ve esaslara göre işlem yapılır.

11.a Yenileme uygulamalarında uygulamaya giren parsel sayısı ile uygulama sonucu oluşan parsel sayısı sayıları eşit olmalıdır.

11.b 22-a uygulamalarında ise, kadastro sırasında tescil harici bırakılmış parseller ile tapulama/kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması

yapılmamış olan, kamuya ait yol, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılır ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulması ile tapulama veya kadastrodan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler, sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgililerinin muvafakatleri sağlandığı takdirde kamuya terkilerinin yapılması ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulması nedeniyle uygulama raporunda belirtilen parsel sayıları değişebilecektir.

12.a Yenileme Yönetmeliğinde kadastro çalışmaları sırasında tespit edilen ve tapu kütüğünde gösterilen muhdesatla ilgili harici el değiştirmelerin dikkate alınmayacağı ancak kadastro sonrası meydana gelmiş yeni muhdesat tespit edilerek tutanak ve paftasında gösterilir.

12.b 22-a uygulama yönetmeliğinde yeni muhdesat tespiti yapılamayacağı sadece tescilli muhdesatın fiili zeminde olmaması durumunda tutanağın beyanlar hanesinde belirtilmesi istenmiştir.

13.a Yenileme Yönetmeliğinde kamu yararına terk edilerek zeminde oluşan yol veya kanallar yenileme sırasında ölçülerek paftasında kesik çizgilerle gösterileceği, ilgilisi tarafından sonra yapılacak değişiklik işlemi sırasında ayrıca harita yapması istenmemektedir.

13.b 22-a uygulama yönetmeliğinde de durum, Tapulama/kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılarak ölçü ve sınırlandırma krokisinde gösterilmesi, oluşan bu yeni duruma göre ada ve parsellerin oluşturulması sağlanmaktadır.

Tapulama veya kadastrodan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler, sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgililerinin muvafakatleri sağlandığı takdirde kamuya terkinin yapılacağı ve sınırlandırılarak ölçü ve sınırlandırma krokisinde gösterileceği. Oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulacağı belirtilmiştir. Ancak, ilgililerince muvafakat verilmemiş olanlar için, eski parsel bütünlüğü korunarak parsel içerisinden geçen bu

tip yerlerin sınırlandırma ve ölçü krokisi ile yeni paftasında kesik çizgilerle gösterileceği belirtilmiştir.

14.a Yenileme Yönetmeliğinde zilyetlik yolu ile edinim, aynı ve şahsi haklar, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi mümkün olmamaktadır.

14.b 22-a uygulamasında ise, tersimat hatası olmayan parsellerin mevcut durumuna göre yüzölçümlerinin hesaplanması ve tescilli yüzölçümleri ile karşılaştırılması ve yeni yüzölçümlerinin esas alınacağı belirtilip; “genişletilmeye elverişli sınırı bulunan parsellerin önceki kayıt miktarına veya zilyetlik esasına göre tespit edildiğinin anlaşılması halinde tutanakta belirtilerek miktar fazlası kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilir” denmektedir.

15.a Yenileme Yönetmeliğinde yeni mülkiyet oluşumu ve harici ifraz ve taksimleri dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

15.b 22- a uygulama yönetmeliğinde 6831 sayılı Orman Kanununun ve 4342 sayılı Mera Kanunu dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış yerler sınırlandırılarak yeni parsel numarası altında tespitleri yapılmaktadır. Ayrıca kadastro sonrası oluşmuş yol, kanal gibi alanların muvafakat alınması durumunda bu alanların parsellerden geçtiği konumlarına göre yeni parsel oluşumu mümkün olmaktadır. 22-a uygulama yönetmeliğinde “yeni mülkiyet tespiti yapılamaz” hükmü vardır. Ancak yukarıda belirtilen durumlarla oluşmuş parsellerin mülkiyet sütununa intikal ve ifraz işlemlerine bakılmaksızın tapuda kayıtlı malikleri aynen aktarılır. Tespit dışı alanların, devletin hüküm ve tasarrufundaki yerler olması sebebi ile hazine adına tescilleri yapılacağı anlamı çıkmaktadır.

8. 5304/3402 SAYILI KANUNUN 22-A MADDESİ KAPSAMINDA YÜRÜTÜLEN YENİLEME ÇALIŞMALARI

Mevzuatın amir hükümlerine göre yapılan yenileme çalışmaları sadece kadastronun fenni ve teknik yönüne ilişkin yapılan çalışmaları kapsamaktadır. Bu çalışmaların kapsamı, temel ilkeleri ve sonuçları aşağıda özet olarak değerlendirilmiştir.

8.1 Yenilemenin Kapsamı

5304 Sayılı Kanun ile değişik 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesine göre Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasının kapsamı Kadastro yenilemesi kanuni tanıma uygun olarak, “teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen ve en az bir mevkii veya ada biriminde zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen kadastro paftaların ve kapsamındaki alanlar için kadastral bilgilerin teknik yönetmeliklerde belirtilen yöntem ve hassasiyette yeniden oluşturulması ve yeniden düzenlenmesi” hizmetleridir.

Bu kapsamda kalan nitelikler birbirine bağlı özellikleri içermektedir. Bir özelliğin olması diğer özellikleri de beraberinde getirmektedir. Diğer bir ifade ile zemindeki sınırları gerçeği göstermeyen bir paftanın teknik sebeple yetersiz kalmış olması, eksikliğin görülmesi ve dolayısı ile uygulama niteliğini kaybetmesini beraberinde getirmektedir. Bu kapsam çerçevesinde düzeltilmesi amaçlanan kadastro haritalarının durumları irdelenmiş olup, değerlendirme sonuçları aşağıda alt başlıklar halinde sunulmuştur:

8.1.1 Teknik nedenlerle yetersiz kalmak

Teknik nedenlerle yetersiz kalmak, 22-a Yönetmeliğinin 4/m maddesinde; “Paftanın yapım tekniğinin, teknik yönetmelikte öngörülen hassasiyeti sağlayamaması” şeklinde tanımlanmıştır. Bir paftanın teknik sebeplerle yetersiz kalmasından, paftaların oluşturulduğu yapım yönteminin, bugünkü teknoloji karşısında gerekli hassasiyeti

sağlayamaması ve ayrıca harita ölçeğinin, zeminde oluşan yeni detayları göstermede yetersiz kalması anlaşılmalıdır.

- Pafta çok eski tarihte oluşturulmuş ve folye pafta olması,
- Paftanın ölçeği ve üretim yöntemi nedeniyle elde edilen koordinatların aplikasyon yanılma sınırlarından büyük olması sebebi ile uygulanmasındaki zorluklar,
- Haritaların düzenleniş tarihindeki tekniğin, bugünkü teknolojinin gerisinde olması,
- Gayrimeskun sahaların, zamanla meskun sahalarla dönüşmesi,
- Cins değişikliği nedeniyle tarla olan arazi cinslerinin arsalarla dönüşmesi,
- Ayırma sonucu oluşan yeni parsellerin, paftasında gösteriminin, ölçek küçüklüğü nedeniyle zor olması hatta zaman zaman mümkün olmaması
- Pafta sistemlerinin BÖHHBÜY öngördüğü sistemlerden uzak oluşu, o paftanın teknik nedenlerle yetersiz kaldığının göstergesidir (Koçak 2006).

8.1.2 Uygulama niteliğini kaybetmek

Uygulama niteliğini kaybetmek, 22-a Yönetmeliğinin 4/p maddesinde; “Paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulama kabiliyetinin bulunmaması” şeklinde tanımlanmıştır. Herhangi bir parselin zeminde yerinin belirlenmesi aplikasyonla mümkündür. Bir paftanın uygulanma kabiliyetini kaybetmesi, o paftanın aplikasyon kabiliyetini yitirmesidir. Buna göre;

- Ölçü değerlerinin bulunmaması veya paftasından elde edilememesi,
- Ölçü değerlerinin bulunduğu veya paftasından elde edilebildiği halde, eski ölçü tekniğinden dolayı bu değerlerle parselin zemine aplikasyonun hassas olarak yapılamaması,
- Paftasında birbirine sınır olan parsellerin aplikasyonu yapıldığında; parsellerin kayık, üst üste binme ya da boşluklar doğması,
- Ölçü değerleri olmaması sebebi ile pafta verilerine göre uygulama yapılması durumunda, bu paftaların değişik nedenlerden dolayı sünmüş, büzüşmüş, buruşmuş yırtılıp tekrar yapıştırılmış ve üzerinden parça kopmuş olması sebebiyle hassas

aplikasyon yapılamaması, o paftanın uygulama özelliğinin kalmadığını gösterir (Koçak 2006).

8.1.3 Eksikliği görülmek

Eksikliği görülmek 22-a Yönetmeliğinin 4-I maddesinde; “paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesi veya bilgilerin yetersiz olması” şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre;

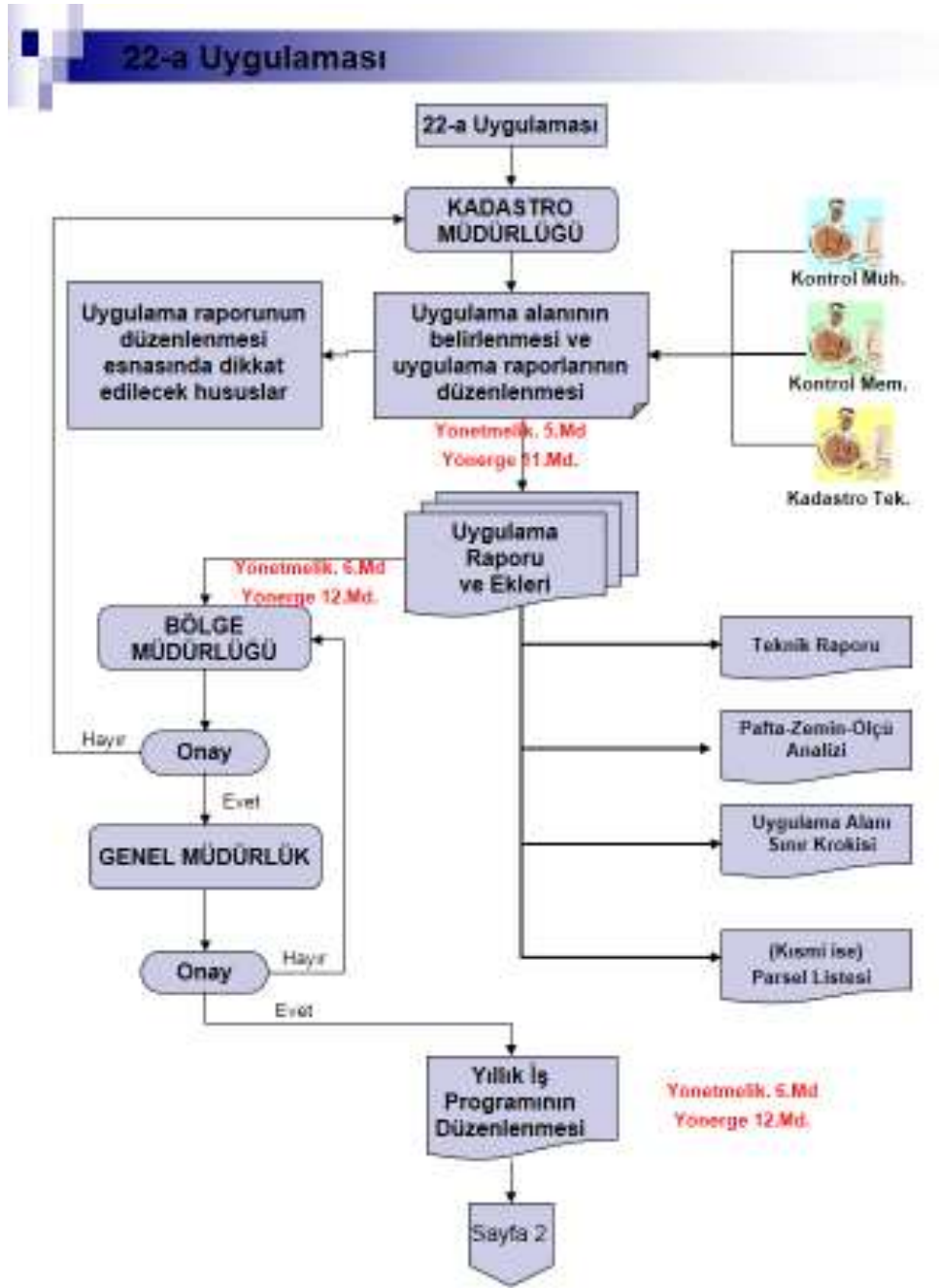
- Uygulanmak istenen parselin tersimatının neye dayanarak yapıldığı belli değilse,
- Paftasında poligonun bulunduğu yer, silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa,
- Poligonun paftasında mevcut olsa bile, zeminde bulunamıyor ve röperleri olmaması nedeniyle ihya edilemiyorsa,
- Paftasında silinti ya da karama nedeniyle sınırları tespit edilemeyen parseller varsa, paftasında yırtılma veya kopmalar varsa,
- Ölçü değerleri kaybolma nedeniyle bulunamıyorsa, o paftanın eksikliği söz konusudur (Koçak 2006).

8.1.4 Zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemek

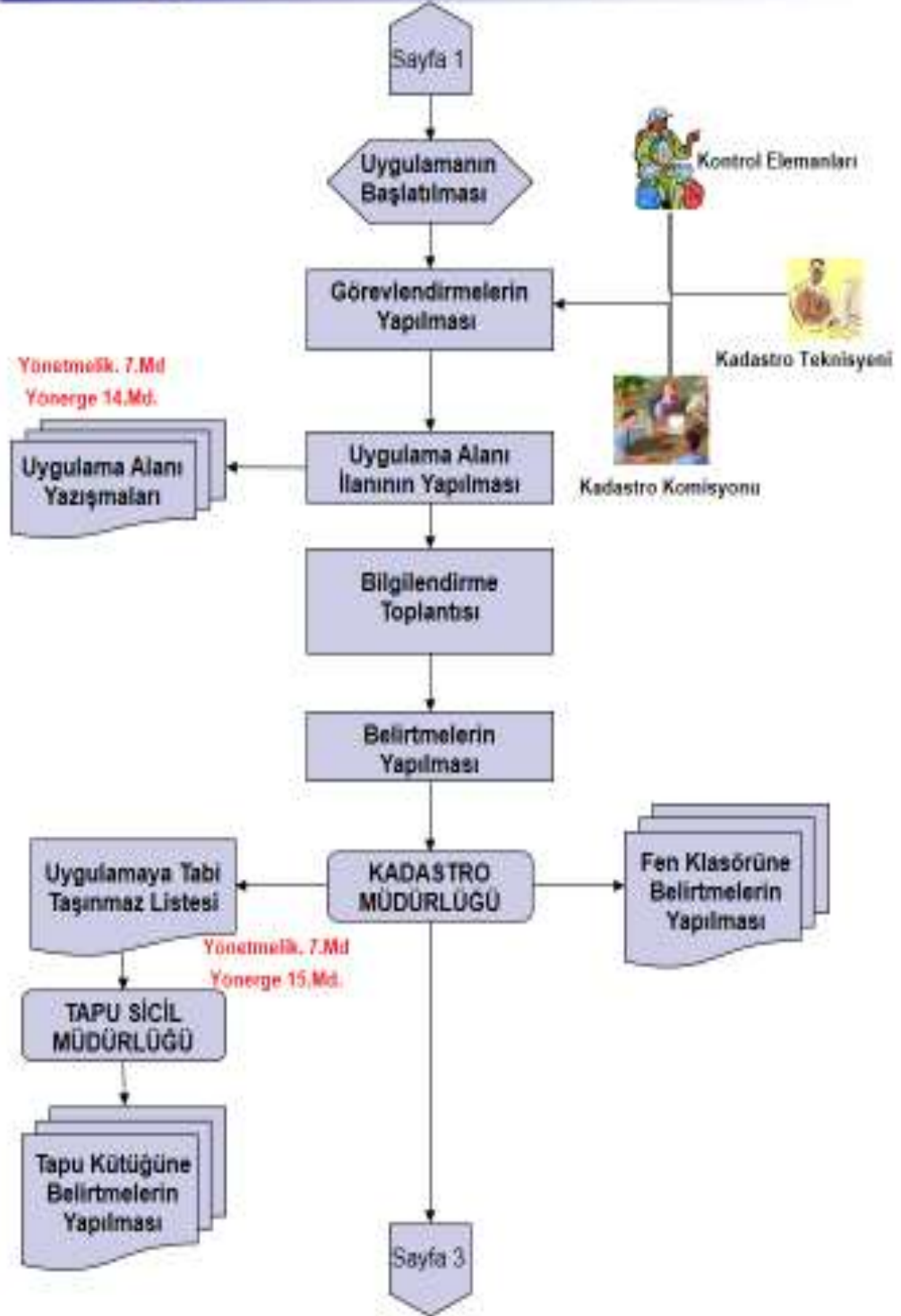
Zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemek 22-a Yönetmeliğinin 4/s maddesinde; “Yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalarda; hatalı sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama kaynaklı sebeplerle paftasındaki sınırlar ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanılma sınırını aşan farkların bulunması” şeklinde tanımlanmıştır. Yönetmelikte yer alan bu ifadeye göre; paftaların yapım tekniği ve uygulama niteliği açısından yeterli olmasından, zemin ile ilgili ise, değişmemiş sınırlardan söz edilmektedir. Taşınmazın zeminde sınırları değişmemiş olduğu tespit edilebiliyorsa, buna karşılık paftaların zemine uygulama niteliği yeterli olduğu halde, pafta ile zemin arasında bir uyumsuzluk söz konusu ise, bu durum bize ancak ölçü ya da tersimat gibi bir teknik hatanın bulunduğunu gösterir. Teknik hataların düzeltilmesi 3402 sayılı Kanunun

41'inci maddesi ile mümkündür. Fakat Yargıtay tarafından, ölçü ve tersimat hatası düzeltmesinin paftada değişiklik meydana getirmesi nedeniyle, bunun mülkiyet değişikliğine neden olduğu şeklinde yorumlanması, 41'inci madde uygulamalarını aksatmaktadır. Soruna alternatif çözüm olması bakımından, yönetmelikte "zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermeme" ifadesine yer verilmiştir (Koçak 2006).

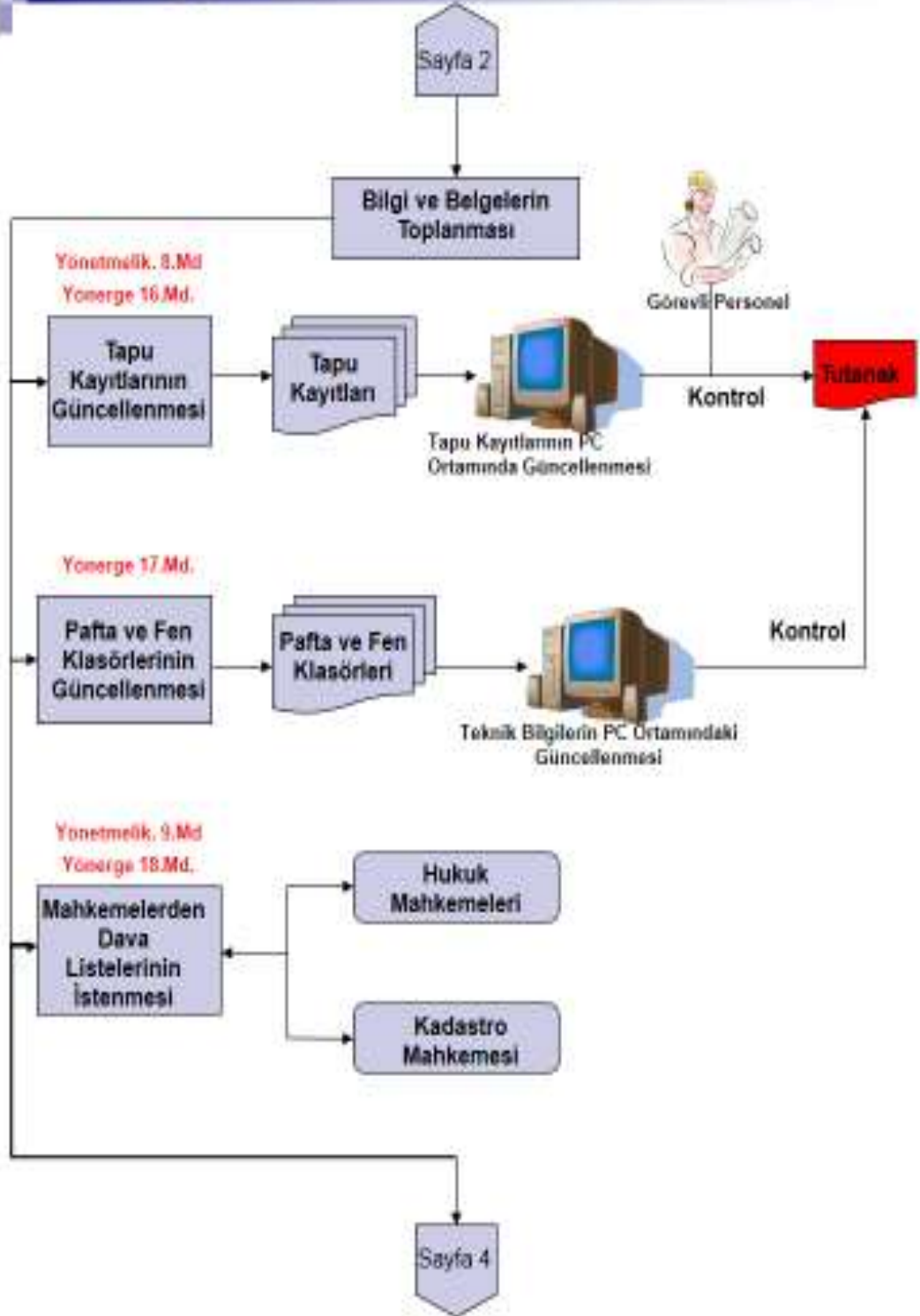
TKGM 5304/3402 Sayılı Kanunu 22-a çalışmalarının uygulama aşamaları;



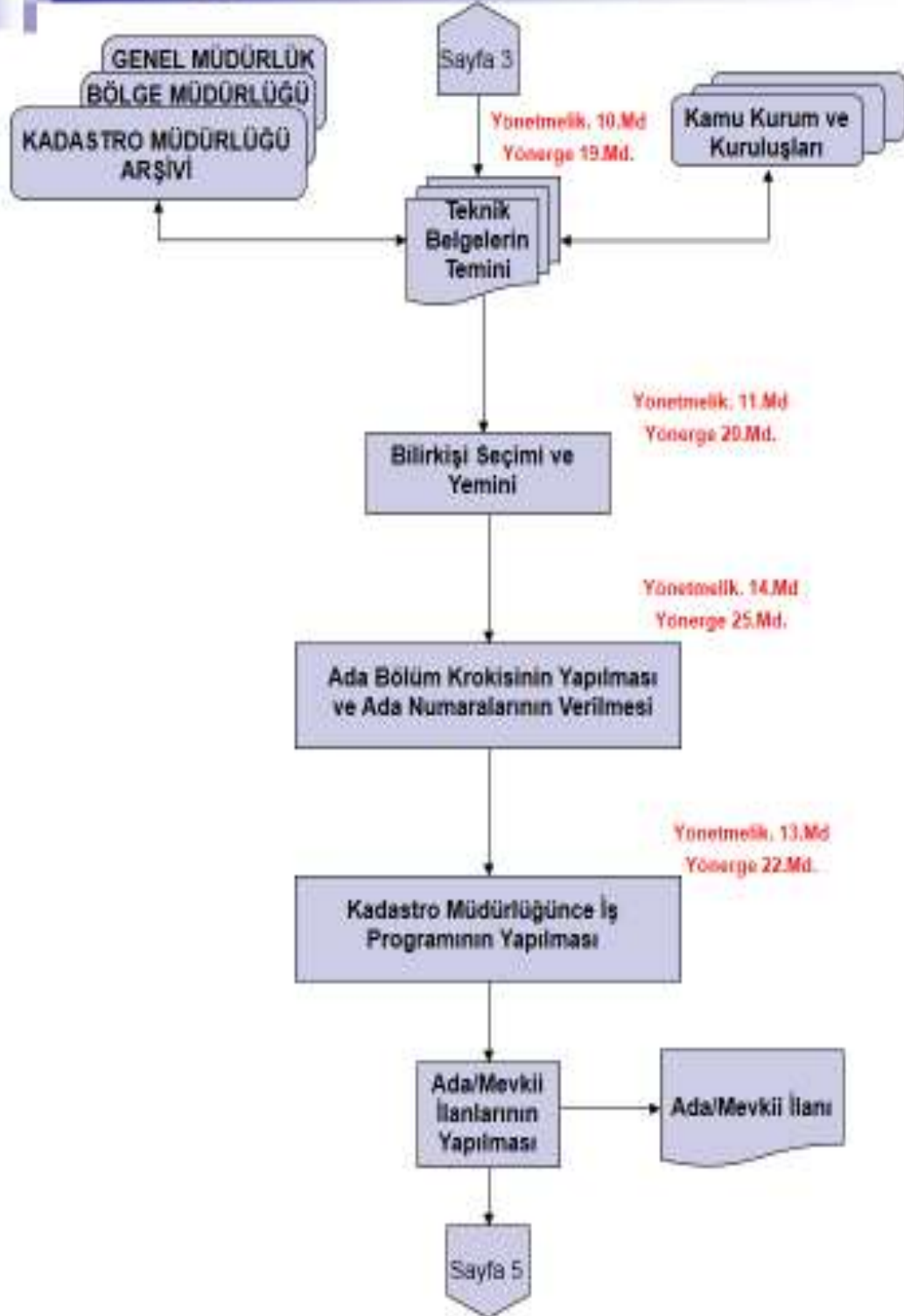
22-a Uygulaması



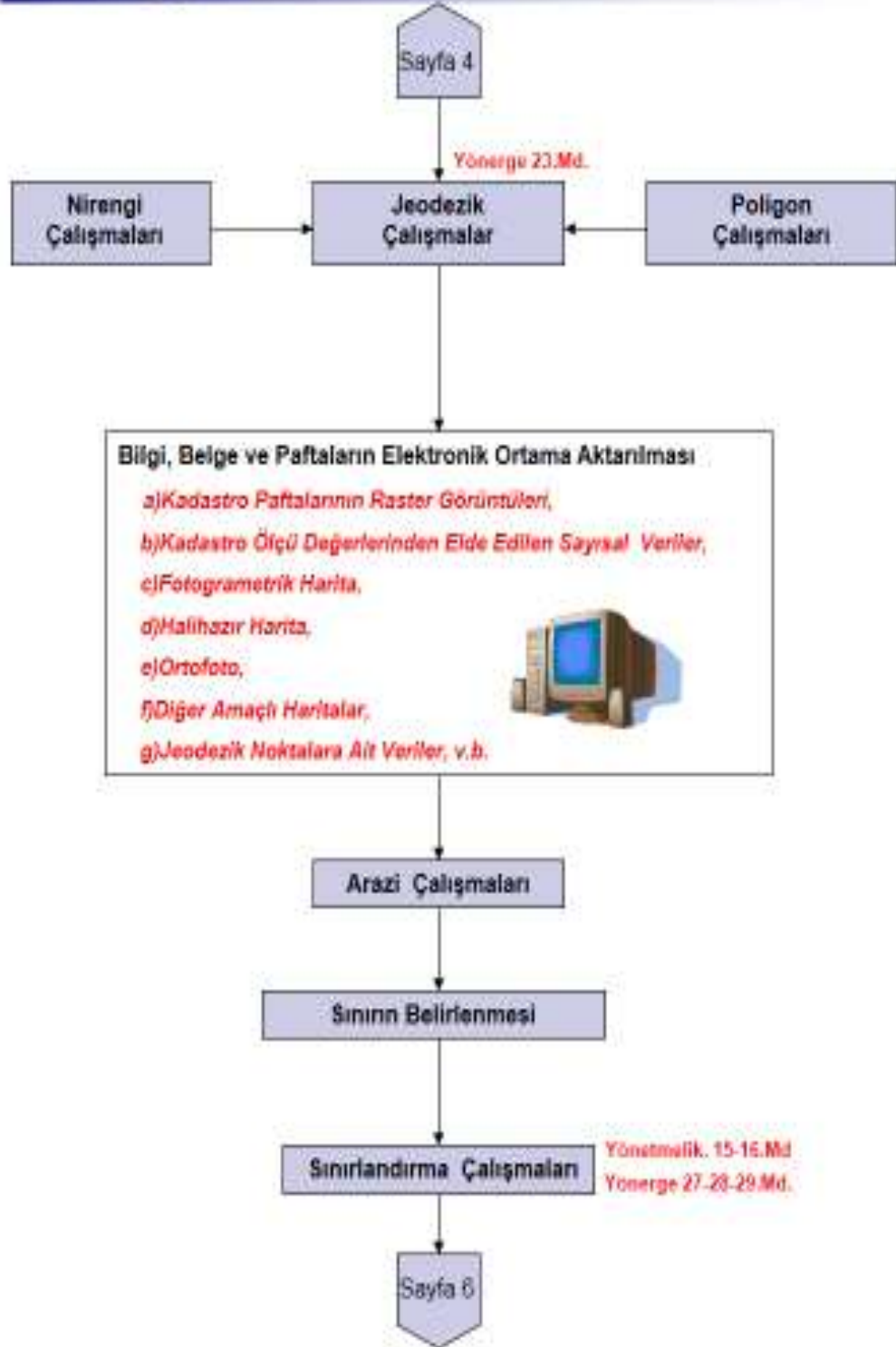
22-a Uygulaması



22-a Uygulaması



22-a Uygulaması

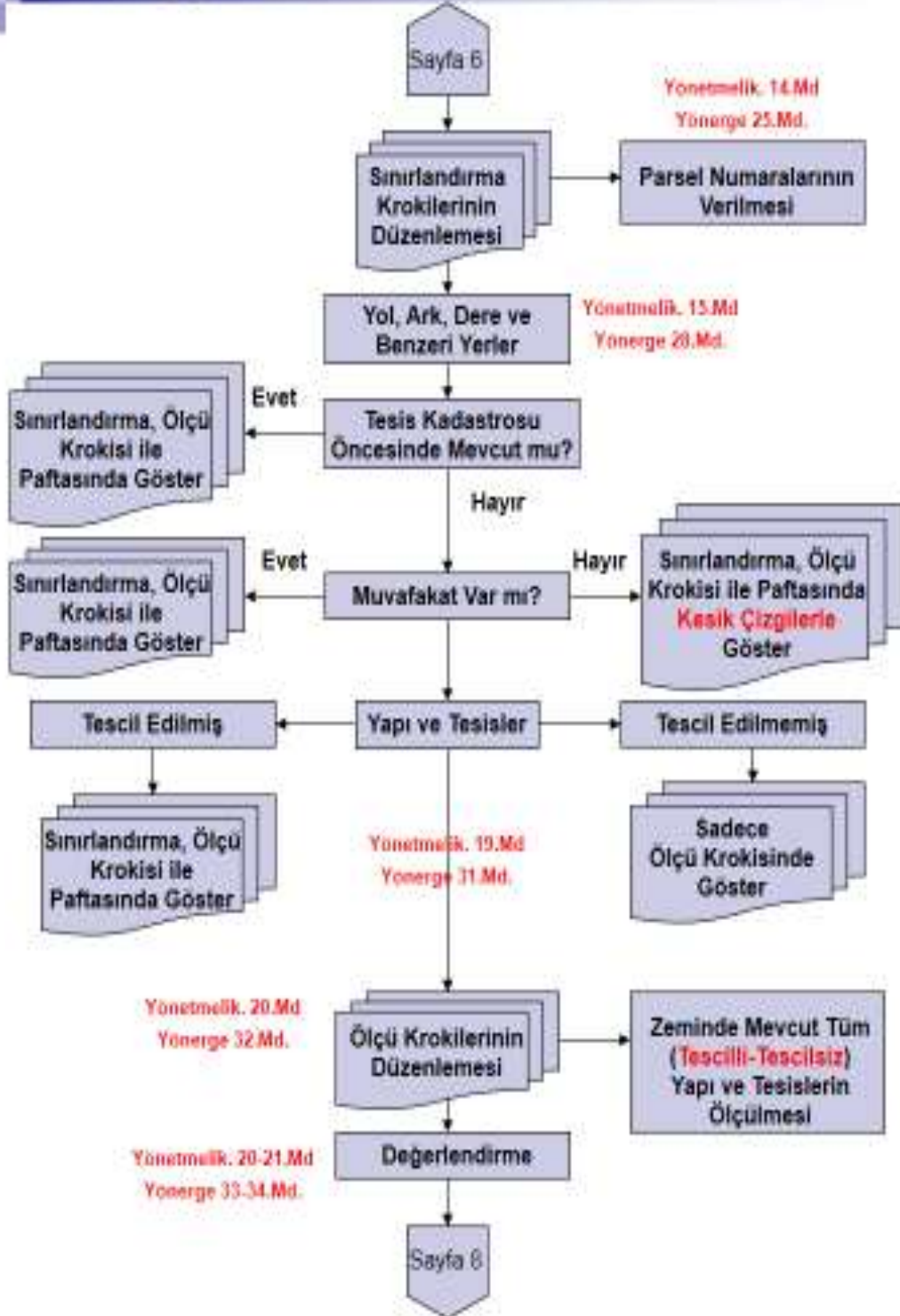


22-a Uygulamas1

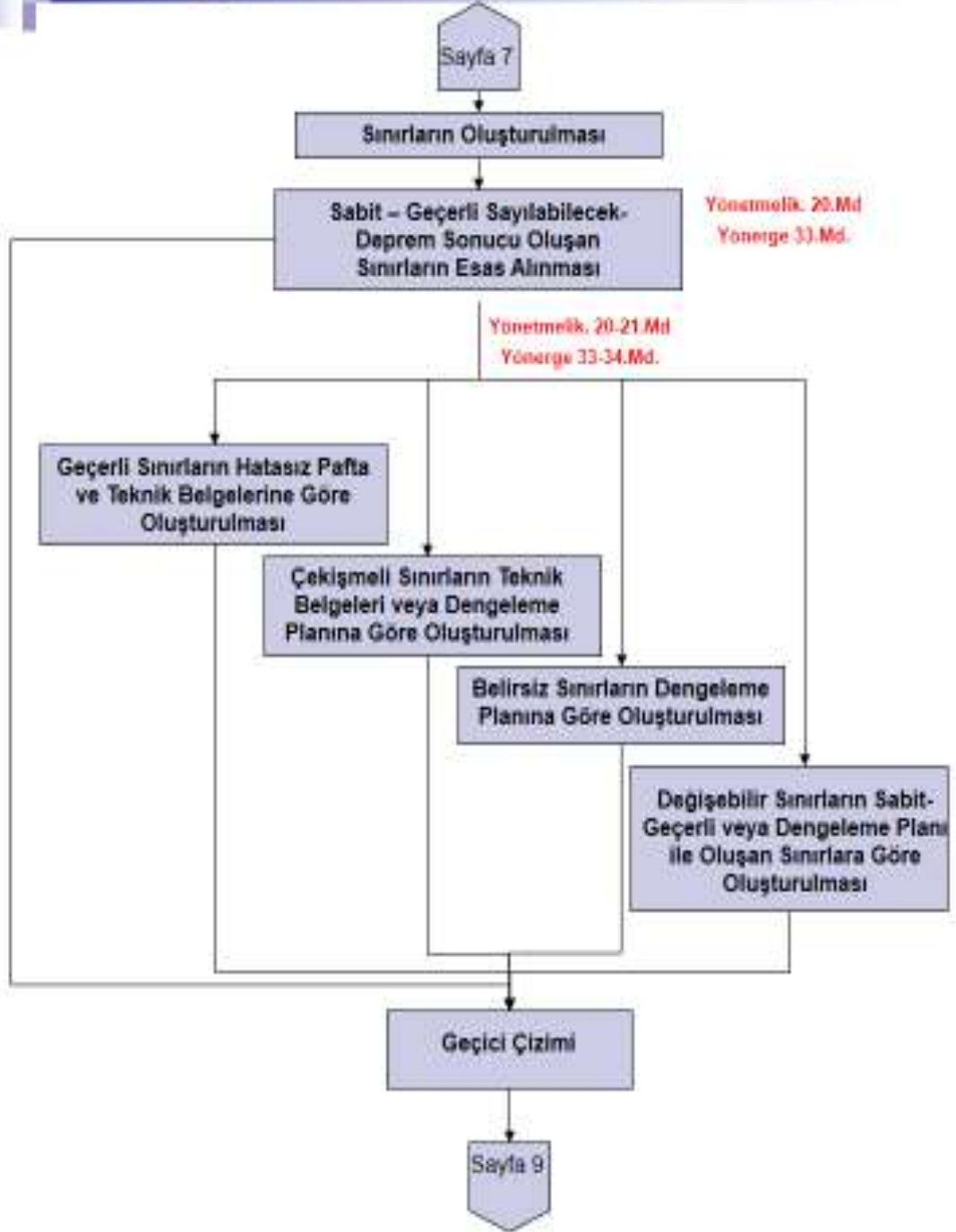
Çizgi Rengi	SINIR ADI	ZEMİN ÖLÇÜSÜ	TEKNİK BELGELERE GÖRE DEĞERLENDİR / OLUŞTUR	DENGELEME PLANI İLE OLUŞTUR	APLIKASYON
SİYAH	SABİT	Yapılacak	Değerlendir	X	X
KAHVE RENGİ	BELİRSİZ	X	Değerlendir	Oluştur	Yapılacak
KIRMIZI	ÇEKİŞMELİ	Yapılacak (Taraflı Gösterimler ile Belirli)	Değerlendir / Oluştur	Oluştur	Yapılacak
MAVİ	DEĞİŞEBİLİR	Yapılacak	Değerlendir / Oluştur	X	Yapılacak
TURUNCU	GEÇERLİ	X	Oluştur	X	Yapılacak
YEŞİL	GEÇERLİ SAYILA BİLECEK	Yapılacak	X	X	X
SARI	DEPREM SONRASI OLUŞAN	Yapılacak	Değerlendir / Oluştur	X	X

Sayfa 7

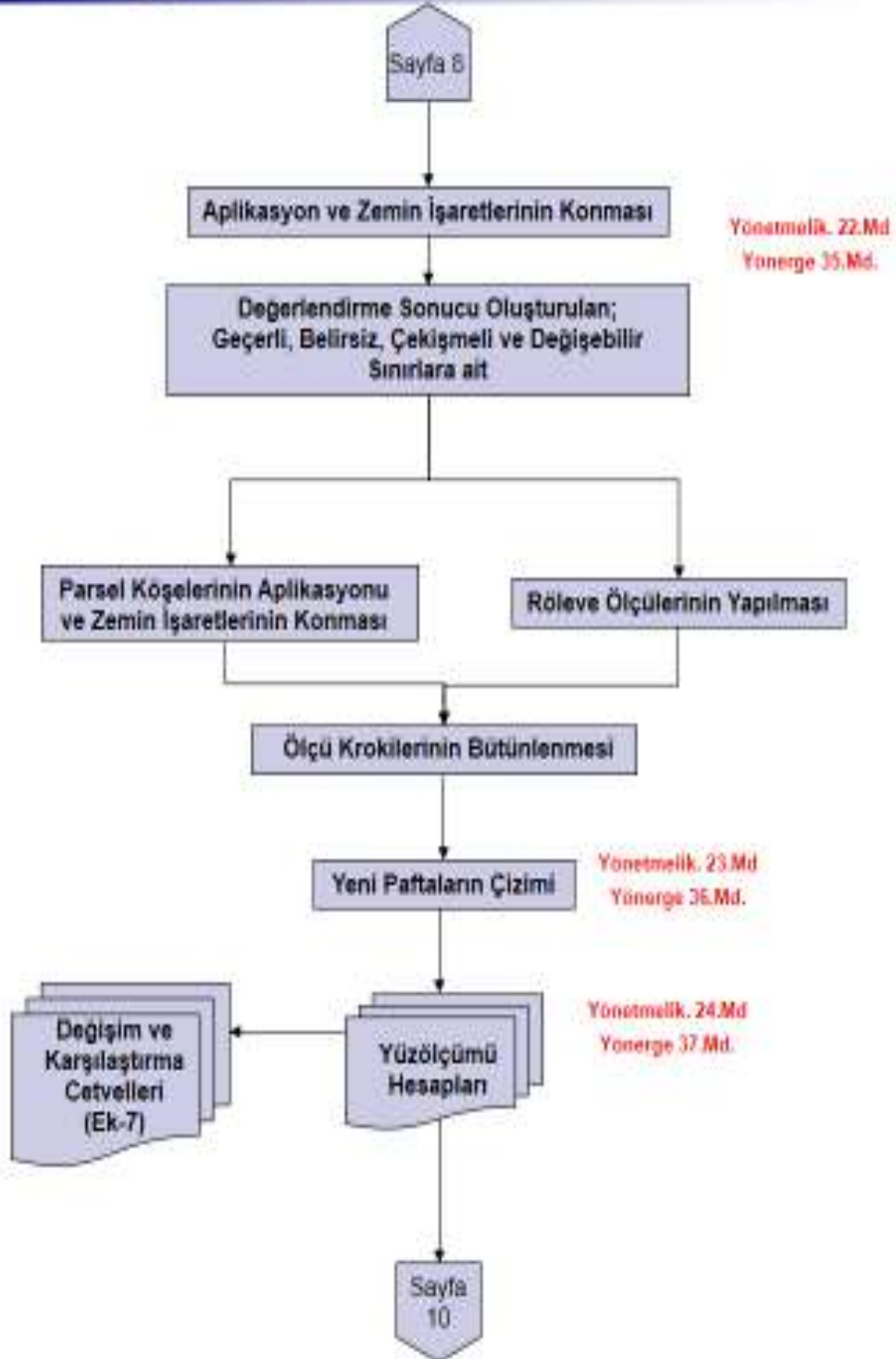
22-a Uygulaması



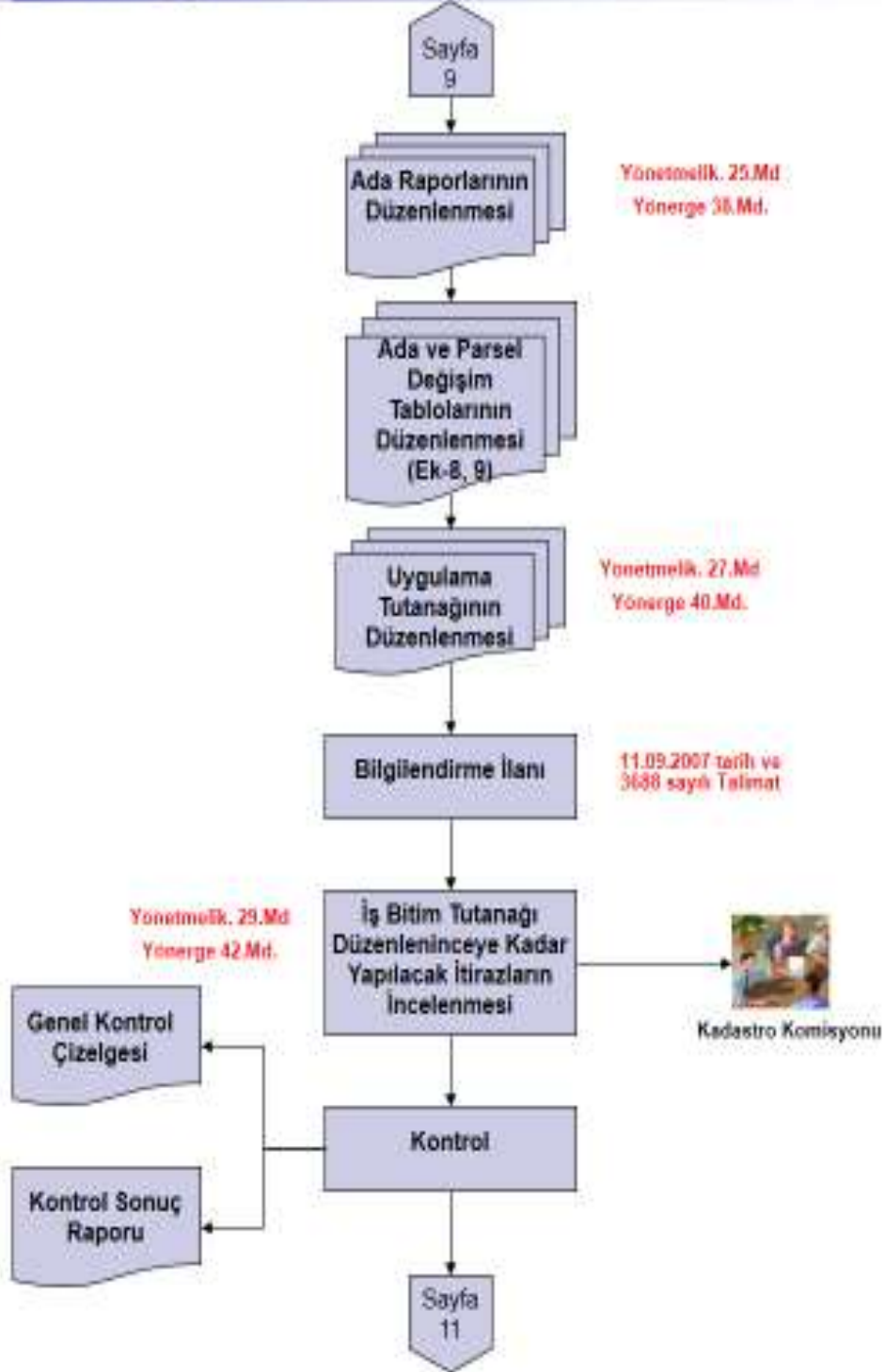
22-a Uygulaması



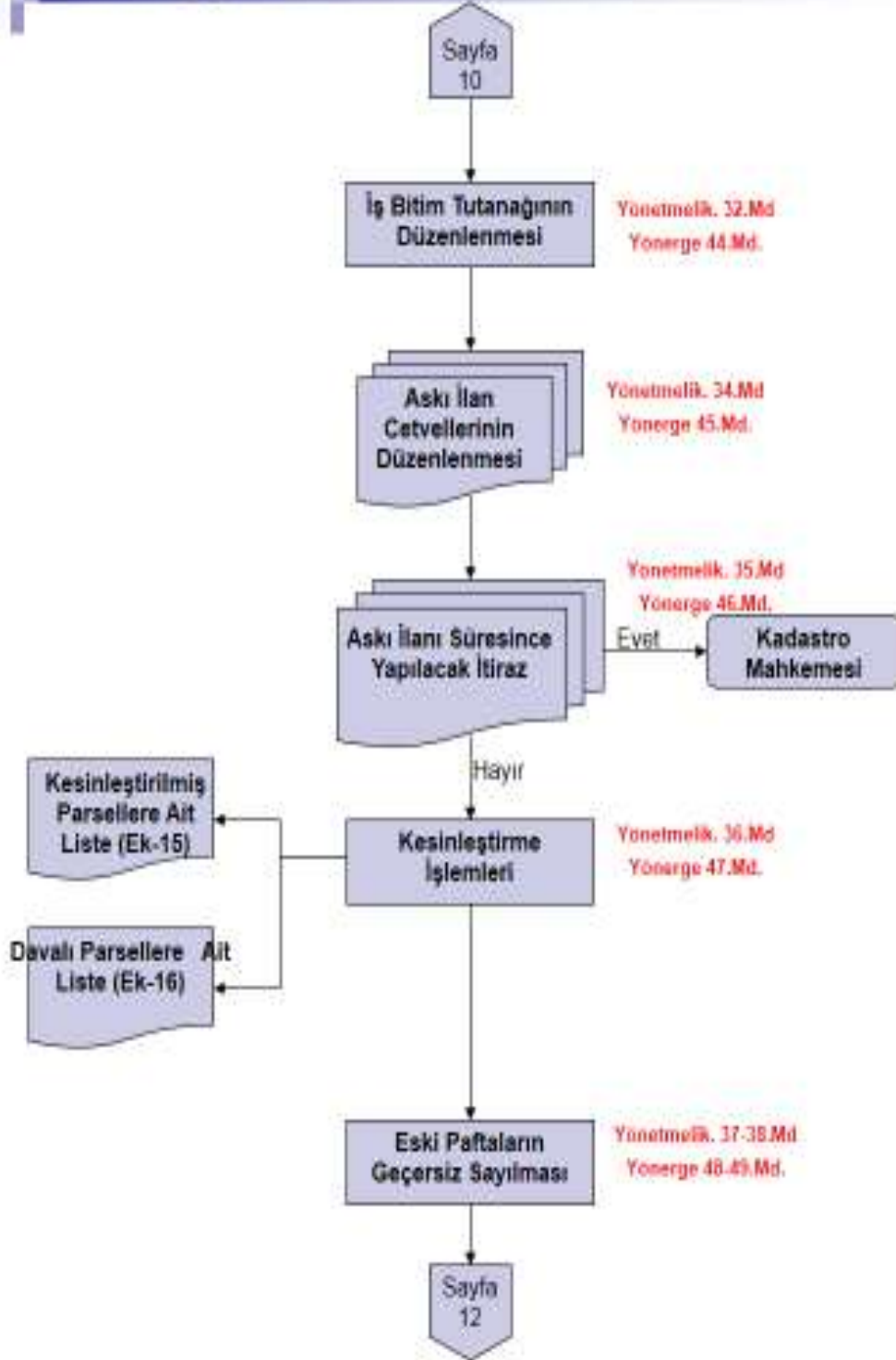
22-a Uygulaması



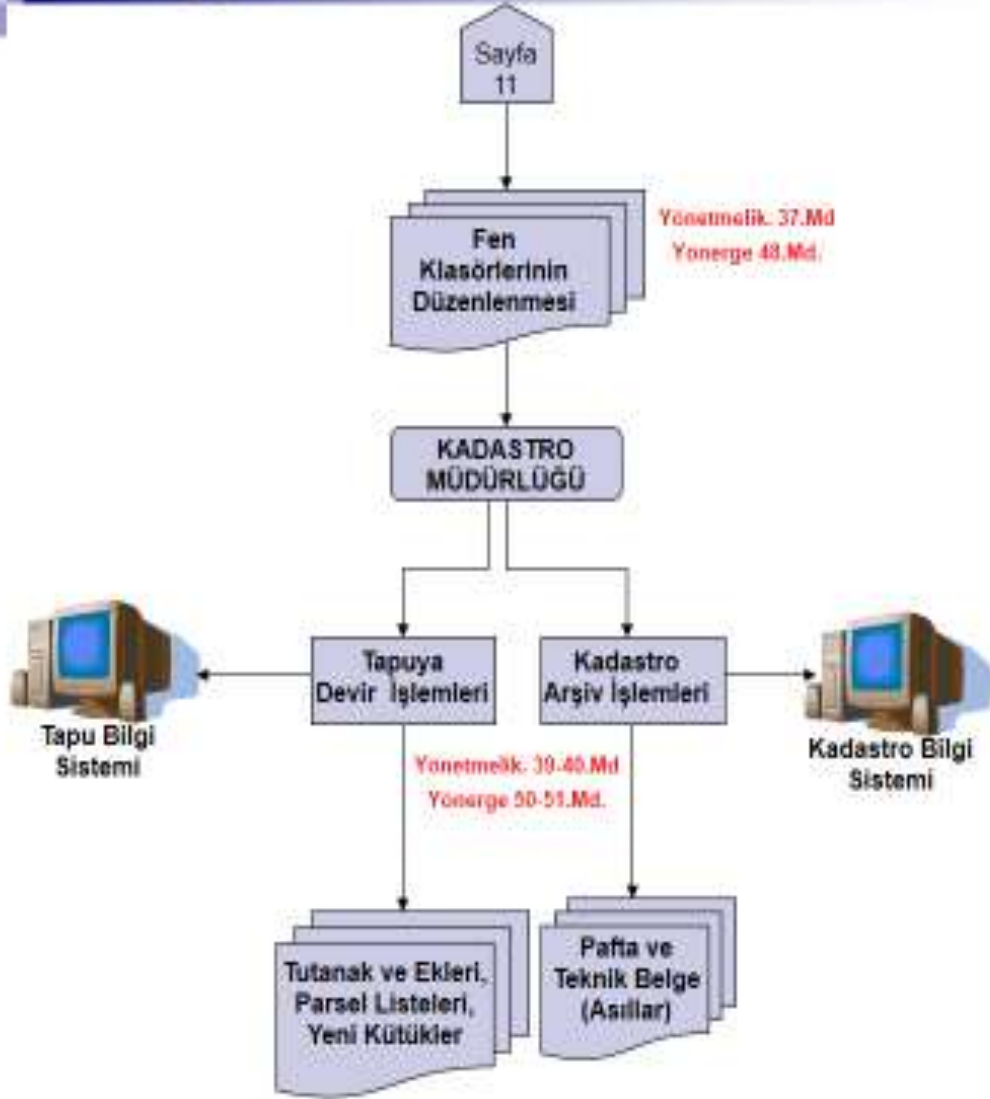
22-a Uygulaması



22-a Uygulamas



22-a Uygulaması



Şekil 8.1 Yenileme iş akış şeması (Anonim 2015a)

8.2 5304/3402 Sayılı Kanununun 22-a Maddesi Yönetmeliğine Göre Uygulama Çalışmaları

TKGM tarafından 5304 Sayılı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla değişik 3402 Sayılı Kanununun 22'nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi ile Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik ve 2007/10 Sayılı Genelge eki yönergeler kapsamında yapılacak uygulama çalışmalarında standart oluşturmak ve uygulama birliğini sağlamak amacıyla hazırlanmış rehber dayanak alınarak yapılacak çalışmalar.

8.2.1 Hazırlık çalışmaları

8.2.1.1 Uygulama talebi

Tapulama veya kadastro görmüş yerlerde 22-a uygulaması kadastro müdürlüğünce resen veya ilgili özel ve tüzel kişiler ile kamu kurum kuruluşlarınca; kadastro müdürlüğüne, bölge müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğe yazılı olarak yapılır. Taleplerin incelenmesi ve değerlendirilmesi ilgili kadastro müdürlüğünce yapılır.

8.2.1.2 Uygulama alanının belirlenmesi ve uygulama raporlarının düzenlenmesi

Kadastro müdürlüğünce; teknik nedenlerle yetersiz kalan veya eksikliği görülen kadastral paftaların, uygulama niteliğini kaybettiğinin ve zemini yansıtmadığının talebe bağlı işlemler veya kontrollük işlemleri ile tespiti halinde tamamı veya bir kısmı uygulamaya alınır.

Ancak, hatanın münferit olması, birimin bir kısmında veya tamamında bulunmaması halinde, birimin tamamı ve bir kısmı uygulamaya alınmayıp münferit hata ilgili mevzuatına göre düzeltilir. En az bir ada bazında olmak üzere kadastro müdürlüğünde görevli kontrol mühendisi, mühendis veya fen kontrol memuru ve yeteri kadar teknisyenden oluşan bir ekip tarafından aşağıdaki bilgileri kapsayacak şekilde üç nüsha “**Uygulama Raporu**” düzenlenir (**Örnek 1**).

Uygulama raporunun düzenlenmesi esnasında dikkat edilecek hususlar şöyle sıralanabilir;

- Tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin haklar inceleme konusu yapılamaz.
- Tapulama veya kadastradan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler; belediye, il idare kurulu gibi kurumlardan resmi yazıyla istenmek suretiyle belirlenir ve varsa idari taksimattaki değişikliğe uygun olarak her bir birim için ayrı ayrı olmak üzere uygulama raporları hazırlanır. Uygulama sonucunda siciller bu yeni duruma göre oluşturulur.
- Rapor hazırlanmadan önce uygulamaya giren ada ve parseller fen klasöründeki ve tapu kütüğündeki tescilli ada ve parseller ile teyit edilir.
- Uygulama alanı sınırının çalışma alanı sınırına dayanması halinde; bu sınıra isabet eden komşu birimin parsellerinde de uygulamayı gerektiren durumun bulunup bulunmadığı araştırılır. Uygulamayı gerektiren bir durumun tespiti halinde bu parseller için de en az bir ada bazında olmak üzere ayrı uygulama raporu düzenlenir. Bu durum uygulama onayı için Merkeze gönderilirken üst yazıda belirtilir.
- Uygulama alanı sınırının belirlenmesinde, sınırın ada sınırını (dere, yol, genel sınır gibi) teşkil eden sınırlardan geçirilmesine özen gösterilir.

Uygulama raporunda yer alacak bilgiler ise aşağıda sıralanmıştır;

a) 22-a uygulaması istenen birime ait;

- İli ve ilçesi,
- Mahalle veya köyü,
- Pafta numaraları,
- Ada numaraları veya mevki isimleri,
- Uygulamaya girecek toplam parsel sayısı,
- Uygulamaya girecek parsellerin yaklaşık toplam yüzölçümü,

bilgileri yazılır.

b) 22-a uygulaması istenen paftalara ait;

- Yapım yılı ve yöntemi,
- Altlık türü,
- Yer kontrol noktalarının durumu,
- Teknik belgelerin durumu,

Belirtilecek olup, ayrıca bu bilgiler ve karşılaşılan sorunlar detaylı olarak teknik raporda da açıklanmalıdır.

c) 22-a uygulaması istenen alanda diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait çalışmalar;

- 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci madde uygulaması veya parselasyon niteliğinde olan 15 ve 16'ncı madde uygulamaları,
- Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemelerine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği,
- Arazi Toplulaştırma Tüzüğü,
- 2981/3290 sayılı İmar ve Gecekondu Kanunu 10/c madde uygulaması,
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- Köy Yerleşim Alanı Uygulama Yönetmeliği, vb.

Hükümleri uyarınca kamu kurum ve kuruluşlarınca planlanmış veya başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığı araştırılır ve varsa başlama tarihleri belirtilerek bu çalışmaların bulunduğu alanlar, 22-a uygulama alanı kapsamı dışında tutularak ikinci bir çalışmaya sebebiyet verilmemelidir.

d) Uygulamayı gerektiren sebepler;

- Sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamadan kaynaklanan hatalardan,
- Teknik nedenlerle yetersiz kalma,
- Uygulama niteliğini kaybetme,
- Eksikliği görülme,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme,

Sebeplerinden hangilerinin bulunduğu belirtilerek raporu düzenleyen görevli personelce ve kadastro müdürü ile bölge müdürü tarafından görüş belirterek imzalanır.

Uygulama raporuna eklenmesi gereken belgeler;

- Uygulama alanındaki, ada veya mevkiler, komşu birim ve/veya adaları da gösterilerek uygun ölçekte ve tek altlıkta mevcut (eski) kadastro paftalarını ve idari sınırlarda meydana gelen değişiklikleri de gösterir onaylı uygulama alanı sınır krokisi (**Örnek 2**),
- Teknik rapor,
- Pafta-zemin-ölçü analizi (**Örnek 3**),
- Eğer uygulama kısmi yapılacak ise ada-parcel listesi (**Örnek 4**)

eklenir.

Pafta-zemin-ölçü analizi, uygulama istenen alanın farklı bölgelerinde yapılacak ve her bir analiz bölgesi için olmak üzere;

- Parsellerin tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ait orijinal ölçü değerlerine göre çizimi,
- Çizgisel paftaların taranarak elde edilecek raster görüntüleri,
- Zemin ölçüsü sonucu elde edilen değerlere göre yapılan çizimi,

Uygun ölçekte, farklı renk veya çizgilerde, tek altlığa çizilir ve onaylanır.

8.2.1.3 Uygulamanın onayı ve çalışma programına alınması

Kadastro müdürü kendi görüşünü belirterek, uygulama raporu ve eklerinin iki nüshasını bağlı olduğu Bölge Müdürlüğüne gönderir. Bölge müdürü, uygulama raporu ve eklerini, kontrol mühendisi sorumluluğunda oluşturulacak bir ekibe inceletir ve varsa eksikliklerini ilgili müdürlüğe tamamlattırdıktan sonra kendi görüşünü belirterek bir nüshasını Genel Müdürlüğe gönderir. Uygulama raporu ve ekleri; Genel Müdürlükçe incelenir, uygun görülmesi halinde onaylanır. Onaylanan uygulama alanı, ilgili kadastro müdürlüğünce yıllık çalışma programına alınır.

8.2.2 Uygulamanın başlatılması

8.2.2.1 Uygulama alanı ilanı

Uygulama alanı; ili, ilçesi, birimi, mevki isimleri veya ada numaraları, uygulama yapılacak birimin tamamını kapsıyorsa pafta, ada veya mevki yerine “**Bütün pafta ve adalar**” veya “**Bütün pafta ve mevkiler**” ibaresi yazılmak üzere, kadaströ müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az (15) gün önceden çalışma alanında, kadaströ bölgesi merkezinde ve bölgenin bağılı olduğı il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilân edilir ve ilana dair tutanak düzenlenir (**Örnek 5, Örnek 6**). Ayrıca kadaströ müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı hususu; mahallin mülki amirine, mahalli hukuk ve kadaströ mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde maliye ve orman idareleri ile diğeri ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir.

8.2.2.2 Görevlendirme ve kontrol

Kadaströ müdürü tarafından kadaströ teknisyenleri, kadaströ komisyonu ile sorumlu kontrol elemanlarının görevlendirilmesi yapılır. Kadastral harita ve teknik belgelerin kontrolünden kontrol mühendisi veya Genel Müdürlükçe kontrol yetkisi verilmiş harita mühendisi sorumludur. Kontroller, mevzuattaki usul ve esaslara göre yapılan işlerle eş zamanlı olarak yapılır. Kontrol edilen teknik belgeler, Müdürlük kontrol elemanları ve kontrol mühendisi tarafından imzalanır. Kontrol elemanları, tutanak ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve arazide yapılan incelemelerde tespit edilen teknik, hukuki, idari noksan ve yanlışlıkları uygulama ekibine tamamlattırır veya düzelttirir.

Kadaströ müdürü çalışma yapılacak alanlarla ilgili uygulama ekibine tasdikli bir kontrol defteri verir. Müdür, çalışmaların her aşamasında bizzat veya müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadaströ üyesi aracılığı ile denetim yapar ve gerekli gördüğü önlemleri alır.

Uygulama alanında yapılan bütün işlerin düzenli olarak takibi ve kontrolünde her iş için ayrı oluşturulan kontrol formları kullanılır. Yapılan işlemler kontrol defteri ile kontrol çizelgelerinde gösterilir (**Örnek 16 – Örnek 20**).

8.2.2.3 Bilgilendirme toplantısı

Toplantıya ilişkin gerekli duyuru ve ilanlar yapılarak; uygulama yapılacak birimin merkezinde, mümkünse idari ve mülki amirler ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcilerinin katılımı sağlanarak, muhtar, bilirkişi ve maliklere, uygulama çalışmaları hakkında bilgilendirme toplantısı yapılır. Bu toplantıda katılımcılara, uygulamanın genel kuralları, işin gidişatı, bu çalışmalara ilgililerin katılımının önemi, yasal hakların ne şekilde kullanılması gerektiği ve süreçleri vb. konularla ilgili olarak her türlü (yazılı, sözel ve görsel) bilgilendirmeler yapılır.

8.2.2.4 Belirtmenin yapılması

Uygulama alanının tespit ve ilanından sonra, uygulamaya tabi olacak taşınmazların listesine göre belirtmenin yapılması gerekir:

a) Tapu kütüğünde yapılacak belirtme

Kadastro müdürlüğü; uygulama yapılacak alanlar için Genel Müdürlükten onay alındıktan sonra, uygulamaya tabi olacak taşınmazların listesini tapu müdürlüğüne gönderir ve 22-a yönetmeliği hükümleri doğrultusunda tapu müdürlüğüne bu taşınmazların tescilli olduğu tapu kütük sayfasının **“Beyanlar”** hanesine, **“3402 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbidir”** şeklinde belirtme yapılır ve ilgili kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Tapu müdürlüğüne, belirtme yapılan taşınmazlarda, belirtme tarihinden sonra meydana gelen değişiklikler, derhal kadastro müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.

b) Kadastro müdürlüğüne yapılacak belirtme

Kadastro müdürlüğü tarafından uygulamaya tabi taşınmazlara ait fen klasörlerinin **“Düşünceler”** sütununa **“3402 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbidir”** belirtmesi yapılır.

8.2.3 Bilgi ve belgelerin toplanması

8.2.3.1 Tapu kayıt örneklerinin güncellenmesi, bilgisayar kayıtlarının alınması

Uygulama kapsamına alınan parsellerin; tapu kütüğündeki ve elektronik ortamdaki kayıtları öncelikle kontrol edilerek güncelliği sağlanır. Tapu kayıt örneklerinin elektronik ortamda güncellenmesi işlemleri tapu müdürlüklerinin denetim ve gözetiminde kadastro müdürlüğü personeli tarafından yapılır.

Uygulama alanındaki taşınmazların kütük sayfasındaki ilçesi, birimi, mevki, pafta, ada, parsel numaraları, maliki, hissesi, niteliği, yüzölçümü, muhdesatı, şerh, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösterecek güncellenmiş örneklerinin, elektronik ortamdan kâğıt ortamına çıktıları alınır. Bu kayıt örneklerinin aslına uygun olduğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu belirtilerek bir tutanak düzenlenir, kaydı çıkaranlar ile kontrol edenlerce imzalanır.

8.2.3.2 Pafta ve fen klasörlerinin güncellenmesi

Çıkarılan tapu kayıtlarının, kadastro paftaları ve fen klasörleri ile karşılaştırılması sonucunda, paftasına ve fen klasörüne işlenmemiş olan değişiklikler Müdürlük personeli tarafından, paftasına ve fen klasörüne işlenir. Yapılan çalışmalar kontrol edilip, hata ve eksiklikleri giderildikten sonra tapu kayıtları için düzenlenen tutanağın altına “Çıkarılan tapu kayıtları fen klasörü ile paftasıyla karşılaştırılmış ve güncellenmiştir” ibaresi yazılarak karşılaştırmayı yapan görevliler tarafından imzalanır.

8.2.3.3 Dava listelerinin istenmesi

Kadastro müdürlüğü tarafından uygulama alanında işe başlamadan önce mahkemelerden davalı taşınmazlara ait liste yazıyla istenerek temin edilir (**Örnek 7**). Hukuk mahkemelerinden gelen dava listeleri müdürlükçe incelenerek uygulama çalışmalarını ilgilendiren davalar tespit edilir. Dava listesi ile ilgili belgeler imza karşılığı uygulama ekibinde görevli teknisyene verilir.

8.2.3.4 Teknik belgelerin temini

Uygulama alanına ait kadastro müdürlüğündeki mevcut teknik bilgi ve belgelere ek olarak; varsa hâlihazır harita, orman kadastro haritaları ve tutanakları, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler müdürlükçe temin edilir.

8.2.3.5 Bilirkişilerin seçimi ve yemini

Uygulama ekibinde görev yapacak bilirkişiler, idari taksimattaki değişiklikler dikkate alınarak, kadastro müdürlüğünce, Kadastro Kanununun 3'üncü maddesi ve aynı Kanunun "**Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik**" hükümlerine göre belirlenir (**Örnek 8 - Örnek 13**). Bilirkişiler, tapulama/kadastro sırasında görev yapmış bilirkişilik vasfını yitirmemiş olanlardan da seçilebilir.

Çalışmalara katılan muhtar ve bilirkişilere ait puantajların düzenlenmesinden uygulama ekibi sorumludur.

8.2.4 Uygulama çalışmaları

8.2.4.1 Ada ve mevki ilanı

Çalışmasına başlanacak ada ve mevkinin ilanı, alışılmış vasıtalarla en az (7) gün önceden yapılır ve ilanın yapıldığına dair tutanak düzenlenir (**Örnek 14, Çizelge 15**). İdari taksimatında değişiklik olan birimlerde, ada mevki ilanları yeni idari taksimata göre yapılacaktır.

8.2.4.2 Ada ve parsel numaralarının verilmesi ve ada bölüm krokisinin yapılması

Uygulamaya alınan birimde ada bölümlenmesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Uygulama sırasında yeni oluşan ada ve parsellere takip eden numaralar verilir. Ancak bir birimin idari olarak iki veya daha fazla birime ayrılması halinde; ayrılan birimlerin sınırları içinde kalan ada numaraları aynen korunur. Ayrılan birimlerde daha sonra verilecek ada numaraları, ayrıldıktan sonra o birimde kalan ada numaralarını izleyerek devam eder. İki veya daha fazla birimin tek birim altında

birleşmesi halinde ise, birleşmeye giren birimlerden ada numarası büyük olanın ada numaraları korunur, diğerlerinin ada numaralarına korunan birimin son ada numarasını izleyen numaralar verilir. Ada bölümlenmesi yapılmamışsa, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre bölümlenme işlemleri yapılarak, ada ve parsel numaraları verilir. Bu adalara ait Ada Bölüm Krokisi düzenlenerek imza altına alınır.

8.2.4.3 Bilgi, belge ve paftaların elektronik ortama aktarılması

Kadastro müdürlüğü tarafından aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) Uygulama alanındaki sayısal paftalar hariç tüm çizgisel paftalar en az 400 dpi taranarak elde edilecek raster görüntüleri,
- b) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ait orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler, (Sayısal verileri ölçü değerlerinden elde etmek mümkün değilse, ölçülere ait belgelerin eksik, kayıp, yıpranmış, okunamaz olması durumunda kontrol mühendisi sorumluluğunda rapora bağlanır ve imzalanır)
- c) Halihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgelerden elde edilecek veriler,
- ç) Jeodezik noktalara ait konum verileri,

Yukarıda belirtilen veriler daha sonra yapılacak zemin ölçüleri ile birlikte değerlendirilmek üzere elektronik ortamda ayrı tabakalar halinde hazır edilir. Bu verilerden çalışmaya başlamadan önce bilgisayar ortamında mevcut olanlar kontrol edilmek suretiyle kullanılır. Orijinal ölçü değerlerinden elde edilen çizim ve yüzölçümler, paftası ile tapu kaydındaki ve teknik belgesindeki yüzölçümleri ile karşılaştırılır.

8.2.5 Sınırlandırma ve ölçü işleri

8.2.5.1 Sınır tanımları

a) Sabit sınır: Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırdır. Sınırlandırma krokisinde siyah renkte gösterilir.

b) Belirsiz sınır: Dengeleme plânına göre oluşturulan ve zeminde mevcut olmayan sınırdır. Bu sınır krokide kahverengi renkte gösterilir.

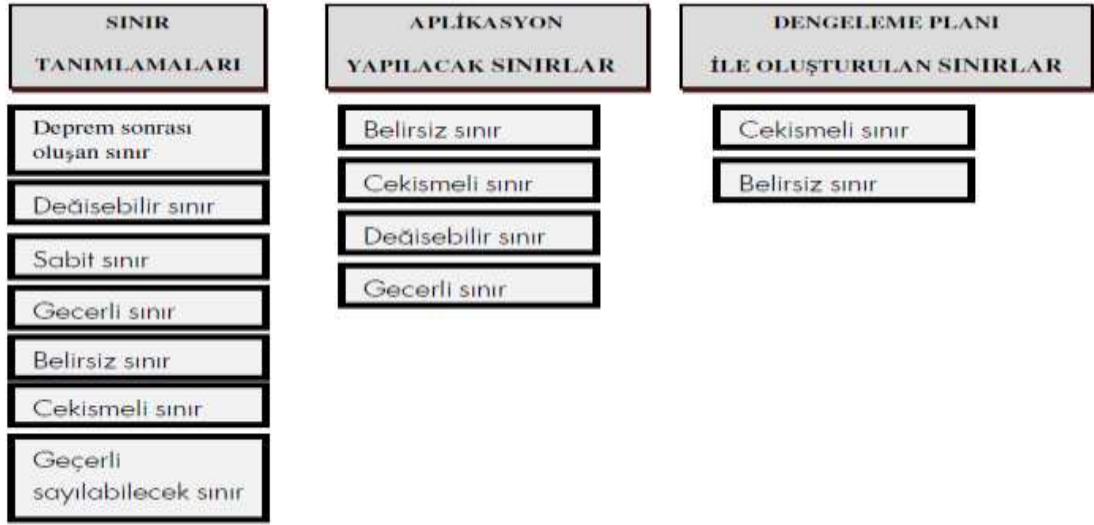
c) Çekişmeli sınır: Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Bu sınır krokide kırmızı renkte gösterilir.

d) Değişebilir sınır: Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşu, sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırdır. Bu sınır krokide mavi renkte gösterilir.

e) Geçerli sınır: Zeminde mevcut olmayan, paftası ve teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide turuncu renkte gösterilir.

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

g) Deprem sonrası oluşan sınır: Depremi taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik sebebiyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen sınırdır. Bu sınır krokide sarı renkte gösterilir.



Şekil 8.2 Sınır tanımları

8.2.5.2 Sınırlandırma çalışmaları

Sınırlandırma ada esasına göre yapılır. Uygulama ekibince, ilân edilen gün ve saatte, belirtilen adada çalışmalara başlanılır. Sınırlandırma çalışmalarında yararlanılmak amacıyla araziye gitmeden kadastro paftasının kopyası üzerine malik isimleri yazılır. Çok malikli parsellerde bir malikin adı ile “müşterekleri” ibaresi yazılmak suretiyle belirtilir. Ayrıca bu kopya üzerinde değişebilir sınırlar (mavi kalem ile) belirtilir.

Sınırlandırma çalışmaları sırasında; harici taksim, ifraz veya ifrazen taksimler dikkate alınmaz, ayrıca, tapudaki kayıt sahibinin muvaffakı olsa bile harici el değiştirme yolu ile malik tayini, zilyetlik yolu ile edinme, ayni veya şahsi hak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi, mümkün değildir. Daha önce tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler, 22-a uygulamaları kapsamı dışında değerlendirileceğinden bu tür yerler uygulamaya dâhil edilmez.

Uygulama alanına ilişkin bütün kayıt ve belgeler, ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulanır. Kadastro teknik mevzuatına göre taşınmazın sınırlandırması yapılır.

Pafta kopyası üzerinde, öncelikle zeminde tespit edilen sınırlar (sabit, çekişmeli, değişebilir, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar) ile sabit noktalar (parsel sınır noktası, yer kontrol noktası, bina, duvar, ark gibi) işaretlenir ve sınır tanımlarına uygun renklerde gösterilir.

Parsel sınırının yol, dere, ark, vb. genişletilmeye elverişli yerlere isabet ettiği durumlarda öncelikle bu sınırların değişip değişmediği kontrol edilir ve değiştiğinin anlaşılması halinde bu sınırlar “değişebilir sınır” olarak kabul edilir.

Sınırlandırma işlemleri, ölçü işleri ile birlikte veya ölçü işlerinden ayrı olarak yürütülebilir. **Sınırlandırma krokileri** ile ölçü krokileri arazide elektronik ortamda tutulabilir.

Uygulama çalışmalarında yeni muhdesat tespiti yapılmaz. Ancak, tapu kütüğünde tescilli muhdesatın zeminde mevcut olmaması halinde fiili durum göz önüne alınarak bu durum uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtme yapılır.

Değerlendirme çalışmaları ile ada raporu ve tutanak yazımında kullanmak üzere sınırlarla ilgili olarak zemin çalışmalarından, mevcut ya da ilgililerince ibraz edilecek belgelerden elde edilen bilgiler ve ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları not olarak alınır.

Orman haritalarındaki hatalar dışında diğer idareler tarafından yapılan ve tescil edilen işlemlerde hata tespit edilmesi halinde ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre düzeltilmesi yapılır. İlgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından 22-a uygulaması bitene kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde uygulamayı geciktirmemek için hatayı ilgilendiren kısmın uygulamadan çıkartılması için Genel Müdürlükten onay alınmalıdır.

8.2.5.3 Sınırlandırma krokilerinin düzenlenmesinde dikkat edilecek hususlar

Sabit sınırlar, zeminde mevcut olup tapulama veya tesis kadastrounda üretilmiş teknik belgeleriyle zemindeki sınır uyumlu olmalı veya teknik belgelerin yetersiz veya hatalı olması nedeniyle uyumun olmaması halinde; bu sınırın tapulama veya tesis

kadastrondan önce mevcut olduğu, sınırın değişmediği ve komşu parseller arasında çekişme olmadığı bilirkişilerin beyanlarına göre tespit edilir.

Sabit olarak kabul edilen sınırların kırık sayıları, zemin durumuna göre tapulama veya tesis kadastrunda üretilmiş teknik belgelerindeki kırık sayılarına eşit olması zorunlu değildir. Tapulama veya tesis kadastru belgelerinde gösterildiği gibi yöreye uygun kalıcı işaretlerle (duvar, ark, tonç, tahta veya tel çit) ya da güzergâhının değişmediği tespit edilebilen karayolu, demiryolu, dere, göl gibi tabii ya da suni tesislerle belirlenmiş olmalıdır. Bu sınır tapulama veya kadastradaki ölçülerine ve yüzölçümüne bakılmaksızın esas alınır.

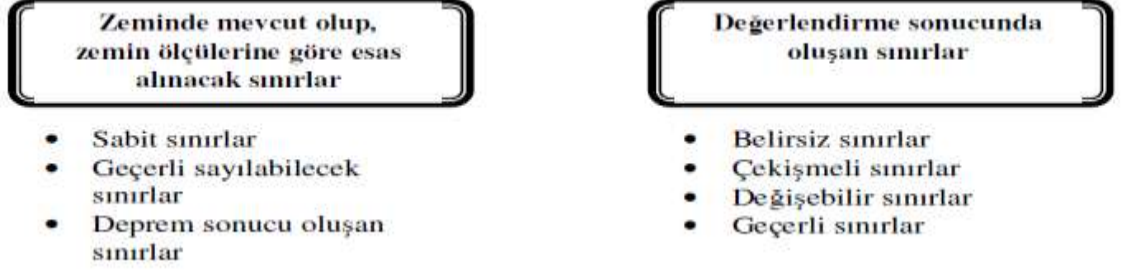
Geçerli sayılabilecek sınır, taşınmaz malikleri ile ilgililerinin yazılı muvafakatı mutlaka alınacaktır. Muvafakat alınamaması halinde diğer sınır tanımlarına göre değerlendirme yapılacaktır. Geçerli sayılabilecek sınırlar için ek ölçü krokisi düzenlenerek tarafların muvafakat ettikleri sınırlar gösterilecek ve uygulama tutanağına eklenecektir. Bu sınır da zemin ölçüleri ile birlikte esas alınır.

Çekişmeli sınırlar, taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Bu sınırlar paftasına ve diğer teknik belgelerine göre oluşturulamaması halinde dengeleme planı ile oluşturulur. Ayrıca sınırlandırma krokisinden ayrı olarak çekişmeli sınırlarla ilgili ek bir ölçü krokisi düzenlenerek; tarafların zeminde iddia ettikleri sınırlar ile zeminde mevcut sınır da gösterilerek ölçülendirilir. Bu kroki uygulama tutanağına eklenir.

Yol, dere, ark ve benzeri yerler: Tapulama/kadastru sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılarak ölçü ve sınırlandırma krokisinde gösterilir. Oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur.

Tapulama veya kadastrudan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler, sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgililerinin (**ayni ve şahsi hak sahipleri**) muvafakatleri sağlandığı takdirde kamuya terki yapılır ve sınırlandırılarak ölçü ve sınırlandırma krokisinde gösterilir. Oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur. Rızai terk yapılan parseller için terk miktarı rızai terk olduğu da belirtilerek tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Terk, parseli birden fazla parçaya ayırıyorsa terk miktarı uygulamada oluşan parsellerin yüzölçümlerine doğru orantı yapılarak beyanlar hanesinde belirtilir. Ancak, ilgililerince muvafakat verilmemiş olanlar için, eski parsel bütünlüğü korunarak parsel içerisinden geçen bu tip yerler sınırlandırma ve ölçü krokisi ile yeni paftasında kesik çizgilerle gösterilir.



Şekil 8.3 Tanımlanan sınırların gruplandırması

Yapı ve tesisler: Tapu kütüğünde tescilli bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu durum uygulama tutanağında açıklanarak fiili duruma göre nitelik tespiti yapılır (**Ek 2**). Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından tapuda koruma şerhi bulunan parsellerin cins değişikliği işlemlerinde ilgili idarenin yazılı görüşü alınmalıdır.

Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesisler ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmez. Karışıklığa meydan verilmemesi amacıyla, bu türden yapı ve tesisler harflendirilerek ölçü krokisinin uygun bir bölümüne “.... harfi/harfleri ile gösterilen yapı ve tesislerin tapuda cins değişikliği yapılmadığından sınırlandırma krokisi ile paftasında gösterilmediği” belirtmesi yapılır.

Ayrıca imar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılmadığından bu durum uygulama tutanağının **Değerlendirme veya Edinme Sebebi** hanesinde açıklanır ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların listesi parsel maliklerini de gösterecek şekilde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, Fen Klasörünün düşünceler sütununda da kurşun kalemle belirtme yapılır.

Yapısızken yapıli hale gelen yerlerde cins değişikliğinin yapılması için yasal belgelerini eksiksiz olarak ibraz edenler, talebe bağlı işlemler kapsamında karşılanır. Tapuda tescilli olmayan yapı ve tesislerin bulunduğu parsellere ilişkin verilecek teknik belgelerde parsel üzerinde yapı ve tesislerin mevcut bulunduğu, ancak bu yapı ve tesislerin tapuda tescilli olmadığı belirtilir (**Örnek 21**).

İrtifak hakları, kamulaştırma haritaları: İrtifak hakları ile kamulaştırma haritalarında hata tespit edilmesi halinde ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre düzeltilmesi yapılır. İlgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından 22-a uygulaması bitene kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, zemindeki mevcut durum yeni paftasında kesik kesik çizgilerle gösterilir. Yeni durumla ilgili olarak uygulama tutanağının “beyanlar” hanesine gerekli belirtme yapılır.

Sınırlandırma ve ölçü krokilerinin düzenlenmesi: Sınırlandırma krokileri, ada bazında olmak üzere, tanımlarına göre arazide belirlenen sınırlar için uygulama ekibince, zeminde mevcut olan; sabit, geçerli sayılabilecek, çekişmeli, değişebilir ve deprem sonrası oluşan sınırları gösterecek şekilde tanımlı renklerine uygun olarak düzenlenir.

Sınırlandırma krokisinde, tapuda tescilli olan tüm yapı ve tesisler özel işaretlerine uygun olarak gösterilir, tapuda tescilli olmayanlar gösterilmez ve düşünceler sütununda ilgili olduğu parsel numaraları ile belirtme yapılır. Ayrıca değerlendirme sonucu oluşturulan sınırlar, rölöve ölçüleri yapıldıktan sonra sınırlandırma krokisine tanımlı renklerine uygun olarak aktarılır. Sınırlandırma krokileri, bütünleme çalışmaları da düşünöldüğünde, arazide elektronik ortamda tutulabilir. Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile zeminde mevcut tüm yapı ve tesisler (tapuda tescilli olan ve olmayan) ile zeminde bulunan detay noktaları (ağaç, çeşme, kuyu vb.) ölçölerek ada bazında ölçü krokileri düzenlenir. Detay ölçülerinde cepheler çekilerek kontrol yapılır. Ölçüler, kadastro teknik mevzuatına göre yapılarak nokta koordinatları üretilir.

Uygulama alanının, yeterli doğrulukta üretilmiş sayısal fotogrametrik haritası varsa; haritada bulunan mülkiyete ilişkin sınırların zeminde doğruluğu ve kontrolü yapılmak üzere mülkiyete ilişkin sınırları yansıtmayanların yeniden ölçülmesi sureti ile bu haritalardan yararlanılabilir. Sayısal fotogrametrik haritası olmayan yerlerdeki ölçme işlemleri GPS yöntemiyle veya kadastro müdürlüğünün uygun görüşüyle yersel yöntemle yapılır.

Ölçü krokileri arazide elektronik ortamda tutulabilir. Sınırlandırma ve ölçü krokisinin aynı anda tutulması halinde bu hüküm geçerli değildir. Arazide tutulan ölçü krokileri imzalı olarak saklanır. Düzenlenen ölçü krokileri, uygulama ekibinde görevli müdürlük elemanlarınca imzalanır. Düzenlenen ölçü krokileri kontrol ekibi tarafından kontrol edilir ve kontrol formu imzalanır. Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak;

Elektronik ortamda hazır edilen; kadastro paftaları, orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler, ortofoto, hâlihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler ile zemin ölçüleri ve zemin çalışmalarında sınırlarla ilgili not alınan hususlarda dikkate alınarak değerlendirme yapılır.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde aşağıdaki sonuçlar elde edilir.

Paftası ve teknik belgelerinde hata bulunmayan ve bu belgelere göre oluşturulan geçerli sınırlar,

Parsel maliklerinin sınır gösterimleri, bilirkişi beyanları ve zemin durumu dikkate alınarak kadastro teknik belgelerine göre, bu yapılamıyorsa dengeleme planı ile oluşturulan çekişmeli sınırlar,

Sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili ve bir bütün olarak ele alınan parseller topluluğunun dengeleme planı ile oluşturulan belirsiz sınırlar,

Yukarıda sayılan sınırlara dayandırılarak taşınmazın kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre, yoksa pafta ile teknik belgelerine göre oluşturulan değişebilir sınırlar,

oluşturulur. Bu sınırlar oluşturulurken ölçü krokisinde de gösterilen ve zeminde bulunan detay noktalarından da (ağaç, çeşme, kuyu vb.) yararlanılır.

Yüzölçümüne göre sınırları belirlenecek parseller:

Sınır türlerinden;

a) Belirsiz sınırlar,

b) Kadastro teknik belgelerine göre de oluşturulamayan çekişmeli sınırlar,

c) Değişebilir sınırlar,

tapuda kayıtlı yüzölçümlerine göre oluşturulacak sınırlardır.

Bu parsellerin öncelikle pafta tersimatı ve yüzölçümü hesapları kontrol edilir. Yapılan kontrol sonucu, tersimat hatası varsa bu hata düzeltildikten sonra, tersimat hatası yoksa mevcut duruma göre yeni yüzölçümleri hesaplanır ve kayıtlı yüzölçümleri ile karşılaştırılır. Bu karşılaştırma sonucu, yeni hesaplanan yüzölçümleri esas alınır,

Ancak genişletilmeye elverişli sınırı bulunan parsellerde ise önceki kayıt miktarına veya zilyetlik esaslarına göre tespit edildiğinin anlaşılması halinde, bu husus uygulama tutanağında açıklanarak, miktar fazlası kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilir.

Dengeleme plânı: Dengeleme, sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde; belirsiz ve/veya teknik belgelerine göre oluşturulamayan çekişmeli sınırların bulunduğu parseller topluluğunda uygulanır. Dengeleme plânı bunların haricindeki parsellerde uygulanmaz. Ancak; dengeleme planı içindeki sabit, geçerli, kadastro teknik belgelerine göre oluşturulan çekişmeli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlar aynen esas alınır. Düzenlemeye girecek taşınmazların yüzölçüm oluşturulmasına esas belgelerinde hata olup olmadığı araştırılır, eğer hata varsa düzeltilmiş alanlar dengelemeye tabi tutulur.

Dengeleme planı içindeki parseller topluluğunun toplam yüzölçümü hesaplanır. Hesaplanan yüzölçümü ile bu alandaki parsellerin tapu kütüğünde kayıtlı veya kontrol

sonucu bulunan yüzölçümleri toplamı karşılaştırılır. Aradaki fark, parsellerin yüzölçümleri ile doğru orantılı olarak dağıtılarak “**Yüzölçümü Dengeleme Cetveli**” düzenlenir (**Örnek 22**). Dağıtım sonucu bulunan yüzölçümlerine göre yeni sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları dikkate alınarak oluşturulur.

Geçici çizim: Zeminde mevcut sınırlar ile yapı ve tesislerin tamamının alınıp alınmadığı ve oluşturulan sınırların sağlıklı geçirilip geçirilmediğinin kontrolü amacıyla; geçerli, belirsiz, çekişmeli ve değişebilir sınırlar ile ölçü krokisinde gösterilen sınırlar, tüm yapı ve tesislerden (tapuda tescilli olan ve olmayan) elde edilen verilere göre geçici çizimler yapılır. Bu çizimler, değerlendirme amaçlı olduğundan kesinlikle pafta yerine kullanılmaz.

Aplikasyon ve zemin işareti konması: Geçerli sınırlar, belirsiz sınırlar, çekişmeli sınırlar, değişebilir sınırlar zemine applike edilerek, parsel köşelerine teknik yönetmelikte belirtilen zemin işaretleri konur.

Röleve ölçülerinin yapılması: Aplikasyon kusurları giderildikten sonra röleve ölçüleri yapılır.

Ölçü krokilerinin bütünlenmesi: Oluşturulan sınırların röleve ölçüleri ile daha önce yapılan ölçüler birleştirilerek ada ölçü krokisi bütünlenir. Ada ölçü krokisi, uygulama ekibi tarafından imzalanır.

Kesin çizim: Uygulama alanındaki, tüm sınırlar ile tapuda tescilli yapı ve tesisleri (tapuda tescilli bina ve tesislerden zeminde olmayanlar hariç) gösterecek şekilde mevzuatına göre pafta çizimi yapılır. Uygulama sonucu kesinleşecek bu paftaların altına “Bu pafta, 3402 Sayılı Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereğino’lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir.” ibaresi yazılır. Müdürlük tarafından; pafta çizimleri kontrol edilerek imzalanır ve onaylanır.

Yüzölçümü hesabı ve karşılaştırma: Çizimleri tamamlanan parsellerin yeni yüzölçümleri, uygulama sonucunda elde edilen değerlerden sayısal olarak hesaplanır. Kontrolleri tamamlanan adaların koordinat özetli çıktıları alınır. Ayrıca, tescilli

yüzölçüleriyle karşılaştırmak için “**Değişim ve Karşılaştırma Cetvelleri**” düzenlenir (**Örnek 23**).

Ada raporlarının düzenlenmesi: Uygulama ekibi tarafından, sınırlandırma ve ölçü krokilerinden yararlanılarak her ada için ada raporu düzenlenir ve imzalanır. Bu raporda uygulamaya tabi tutulan parsellerin hangi esaslara göre sınırlarının tespit edildiği, tüm ayrıntıları ile yazılmalıdır (**Örnek 24**).

Ada raporu görevlendirilen kontrol elemanlarınca kontrol edildikten sonra imzalanır. Eski ada ve parsele sıralı ve yeni ada ve parsele sıralı “**Ada ve Parsel Değişim Tabloları**” hazırlanır ve kadastro müdürlüğünce kontrol edildikten sonra imzalanır (**Örnek 25, Örnek 26**).

8.2.5.4 Uygulama tutanağının düzenlenmesi

Ada raporundaki bilgilerden yararlanılarak her parsel için uygulama tutanağı düzenlenir ve uygulama ekibi tarafından imzalanır. Ada raporunun aslı, adanın ilk parselinin uygulama tutanağına eklenir (**Örnek 27**).

Kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin nedeniyle yeni oluşan parsellerin dışında kalan parsellere ait uygulama tutanaklarının mülkiyet sütununa “Tapu kütüğünde olduğu gibidir” ibaresi yazılır. Bu parsellerde yeni mülkiyet tespiti yapılamaz ancak, yeni oluşan parsellerin uygulama tutanaklarının mülkiyet sütununa ana parselin tapuda kayıtlı malikleri intikal ve ifraz işlemine tabi tutulmaksızın aynen aktarılır. Aynı ibare, cins değişikliği yapılmayan parseller için de uygulanır.

Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kimselerle birlikte teknisyenlerce imzalanır. Ayrıca, açıklamanın bittiği yere muhtar ve bilirkişilerce kendi el yazıları ile “Okudum” ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir. Uygulama tutanağını imzalamaktan kaçınmaları durumunda ise bu husus tutanağın uygun bir yerinde belirtilerek diğer hazır bulunanlarca imzalanır. İlgililerince ibraz edilen belgeler uygulama tutanağına eklenir ve ilgisine alındı belgesi verilir, buna ait belgelerde tutanağına eklenir.

Taşınmazından geçen kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler nedeniyle alınacak muvafakat ile geçerli sayılabilecek sınırları bulunan parsellerin ilgililerine ait muvaffaktalar ve tanık beyanları ilgili sütununa yazılarak imzalanır varsa buna ait ek ölçü krokileri tutanağa eklenir. Ayrıca çekişmeli sınırı bulunan parsellere ilişkin olarak düzenlenen ek ölçü krokileri de tutanağa eklenir.

Muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanları ile sınırlandırma yapılamaması halinde, sınırlandırmanın kayıt ve belgelere dayandırılması, sebeplerinin uygulama tutanağında açıklanması gerekir. Muhtar ve bilirkişilerin muhalif olmaları durumunda muhalefet şerhi yazılarak imzaları alınır. Uygulama tutanağını imzalamaktan kaçınmaları durumunda ise bu husus tutanağın uygun bir yerinde belirtilerek diğer hazır bulunanlarca imzalanır.

Uygulama alanındaki çalışmaların bitiminden önce, uygulama tutanaklarının bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenir, görülen noksanlıklar uygulama ekibine tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı, tutanağın ilgili sütununa el yazısıyla yazılarak kadastro üyesi ve kadastro müdürü tarafından imzalanır. Bu işlemin yerine getirilmesinden kadastro üyesi ve kadastro müdürü birlikte sorumludur. Tutanak, siyah veya mavi mürekkepli kalemle veya elektronik (bilgisayar) ortamda belgelerin formatları değiştirilmeden yazılır.

Bilgilendirme ilanı: Uygulama ekibince yapılan çalışmalar tamamlandığında (iş bitim tutanağı düzenlenmeden önce) her birim için, itirazların kadastro komisyonunda incelenerek hak kayıplarının önlenmesi amacıyla, askı ilan formatında düzenlenecek liste (bilgilendirme ilanı), pafta örnekleri ile birlikte (15) gün süre ile muhtarlıkta ilan edilir.

Uygulama çalışmalarında yapılacak itirazlarla ilgili işlemler: Uygulama çalışmalarının bitirildiğine ilişkin tutanak düzenleninceye kadar yapılacak itirazlar, kadastro komisyonunca incelenerek sonuçlandırılır ve sonuçları askı ilanında gösterilir. Uygulama çalışmalarına karşı yapılacak itirazlarda belge aranmaz.

İtiraz, kadastro müdürlüğüne veya kadastro teknisyenliğine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, uygulama tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir. İtiraz

vekil aracılığı ile varsa kanuni temsilci tarafından da yapılabilir. Bu durumda vekâletnamenin veya kanuni belgenin ilgililerince verilmesi zorunludur. İtiraz ile ilgili tutanak ve ekleri, itiraz tarihinden itibaren en geç 10 gün içerisinde komisyona intikal ettirmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürüne intikal eden bütün itirazlar, geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir ve itirazla ilgili yapılan işlem, bu defterde gösterilir.

Kadastro teknisyenleri arasında veya kadastro teknisyenleri ile kontrol elemanları arasında sınırların belirlenmesine yönelik görüş ayrılığı olduğu takdirde, ada raporu ve uygulama tutanağında açıklama yapıp ihtilafli sınır kesinleştirilmeden, konu kadastro komisyonunda çözümlenmek üzere en geç (7) gün içinde kadastro müdürüne teslim edilir.

Komisyonca; itirazlara konu tutanaklar ile teknisyenler arasında ya da teknisyenler ile kontrol elemanları arasında görüş ayrılığına konu edilen tutanaklar veya kadastro müdürlüğünce yapılacak denetimler sırasında hatalı uygulama yapıldığı tespit edilen parsellere ait tutanaklar, intikal tarihinden itibaren en geç bir ay içinde veya gerekçe gösterilmek suretiyle uygulama ekibinin uygulama alanındaki faaliyetleri sona erinceye kadar incelenerek sonuçlandırılır. Bu konuda Komisyon Tutanağı düzenlenir (**Örnek 28**). Sonuçları “Kabul, Kısmen Kabul veya Ret” şeklinde askı ilân cetvelinin ilgili sütununda gösterilir.

8.2.6 Kontrol çalışmaları

Uygulama çalışmaları, görevli kontrol elemanları tarafından çalışmaların her aşamasında kontrol edilir, tespit edilecek hata ve eksikliklerin giderilmesi sağlanır.

İş bitim tutanağı düzenlenmeden önce uygulama sırasında mevzuat uyarınca yapılan kontrollerinin haricinde, paftalar, teknik belgeler ve tutanaklar görevli kontrol elemanları tarafından son kez kontrol edilir. Tespit edilen hata ve eksiklikler uygulama ekibine tamamlattırılır. Kontrol elemanlarınca “Genel Kontrol Çizelgesi” düzenlenerek imzalanır. Ayrıca, askı ilanına alınmadan önce kontrol mühendisi, kadastro üyesi, fen veya tasarruf kontrol memuru tarafından askı ilanına alınmasında

teknik ve hukuki yönden sakınca bulunmadığına dair “Kontrol Sonuç Raporu” düzenlenerek imzalanır. Bu rapor düzenlenmeden askı ilanı yapılmaz (**Örnek 29**).

8.2.7 İlan ve kesinleşme işlemleri

İş bitim tutanağının düzenlenmesi: Uygulama alanı içinde uygulamaya tâbi tutulacak taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzimi işlemlerinin tamamlandığına ilişkin iş bitim tutanağı düzenlenerek, uygulama ekibi tarafından imzalanır.

Askı ilanı:Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı ilan cetvelleri düzenlenir. Kontrol çalışması tamamlanan ve “**Kontrol Sonuç Raporu**” ve “**İş Bitim Tutanağı**” düzenlendikten sonra askı ilan cetvelleri, pafta örnekleri, eski ada ve parsel sıralı ada ve parsel değişim tabloları, kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilân cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği yerde (30) gün süre ile ilân edilir. İlânın yapıldığına dair “**Askı Cetveli İlan Tutanağı**” (**Örnek 30, Örnek31**) düzenlenir.

İlanlar aynı günde yapılamadığı takdirde son ilan tarihi hepsinde esas alınır. Askı cetvelinin bir örneğini mahalli maliye kuruluşuna (İllerde Defterdarlık, İlçelerde Mal Müdürlüğüne) ve orman idaresine gönderilir. Ayrıca, mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına ilâna alındığı hususu bir yazı ile bildirilir. Kadastro müdürü bu ilanla ilgili işlemleri uygulama ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır. Genel Müdürlükten izin almak suretiyle bir adadan az olmamak üzere kısmi ilan yapılabilir.

Askı ilanı süresinde açılan davalar: Uygulama çalışmalarına, askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açılmak suretiyle itiraz edilebilir (**Örnek 32**). Dava açılan taşınmazların tutanakları kesinleştirilmez. Açılan dava, dava konusu yönünden hangi komşu parseli ilgilendiriyorsa, ilgili parsel de davalı sayılır.

Dava açılan taşınmaz mallarla ilgili işlemler: Dava açılan taşınmazlara ait tutanakların tasdikli örnekleri müdürlükte bırakılarak asılları ile pafta ve ada raporunun tasdikli birer örnekleri kadastro mahkemesine gönderilir.

Kesinleşme: Uygulama öncesi davalı olmayan taşınmazlar ile askı ilân süresi içinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları, ilânın bitimini takip eden gün itibariyle, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilir. Tutanakları kesinleşen taşınmazlar ile davalı olan taşınmazlar için ayrı ayrı “**Kesinleştirilen Parsellere Ait Liste**” ve “**Davalı Parsellere Ait Liste**” düzenlenir (**Örnek 33, Örnek 34**).

Eski paftaların geçersiz sayılması: Bir bölümünde uygulama yapılan paftanın, uygulama gören kısmı, 1cm ara ile 0,2 mm çizgi kalınlığında özel mürekkebi ile tarandıktan sonra taralı kısım içine “Bu bölüm yerine, 3402 Sayılı Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereği no’lu pafta veya paftalar açılmıştır.”, tamamı uygulama gören paftaya ise, “Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereği no’lu paftanın veya paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir.” şeklinde belirtme yapılır. Ayrıca, bu paftalar kontrol mühendisince imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır. Uygulama sonucunda geçersiz kalan paftalar ve teknik belgeler Müdürlükçe ayrıca muhafaza edilir.

Fen klasörlerinin düzenlenmesi:Müdürlük tarafından, fen klasörü yeniden düzenlenir veya mevcut fen klasörü üzerinde gerekli düzeltmeler yapılır.

Yeni paftaların geçerlilik kazanması: Kesinleşen paftaların alt kısmına “Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi gereğino’lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir” ibaresi yazılarak kontrol mühendisince imzalanarak kadastro müdürü tarafından onaylanır.

8.2.8 Tescil ve devir işleri

Kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, ada ve parsel sırasına göre bir klasör içerisine

konulmak suretiyle bu klasör ile birlikte, kesinleşen ve davalı olan parseller için düzenlenen listeler ve kadastro müdürlüğünce, hazırlanıp kontrol edilen yeni tapu kütükleri, ilgili tapu müdürlüğüne devir ve teslim edilir.

22-a uygulaması çalışmaları sonucunda; kadastro müdürü, kadastro üyesi, müdürlükçe ilgili birimde görevlendirilen tekniker/teknisyen ile tapu müdürü ve görevlendireceği personelden oluşan komisyonca tapu kütüklerinin düzenlemesi veya düzeltilmesi konusunda 22-a uygulaması yapılan birimlerde, kısmi veya tamamında uygulama yapılmasına bakılmaksızın aşağıda belirtilen;

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

ilkeleri de gözetilerek karara varılması ve tutanağa bağlanması, karara varılamaması halinde bölge müdürlüğünden görüş alınmak sureti ile uygulamaya yön verilmesi, gerekmektedir.

Yeni tapu kütüğü düzenlenen yerlerde, kadastro müdürlüğünce gönderilen yazı tapu müdürlüğü tarafından yevmiyeye alınmak suretiyle, eki listelere göre eski kütük sayfaları irtibat sağlanarak kapatılır. Yeni tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde; kadastro müdürlüğünün yazısı, tapu müdürlüğünce yevmiye defterine kaydedilerek, tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır. Daha önce ilgili parselin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan “3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin (a) bendi uygulamasına tâbidir” belirtmesi aynı yevmiye numarasıyla terkin edilir.

Parsel üzerinde tescil edilmiş kat mülkiyeti var ise ana taşınmaza ait tapu kütük sayfasında ve ilgili kat mülkiyeti kütüğünün “Ana Gayrimenkulün” yazımına ilişkin bölümünde gerekli düzeltmelerin ve değişikliklerin yapılması gerekmektedir.

Uygulama öncesi davalı olan taşınmazlar ile askı ilânı süresi içinde dava açılan taşınmazların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine, davanın görülmekte olduğu mahkemenin adı ve dosya numarası yazılır. Pafta ve fenni belgelerin asılları, kadastro müdürlüğünde muhafaza edilir.

8.2.9 Merkez arşivine gönderilecek belge ve bilgiler

Sayısal bilgiler; Genel Müdürlük bilgi sistemi standartlarına uygun olarak veya bu bilgi sistemine dönüştürülebilecek formatta olmak üzere il, ilçe, köy veya mahalle esasına göre bilgisayar kayıtları, ada rapor çıktıları, paftaları ile ikinci nüsha tapu kütükleri kadastro müdürlüğünce, uygulamaya giren parsellerin tapu sicilindeki düzeltmelerini gösteren listeler ise tapu müdürlüğünce, arşiv ve devir işlerine dair ilgili mevzuat hükümlerine göre Bölge Müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğe gönderilir. Ayrıca, TKGM Fen Dairesi Başkanlığı tarafından 15.10.2009 tarih, 2555-2582 sayılı “3402/22-a Uygulaması Talimatı” yayımlanmıştır. Bu Uygulama Talimatında, 22-a uygulama çalışmalarında; uygulama birliği sağlamak ve tereddütleri ortadan kaldırmak amacıyla, aşağıda belirtilen hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- 1. Öncelikle, yapılacak hazırlık çalışmaları sırasında, birimin tamamında veya bir kısmında, teknik nedenlerle yetersiz kalan kadastral paftaların, uygulama niteliğini kaybettiğinin ve zemini yansıtmadığının talebe bağlı işlemler ve/veya kontrollük işlemleri ile tespiti halinde tamamı veya bir kısmı uygulamaya alınacaktır. Ancak, hatanın münferit olması, birimin bir kısmında veya tamamında bulunmaması halinde, birimin tamamı ve bir kısmı uygulamaya alınmayıp münferit hata ilgili mevzuatına göre düzeltilecektir.**
- 2. 22-a uygulama alanı belirlenirken kamu kurum ve kuruluşlarınca planlanmış veya başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığını araştırılarak varsa bu çalışmaların bulunduğu alanlar, herhangi bir hak kaybına veya haksız kazanıma meydan**

vermeyecek ise 22-a uygulama alanı kapsamı dışında tutularak ikinci bir çalışmaya sebebiyet verilmeyecektir.

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

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

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

6. Uygulama çalışmalarında;

- Daha önce tespit harici bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler, 22-a uygulamaları kapsamı dışında değerlendirileceğinden bu tür yerler uygulamaya dâhil edilmeyecektir.
- Tapudaki kayıt sahibinin muvafakatı olsa bile, harici el değiştirme yolu ile malik tayini, zilyetlik yolu ile edinme, aynı veya şahsi hak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi yapılmayacaktır.
- Yeni muhdesat tespiti yapılmayacak, tapulama veya kadastro sırasında tespit edilen ve tapu kütüğünde gösterilen muhdesatla ilgili el değiştirmeler dikkate alınmayacaktır.

- Harici; taksim, ifraz veya ifrazen taksimler dikkate alınmayacaktır.
- Taşınmaza ait yapısal hatalar Merkez İnceleme Kurulu Kararı gereği (tapu sicilinde tescilli; adı, soyadı, baba adı, hissesi, cinsiyeti gibi) düzeltilecek ve T.C. kimlik numarası yazılacaktır.
- “Geçerli sayılabilecek sınır” tespitinde ilgililerinin yazılı muvafakatı alınacaktır. Muvafakat alınamaması halinde, diğer sınır tanımlarına göre değerlendirme yapılacaktır.
- Tapulama veya kadastrodan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler için ilgililerinin yazılı muvafakatı alınarak işlem yapılacaktır. Muvafakat alınamaması halinde parsel bütünlüğü korunarak, kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler kesik çizgi ile gösterilir.
- Yönetmelik ve yönergeler ekinde yayınlanan matbu belgeler basılı evrak haline gelene kadar, TKGM elektronik sayfasının “Mevzuatlar” ve “Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi” bölümünde yayımlanan formlar değiştirilmeden kullanılacaktır. Her iki yönü de mevcut olan formlar tek kâğıda basılacaktır.
- İdari taksimatında değişikliği olan birimlerde uygulama çalışmaları sırasında ada mevki ilanları, bilirkişi seçimleri vb. çalışmalar yeni idari taksimata göre yapılacaktır.
- Yapısızken yapılı hale gelen yerlerde cins değişikliğinin yapılması için yasal belgelerini eksiksiz olarak ibraz edenlerin talepleri, ilgili mevzuatına göre karşılanacaktır.

7. Diğer idareler tarafından yapılan ve tescil edilen işlemlerde, hata tespit edilmesi halinde ilgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre düzeltme yapılır. İlgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından 22-a uygulaması bitene kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, hatayı ilgilendiren kısmın uygulamadan çıkartılması için, Genel Müdürlükten onay alınacaktır.

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

9. YENİLEME ÇALIŞMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ: ANKARA İLİ KAZAN İLÇESİ ÖRNEĞİ

Kadastrada yenileme uygulamalarına örnek olarak seçilen Ankara İli Kazan İlçesi'ni öncelikle tanımak ve tanıtmak için genel bir değerlendirme yapmak gerekli görülmüştür. İkinci aşamada Kazan İlçesi'ndeki tesis kadastrasının durumu ve 22-a yenileme uygulamaları sonucundaki kadastral durumu değerlendirilmiştir.

9.1 Ankara İli Kazan İlçesi

Kazan; dünyanın 40.20° enlem, 32.68° boylamında, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'ndeki başkent Ankara'nın kuzey batısında, Ankara'ya 47 km uzaklıkta, 920 rakımlı, 47000 hektar yüzölçümlü, TÜİK 2014 yılı istatistiklerine göre 47.224 nüfuslu, 47 mahallesi bulunan ve 1985 yılında ilçe olan Ankara'nın gelişmekte olan bir yerleşim yeridir (Anonim 2015d).

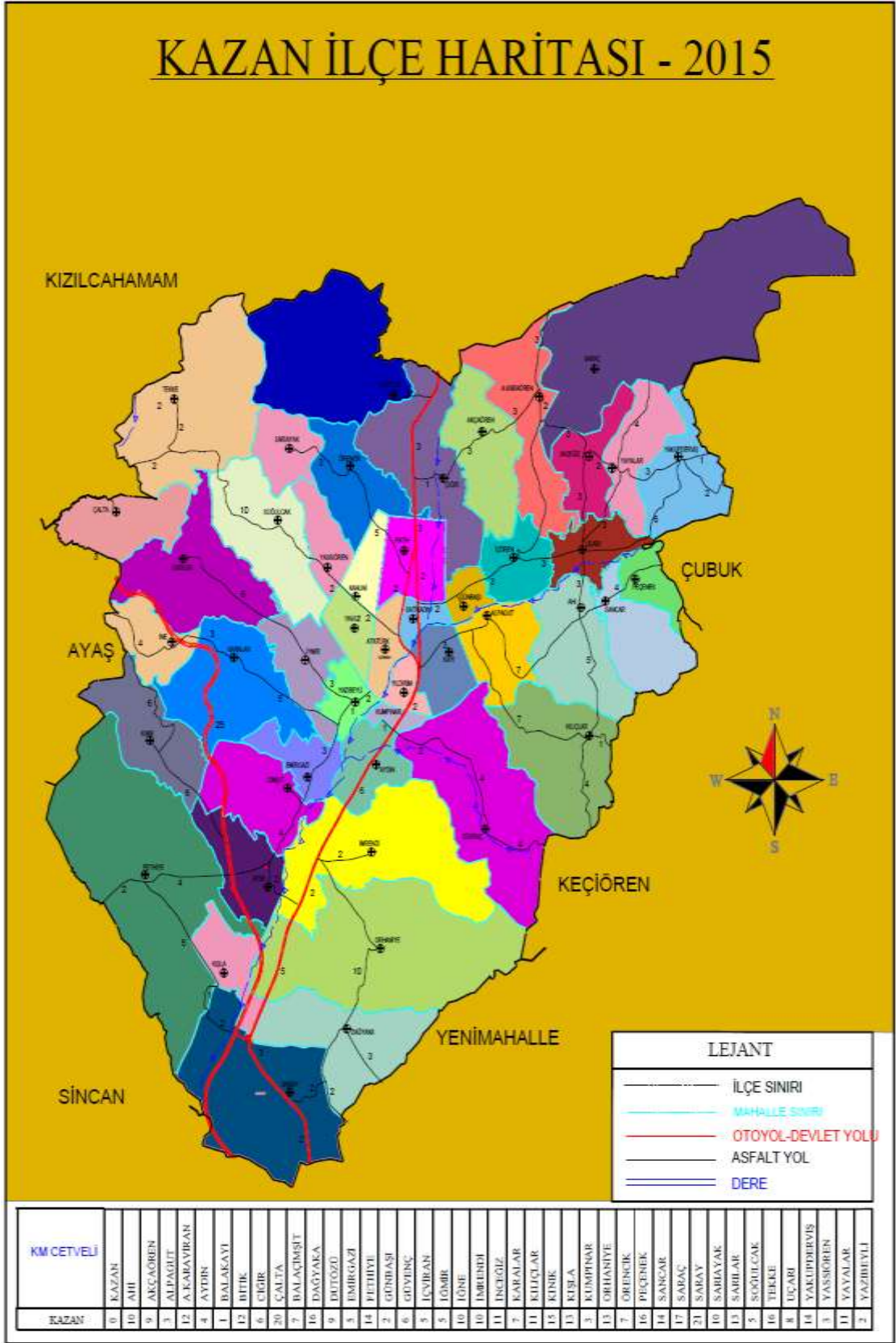


Şekil 9.1 Ankara'nın yerini gösterir Türkiye haritası



Şekil 9.2 Ankara'nın ilçelerini gösterir harita

KAZAN İLÇE HARİTASI - 2015



Şekil 9.3 Kazan İlçesi ve köy/mahalle gösterir harita



Şekil 9.4 Kazanın nüfusunu gösterir tabela



Şekil 9.5 Ankara İli Kazan İlçesi genel görünüm

9.2 Kadastro Yenileme Uygulamasından Önce Kazan

İlçede kadastro çalışmaları 1952 ile 1961 döneminde yapılmıştır. Kadastro çalışması; koordinat sistemine bağlı olmayan grafik ve fotoplan yöntem ile yapılmıştır. Altlık olarak genellikle kâğıt, karton ve fotoplan kullanılmıştır. Köy içleri 1/500 ve genellikle 1/1000 ölçekli, kırsal alan genellikle 1/2000, 1/5000 ve nadiren 1/10000 ölçekli paftalar olarak yapılmıştır. Kadastrodan sonra yaklaşık %1-5 arasında davalık durumlar oluşmuştur³. Kazan 1985 yılında ilçe olduktan sonra Kazan'ın merkez mahallelerin bazılarında muhtelif tarihlerde 3194 sayılı İmar Kanuna göre imar uygulaması yapılmıştır (Çizelge 9.1).

Çizelge 9.1 Kazan İlçesi'ndeki Mahalle/Köy kadastro kesinleşme tarihleri

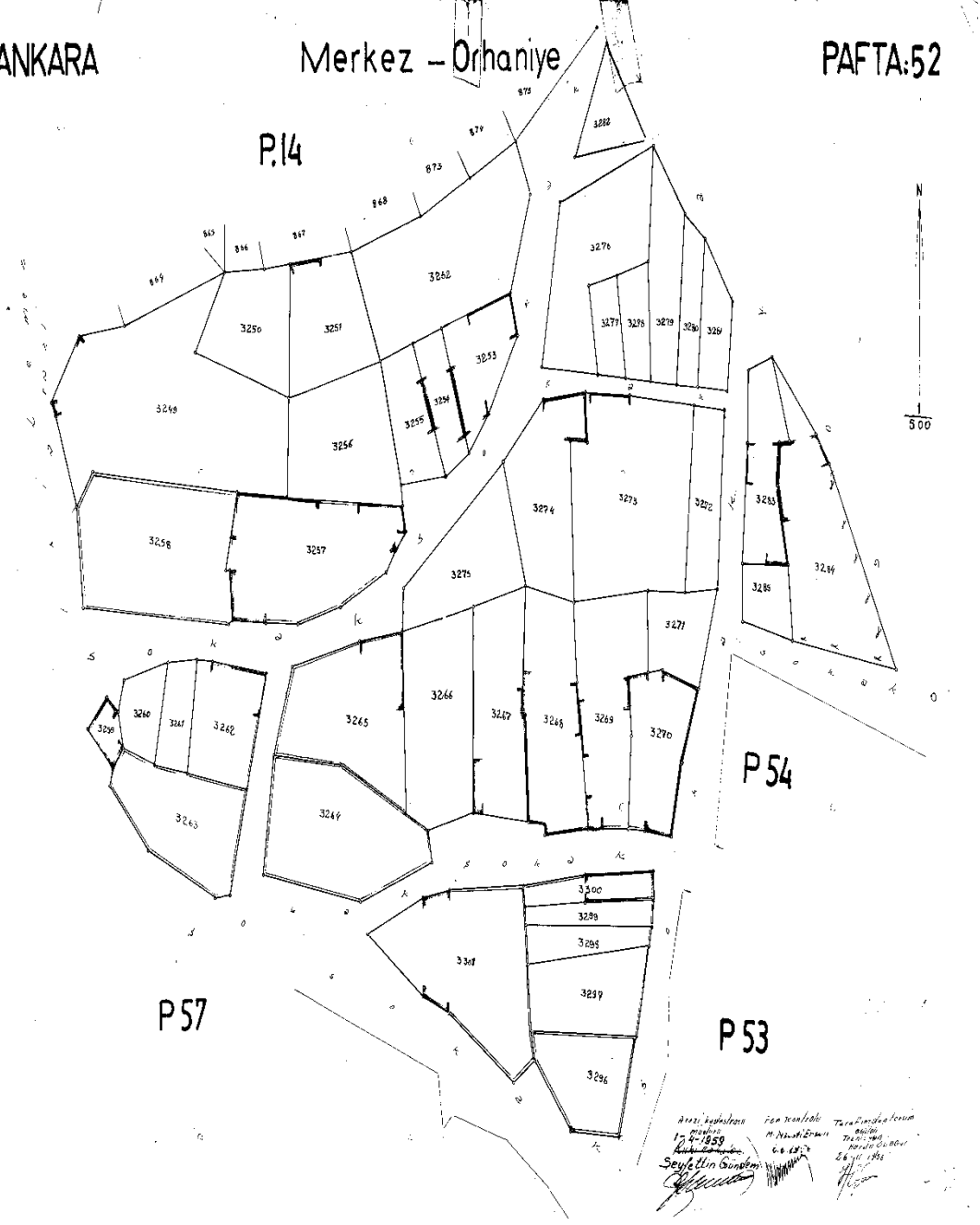
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE/KÖY	M/K	KESİNLEŞME TARİHİ
ANKARA	KAZAN	CALTA	M	21.07.1952
ANKARA	KAZAN	SARAC	K	18.08.1952
ANKARA	KAZAN	YAYALAR	M	20.10.1952
ANKARA	KAZAN	KILICLAR	K	20.12.1952
ANKARA	KAZAN	PECENEK	M	20.03.1953
ANKARA	KAZAN	İNCEĞİZ	K	18.11.1953
ANKARA	KAZAN	YAKUPDERVİS	K	19.04.1954
ANKARA	KAZAN	VERİMLİ	K	16.06.1954
ANKARA	KAZAN	SARAY	M	28.07.1954
ANKARA	KAZAN	DAĞYAKA	M	14.08.1954
ANKARA	KAZAN	İMRENDİ	M	30.08.1954
ANKARA	KAZAN	ASAĞIKARAÖREN	K	28.03.1955
ANKARA	KAZAN	AKCAÖREN	K	05.04.1955
ANKARA	KAZAN	AYDIN	M	15.12.1955
ANKARA	KAZAN	BİTİK	M	08.05.1956
ANKARA	KAZAN	KISLAKÖY	M	07.06.1956
ANKARA	KAZAN	FETHİYE	M	11.09.1956
ANKARA	KAZAN	CİMSİT	M	17.10.1956
ANKARA	KAZAN	AHI	M	20.11.1956
ANKARA	KAZAN	SANCAR	M	24.05.1957
ANKARA	KAZAN	YASSIÖREN	K	14.08.1957
ANKARA	KAZAN	ÖRENCİK	K	17.08.1957
ANKARA	KAZAN	İYMİR	M	18.10.1957
ANKARA	KAZAN	UCARI	M	25.01.1958
ANKARA	KAZAN	YAZIBEYLİ	M	19.02.1958
ANKARA	KAZAN	GÜVENC	K	07.04.1958
ANKARA	KAZAN	KAYI	M	20.09.1958
ANKARA	KAZAN	KUMPINAR	M	21.01.1959
ANKARA	KAZAN	ORHANİYE	M	01.04.1959
ANKARA	KAZAN	İCÖREN	M	12.06.1959
ANKARA	KAZAN	İGNE	K	13.11.1959
ANKARA	KAZAN	SARILAR	M	22.03.1960
ANKARA	KAZAN	KINIK	K	28.03.1960
ANKARA	KAZAN	DUTÖZÜ	K	25.04.1960
ANKARA	KAZAN	ALPAGUT	M	05.07.1960
ANKARA	KAZAN	SOĞUCAK	K	25.08.1960
ANKARA	KAZAN	EMİRGAZİ	M	15.11.1960
ANKARA	KAZAN	KARALAR	M	01.12.1960
ANKARA	KAZAN	SARIYAK	K	08.04.1961
ANKARA	KAZAN	GÜNBAŞI	M	10.05.1961

³ Bu verilen bilgiler bizzat Kazan Kadastro Birimi ve Kazan Tapu Müdürlüğünde yapılan çalışmalar, çekilen fotoğraflar ve yetkili personellerle yapılmış olan görüşmelere dayanmaktadır.

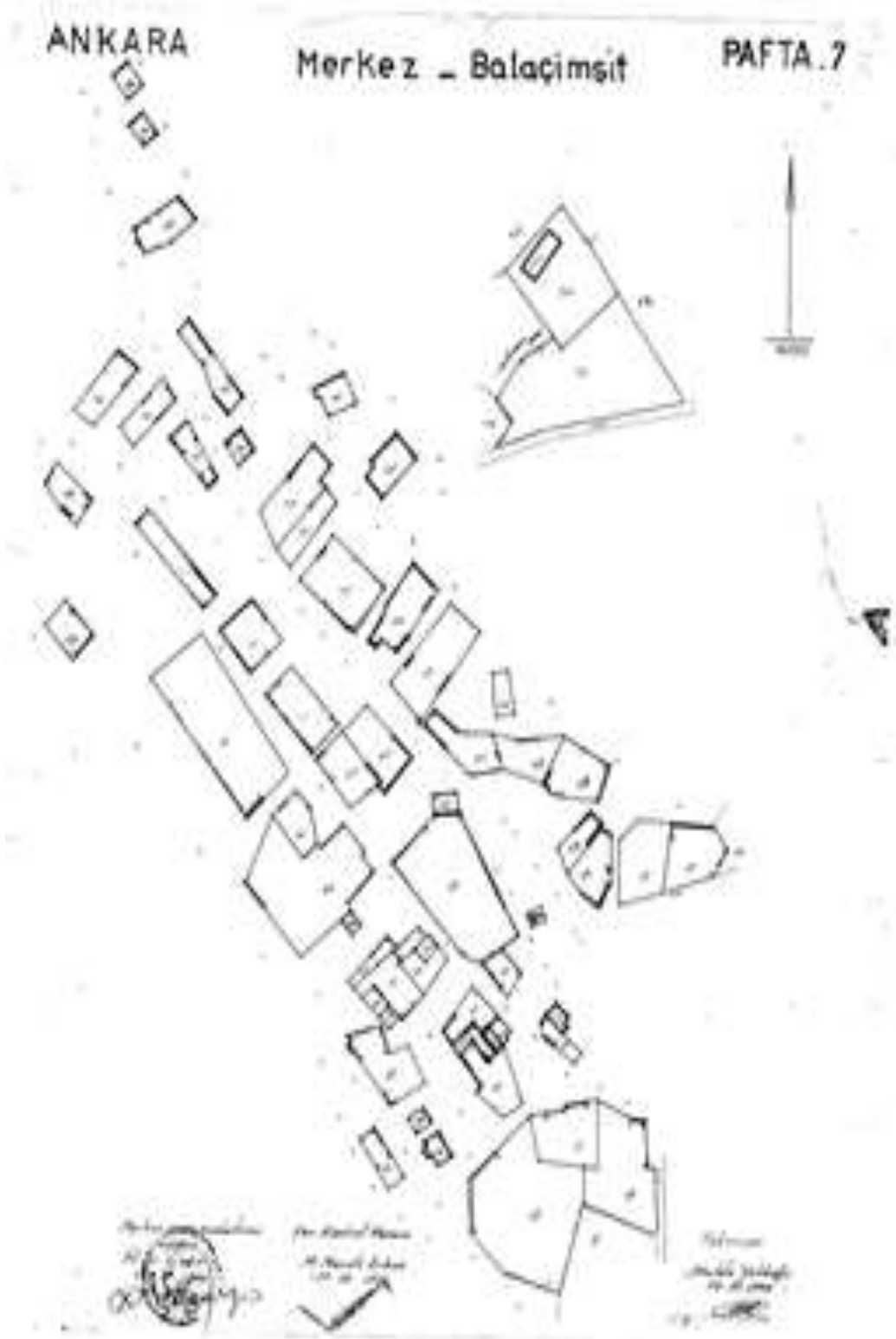
ANKARA

Merkez - Orhaniye

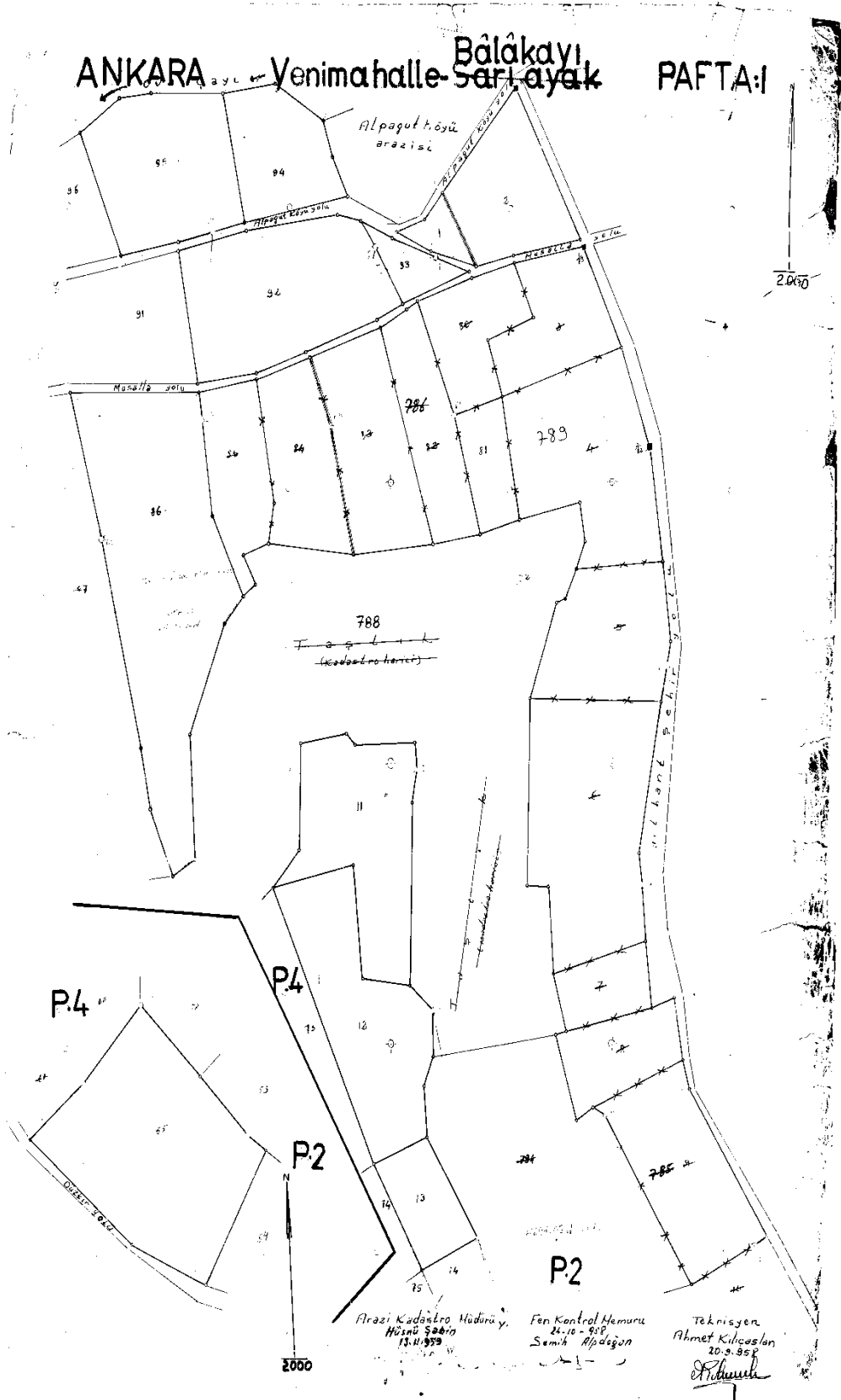
PAFTA:52



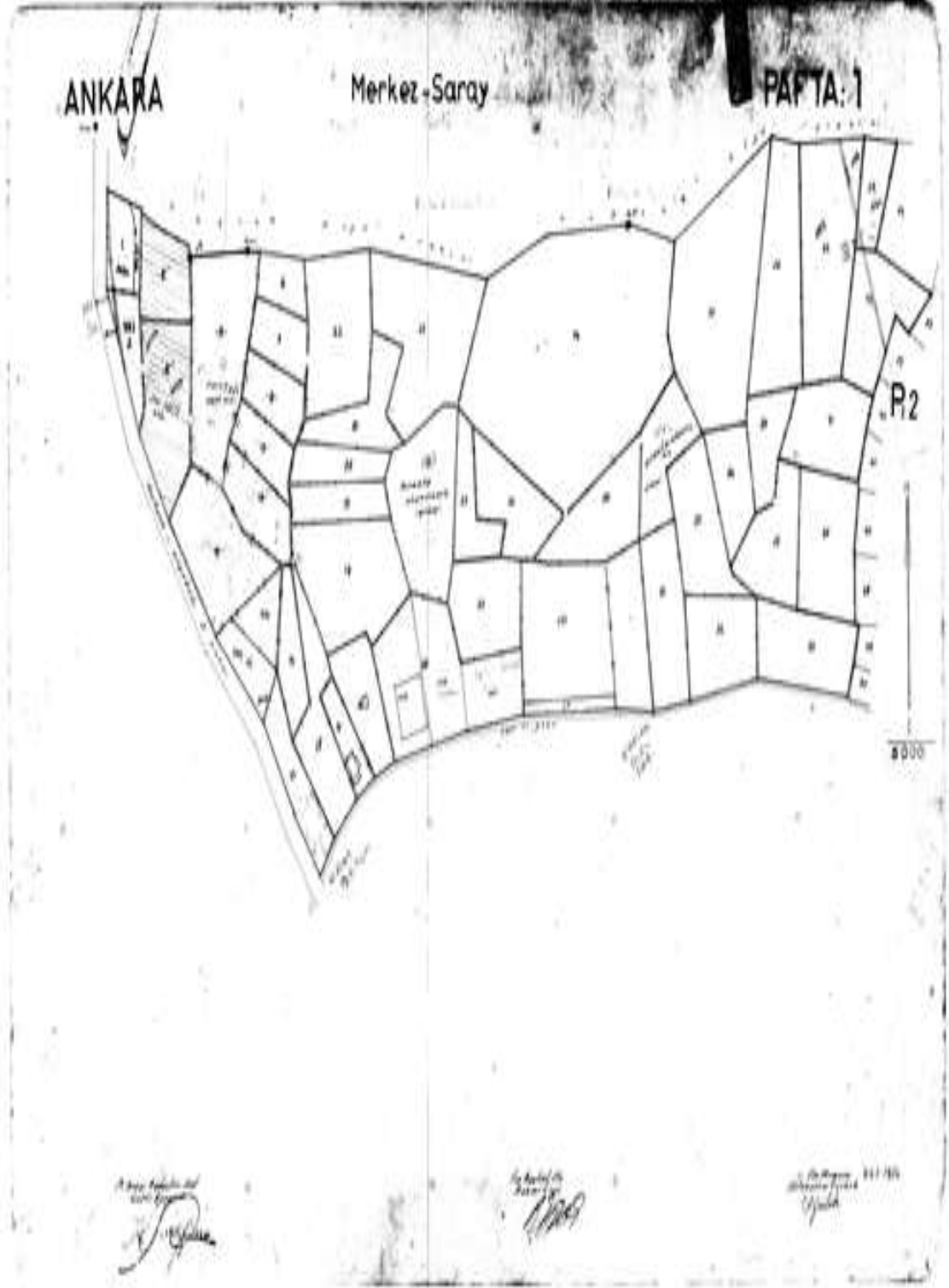
Şekil 9.6 Kazan İlçesi Orhaniye Mahallesi 2013 yılında yenilemesi yapılan grafik-pirizmatik yöntemle yapılmış köy içi 1/500 ölçekli kağıt pafta



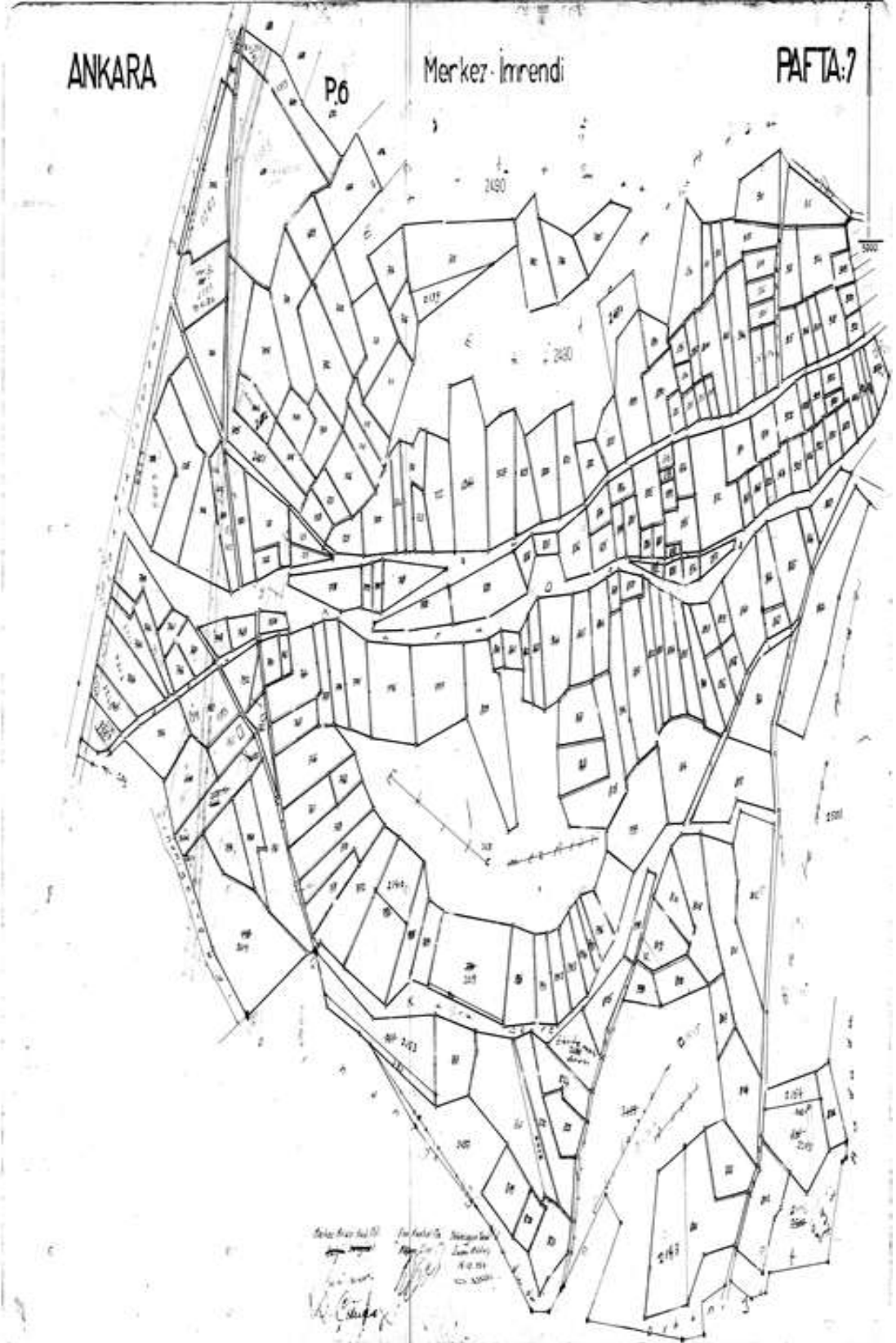
Şekil 9.7 Kazan İlçesi Balçımşit Köyü 2011 yılında yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış köy içi 1/1000 ölçekli kağıt pafta



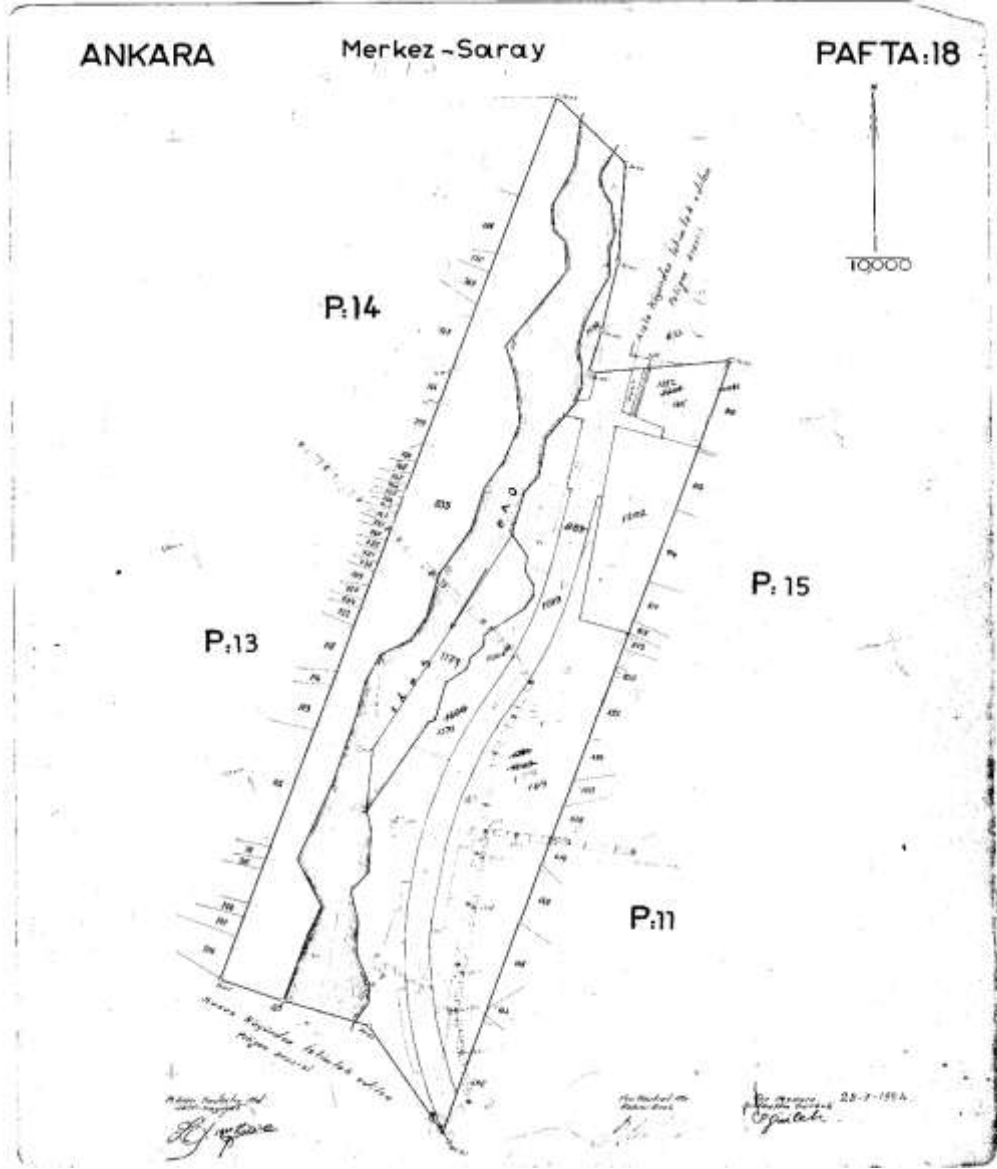
Şekil 9.8 Kazan İlçesi Balkay Köyü 2013 yılında yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/2000 ölçekli kağıt pafta



Şekil 9.9 Kazan İlçesi Saray Köyü 2013 yılı yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/5000 ölçekli kağıt pafta



Şekil 9.10 Kazan İlçesi İmrendi Köyü 2013 yılında yenilemesi yapılan takeometrik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/5000 ölçekli kağıt pafta



Şekil 9.11 Kazan İlçesi Saray Köyü 2013 yılı yenilemesi yapılan grafik yöntemle yapılmış kırsal alan 1/10000 ölçekli karton pafta⁴

9.3 Kazan İlçesi'ndeki Kadastro Yenileme Uygulamaları⁵

Kazan İlçesi'nde 22-a yenileme uygulamalarından önce herhangi bir yenileme çalışması yapılmamıştır. Yenileme çalışmaları yapılır iken, Şekil 8.1'deki uygulama şemasına göre ve 8.2 başlığında anlatıldığı üzere yönetmelik hükümlerine göre yürütülmüş ve sonuçlandırılmıştır.

⁴ Bu ölçekteki paftalar genellikle ve nadiren yaylak, kışlak gibi çok büyük arazi parçalarını göstermek için çizilmiştir.

⁵ Bu bölümde verilen bilgiler bizzat Kazan Kadastro Birimi ve Kazan Tapu Müdürlüğünde yaptığım çalışmalar, çektiğim fotoğraflar ve yetkili personeller ile yapılmış görüşmelere dayanmaktadır.

Kazan ilçesinde yenileme çalışmaları iki etapta tamamlanmıştır. Birinci etapta İğne, Kınık, Örencik, Soğulcak (Soğucak), Yassıören Köyleri ile Balacımşit, Çalta, Emir Gazi, Fethiye, İğmir, Karalar, Kışla, Sarılar ve Yazıbeyli (Halkavun) Mahalleri olmak üzere 14 adet köy/mahalle 2010 yılı içinde 22-a yenileme programına alınmış, 2010-2011 yıllarında yenileme ile ilgili çalışmalara başlanmış olup, tapu kayıtlarına 25.02.2011 tarihinde “3402 sayılı kanunun 22’inci maddesinin 2’inci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir” belirtmesi yapılmıştır. Bu etabın yenileme çalışmaları 22-a uygulama yönetmeliği ve uygulamalarına göre 2011 yılı içinde tamamlanmıştır.

Kazan İlçesi’ndeki ikinci etap yenileme çalışmalarında Akçaören, Aşağıkaraviran, Dutözü, Güvenç, İncegiz, Kılıçlar, Saraç, Sarıayak, Tekke, Yakupderviş Köyleri ile Ahi, Alpagut, Aydın, Balkayı, Ciğir, Dağyaka, Günbaşı, İçviran, İmrendi, Kumpınar, Orhaniye, Peçenek, Sancar, Saray Uçarı ve Yaylalar Mahalleleri olmak üzere 26 adet köy/mahalle 2012 yılı içinde yenileme programına alınmış, 2012-2013 döneminde yenileme ile ilgili çalışmalara başlanmış olup, tapu kayıtlarına 09.01.2012 tarihinde “3402 sayılı kanunun 22’inci maddesinin 2’inci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir” belirtmesi yapılmıştır. Bu etabın yenileme çalışmaları 22-a uygulama yönetmeliği ve uygulamalarına göre 2013 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

2013 yılı sonu verilerine göre Kazan İlçesi’ne bağlı mahallelerde (eski köyler dahil) imar uygulaması yapılmış yerler hariç olmak üzere bütün yerleşimlerde 22-a yenileme çalışmaları tamamlanmış olup, yenilemesi yapılmayan bir yerleşim yeri kalmamıştır. İlçede toplam 72.467 parsel bulunmakta olup, bunun 16.799 adedi imar parseli, 19.676 adedi birinci etapta ve 35.992 adedi ise ikinci etapta yenilemesi yapılmış parselden oluşmaktadır.

İlçede yenileme çalışmalarında ITRF 96 yöntemi kullanılmıştır ve GPS-33.3 derece ile yapılmıştır. Köy/mahalle içlerinde 1/500, 1/1000 ve kırsal alanlarda 1/1000, 1/2000 ölçekli nadiren de 1/5000 ölçekli paftalar çizilmiştir. Pafta altlığı olarak da astrolon altlık kullanılmıştır.

Yapılan yenileme çalışmaları sonucunda yaklaşık 15 adet parsel davalık olmuştur. Bu davaların konuları ise genellikle sınır ve yüzölçümü ile ilgilidir.

Kadastroda yedi adet sınır tipi bulunmakla birlikte Kazan İlçesi yenileme çalışmalarında genellikle 2 tip sınır kullanılmıştır. Birincisi siyah renkli olan sabit sınır ve turuncu renkli olan geçerli sınırdır (Şekil 9.11). Ayrıca bu şekle göre mavi ile gösterilen sınırlar kadastro tesisindeki mevcut tescilli yapıları ve pembe sınırlar sonradan yapılan yapıları, K1 kargir, K2 iki katlı kargir, B.Ev betonarme evleri ve mor ile yazılan rakamlar da eski parsel numaralarını göstermektedir.

Örnek olarak alınan ve ek 2 dosyadaki Orhaniye Köyü'ne ait eski ve yeni bilgilerin karşılaştırıldığı listelerin incelendiğinde;

Kazan Kadastro Biriminde çalışan personeller parsel yüzölçümlerinde basit yazım hatalarından kaynaklanan çok büyük hatalar hariç, genelde % 0-20'ye kadar bir farklılık olduğunu belirtmişlerdir. Yüzölçümü ve sınır farklılıkları genelde köy/mahalle içlerinde daha sıklıkla gözükmemektedir.

Ek 3'deki Orhaniye Mahallesi 2123 parselin tesis kadastrosu tutanağı incelendiğinde yüz ölçümü sütunundaki dönüm hanesine 12 yazılmış olmasına ve tutanağa ekli 1/2000 ölçekli haritasında da 12.000 m²'lik alan çizilmesine rağmen tapu kütüğüne 12.000 m² olarak tescil edilmesi gerekir iken 12 m² kare tescil edilmiş olduğundan 22-a yenileme uygulama tutanağında eski ve yeni yüzölçümü yazılarak, Orhaniye Mahallesi 2394 parselin tesis kadastrosu tutanağı incelendiğinde de yüz ölçümü sütununda düzeltme yapılırken, 27.420 olarak yazılması gerekir iken yanlışlıkla 7.420 m² yazılmış ancak tutanağa ekli 1/2000 ölçekli haritasında da 27.420 m²'lik alan çizilmiş ve tapu kütüğüne 27.420 m² olarak tescil edilmesi gerekir iken 7.420 m² kare tescil edilmiş olduğundan 22-a yenileme uygulama tutanağında eski ve yeni yüzölçümü yazılarak ve Orhaniye mahallesi 1507 parselin tesis kadastrosu tutanağı incelendiğinde yüz ölçümü sütununa 3.800 m² yazılmış ve tutanağa ekli 1/2000 ölçekli haritasında da 3.800 m²'lik alan çizilmiş ve tapu kütüğüne 3.800 m² olarak tescil edilmesi gerekir iken 380 m² kare tescil edilmiş olduğundan 22-a yenileme uygulama tutanağında eski ve yeni yüzölçümü yazılarak basit ve kaba yazım hataları düzeltilmiştir. Bu durum ek 2'deki karşılaştırma listesinde de görülmektedir.

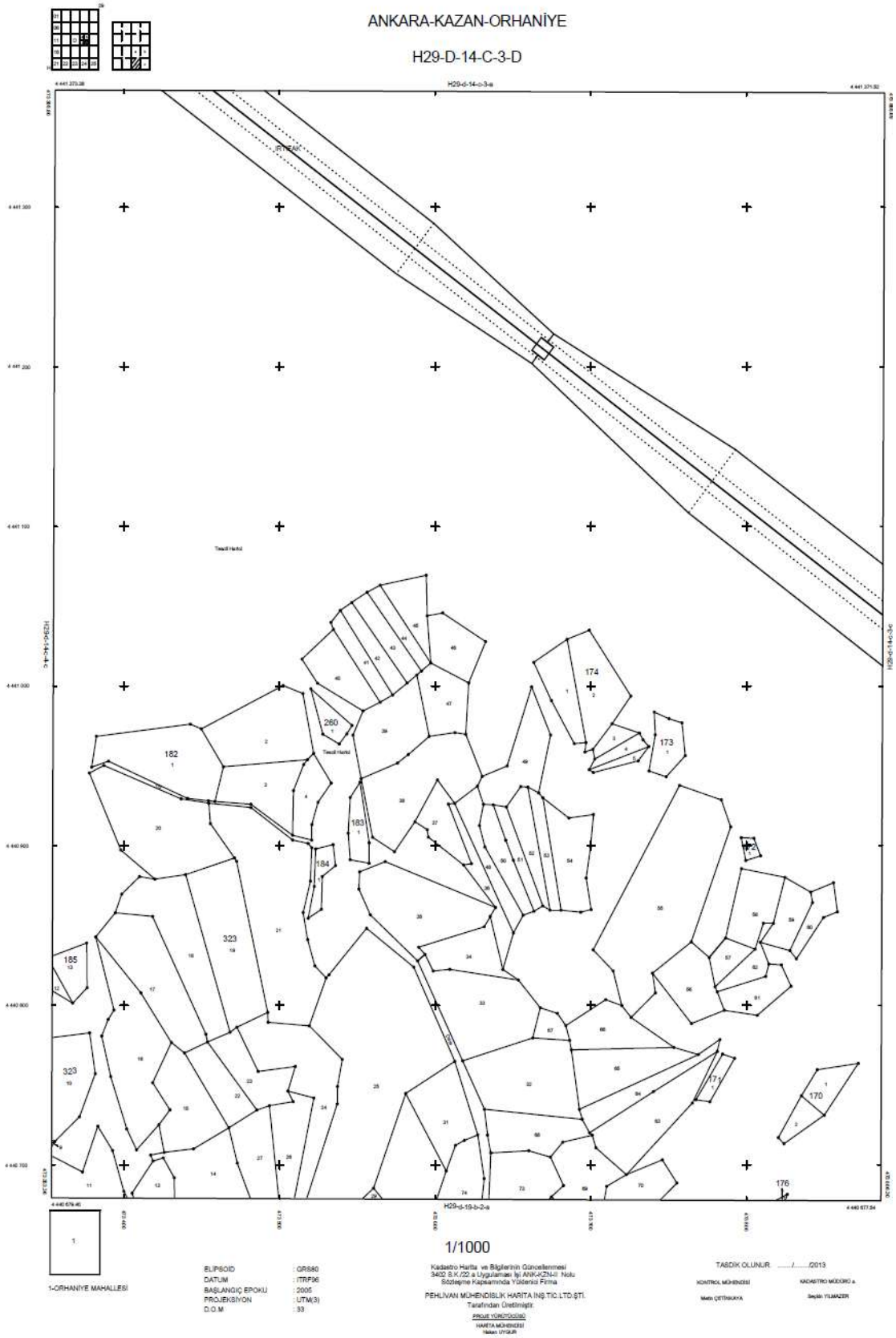
Taşınmazların eski cinsleri (vasıfları) genellikle olduğu gibi korunmakla birlikte yapılı olan bazı parsellerin vasıfları yapısız halde (kerpiç ev iken arsa olarak) tespit ve tescilleri yapılmakla birlikte, eski vasıfları yapısız iken sonradan üstüne bina yapılan parsellerin vasıfları eski vasıfları ile 8.2.5.3 başlığında yapı ve tesisler de anlatıldığı üzere tespit ve tescil edilmiştir (Ek-2).



Şekil 9.12 Kazan İlçesi Orhaniye Köy/Mahalle İçi yeni paftası



Şekil 9.13 Kazan İlçesi Orhaniye Köy/Mahalle eski yeni çıkışması



Şekil 9.14 Kazan İlçesi Orhaniye Köyü/Mahalle 22-a yenileme 1/2000 ölçekli astrolan altlıklı pafta

9.4 Kadastro Yenileme Çalışmalarına İlişkin Anket Sonuçları

Kadastroda yenilemenin anlamı, uygulamaları ile uygulama sonuçlarını daha iyi anlamak ve yorumlamak bakımından hem örnek olarak alınan Kazan İlçesi'nde yaşayan maliklere, hem de TKGM çalışanlarına anket uygulanmıştır. Anket çalışmalarının başlıca sonuçları aşağıda oran ve sayı olarak analiz edilmiş ve teorik inceleme sonuçları ile anket bulgularından yararlanılarak genelleme yapılmıştır.

9.4.1 Maliklere uygulanan anketin amaçları ve uygulama yöntemleri

İkincil verilerle yapılan çalışmaların sonuçlarını test etmek ve uygulamaların paydaşlarla anlaşılabilirliğinin değerlendirilmesi için tesis kadastrounda ve yenileme konularında uygulayıcı kuruluş olan TKGM'nün uygulama aşamasında çalışan personelinin görüşleri ile çalışma alanı olarak seçilen Ankara İli Kazan İlçesi'nde ikamet eden, yaşayan ve yenileme çalışmalarından etkilenen maliklerin görüşleri ve değerlendirmeleri alınmıştır. Uygulamadan etkilenen kesimlerin görüş ve değerlendirmelerini almak üzere iki farklı anket formu geliştirilmiştir. İki farklı anketi ayrı ayrı değerlendirilmesi yapılmış ve ikinci aşamada ise genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. İlçede yaşayan ve yenileme çalışmalarından etkilenen maliklere anket uygulanmasında izlenen yöntem aşağıda özetlenmiştir:

Kazan İlçesi'nde oturan ve yenileme çalışmalarından etkilenen maliklerden seçilenlere Kazan Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Biriminde 15 gün süreli anket uygulanmıştır. Bu dönemin ilk 5 gününde yüzyüze anket çalışması yapılmış ve kalan 10 gün boyunca her iki birimde çalışanlar teknik ve idari personel tarafından ilçede oturan ve yenileme çalışmalarından etkilenen maliklere anket uygulanmıştır. Anket uygulaması aşamasında; öncelikle kişilere anket çalışmasının amacı açıklanmış olmasına karşın, ankete katılmak istemeyenler kapsam dışı tutulmuştur. Çalışma dönemi içinde Kazan Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Biriminde çalışan personelin de yardım ve katkıları ile 91 adet malike anket uygulaması yapılmıştır. Anket aşamasında maliklere; "kadastroda yenilemenin ne olduğunu biliyor musunuz?", "köyünüzde kadastro çalışmalarının ne zaman yapıldığını biliyor musunuz?", "Siz veya aileniz kadastro yapıldığı tarihte burada mı ikamet ediyordunuz?", "O tarihten bugüne kadar kadastro ile ilgili bir probleminiz oldu mu?", "Kadastroda sorun yaşanmışsa bu sorunların neler

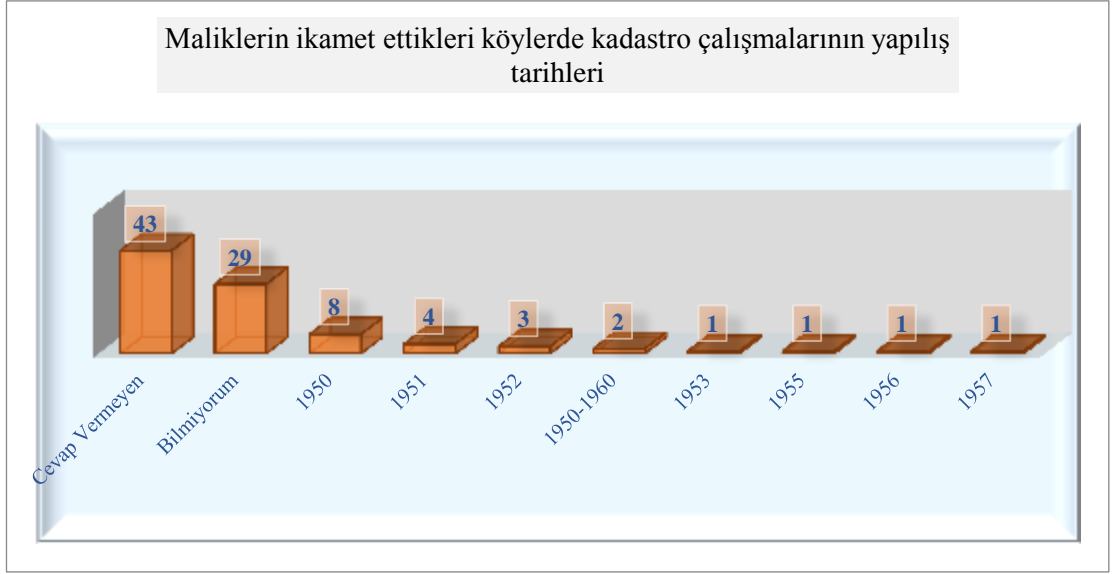
olduğunu açıklar mısınız”? ve “Yenilemenin bu problemleri çözeceğini düşünüyor musunuz?” gibi sorular yöneltmiş ve elde edilen görüşlerden genel değerlendirme yapılması ile yetinilmiştir.

9.4.2. Etkilenen malik anketinin değerlendirilmesi

Kadastro yenileme çalışmalarından etkilenen maliklerin ankete katılma konusunda genel olarak isteksiz oldukları gözlenmiştir. Maliklerin ankete katılmak istememe nedenleri arasında; kadastro yenilemesine yeterli ilgilerinin olmaması, yenilemede mülkiyete ilişkin tespit ve değişikliklerin yapılamaması ve yapılan çalışma hakkında yeterli bilgi sahibi olmamaları bulunmaktadır. Özellikle yapılan çalışma hakkında maliklerin mülkiyet sorunlarının giderilmiş olması halinde, hem uygulama çalışmalarına, hem de anket ve diğer araştırmalara daha çok ilgi gösterecekleri ve yapılan çalışmalara etkin olarak katılacakları gözlenmiştir.

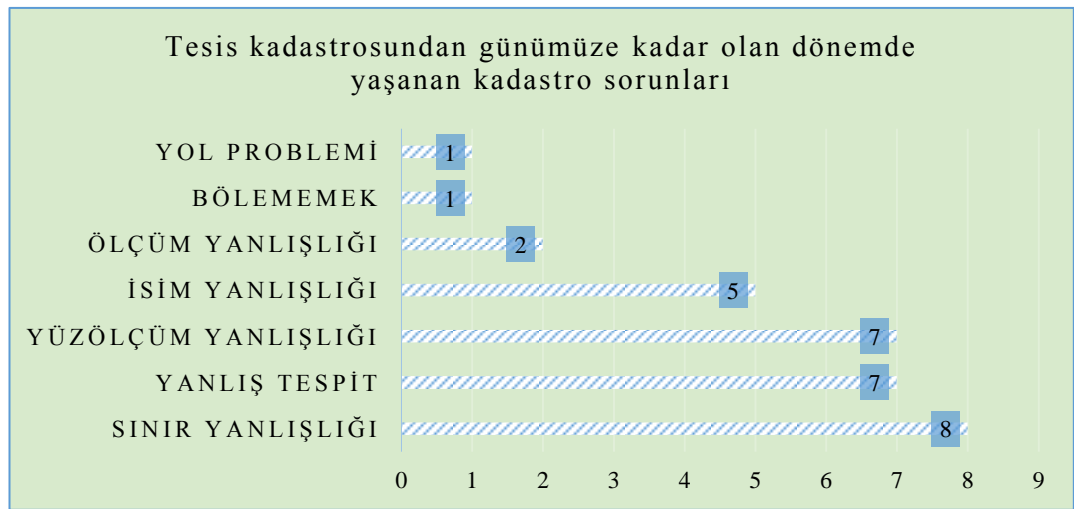
“Kadastro yenileme çalışmasının anlamını biliyor musunuz?” sorusuna ankete katılan 48 kişinin veya görüşülenlerin % 53’ünün olumlu cevap verdiği ve kalan kısmın konu ile ilgili bilgisinin olmadığı saptanmıştır. Görüşülen maliklerin ikamet ettikleri köylerde tesis kadastrounun oldukça eski tarihlerde yapılmış olduğu görülmektedir (Şekil 9.15) Katılımcılardan 8 kişi 1950, 2 kişi 1950-1960, 3 kişi 1951, 2 kişi 1952, 1 kişi 1955, 1952, 1953, 1 kişi 1955, 1 kişi 1956 ve 1 kişi de 1957 yıllarında tesis kadastrounun yapıldığını belirtmiştir. Kalan 72 kişiden ise 29 kişisi bu konuda bilgisinin olmadığını ve 43 kişi ise bu yöndeki soruyu cevaplayamayacağını ifade etmiştir. Doğal olarak maliklerin tesis kadastro tarihlerini bilmeleri beklenememekle birlikte yenileme çalışmalarından olan beklenti ile tesis kadastrounun yapılış tarihleri arasındaki ilişkinin algılanması bakımından bu soru önemli bulunmaktadır.

Nitekim *“siz veya aileniz kadastrounun yapıldığı tarihte halen ikamet ettiğiniz köyde mi ikamet ediyordunuz?”* sorusuna katılımcılardan 46 kişi (%51) evet cevabını vermiş olup, kalan kişilerin başka il ve ilçelerde ikamet ettikleri ve doğal olarak tesis kadastro yapılış tarihlerini bilmelerinin mümkün olmadığı ortaya çıkmaktadır.



Şekil 9.15 Kadastro çalışmalarının ne zaman yapıldığı

Tesis kadastroundan sonra günümüze kadar olan dönemde etkilenen maliklerin kadastro ile ilgili sorun yaşama durumları da irdelenmiştir. Görüşülenlerin sadece % 38'i tesis kadastroundan sonra günümüze kadar kadastro ile ilgili sorun yaşadığını beyan etmiştir. Yaşanan sorunlar ise maliklerde 7'sine göre yanlış tespit yapılması, 5'ine göre isim yanlışlığı, 8'ine göre sınır problemlerinin yaşanması, 2'sine göre ölçü yanlışlığı, 7'sine göre yüzölçümlerin hatalı olması, 1'ine göre parselin ifraz edilememesi ve 1'ine göre de yol sorunu yaşanması olarak sıralanmıştır (Şekil 9.16).



Şekil 9.16 Kadastro ile ilgili yaşanan problemler

Kadastro yenilemesinin yaşanan problemleri çözeceğine genel olarak maliklerin inanmadıkları tespit edilmiştir. Ankete katılanlardan 45 kişi (% 49), yenileme çalışmalarının yaşanan kadastro sorunlarına çözüm getirebileceğini düşündükleri ve kalanların yapılan yenileme çalışması ile sorun çözümü olanağının elde edilemeyeceğini vurguladıkları görülmüştür.

9.4.3 Malik anketlerinin sonuçlarının genel değerlendirilmesi

Ankete katılardan %53'ü kadastroda yenilemenin anlamını bilmekte olup, görüşülenlerin yaklaşık yarısının konu hakkında bilgi sahibi olmadığı ve doğal olarak yapılan çalışmalara yerel halk ve maliklerin katılımlarının sağlanmasının güç olduğu dikkati çekmektedir. İlçede tesis kadastro sunun 1950-1960 döneminde yapıldığı ve katılımcıların tesis kadastro sunun esnasında köy/mahallelerinde bulunma oranlarının yaklaşık olarak eşit düzeyde olduğu dikkate alınır, geçmiş uygulamalara ilişkin verilen olumsuz ve boş cevapların fazlaca anlamlı olmaması gerekir.

Katılımcılardan %62'si kadastro ile ilgili bir problem yaşamadığını beyan etmiştir. Görüşülen kişilerin % 38'ine göre kadastro ile ilgili olarak yaşanan sorunlar arasında; yanlış tespit yapılması, isimlerin hatalı olması, ölçüm ve yüzölçümü yanlışlıkları, parsellere ulaşım sorunun olması ve taşınmazların malikler veya hissedarlar arasında ifraz edilmesi (bölmede) yaşanan sorunlar sayılmaktadır. Etkilenen maliklerin %49'u kadastroda yapılan yenilemenin sorunları çözeceğini düşünmekte olup, kalan kısma göre yenileme çalışması ile yaşanan sorunların ve özellikle mülkiyete ilişkin sorunlara çözüm bulunmasının mümkün olmayacağı açıktır.

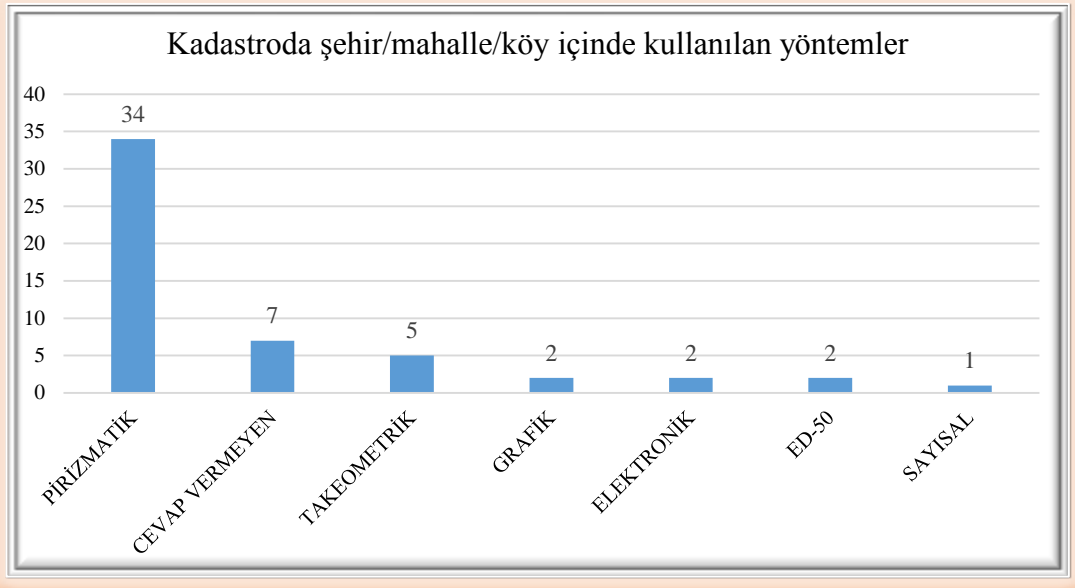
Anket sonuçlarına göre ilçede kadastroda yenileme ile ilgili maliklerin yeteri kadar bilgi sahibi olmadığı veya maliklerle kadastroda yapılan yenileme ile ilgili yeteri kadar bilgi verilmediği anlaşılmaktadır. Ayrıca katılımcıların yarıya yakını kastrodan kaynaklanan sorunları bu yenileme ile çözülemeyeceği kanaatinde oldukları görülmektedir. Katılımcıların sorulara verdiği cevaplardan da anlaşılacağı üzere kastroda böyle bir yenilemeye ilgi oldukça düşük düzeydedir. Maliklerle yapılan anket ve gözlem sonuçlarına göre malikler tamamen yeniden kastro yapılması veya ikinci kastro sunun yapılması gerektiği ve bu kastro sunun esnasında da mülkiyet sorunlarına da çözüm bulunması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

9.4.4 TKGM personeline anket uygulaması ve uygulama yöntemleri

Kadastro yenilemelerinin uygulayıcı kuruluşu olan TKGM Ankara Kadastro Müdürlüğü birimlerinde çalışan 120 personelle e-posta yolu ile anket soruları gönderilmiştir. E-posta yolu ile gelen anket cevapları ve bazı birimlerde yüz yüze yapılan anketler sonucunda toplam 53 personelin ankete katılımı sağlanmıştır. Görüşülen personel; mühendis, tekniker, teknisyen ve kadastro üyelerinden oluşmaktadır. Anket aşamasında teknik personele; “çalıştığınız köylerde/mahallelerde kadastro ne zaman yapılmıştır?”, “kadastroda teknik olarak hangi yöntem kullanılmıştır?”, “çalıştığınız yerde bugüne kadar kadastro teknik yönü ile ilgili ne gibi problemler olmuştur?”, “yenileme çalışmalarında hangi yöntem kullanılmıştır?”, “bu bölge için ITRF ile ED-50 arasındaki kayıklıklar ile ilgili bir hesaplama yapılmış mıdır?”, “yeni ölçülenden ve eski ölçülenden elde edilen parsel sınırlarındaki kaymalar ne kadar olmuştur?”, “parsel alanlarındaki farklılıklar hangi sınırlarda kalmıştır?”, “parsel büyüklüklerine azami oran % kaç olmuştur?”, “elde edilen sonuçları değerlendirir misiniz”? ve son olarak “yenileme çalışmaları hakkındaki düşünceleriniz ve önerilerinizi belirtiniz” gibi sorular yöneltilmiştir.

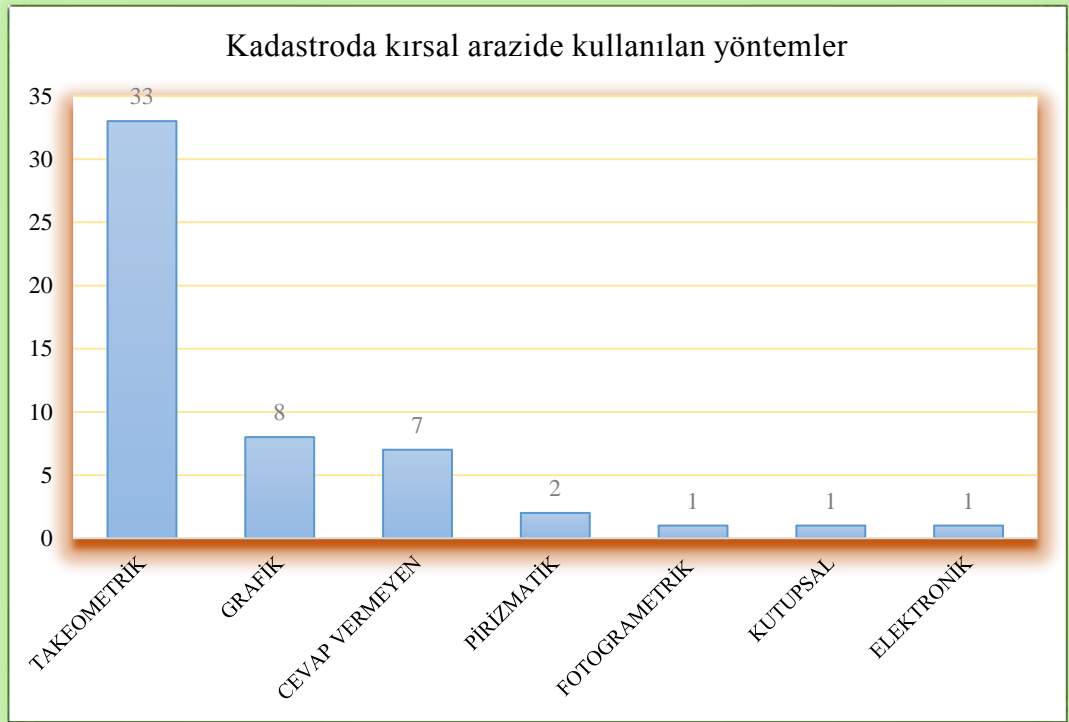
9.4.5 Personel anketinin değerlendirilmesi

Ankara Kadastro Müdürlüğü’nde çalışan 53 personel 1945 - 1976 döneminde tesis kadastro sunun yapıldığını belirtmişlerdir. Görüşülenlere göre kadastro çalışmasında teknik olarak şehir/mahalle/köy içinde; prizmatik, ED-50, prizmatik, kutupsal, elektronik, grafik, takeomatik ve sayısal yöntemlerle çalışma yapıldığını beyan etmişlerdir (Şekil 9.17). Tesis kadastro aşamasında özellikle yerleşim yerlerinde prizmatik yöntem kullanılmış olup, sayısal yöntemlerle çalışma yapan personel sayısının yok denecek kadar az olduğu görülmektedir.



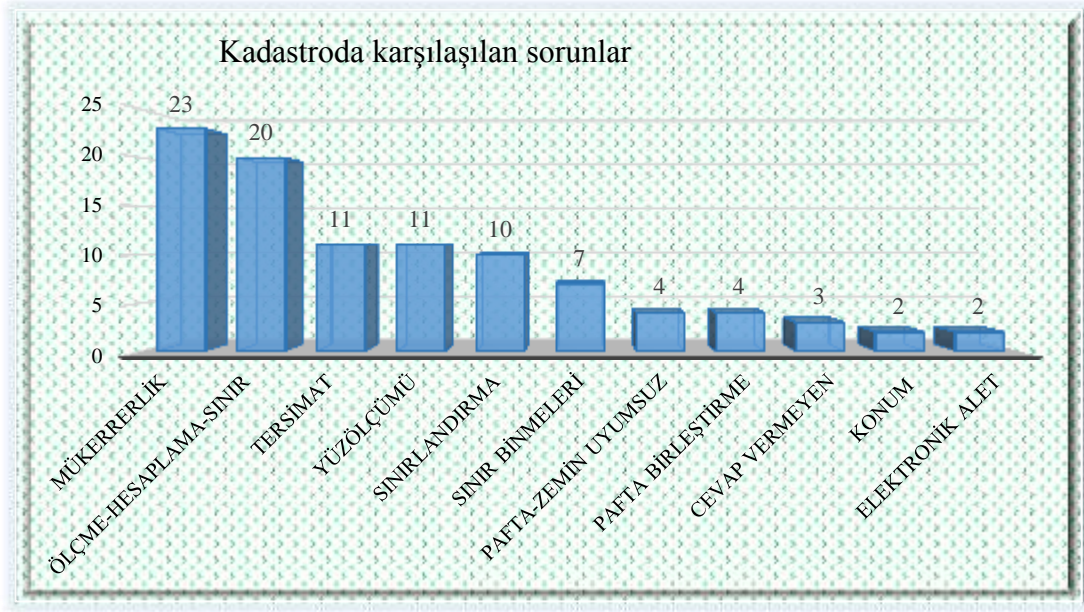
Şekil 9.17 Şehir/Mahalle/Köy içlerindeki kullanılan yöntemler

Kırsal alanda tesis kadastro sunun yapılmasında; takeometrik, grafik, prizmatik, kutupsal, elektronik, grafik-fotogrametrik, grafik-fotoplan, takeometrik-fotoplan yöntemler kullanılmıştır (Şekil 9.18).



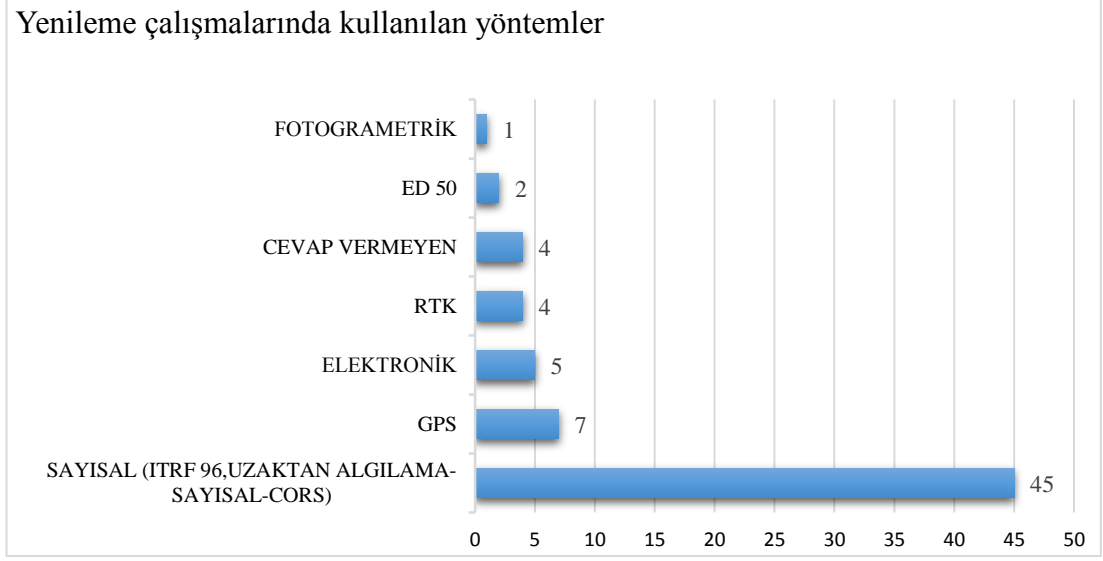
Şekil 9.18 Kırsal arazide kullanılan yöntemler

Görüşülen idare personeline göre bugüne kadar kadastronun teknik yönü ile ilgili olarak yaşanan sorunları; tersimat hataları (11), mükerrerlik (23), planimetre ile yapılan yanlış katsayı hataları (4), yüzölçümü hataları (11), paftanın uygulama niteliği kalmamış olması – zemindeki sınırların pafta ile uyumsuz olması (4), ölçme, hesaplama ve sınır kaymaları (20), sınır binmeleri (7), konum hataları (2), elektronik alet hataları (2), sınırlandırma hataları (10) ve pafta oluşturmada birleştirme (4) hataları olarak tespit edilmiştir (Şekil 9.19).



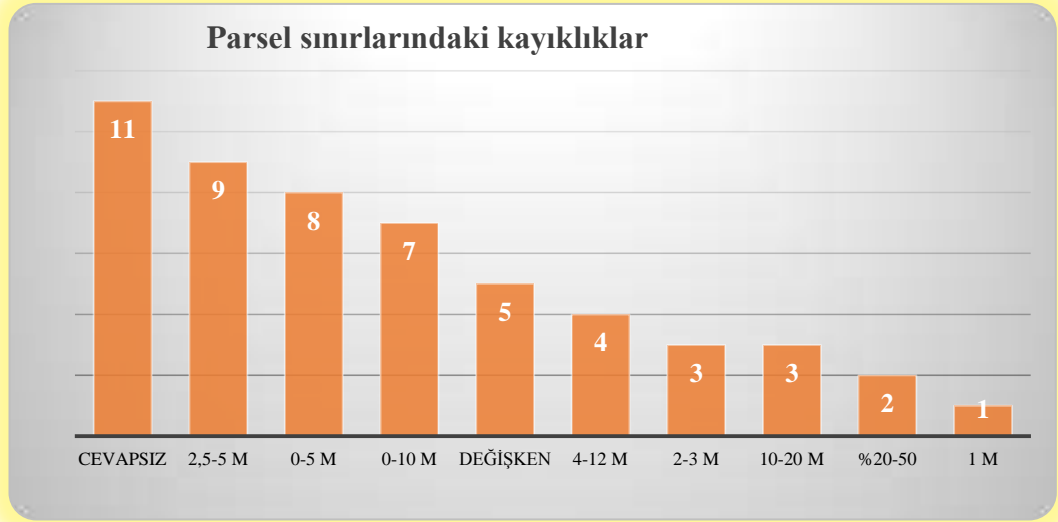
Şekil 9.19 Kadastronun teknik yönü ile karşılaşılan problemler

Kadastro yenileme çalışmalarında kullanılan yöntemlere ilişkin olarak da teknik personelin görüşleri alınmıştır. Katılımcılardan 4'ü bu yöndeki soruya cevap vermemiş ve kalanlar ise ya tek yöntem ya da birden çok yöntem belirtmişlerdir. Anket sonuçlarına göre 28 personel ITRF96, 4 personel RTK, 7 personel GPS, 2 personel uzaktan algılama yöntemleriyle arazi alımları yapılarak sayısallaştırma yapıldı, 5 personel elektronik, 12 personel sayısal, 1 personel fotogrametrik, 2 personel ED50 ve 3 personel ise sayısal-cors kullanarak yenileme çalışması yapıldığını ifade etmiştir (Şekil 9.20).



Şekil 9.20 Yenileme çalışmalarında kullanılan yöntemler

Bölge için ITRF ile ED-50 arasındaki kayıklıklar ile ilgili bir hesaplama yapılmasına ilişkin olarak katılımcıların 14'ü cevap vermemiş, 10 personel yapılmadığını beyan etmiş, 6 personel sadece yapıldığını ifade etmiş, 4 personel 0-10 cm, 2 personel 2-4 cm, 5 personel 2-3 cm, 2 personel 2-5 cm, 3 personel 0-15 cm, 5 personel 180-185 cm, 2 personel sistematik koordinat farklılıklarının her zaman olduğu cevabını vermiştir. Yeni ölçülenden ve eski ölçülenden elde edilen parsel sınırlarındaki kaymaların ne kadar olduğuna ilişkin soruya katılımcılardan 11'i cevap vermemiş, 5 personel değişken, 7 personel 0-10 m, 8 personel 0-5 m, 4 personel 4-12 m, 3 personel 10-20 m, 9 personel 2,5-5 m, 2 personel % 20-50, 3 personel 2-3 m, 1 personel 1 m cevabını vermişlerdir (Şekil 9.21). Parsel alanlarındaki farklılıklara ilişkin olarak katılımcılardan 20'si cevap vermemiş, 6 personel değişken, 7 personel % 5-20, 6 personel % 0 -10, 2 personel % 5-15 m, 4 personel % 1-2, 2 personel % 5-7, 1 personel %25, 5 personel % 30-50 cevabını vermişlerdir.



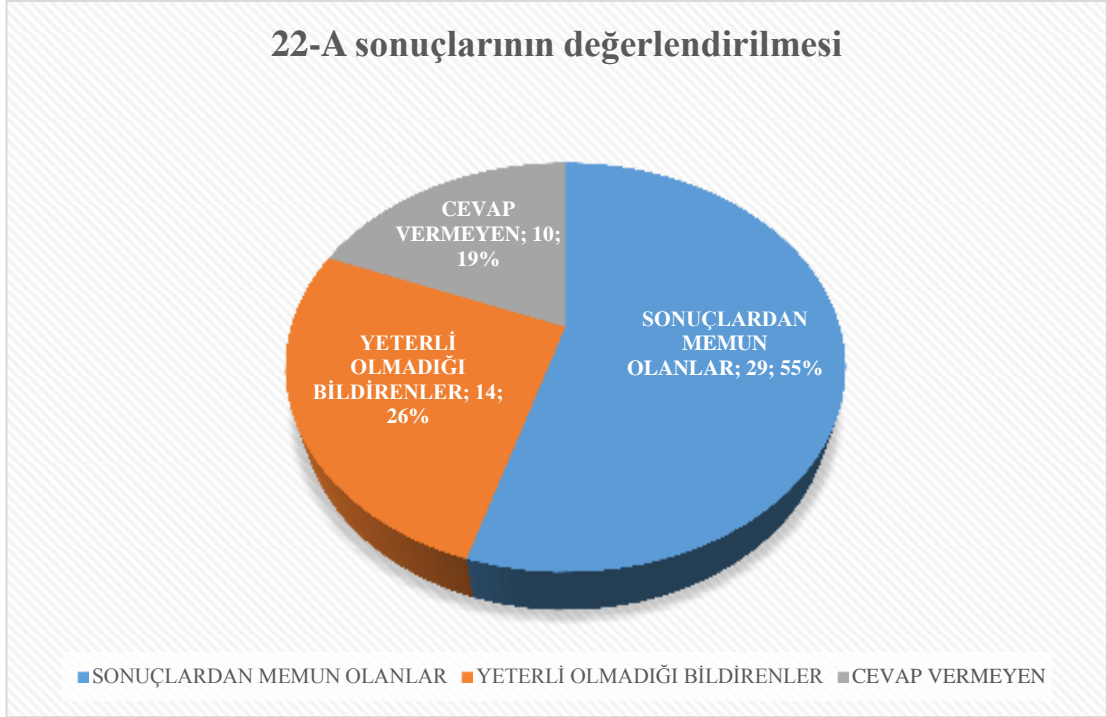
Şekil 9.21 Parsel sınırlarındaki kayıklıklar

9.4.6 Personel anketlerinin sonuçlarının genel değerlendirilmesi

Katılımcılardan 10'una göre yenileme çalışmalarının 10-15 yıl önceden yapılması gerektiğini, eski yöntemlerle yapılan teknik hataların günümüze taşınmasının ekonomik açıdan taşınmaz sahiplerine büyük sıkıntılar getirdiğini, grafik yöntemle yapılan yerlerin bir an önce 22-a çalışmalarının yapılmasının gerekli olduğunu vurgulamıştır. Görüşülen 19 personel, yenileme neticesinde parsellerin koordinatların sayısal hale geldiğini, projelerin bütün ve düzenli hale geldiğini, alan hesaplarının güncellendiğini ve zemin hatalarının giderildiğini ifade etmiştir.

Katılımcılardan 13'ü yapılan çalışmaların yeterli olmadığını, sorunları çözmediğini ve mülkiyet, şehircilik, imar, altyapı, kaçak yapılaşma gibi birçok sorunu giderecek hukuki altyapısı hazırlanmış ikinci kadastro yapılması gerektiğini, 1 personel yenileme çalışmalarında en önemli şeyin sınırlar olduğunu, ancak taşınmaz sahipleri için durum sadece alan (yüzölçümü) farklılıkları olduğunu belirtmişlerdir (Şekil 9.22).

22-A sonuçlarının değerlendirilmesi



Şekil 9.22 22-a sonuçlarının değerlendirilmesi

Yenileme çalışmalarına ilişkin olarak görüşülen 9 personele göre yenileme çalışmalarının yersiz kaldığını, 2 personel 3402 Sayılı Kanunun 22-a çalışmalarının günümüz teknolojisinde taşınmaz sahiplerinin hak kayıplarının aza indirilmesinin önemli olduğunu, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlarında ortaya çıkmasını sağlayacağını, tescil harici bırakılan yerlerin, sınırlandırılması ve ölçülendirilmesinin teknik olarak yapıldığını, ancak tespitinin yapılmadığını, orman kadastro sunun da yapılması gerektiğini, ikinci bir işleme gerek kalmadan bu yerlerin tescillerinin de yapılmasının uygun olacağını ifade etmiştir. Görüşülen 4 personel 22-a çalışmaları sonucunda kadastro birimlerinde en çok karşılaşılan ölçü, sınırlandırma ve tersimat hatalarını giderdiğini, grafik paftaların sayısallaştırıldığını, aplikasyon ve ölçüm işlemlerinin kolaylaştığını, yeni bir güncelleme kanunun çıkması gerektiğini,

Ankete katılan 1 personel öncelikle 22-a çalışmaları öncesinde bu uygulamada çalışacak personellere yetkin kişilerce ciddi kapsamlı kurs verilmesi gerektiğini, yenilemenin sadece sınır, yüzölçümü ve cins değişikliğinden ibaret olmaması gerektiğini CBS altyapısının oluşturularak diğer bilgilerinde depolanmasını, 4 personel yapılan 22-a çalışmalarında çok geç kalındığını çok daha önceleri yapılması gerektiğini ve 5 personel ise 22-a çalışmaları sonucunda grafik paftaların sayısala

dönüştürüldüğünü, kadastro birimlerinde en çok karşılaşılan ölçü, sınırlandırma ve tersimat hatalarını giderdiğini ifade etmiştir.

Görüşülen 5 personele göre en güncel zeminel bilgiye ulaşıldığını, hataların askeriye indirildiğini, güncel verilerle iyi bir çalışma ortamı oluşturulduğunu, teknik açıdan zeminde rahat çalışılabilir ve hata yapma oranının asgari düzeye gerilediğini, 1 personel ise Türkiye’de yenileme deyince akla 2859 sayılı kanun uygulamaları ve 22-a çalışmalarının geldiğini, ancak her iki uygulamada da sadece mevcut pafta ve parsel sayıları güncellenmekte olduğunu, diğer sorunlara çözüm üretilmediğini, şehircilik bilgi sistemleri alt yapı tesisleri mülkiyet sorunları, kaçak yapılaşma gibi birçok soruna altyapı olabilecek nitelikte ve tasarruf (mülkiyet) yönünü de içine alan ikinci kadastro adı altında çok amaçlı bir çalışmanın gerektiğini ileri sürmüştür.

Ankete katılan 5 personele göre yenileme yerine ikinci kadastro yapılması ve bu kadastronun içine toplulaştırma ve imar uygulamalarının mevzuat değişikliği ile alınması halinde sorunların kökten giderilmesini sağlayacağını, 3 personel ise yenileme çalışmalarının temelini sağlamlaştırılarak(hukuki yönden) daha verimli bir sonuç alınabileceğini, Kadastro Birimlerinin yetkisi artırılarak daha kontrollü bir işin yapılması gerektiğini, yüklenici firmaların çalışma süresinin artırılarak ve ekibi güçlendirilerek kontrol işleminin de doğru yapıldığında yapılan işin daha sağlam olacağını beyan etmiştir.

,Görüşülen 5 personel birilerine rant sağlamak için değil daha ciddi firmalarla çalışılmasını, gerçek amaca yönelik çalışmalar yapılması gerektiğini ve düzgün çalışılsa idi bu kadar fazla hata olmayacağını, 2 personel ise yenileme çalışmalarının ihale süreleri ile yapılacak yenilemenin birim ve parsel bazında orantılı olması gerektiğini, sürelerin gerçek anlamda sıhhatli bir değerlendirme için yetmediğini, mera sayısallaştırma çalışmalarının mutlaka yenilemeden sora yapılması gerektiğini, fiili duruma göre nitelik tespitinde mülkiyet üzerindeki tedbir, haciz ipoteklerin önemli hak kaybına sebebiyet verebileceğini, yönetmelik ve genelgede bu konuda açıklık olmadığını belirtmişlerdir.

Anketin toplu sonuçlarına göre ilde tesis kadastrusunun 1945-1970 yılları arasında yapılmış olduğu ve özellikle kadastronun ilk yapıldığı yıllarda hiçbir koordinat

sistemine bağı olmayan grafik yöntemle ve daha sonra özellikle şehir merkezlerinde lokal (bölgesel) koordinat sistemine bağı olan prizmatik yöntemle daha sonraları da ED 50 koordinat sistemine bağı olarak sayısal yöntemle kadastronun yapıldığı, kırsal alanlarda ise çoğunlukla hiçbir koordinat sitemine bağı olmayan grafik sistemle, bazı bölgelerde takeomatrik, kutupsal, fotogrametrik, fotoplan, yöntemlerle son yıllarda ise elektronik ve ED 50 koordinat sistemine bağı olarak sayısal yöntemle kadastro yapıldığı belirtilmiştir.

Anket sorularına cevap veren personellerden hemen hemen hepsi tesis kadastrosundan dolayı birçok problemle karşılaştıklarını belirtmişlerdir. Bu problemler genellikle yüzölçümü hataları, aplikasyon, ölçü, tersimat, katsayı ve değerlendirme hataları, paftaların uygulama niteliğinin kalmaması, pafta ile zeminin uyuşmaması ve kayıklıkların olması, mükerrer kadastro yapılmış olması, parsellerde ve sınırlarda binmeler, pafta birleştirmeden kaynaklanan hatalar, biriktirme ve poligon hesap hataları şeklinde ortak problemlerdir.

Yenileme çalışmalarında ise genellikle ITRF 96, GPS, RTK, uzaktan algılama yöntemiyle arazi ağılamaları yapılarak sayısallaştırma, elektronik, ED 50, sayısal-cors, klasik yöntemlerin kullanıldığı belirtilmiştir. ITRF ile ED 50 arasındaki kayıklıklar uygulama bölgelerine ve yerlerine göre değişiklik gösterdiği bazı yerlerde tecviz içinde kaldığı, bazı yerlerde 2-5 cm, bazı yerlerde hiç olmadığı, bazı yerlerde ise 0-15 cm kadar çıktığı belirlenmiştir.

Eski ölçüm ile yeni ölçüm arasındaki sınır kayıklıklarının ise; bazı yerlerde tecviz sınırı içinde kaldığı, bazı yerlerde 0-5 m, bazı yerlerde 10-20 m ye kadar çıktığı gözlemlenmiştir. Yeni ve eski alanlar arasındaki farklılıklar ise; bazı yerlerde tecviz içinde kaldığı, % 1-7, bazı yerlerde % 5-25, bazı yerlerde ise %30-50'ye kadar çıktığı tespit edilmiştir. Ankete katılan teknik personelin değerlendirmelerine göre ortaya çıkan temel bulgu ve çıktılar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yenileme çalışmalarında çok geç kalındığını bir an önce yapılması gerektiği ve bu çalışmaların çok önemli olduğunu birçok teknik hatanın düzeltildiği,

- Kadastro esnasında yapılan teknik hataların taşınmaz sahiplerine ekonomik açıdan sıkıntılar yarattığı,
- Parsellerin koordinatlandırılarak sayısal hale getirildiği, pafta – zemin uyumunun sağlandığı, alan hesaplarının güncellendiği ve böylece plan ve projelerin bütün ve düzenli hale geldiği,
- Yenileme çalışmalarının yeterli olmadığı,
- Bazı merkezi yerlerdeki parselleri kayık olması nedeni ile cins değişikliği ve aplikasyon işlemlerinde sıkıntı yaşandığı,
- Zemindeki hataların asgari düzeye indiğini,
- Önceki kadastro ile yeni kadastro arasında bariz farklar olduğu,
- Taşınmaz malikleri için önemli olan şeyin sınırdan çok alan (yüzölçümü) farklılıklarının olduğu,
- Yenilemenin mülkiyet davaları açısından da biran önce bitirilmesi gerektiği,
- Grafik yöntemle yapılan paftaların koordinat ortamında güncel duruma gerdirilerek sayısal haritaların oluşturularak bilgisayar ortamına aktarıldığını böylelikle günümüz teknolojisine yakın verilerle paftalar üretildiği,
- Önceki hata ve eksikliklerden dolayı kuruma karşı olan güvensizliğin 22-a sonucunda değişeceği,
- Yenileme çalışmalarının bir bütün olarak mahalle veya köy bazında yapılmasının daha iyi olacağı,

Katılımcılardan soruya cevap verenlerin ve yüz yüze yapılan görüşmelerde yenileme çalışmaları hakkındaki düşünceleri ve önerileri ise;

- Yenileme çalışmalarının yetersiz kaldığı,

- 3402 Sayılı Kanuna 22-a maddesi uygulamaları ile günümüz teknolojisi kullanılarak taşınmaz sahiplerinin hak kayıplarının aza indirilmesinin önemli olduğu,
- Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmazlarında ortaya çıkmasını sağlayacağını, tescil harici bırakılan yerlerin, meraların sınırlandırılması ve ölçülendirilmesinin teknik olarak yapıldığı, ancak tespitinin yapılamadığı, ikinci bir işleme gerek kalmadan bu yerlerin tescillerinin de yapılmasının uygun olacağı,
- Orman arazilerinin eksik kaldığı,
- 22-a çalışmaları sonucunda kadastro birimlerinde en çok karşılaşılan ölçü, sınırlandırma ve tersimat hatalarını giderdiği, grafik paftaların sayısallaştırıldığı, aplikasyon ve ölçüm işlemlerinin kolaylaştığı,
- Yeni bir güncelleme kanunun çıkması gerektiği, yenileme çalışmaları yapılacağına yeniden kadastro yapılması gerektiği, çünkü daha sağlıklı olacağı
- 22-a çalışmaları öncesinde bu uygulamada çalışacak personellere yetkin kişilerce ciddi kapsamlı kurs verilmesi gerektiği,
- Yenilemenin sadece sınır, yüzölçümü ve cins değişikliğinden ibaret olmaması gerektiği, CBS altyapısının oluşturularak diğer bilgilerinde depolanması gerektiği,
- Yenileme çalışmalarını gerekli olduğunu, ancak çalışmaların mevcut kanun ve yönetmelikler kapsamında bilirkişiler, taşınmaz malikleri, gerekli ölçüm yöntemleri ile birlikte zeminde yapılması gerektiği, ölçülmesi gereken bütün sabit sınırların ölçülmesinin şart olduğu, firmaların ölçüm için zaten ücret aldıklarını,
- Tapu Müdürlükleri arşivlerinin yenilemede çalışan personellere açık olması gerektiği, iyi bir altyapı çalışması için tapudaki eksikliklerin de giderilmesi gerektiği,
- Yenileme (ihale) süresinin az ve birim sayısının fazla olması nedeniyle parsellerin fazla incelenmediğinden hataların çok çıktığı, özellikle mükerrerlik ve binmelerin belirlendiği süre sınırlı olduğundan tam çözüme ulaştırılamadığı,
- Maliklerin güncellemesi gerektiği,

- En güncel zeminsel bilgiye ulaşıldığı, hataların askeriye indirildiği, güncel verilerle iyi bir çalışma ortamı oluşturulduğu, teknik açıdan zeminde rahat çalışılabilir ve hata yapma oranının asgari düzeye gerilediği,
- Türkiye’de yenileme deyince akla 2859 sayılı kanun uygulamaları ve 22-a çalışmalarının geldiği, ancak her iki uygulamada da sadece mevcut pafta ve parsel sayıları güncellenmekte olduğu, diğer sorunlara çözüm üretilmediği, şehircilik bilgi sistemleri alt yapı tesisleri mülkiyet sorunları, kaçak yapılaşma gibi birçok soruna altyapı olabilecek nitelikte ikinci kadastro adı altında çok amaçlı bir çalışmanın gerektiği,
- Yenileme yerine ikinci kadastro yapılması ve bu kadastronun içine toplulaştırma ve imar uygulamalarının mevzuat değişikliği ile alınması halinde sorunların kökten giderilmesini sağlayacağı,
- Yenileme çalışmalarının temelini sağlamlaştırılarak(hukuki yönden) daha verimli bir sonuç alınabileceği, Kadastro Birimlerinin yetkisi artırılarak daha kontrollü bir işin yapılması gerektiği,
- Çalışmaların birilerine rant sağlamak için değil daha ciddi firmalarla çalışılması, gerçek amaca yönelik çalışmalar yapılması gerektiği ve düzgün çalışılsa idi bu kadar fazla hata olmayacağı,
- Genel kurallar oluşturulması gerektiği, herkesin yorumuna göre yenileme anlayışı değil, kapsamının genişletilip mülkiyet hakkının düzenlenmesinin de yapılabileceği, böylelikle maliklerin katılımının artacağı,
- Yenileme çalışmalarının sadece grafik ve prizmatik yöntem ile yapılan birimlerde kısmi olarak değil tamamının alınmasının daha uygun olacağı,
- Cins değişikliği işlemlerinin de yapılması gerektiği.

Tesis kadastrusunun 60-65 yıl öncesine dayandığı ve ilk zamanlarda kadastroda genellikle hiçbir koordinat sistemine bağlı olmayan grafik ve takeomatik yöntemlerin kullanıldığı, sonraları özellikle şehir merkezlerinde lokal (bölgesel) koordinat

sistemine bağlı prizmatik yöntem kullanıldığı daha sonraları ise ED50 memleket koordinat sistemine ve ITRF 96 ulusal koordinat sistemine bağlı sayısal yöntemler kullanılarak kadastro ve yenileme çalışmalarını yapılmıştır. Eski yöntemlerle yapılan kadastro ile yeni yöntemlerle yapılan yenileme çalışmalarında sınırlarda eski yöntemler ile yeni yöntemler arasındaki sınır farklılıklarının 15 m ye kadar, parsel alanlarında (yüzölçümlerinde) ise %50'ye varan hataların olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar çok yüksektir.

Yenileme sonucu elde edilen sonuçlardan katılımcılar genelde memnun olmakla birlikte bazı eksiklikler, hatalar ve yetersizlikler olduğunu belirtmektedirler. Örneğin yenileme için verilen sürelerin yetersiz olduğu, yenilemenin yetkin personel ve firmalar tarafından yapılmadığı, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile meraların tam olarak tespit edilmediği, orman sınırı ve kadastrosu problemlerinin çözüme kavuşturulmadığı tespit edilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre yenileme çalışmalarını ile ilgili olarak aşağıdaki temel önerilerin yapılması yerinde olacaktır:

Öncelikle 22-a yenileme uygulamalarının bazı zamanlarda ve yerlerde yersiz kaldığı, sorunları tam olarak çözmediği, bunun yerine yeni yasal düzenlemeler yapılarak hukuki altyapının oluşturularak mülkiyet de dahil olmak üzere tüm problemleri çözecek biçimde ikinci kadastronun bir an önce yapılması gerekliliği ve zorunluluğudur.

Ayrıca ankete katılan personellerden yenileme çalışmalarına katılmayanların kadastro ve yenilemede kullanılan yöntemler ve uygulamalar hakkında pek bilgisi olmadığı, yenilemede çalışacak hatta tüm personele detaylı bir eğitim verilmesi gerekmektedir.

10. TÜRKİYE’DE YENİLEME ÇALIŞMALARININ MEVCUT DURUMU VE ETKİLERİ

Türkiye’de Osmanlı İmparatorluğundan bu yana, kadastro çalışmaları yapıla gelmektedir. Kadastronun yaşayan ve devamlılık gerektiren bir hizmet olması, zamana bağlı olarak kadastryu oluşturan veriler değişim göstermesi, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş olan tapulama ve kadastro paftalarının kadastro müdürlüklerinin teknik donanım yetersizliği, eğitilmiş eleman yetersizliği, hızlı kentleşme, imar planı uygulamaları ve buna bağlı olarak taşınmaz malların değerlerinin artması ve daha hassas ölçü ve planlara gereksinim duyulması, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısının ihtiyaç duyduğu bilgileri bulundurmaması gibi nedenlerle, günümüzün gereksinimlerine cevap verememektedir.

Harita ve kadastro faaliyetleri, teknolojik gelişmelerden en yoğun etkilenen alanlardan biri olması nedeniyle, sürekli yenilenen, dinamik bir yapıya sahiptir. Bu sebeple, ilk tesis kadastrosu tamamlanmakta olan Türkiye’de zamanının şartlarına uygun olarak üretilmiş kadastro paftalarının, hem teknik açıdan hem de içerik açısından günün şartlarına ve teknolojisine uygun hale getirilmesi, arazi ile ilgili yatırımlarda gereksinim duyulan zengin bir veri altlığı olması, kadastrodan beklenen faydanın gerçekleşmesi için diğer bir deyişle “yenilenmesinin” gerekliliği tartışılmaz bir gerçek halini almıştır.

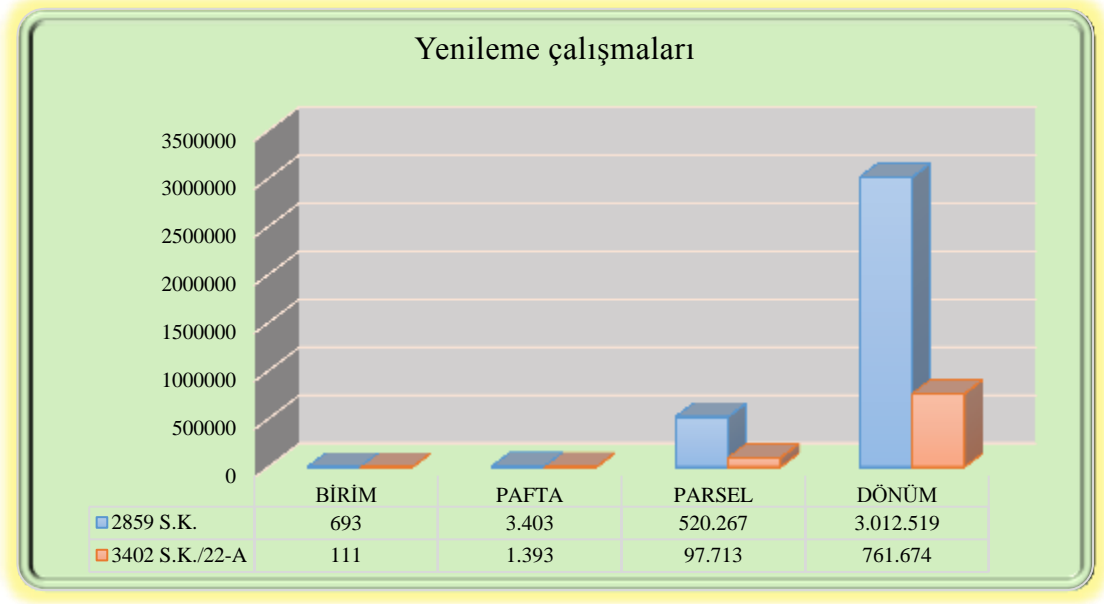
Türkiye’de yenileme çalışmaları basit yazım hataların düzeltilmesi, 3402 Sayılı Kanunu 41’inci maddesi gereğince teknik hataların düzeltilmesi, 2859 Kanun ve yönetmeliğine istinaden tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi, 3402 Sayılı Kanunun ek birinci maddesi kapsamında sayısallaştırma çalışmaları ve 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesine göre çıkarılan yönetmelik gereğince kadastro haritalarının yenilenmesi çalışmaları yürütülmüştür.

Mevcut tapu ve kadastro bilgilerinin 3402 Sayılı Kanunda öngörüldüğü üzere mekansal bilgi sistemlerinin altlığını oluşturacak şekilde ve yapıda güncellemek, sayısal ve hukuksal formda bilgisayar ortamına aktararak kullanıma sunmak için

günümüz ihtiyaçlarına hizmet vermeyen yerlerin ihtiyaçlarına göre kadastro harita ve bilgilerinin güncellenmesi (3402 Sayılı Kanunu 22-a maddesi kapsamındaki yenileme çalışmalarıyla) pafta ve teknik arşiv verilerinin bilgisayar ortamına aktarılması çalışmalarına 09.06.2008 tarihinde Dünya Bankası ile Türkiye Cumhuriyeti arasında imzalanan kredi anlaşmasından sonra özel teşebbüslerden de destek alınarak hız verilmiştir.

Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS), sayısal olarak kadastro müdürlüklerinin yerel bilgisayarlarında yer alan .cad tabanlı verilerin merkezi bir sistem üzerinde toplanarak tapu bilgileri ile eşleştirilmesi ve bu bilgilere ihtiyaç duyan paydaş kurum, kuruluş ve belediyeler ile uluslararası standartlarda harita servisleri ile paylaşılması, e-Devlet kapısı üzerinden maliklere sunulması amacıyla TKGM tarafından projelendirilerek kurum imkanları ile hazırlanmış açık kaynaklı bir uygulamadır.

Ekte verilen MEGSİS performans çizelgelerine göre Türkiye genelinde 56.413.087 adet parsel MEGSİS sistemine dahil edilerek 55.035.723 adet parsel yaklaşık % 96,68'i, Ankara İlinde 1.688.697 adet parsel MEGSİS sistemine dahil edilerek 1.673.370 adet parsel yaklaşık % 96,30'u ve Kazan İlçesi'ndeki 72.467 adet parsel MEGSİS sistemine dahil edilerek 72.451 adet parsel yaklaşık %100'ü TAKBİS sistemi ile entegre edilmiştir (Ek-4) (Anonim 2015e).



Şekil 10.1 Türkiye'deki 2859 Sayılı Kanun ve 3402 Sayılı Kanun /22-A maddesine göre yapılan yenilemeler (2014) (Anonim 2015e)

MEGSİS sistemine atılan bütün parsellerde yenileme işlemleri tamamlanamamıştır. 2859 Sayılı Kanuna göre 520.267 parsel, 3.012.519 dönüm, 693 birim, 3.403 pafta ve 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesine göre 2014 yılı içerisinde 12.908 parsel, 81.407 dönüm, 16 birim, 159 pafta ve 22-a maddesine göre toplam; 97.713 parsel, 761.674 dönüm, 111 birim, 1393 pafta yenilemesi yapılmıştır. Yenileme çalışmaları ülke genelinde belirli bir program dahilinde devam etmektedir (Anonim 2015b).

11. SONUÇ VE ÖNERİLER

Sürekli değişen, gelişen ve çağın öngörülerine ayak uydurulması gereken bir hizmet olan kadastro, bu tanımına uygun devamlı yenilenmesi gerekli bir süreç olarak algılanmaktadır. Bu anlamda kadastroda yenileme çalışmalarının temel hedefi de toplumların gereksinimlerine uygun olarak tüm kullanıcılara güncel, kolay, hızlı ve güvenilir bilgileri sunmaktır. İnsan – arazi ilişkisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu nedenlerle kadastro dinamik olmalıdır. Gerek içerik, gerekse sisteme ilişkin faaliyetler, zamanla değişime uğrarlar. Bu niteliklere sahip olan kadastro ancak bir sistem yaklaşımıyla çağın koşullarına ve beklentilere göre tasarlanabilir. Aksi durumda, başlangıçta seçilen içerik ve düşünülen faaliyetleri yetersiz kalır, kendi kendini yenilemekten yoksun statik bir sistem ortaya çıkar. Dünyanın gidişatına göre kadastroda yenileme çalışmaları da değişmekte ve gelişmektedir.

Sürekli değişen, gelişen ve çağın öngörülerine ayak uydurulması ve kadastronun sürekli yenilenmesinin gerekliliği için Türkiye’de küçük adımlar atılmaktadır. Sistemin ihtiyacı olan küçük adımlar değil gelecek yapısına uygun yeni bir sistem ve bu sistemin dayandığı yasal düzenlemelerdir. Ortada ulaşılmaması istenen bir amaç ve bu amaca yönelik hizmet edecek yeni düzenlemelere ihtiyaç vardır. Mevcut kadastro mevzuatı ile buna ulaşmak istemek, zaman kaybetmekten öteye gitmemektir. Yapılması gereken ortak düşünce haline gelmiş olan kadastro verilerinin hem mülkiyet hem teknik anlamda yenileyecek, gerekli her türlü veriyi içerisinde bulunduracak şekilde, toplumun, hukukun, veri içerikli sistemin bütününde devlete güven ilkesi çerçevesinde yeniden düzenleme yapılmalıdır. 3402 Sayılı Kanun ile bütünleşerek, sayısallaştırma ve yenileme mevzuatlarının eksik yönlerini gidererek hukukun gücünü arkasına alacak bir mevzuatla ikinci kadastronun önünü açacak yeni kadastro kanununun yapılması gerekli görülmektedir. Meri mevzuat ve özellikle Türk Medeni Kanununda gerekli düzenlemeler yapılarak ikinci kadastro çalışmasının önünün açılması gerekmektedir. Günümüz koşullarında günü kurtarmak adına yapılan eski teknik ve çizgisel hataların düzeltilmesine yönelik uygulamaların zaman içinde sistemi tıkaması kaçınılmaz görülmektedir.

Tanımlanan amaçla zaman yitirmeden konu üzerine yoğunlaşmalı gerekli teknik ve yasal düzenlemelere başlanmalı, geçmişteki hataları düzeltmek yerine modern çağın gereklerine uygun olarak Coğrafi Bilgi Sistemine (CBS) ve Mekansal Bilgi Sistemine uyumlu taşınmazlarla ilgili tüm teknik, çizgisel, hukuki, mülkiyet, taşınmaz değerlemesine ilişkin unsurları da içinde bunduran Türkiye’de yeni bir üç boyutlu kadastronun yapılması gerekmektedir.

Yenileme çalışmalarında amaç, kadastro paftalarının günün koşullarına uygun olarak zeminine ait teknik ve hukuki bilgileri içinde bulundurulması ve bu bilgilere ihtiyaç duyan paydaş kurum, kuruluş ve belediyeler ile uluslararası standartlarda harita servisleri ile paylaşılarak kadastro kanunun öngördüğü mekansal bilgi sistemini kurmak olduğundan mevcut mevzuatla devam eden uygulamalara ilişkin öneriler aşağıda özet olarak sunulmuştur:

Anket sonuçlarında da görüleceği üzere öncelikle yenileme işlemleri konu hakkında eğitilmiş, tecrübeli, teknik bilgi, donanım, deneyime sahip etkin ve yetkin personellerle yapılmalı ve personellerin özlük hakları iyileştirilmesi gerekmektedir.

Yenileme yapılacak yerlerde yenileme ile ilgili gerekli ilan ve bilgilendirmeler yapılmakla birlikte maliklerin yenileme çalışmalarına ilgisini artırmak, bilgilendirmek ve verimli çalışmayı sağlamak amacı ile gerekli çalışmalar yapılarak belirli aralıklarla konu ile ilgili ayrıca bilgilendirme toplantılarının yapılması ve yerel halkın farkındalık ve bilgi düzeylerinin artırılması yararlı görülmektedir.

Yenileme çalışmalarında, zeminde mevcut fakat paftalara yansımamış olan harici ifraz, taksim, yapısız iken yapılı hale gelmiş parseller, açılan ve kapanan yollar, irtifak hakkı tesisi gerektiren enerji nakil hatları, kanalların paftalarda gösterilmesi ve mülkiyete ilişkin intikal ve devirlerin son durumu yansıtması için buna dair yasal mevzuat biran önce çıkarılarak yürürlüğe konulmalıdır.

Uygulama alanı içerisindeki diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan haritalardan yapımında yanlışlık olanlar mutlaka düzeltilerek güncelliğinin sağlanması için gerekli olan işlemler yapılmalı ve yasal mevzuat buna göre değiştirilmelidir.

Uygulama alanı içerisinde diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan Tapu Müdürlüklerince tescil edilmiş imar, ıslah planları, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritalarındaki hatalar düzeltilmeli ve buna dair gerekli olan yasal düzenlemelerin tamamlanması gerekmektedir. Sınırlarla ilgili anlaşmazlıklarda tarafların muvafakatleri alınamasa dahi buna dair yasal düzenlemeler yapılarak çözüme kavuşturulmalıdır.

Paftalarda yapılan ve tapu kütüğünde gözükmesi gereken tüm değişikler de taşınmazların tapu kütük sayfalarına tescil ile TAKBİS sistemine aktarılmalıdır.

Tapu sicili üzerinde yapılmış hataların kadastro çalışmaları sonucu hak sahibi olmuş gerçek kişilerin adı, soyadı ve baba adı ile diğer kimlik bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerindeki hatalarının düzeltilmesi için talepler TST 74 ve 75'inci maddelerinde ve bu maddelere dayanılarak TKGM tarafından çıkarılan 20.05.2014 tarih ve 2014/3 (1755) Sayılı Genelgede belirtildiği üzere taşınmazların kayıt altına alınarak hak sahiplerinin belirlenmesine ilişkin TKGM tarafından yapılan bütün çalışmalar bu genelge özelinde kadastro çalışması olarak değerlendirilerek öncelikle tapu müdürlüklerine yapılacak, tapu müdürlüğünce idari yoldan düzeltilemeyen yanlışlıklar talep evrakları ile birlikte kadastro müdürlüğüne gönderilerek malikin tespit edilmesi istenecektir. Bu genelgede TKGM tarafından yapılan çalışmalar, söz konusu genelge özelinde kadastro çalışması olarak değerlendirilerek kadastro müdürlüklerine maliki tespit ederek hatalı yazımın düzeltilmesi yetkisi verildiği halde yenileme çalışmalarının amacı kadastroda yenileme olmasına rağmen, bu yetki yenileme çalışmalarında kadastro müdürlüklerine verilmemiştir. TST'nün 74 ve 75'inci maddelerine ve 20.05.2014 tarih ve 2014/3 (1755) Sayılı Genelgeye istinaden bu yetki kadastro müdürlüklerine yenileme çalışmaları kapsamında da verilmeli ve kullanılmalıdır.

Ülke ve uluslararası koordinat sistemine geçiş hızlandırılmalı, üretilen ve mevcut tüm haritaların ortak sistemde olması sağlanmalıdır. Yenilenmiş harita ve paftalar ile yenileme yapılan yerlerdeki zeminde bulunan nirengi ve poligon noktaları ile yenilenmemiş harita ve paftalar ile yenileme yapılmayan yerlerdeki zeminde bulunan nirengi ve poligon nokta birleştirilmeleri doğru ve düzgün bir şekilde yapılmalıdır. Eski yeni pafta birleştirmelerin doğru ve hassas olarak yapılmalıdır.

Kadastroya üçüncü boyut olarak yükseklik bilgilerinin yanını sıra taşınmazların değerlerine ilişkin ölçütlerin de katılarak üç boyutlu kadastro ile birlikte değere yönelik çalışmalara başlanması zorunlu görülmektedir. Özellikle harita yapımı ile ilgili çalışma yapan bütün kamu kurum ve kuruluşlarının katılımı sağlanmalı ve kamunun ilgili bütün kuruluşlarının etkin işbirliği ile kaynak israfı da asgari düzeye çekilerek mevcut yapılanma ve uygulama modelinin iyileştirilmesi sağlanmalıdır. Bu kapsamda Üniversite, HKMO ve özel sektör ile birlikte değerlendirme yapılarak mevcut sistemin eksiklikleri ve aksayan yönleri tespit edilmeli ve yaşanan temel sorunlara yönelik çözüm yollarının üretilmesi ve etkin uygulama yapılması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akça, M., 2007. Kadastroda Yenileme Çalışmaları, Sorunlara Çözümsel Yaklaşımlar. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Akyol, U., 2007. Kadastro Kanunu ve Türkiye’de Kadastronun Tarihçesi. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Uzmanlığı Tezi, Muğla.
- Anonim. 1990, DPT Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2210 (356), Ankara.
- Anonim. 2003, Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon. TMMOB HKMO 1.Baskı, Ankara.
- Anonim. 2006. HKMO Kadastro Kongresi Sonuç Bildirgesi, Ankara.
- Anonim. 2015a. <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>, Erişim Tarihi: 05.01.2015
- Anonim. 2015b. TKGM Çalışanları ile Yapılan Görüşmeler.
- Anonim. 2015c. <http://www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm>, Erişim Tarihi: 05.01.2015,
- Anonim. 2015d. http://www.nufusu.com/ilce/kazan_ankara-nufusu, Erişim Tarihi: 06.01.2015
- Anonim, 2015e. TKGM MEGSİS Programı, <http://cbs.tkgm.gov.tr/istatistik.aspx>, Erişim Tarihi: 05.01.2015
- Çay T., Erdi, A., Özkan, G., İnam, S., Durduran S.S., Yalpır, Ş. ve İşcan F. 2007. Türkiye Kadastrounun Kadastro 2014 Vizyonuna Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması. HKMO Jeodezi Jovinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2 (97); 40-46, Ankara.
- Doğan, M., 1999. Kadastro Yenileme Çalışmaları ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, 1112 Ekim, Trabzon.
- Esmer, G. 1998. Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili. Tapu ve Kadastro Vakfı Yayınları, 5,6,13,15, Ankara.
- Kıbaroğlu, D. ve Şişman A. 2009. Kadastroda Yenileme Çalışmaları ve Yenileme Kanununun Gereksinimleri. TMMOB HKMO 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

- Kibaroglu, D. 2010. Türkiye’de İkinci Kadastroya Duyulan İhtiyaç Kapsamında Yenileme Çalışmalarının Değerlendirilmesi. Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Samsun.
- Koçak, H. 2006. Kadastro Paftalarının Yenilenmesi. Birlik Matbaacılık, Ankara.
- Köktürk, E. 2002. Türkiye Kadastrosunun Coğrafi Bilgi Sistemlerine Hazırlanması Koşulları. Mülkiyet Dergisi, sayı 47, Ankara.
- Özmen, İ. 1986. Eski ve Yeni Hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı. Peryal Matbaacılık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., 80,86,87, Ankara
- Resmi Gazete, 1995. Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği, 22234, Ankara. <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx> Erişim Tarihi: 2014, 2015
- Resmi Gazete, 2006. Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik, 26361, Ankara.
- Sarı, N.İ. 2006. Ülkemiz Kadastrosunda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sarı, N.İ. ve Demirel Z. 2007. Ülkemiz Kadastrosunda Yenileme Olgusu ve Öneriler. HKMO Jeodezi Jovinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 1 (96); 13-21, Ankara.
- Şahin Şimşek, S. 2013. Türkiye Kadastrosunda Yenileme Çalışmalarının Gerekliliği Mevcut Yenileme Mevzuatının Uygulama İçerikli Analizi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı Başkanlığı Dönem Projesi, Ankara.
- Tüdeş, T. ve Bıyık, C. 2001. Kadastro Bilgisi. Karadeniz Teknik Üniversitesi Matbaası, 2-5,27-29, Trabzon.
- Yalçın, G. 2009. Türkiye’de Kırsal Alanlarda Kadastro ve Sürdürülebilir Gelişme. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Ana Bilim Dalı Doktora Tezi, Ankara.
- Yaşayan A., Erkan H. ve Seylan S.G. 2011. Kadastro Kavramı ve Türkiye Kadastrosu. TMMOB HKMO 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

E K L E R

EK - 1 Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki
Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin
Yönetmelik örnek formlar ve yazışmalar.

UYGULAMA RAPORU

İli	Bursa	Mevkii İsimleri	Tamamı
İlçesi	Gemlik / Umurbey Beldesi	Pafta Numaraları	Tamamı
Mahalle/Köy	(Gökçe Köyü) / Cumhuriyet M .	Ada Numaraları	Tamamı
Toplam Parsel Sayısı	6733	Yaklaşık Yüzölçüm	15770 dönüm.
UYGULAMA İSTENEN PAFTALARIN			
Yapım Yılı ve Yöntemi	02.02.1958 Takeometrik-Prizmatik	Altlık Türü	Karton
<p>Yer Kontrol Noktalarının Durumu : İlk tesis kadastro su sırasında nirengi ve poligonlar tesis edilmiş, bu çalışmadan sonra herhangi bir nokta tesisi çalışması yapılmamıştır. Kadastro çalışmasında tesis edilen sabit noktalar zeminde mevcut değildir. Aplikasyonlarda sıkıntılar yaşanmaktadır.</p>			
<p>Teknik Belgelerin Durumu : Kadastro çalışması; köy içi parselleri prizmatik, kırsal alanlar takeometrik ölçü yöntemi ile ölçülmüş olup paftalar karton altlıklı olarak oluşturulmuştur.Paftalarda yeterli hassasiyet bulunmamakta olup yüzölçümleride planimetre ile hesaplanmıştır.</p>			
UYGULAMA İSTENEN ALANDA			
<p>Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca başlanmış veya planlanmış çalışmaların bulunup bulunmadığı ve planlanmış işlerin başlama tarihi : Planlanmış bir çalışma bulunmamaktadır.</p>			
UYGULAMAYI GEREKTİREN AÇIKLAMALAR			
<p>Gemlik İlçesi Gökçe Köyünün kadastro su 1958 yılında tamamlanmıştır. Köy, 1995 yılında Umurbey Beldesine dönüşmüş, son idari taksimatta Cumhuriyet ve Vatan Mahallelerine ayrılmıştır.</p> <p>Takeometrik ve prizmatik yöntemle ilk tesis kadastro su çalışmalarının yapıldığı 1958 yılında uygulanan sınırlandırma, ölçü yöntemi ve pafta altlığı olarak kullanılan malzeme bugünün ihtiyaçlarına cevap vermemektedir.</p> <p>Taşınmaz sahipleri ve kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilen işlemlerde, zemindeki mevcut sınırlar ile paftalardaki sınırlar uyumsuz olduğundan talepler karşılanamamaktadır.</p> <p>Zemindeki mevcut sınırlar ile paftasındaki sınırlar arasında 5-6 m farklılıklar mevcuttur.</p> <p>Takeometrik ölçülerde yeterli hassasiyet bulunmadığından sayısallaştırma işlemi de yapılamamaktadır.</p>			

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

Yukarıda bahsedilen ve teknik raporda da ayrıntılı şekilde açıklanan nedenlerden dolayı Bursa ili Gemlik ilçesi, **Umurbey Beldesi**, Cumhuriyet Mahallesi'ne ait bütün paftaların; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendine dayanılarak hazırlanan "Kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esaslara ilişkin yönetmelik" ile "2007/10 sayılı genelge eki yönergeler" kapsamında uygulama yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Raporu Düzenleyen Görevlilerin

Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kont.Müh.			Fen Kont.Me.		
Kad. Tek			Kad. Tek		

MÜDÜRÜN GÖRÜŞÜ

1958 yılında yapılan ilk tesis kadastro çalışmaları sonucunda oluşan paftaların yıpranmış olması, zemin ile paftanın uyumsuz olması, paftaların zemine uygulanmasında problemlerle karşılaşılmasından dolayı bu birimdeki kadastro paftalarının tamamının teknik sebeplerle yetersiz kaldığı ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edildiğinden bu paftaların 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendine göre yeniden düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması gerekmektedir.

KADASTRO MÜDÜRÜ

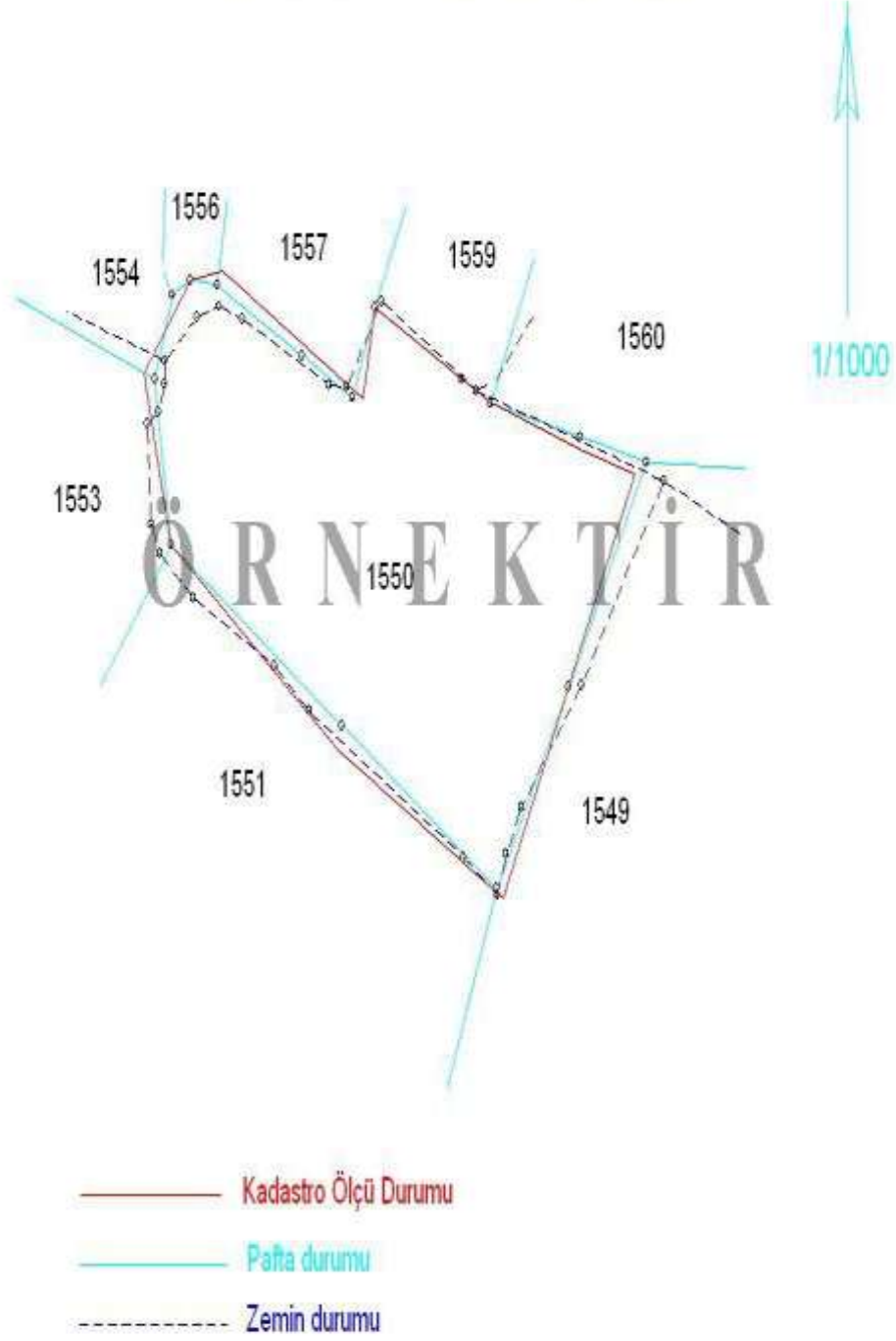
BÖLGE MÜDÜRÜNÜN GÖRÜŞÜ

Anılan birimde Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi ve Kadastro Haritalarının yeniden düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmenin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik ile 2007/10 sayılı genelge eki yönerge esaslarına göre uygulama yapılması gerekmektedir.

BÖLGE MÜDÜRÜ

Ek: Uygulama Alanını Gösterir Sınır Krokisi, Teknik Rapor, Pafta-Zemin-Ölçü Analizi, (Kısmi İse) Parsel Listesi

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Karataş Köyü
Pafta - Zemin - Ölçü Analizi



22-a Uygulamasına Alınan Parsel Listesi

İli:.....	İlçesi:.....	Köy/Mah.:.....			
Sıra No	Pafta No	Mevkii	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü
1	5	Armutlu	0	3	125.65
2	5	Armutlu	0	4	256.23
3	5	Armutlu	0	7	2,358.22
4	5	Armutlu	0	8	125.26
5	5	Armutlu	0	9	1,485.26
6	5	Armutlu	0	10	3,625.15
7	5	Armutlu	0	11	258.25
8	5	Armutlu	0	12	126.50
9	4	Armutlu	0	13	126.50
10	4	Armutlu	0	14	325.65
11	4	Armutlu	0	15	147.48
12	4	Armutlu	0	16	568.25
13	4	Armutlu	0	17	444.64
14	4	Armutlu	0	19	544.87
15	4	Armutlu	0	21	655.00
16	4	Armutlu	0	22	255.42
17	4	Armutlu	0	23	125.26
18	3	Sarikaya	0	24	1,485.26
19	3	Sarikaya	0	25	355.78
20	3	Sarikaya	0	26	1,256.26
21	3	Sarikaya	0	27	2,358.22
22	3	Sarikaya	0	28	258.25
23	3	Sarikaya	0	29	126.50
24	6	Sarikaya	0	30	2,358.22
25	6	Sarikaya	0	31	125.26
26	6	Sarikaya	0	32	1,485.26
27	6	Sarikaya	0	33	126.50
28	6	Köyyanı	0	34	325.65
29	6	Köyyanı	0	35	147.48
30	7	Köyyanı	0	36	1,485.26
31	7	Köyyanı	0	37	355.78
32	7	Köyyanı	0	38	1,256.26
33	7	Köyyanı	0	39	2,358.22
34	7	Köyyanı	0	40	1,256.26
35	7	Köyyanı	0	41	2,358.22
36	7	Köyyanı	0	42	125.26
37	1	Köyüçü	0	43	1,485.26
38	1	Köyüçü	0	44	3,625.15
39	1	Köyüçü	0	45	126.50
40	1	Köyüçü	0	46	2,358.22
41	1	Köyüçü	0	47	125.26
42	1	Köyüçü	0	48	1,485.26
43	1	Köyüçü	0	49	126.50
44	1	Köyüçü	0	52	1,256.26
45	1	Köyüçü	0	53	2,358.22
46	1	Köyüçü	0	54	1,256.26
47	1	Köyüçü	0	55	2,358.22
48	1	Köyüçü	0	56	655.00
49	2	Köyüçü	0	57	255.42
50	2	Köyüçü	0	58	125.26
51	2	Köyüçü	0	59	1,485.26
52	2	Köyüçü	0	60	355.78
53	2	Köyüçü	0	61	1,256.26
54	2	Köyüçü	0	62	2,358.22
55	2	Köyüçü	0	63	1,256.26
56	2	Köyüçü	0	64	2,358.22
57	2	Köyüçü	0	65	125.26
58	2	Köyüçü	0	68	1,485.26
59	2	Köyüçü	0	69	3,625.15
Toplam Alan					63,059.95

.....
Kad.Tek.

.....
Kad.Tek.

.....
Kont.Müh.

UYGULAMA ALANI İLANI

KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN

KARABÜK İLİ SAFRANBOLU İLÇESİNİN EMEK MAHALLESİNDE 111, 112, 113 VE 114 NOLU ADALARINDA; 3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 22 NCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASININ (a) BENDİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK VE BU UYGULAMA ALANI İÇİNDE BULUNAN TAŞINMAZ MALLARIN UYGULAMA İŞLEMLERİNE 29/06/2009 PAZARTESİ GÜNÜ, SAAT 10:00 DAN İTİBAREN BAŞLANACAKTIR.

BU UYGULAMA ALANI SINIRI İÇERİSİNDE TAŞINMAZ MALI BULUNAN KİŞİLERİN VEYA TEMSİLCİLERİNİN;

KADASTRO TEKNİSYENLİĞİNCE YAPILACAK ADA VEYA MEVKİ İLANINDA BELİRTİLEN GÜN VE SAATTE TAŞINMAZ MALLARININ BAŞINDA HAZIR BULUNMALARI, HAZIR BULUNMAYANLARIN YOKLUKLARINDA İŞLEM YAPILACĞI,

TAHDİT VE TESPİTLERE KADASTRO UYGULAMA EKİBİNİN UYGULAMA ALANINDAKİ GÖREVİNİN SONA ERDİĞİ TARİHE KADAR YAPILACAK İTİRAZLAR KADASTRO KOMİSYONUNDA İNCELENECEĞİNDEN, İTİRAZI OLANLARIN BU SÜRE İÇİNDE BELGELERİ İLE BİRLİKTE MÜDÜRLÜĞÜMÜZE VEYA KADASTRO TEKNİSYENLİĞİNE MÜRACAAT ETMELERİ, İTİRAZ SONUÇLARININ ASKI CETVELLERİNDE GÖSTERİLECEĞİ, BU TARİHTEN SONRAKİ İTİRAZLARIN İŞE, KADASTRO UYGULAMA SONUÇLARININ GÖSTERİLDİĞİ 30 GÜNLÜK İLAN SÜRESİ İÇİNDE KADASTRO MAHKEMESİNDE DAVA AÇMAK SURETİYLE YAPILABİLECEĞİ,

3402 SAYILI KANUNUN 4 NCÜ MADDESİ UYARINCA DUYURULUR. **12/06/2009**

ÖRNEK

KADASTRO MÜDÜRÜ

.....

(Not 1: Uygulama nedeniyle harç tahakkuk ettirilmez.)

(Not 2: Uygulama, Mahalle/Köyün tamamında ise Mevki/Ada yazılmaz.)

UYGULAMA ALANI İLAN TUTANAĞI

Karabük İli Safranbolu İlçesinin Emek Mahallesinde, 111, 112, 113 ve 114 nolu adalarında; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22' nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine göre yapılacak uygulama alanındaki taşınmaz malların uygulama işlemlerine 29/06/2009, Pazartesi günü, saat 10:00 dan itibaren başlanacağını belirten ilanın bir örneği 12/06/2009, Pazartesi günü ilan edilmek ve Belediye İlan Panosu'na asılmak üzere Karabük Kadastro Müdürlüğü'nden teslim alınmış ve belirtilen günde usulüne uygun şekilde ilan edilmiştir.

Uygulama alanı ilanının usulüne uygun olarak yapıldığını gösterir işbu tutanak tarafımızdan düzenlenerek imza altına alınmıştır./...../.....

(x)

.....

(x) Köylerde muhtar ve üç ihtiyar kurulu üyesi, belediyelerde Belediye Başkanı veya yetkili kıldığı kişi ile diğer üç yetkili tarafından adı, soyadı ve görevi yazılmak suretiyle imzalanacaktır.

T.C.
KARABÜK VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Dava listeleri

.../.../2009

ASLİYE HUKUK HÂKİMLİĞİNE
SAFRANBOLU

Safranbolu İlçesine bağlı Emek Mahallesinde 29/06/2009 günü 3402 Sayılı Kanunun 22/a maddesi hükümlerince uygulama işlemlerine başlanacağından;

3402 sayılı Kadastro Kanununun 5 inci maddesi ve madde uyarınca düzenlenen Yönetmeliğin 12 nci maddesi gereğince Mahkemenizde görülmekte olan davalarla, hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davalarda; taşınmazların sınırlar ve ölçümüne yönelik olanların bir liste halinde

- Davanın esas numarası
- Davacı ve davalının adı ve soyadı ile adresleri
- Dava konusu
- Davalı taşınmaz malın mülki veya ada parsel numarası
- Varsa davaya dayanak belgelerin cinsi, tarihi numarası,

Belirtilmek suretiyle düzenlenip gönderilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Kadastro Müdürü

T.C.
..... VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Bilirkişiler

..../..../2009

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
..... KÖYÜ MUHTARLIĞINA

Mahallenizde / Köyünüzde 22-a uygulaması işlemlerinde, 22-a uygulama ekipleriyle birlikte görev yapmak üzere, öncelikle tapulama veya kadastro çalışmalarında görev yapmış bilirkişilerden hayatta olanların ve bilirkişilik vasfını yitirmemiş olanlardan seçilmek üzere 6 adet bilirkişinin 15 gün içinde seçilmesini bu seçimin belediye meclisinde sayı çoğunluk aranarak seçim yapılmasını, sonuçlarının meclis kararında belirtilmesini seçilecek kişilerin çalışma alanı içerisinde bulunan taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını bilen kimselerden olmasına dikkat edilmesini ve de;

1. Türk vatandaşı olması,
2. 40 yaşını bitirmiş olması,
3. Medeni haklarını kullanma ehliyetinin bulunması,
4. En az 10 yıldan beri aynı mahalle veya köyde ikamet etmesi,
5. Zimmet, ihtilas, irtikap, iflas, hırsızlık, inancı kötüyü kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı bir suçtan hükümlü giymemiş olması,
6. Okuma yazma bilmesi, gibi şartlara uygun olmasını ve seçim hususunda alınan kararın bir örneği ile birlikte seçilen bilirkişilere ait listenin müdürlüğümüze iletilmesini arz ederim.

Kadastro Müdürü

T.C.
KARABÜK VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Bilirkişiler

.../.../200

Sayın Alp ASLAN 'na
EMEK MAHALLESİ BİLİRKİŞİSİ
Gökçe Sk. No:45 Emek/ Safranbolu

Mahallenizde yapılacak olan 22-a uygulaması çalışmalarında geçerli mazeretiniz olmaksızın görevden kaçmanız veya gerçeğe aykırı beyanda bulunmanız halinde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 42 ve 43.Maddeleri hükümleri uygulanacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

Kadastro Müdürü

ÖRNEK

T.C.
KARABÜK VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Emek Mahallesi Bilirkişileri

.../.../200

CUMHURİYET SAVCILIGINA

SAFRANBOLU

3402 Sayılı Kanunu 22-a maddesi uyarınca 22-a uygulaması işlemlerine başlanacak olan **Safranbolu** İlçesine bağlı **Emek** Mahallesinde 3402 sayılı kanunun 3. Maddesi uyarınca Belediye Meclisince salt çoğunlukla seçilen ve ekte sunulan yazıda açık kimlikleri belirtilen şahısların;

3402 sayılı kanunun 3. Maddesi ile 3402 sayılı kanun uyarınca yayınlanan yönetmeliğin 5. Maddesinin (E) bendinde belirtilen suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetlerinin bulunup bulunmadığının bildirilmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Kadastro Müdürü

EKİ:

T.C.
..... VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Bilirkişiler

.../.../200

..... KAYMAKAMLIĞINA

3402 Sayılı Kanunu 22-a maddesi uyarınca 22-a uygulaması işlemlerine başlanacak olan Safranbolu İlçesine bağlı Emek Mahallesinde 3402 sayılı kanunun 3. Maddesi uyarınca Belediye Meclisince salt çoğunlukla seçilmesi gereken bilirkişiler seçilmemiş olup, bu çalışmaların yapılabilmesi için, 6 adet bilirkişinin seçilmesi gerekmektedir olup, bu kişilerin öncelikle tapulama veya kadastro çalışmalarında görev yapmış bilirkişilerden hayatta olanların ve bilirkişilik vasfını yitirmemiş olanlardan dâhil olmak üzere, çalışma alanı içerisinde bulunan taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını bilen kimselerden olması ve de;

1. Türk vatandaşı olması,
2. 40 yaşını bitirmiş olması,
3. Medeni haklarını kullanma ehliyetinin bulunması,
4. En az 10 yıldan beri aynı mahalle veya köyde ikamet etmesi,
5. Zimmet, ihtilas, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı bir suçtan hüküm giymemiş olması,
6. Okuma yazma bilmesi gibi şartlara uygun kişilerden seçilen kimseler olması,

Gerekmektedir. Seçim hususunda alınan kararın bir örneği ile birlikte seçilen bilirkişilere ait listenin müdürlüğümüze iletilmesini arz ederim.

Kadastro Müdürü

T.C.
KARABÜK VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Bilirkişi nüfus kayıtları

..../..../2009

NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜNE
SAFRANBOLU

3402 Sayılı Kanunu 22-a maddesi uyarınca, 22-a uygulaması işlemlerine başlanacak olan **Emek Mahallesi**nde / Köyünde Belediye Meclisince / Köy Deneyince 22-a uygulaması işlerinde çalıştırılmak üzere seçilen ve isimleri ekte sunulan yazıda belirtilen kişilerin, nüfus kayıt örneklerinin çıkarılarak gönderilmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Kadastro Müdürü

EK
Belediye / Muhtarlık yazısı

T.C.
KARABÜK VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

Sayı : B091.TKG.
Konu : Emek Mahallesi Bilirkişileri

.../.../200

KADASTRO HAKİMLİĞİNE

SAFRANBOLU

3402 Sayılı Kanunu 22-a maddesi uyarınca 22-a uygulaması işlemlerinde çalıştırılmak üzere 3402 sayılı kanunun 3. Maddesi uyarınca seçilen ve aşağıda açık kimlikleri yazılan, 3402 sayılı kanunun 47/B Maddesi hükmüne göre düzenlenip yayınlanan Yönetmeliğin 6. Maddesi gereğince yeminlerinin yaptırılmasını ve yemin tutanaklarının gönderilmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Kadastro Müdürü

<u>Sıra No:</u>	<u>Adı ve Soyadı:</u>	<u>Baba Adı:</u>	<u>Doğum Tarihi:</u>	<u>İkametgahı:</u>
1	Ali ASLAN	Atilla	06.05.1956	Gökçe Sk. No:45

ADA / MEVKİ İLANI
KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN

EMEK MAHALLESİ/KÖYÜNÜN
CADDE/SOKAKLARI ARASINDA (MEVKİSİNDE) BULUNAN (111 NOLU
ADADA) TAŞINMAZ MALLARIN 3402 SAYILI KANUNUN 22-a
UYGULAMASI İŞLEMİNE 29/06/2009 PAZARTESİ GÜNÜ, SAAT 10.00
DAN İTİBAREN BAŞLANACAKTIR.

BU ADA VEYA MEVKİDE TAŞINMAZ MALİ BULUNAN
KİŞİLERİN VEYA TEMSİLCİLERİNİN;

SINIRLARI BELLİ OLMAYAN TAŞINMAZ MALLARIN KÖŞE
NOKTALARINA MAHALİN ÖRF VE ÂDETİNE UYGUN KALICI
İŞARETLER KOYMALARI, ÇALIŞMALAR SIRASINDA SINIRLARINI
GÖSTERMEK İÇİN TAŞINMAZ MALLARININ BAŞINDA HAZIR
BULUNMALARI, HAZIR BULUNMAYANLARA AİT TAŞINMAZ
MALLARIN SINIRLARININ YOKLUKLARINDA TESPİT EDİLECEĞİ,

UYGULAMALARA KARŞI EKİBİMİZİN ÇALIŞMA ALANINDAKİ
GÖREVINİN SONA ERDİĞİ TARİHE KADAR YAPILACAK İTİRAZLAR
KADASTRO KOMİSYONUNCA İNCELENECEĞİNDEN, İTİRAZI
OLANLARIN BU SÜRE İÇİNDE TEKNİSYENLİĞİMİZE VEYA
KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAAT ETMELERİ,
İTİRAZ SONUÇLARININ TARAFLARA TEBLİĞ EDİLMİYİP ASKI İLAN
CETVELLERİNDE GÖSTERİLECEĞİ, BU TARİHTEN SONRAKİ
İTİRAZLARIN İSE, UYGULAMA SONUÇLARININ GÖSTERİLDİĞİ 30
GÜNLÜK İLAN SÜRESİ İÇİNDE KARABÜK KADASTRO
MAHKEMESİNE DAVA AÇILMAK SURETİYLE YAPILACAĞI,

3402 SAYILI KANUNUN 6 NCI MADDESİ UYARINCA
DUYURULUR.

...../...../ 200..
KADASTRO TEKNİSYENİ

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır)

**ADA/MEVKİ İLAN
TUTANAĞI**

..... Kadastro teknisyenliği tarafından

.....EMEK.....Mahallesi/Köyü.....111 Nolu.....

Mevkiinde/Adasında (..... Sokakları arasında) 29/06/ 2009

.....Pazartesi..... günü 3402 Sayılı Kanunun 22-a uygulaması çalışmalarına başlanacağına

ilişkin ilanın bir örneği 19/06/ 2009 tarihinde ...EMEK MAHALLESİ MUHTARLIĞI.....'na

asılmış ve yedi gün süre ile ilan edilmiştir.

Ada/Mevki ilanının usulüne uygun olarak yapıldığını gösterir iş bu tutanak tarafımızdan düzenlenerek imza altına alınmıştır. / / 200

(X)

Kadastro Teknisyeni

Muhtar

Üye

Üye

Üye

(X) Adı ve Soyadı yazılmak suretiyle imzalanacaktır.

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır)

KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
UYGULAMA İŞ TAKİP VE KONTROL ÇİZELGESİ
(HAZIRLIK ÇALIŞMALARI)

İLİ	: KARABÜK		
İLÇESİ	: SAFRANBOLU		
MAHALLE VEYA KÖYÜ	: EMEK MAHALLESİ		
ADA VEYA MEVKİİ	: 111 ADA		
İŞLEM	KONTROL		
	TAMAM	NOKSAN	TAMAMLANDI
1- Uygulama ekipleri oluşturulmuş mu?	√		
2- Bilirkişi seçimleri ve yeminleri yapılmış mı?	√		
3- Uygulama alanlarının ilanı yapılmış mı?	√		
4- Tapu Kütüğüne Uygulama Beyanı Verilmiş mi?	√		
5- Fen klasörüne Uygulama beyanı verilmiş mi?	√		
6- Güncelleştirme ve Elektronik Ortama Aktarımın Tamamlandığına Dair Rapor Kadastro Müdürlüğüne Teslim Edilmiş mi?	√		
7- Kağıt Ortamında Çıktıları Alınıp Tasdik Edilmiş mi?	√		
8 -Tapu kayıtlarına uygun olarak paftaların güncellenmesi yapılmış mı?	√		
9 -Tapu kayıtlarına uygun olarak fen klasörlerinin güncellenmesi yapılmış mı?	√		
10- Mahkemelerden davalı hissuzmaların listeleri alınmış mı?	√		
11- Müdürlükteki belgelere ek olarak diğer teknik belgeler temin edilmiş mi?	√		
12- Mevcut bilgi belge ve paftalar elektronik ortama aktarılmış mı?	√		
13- Ada bölüm krokileri ile ada izleme cetvelleri tamam mı?	√		
YÜKLENİCİ	KONTROL MEMURU	KONTROL MÜHENDİSİ	
ADI SOYADI			
TARİH			
İMZA			

KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
UYGULAMA İŞ TAKİP VE KONTROL ÇİZELGESİ
(ÖLÇÜ İŞLERİ)

İLİ : KARABÜK			
İLÇESİ : SAFRANBOLU			
MAHALLE VEYA KÖYÜ : EMEK MAHALLESİ			
ESKİ ADA VEYA MEVKİİ : 111 ADA			
YENİ ADA VEYA MEVKİİ : 111 ADA			
Kroki Adedi:.....2.....		KONTROL	
İŞLEM	TAMAM	NOKSAN	TAMAMLANDI
1- Ölçü krokisi numarası yazılmış mı?	√		
2- Kuzey yönü belirtilmiş mi?		√	√
3 -İçeriği, tüm ayrıntıları ile sınırlandırma krokisini temsil ediyor mu?	√		
4- Komşu adaların konumu ve numaraları belirtilmiş mi?	√		
5- Ada çevresi ve içindeki yer kontrol noktaları zemin tesis cinsi belirtilerek gösterilmiş mi?	√		
6-Ada ve parsel numaraları sınırlandırma krokileri ile aynı mı?	√		
7- Tüm detay bilgileri ve tescili gereken haklar özel işaretlerle gösterilmiş mi?	√		
8-Bütün detay noktaları numaralanmış mı?		√	√
9-Ölçüler noksansız ve kontrolü sağlayacak şekilde yapılmış mı?	√		
10- Ölçülere ait rakamlar usulüne uygun yazılmış mı?	√		
11-Yapıların kullanım amacı, yapı türü ve kat adedi belirtilmiş mi?	√		
12-Tarım alanlarının kullanım şekilleri yazılı veya özel işaretleriyle belirtilmiş mi?	√		
13- Dengeleme planı veya yüzölçümüne göre sınır noktaları belirlenen sınırların zemine aplikasyonu yapılmış mı?	√		
14-Aplikasyon sonucu elde edilen zemin ölçüleri daha önce yapılan ölçülerle birleştirilerek ada ölçü krokileri bütünlenmiş mi?	√		
	YÜKLENİCİ	KONTROL MEMURU	KONTROL MÜHENDİSİ
ADI SOYADI			
TARİH			
İMZA			

**BÜRO KONTROL FORMUNDAKİ HATA VE NOKSANLIKLARA AİT AÇIKLAYICI
BİLGİLER ÇİZELGESİ**

SIRA NO	BULUNAN HATA VE NOKSANLIKLAR
1	Sınırlandırma çalışmaları için tanzim edilen uygulama iş takip ve kontrol çizelgesinde; mevcut binaların cinsi, isimleri ve kapı numaralarının 111 ada 2 nolu parseldeki mevcut binalara yazılmadığı, 2 adet sınırlandırma krokisi düzenlendiği ancak irtibatının sağlanmadığı,
2	Ölçü işleri için tanzim edilen uygulama iş takip ve kontrol çizelgesinde; 111 adadaki 2 adet ölçü krokisinde de kuzey yönünün belirtilmediği, 111 ada 5 ve 6 nolu parsellerin içerisinde mevcut binalara nokta numaralarının verilmediği,
	tespit edilmiştir. 04.01.2010
	Kontrol Mühendisi
	Yukarıda belirlenen eksiklikler tamamlanmıştır.07.01.2010
	Kontrol Mühendisi

ÖRNEK

KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
UYGULAMA İŞ TAKİP VE KONTROL ÇİZELGESİ
(SINIRLANDIRMA ÇALIŞMALARI)

İLİ	: KARABÜK		
İLÇESİ	: SAFRANBOLU		
MAHALLE VEYA KÖYÜ	: EMEK MAHALLESİ		
ESKİ ADA VEYA MEVKİİ	: 111 ADA		
YENİ ADA VEYA MEVKİİ	: 111 ADA		
Kroki Adedi:2.....	KONTROL		
İŞLEM	TAMAM	NOKSAN	TAMAMLANDI
1- Bitişik adalar ile sokak isimleri uygun mu?	√		
2- Sınırlandırma krokileri sınır tanımlarına uygun olarak oluşturulmuş mu?	√		
3 -Sınır çizgi kalınlıkları ile detay çizgi kalınlıkları BÖHY ne uygun mu?	√		
4- Parsel numaraları BÖHY uygun olarak verilmiş mi?	√		
5- Binaların cinsi, isimleri ve kapı numaraları yazılmış mı?		√	√
6- Birden fazla sınırlandırma krokisi düzenlenmişse irtibatları sağlanmış mı?		√	√
7- Ek sınırlandırma krokisi düzenlenmesi gerekiyorsa usulüne uygun düzenlenmiş mi?	-		
8- Sınırlardaki tesisler aidiyetine göre belirtilmiş mi?	√		
9- Sınırlandırma krokisi numarası yazılmış mı?	√		
10- Numara verilmeyen yada mükerrer numara verilen taşınmaz var mı?	-		
11- Sınırlar özel işaretlerine göre gösterilmiş mi?	√		
12- İrtifak hakları ve kat mülkiyeti durumları belirtilmiş mi?	√		
13- Yüklenicinin, uygulama ekibinin ve kontrol elemanlarının imzaları tamam mı?	√		
	YÜKLENİCİ	KONTROL MEMURU	KONTROL MÜHENDİSİ
ADI SOYADI			
TARİH			
İMZA			

YÜZÖLÇÜMÜ DENGELEME CETVELİ

Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Eski Yüzölçümü	Düzeltilme		Dengeleme Sonucu Yüzölçümü	
Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	m ²	Oran (%)	Miktar (+,-) (m ²)	m ²	
5	I18d25b4a	-	123	218	32	320,00	0,178571	+57,14	377,14	
5	I18d25b4a	-	123	219	33	230,00	0,178571	+41,07	271,07	
5	I18d25b4d	-	123	221	35	150,00	0,178571	+26,79	176,79	
				Dengelemeye tabi parsellerin tapu toplamı		700,00		125,00	825,00	
Zaman ölçülen sonucu bulmamız kuralına göre yapılan değişiklikten dolayı						Dengelemeye tabi parsellerin tapu toplamı				
Zaman ölçülen sonucu - Toplam Tapu Alanı = 825,00 - 700,00						Fark(+/-)		+125,00		
Fark / Toplam tapu alanı = 125,00 / 700,00						Düzeltilme Oran		0,178571		
Tarafından Düzenlenmiştir						Kontrol Edilmiştir				
Tarih	:					Tarih	:			
İmza	:					İmza	:			
Adı Soyadı	:					Adı Soyadı	:			
Unvan	:					Unvan	:			

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

DEĞİŞİM VE KARŞILAŞTIRMA CETVELİ

İli: BURSA		İlçesi: YENİŞEHİR				Mahallesi:			Köyü: YOLÖREN		
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü (m ²)			İrtifak Hakları		
Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Fark (+,-)	Eski	Yeni	Fark (+,-)
63	H23-d-2-a-2-b		197	2132	1	82.5	56.09	-26.41			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2131	2	440	395.61	-44.39			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2130	3	575	489.32	-85.68			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2129	4	300	363.27	63.27			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2128	5	130	205.28	55.28			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2127	6	295	211.52	-83.48			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2126	7	600	410.86	-189.14			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2125	8	700	750.05	50.05			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2789	9	380	390.72	10.72			
63	H23-d-2-b-1-a		197	2122	10	500	505.33	5.33			
63	H23-d-2-b-1-a		197	2121	11	375	398.46	23.46			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2123	12	730	657.68	-72.32			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2137	13	870	915.41	45.41			
63	H23-d-2-b-1-a		197	2139	14	60	59.06	-0.94			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2138	15	950	839.55	-110.45			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2140	16	615	698.13	83.13			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2141	17	335	398.92	63.92			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2796	18	236	282.00	46.00			
63	H23-d-2-a-2-b		197	2795	19	394	374.17	-19.83			
Taraftından Düzenlenmiştir						Kontrol Edilmiştir					
Tarih :						Tarih :					
İmza :						İmza :					
Adı Soyadı :						Adı Soyadı :					
Unvan :						Unvanı :					

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

ADA RAPORU

İli	BURSA	Mevki/Sokağı	Köyü / Karaçeşme Sk. / Barutluk Cd.
İlçesi	YILDIRIM	Pafta No	H23-d-2-a-2-b ve H23-d-2-b-1-a
Mahalle/Köy	DAVUTDEDE MH.	Ada No	125
Parsel Numaraları	1, 2, 3, 4, 5, 6		
Açıklama			
<p>Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Davutdede mahallesinde (eski Selimzade mahallesi) bulunan 123 İla 128 no'lu parsellerin 3402 sayılı Kanununun 22 inci maddesinin (a) bendi hükümleri İle, Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik ve 2007/10 no'lu genelgele eki yönerge kapsamında, 11.06.2007 tarih ve 1125 sayılı Makam Oluru gereği, 15.08.2007 tarihinde ada mevkii İlanı yapılmış ve 24.08.2007 tarihinde 22-a uygulamasına başlanılmıştır.</p> <p>1- 1955 yılında grafik yöntemle karton altıklara düzenlenen 123 İla 128 no'lu parseller 22-a uygulaması İle yeni 1/1000 ölçekli H23-d-2-a-2-b no'lu paftasında, 123 no'lu parsel 125 ada 1 parsel, 124 no'lu parsel 125 ada 2 no'lu parsel, 125 no'lu parsel 125 ada 3 no'lu parsel, 126 no'lu parsel 125 ada 4 no'lu parsel, 127 no'lu parsel 125 ada 5 no'lu parsel, 128 no'lu parsel 125 ada 6 no'lu parsel olarak adlandırılmıştır.</p> <p>2- Ayrıca bu parsellerin sınırlar tesis kadastro sırasında Selimzade Mahallesi sınırları içerisinde tescil edilmiş olup, 2004 yılında sınırları sınırlarda yapılan değişiklik İle Davutdede mahallesi İçine alınmıştır.</p> <p>3- 22-a uygulaması yapılan 125 no'lu ada, eski 63 no'lu kadastro paftasında yer almakta olup bu adanın batısında Karaçeşme sokak, güneyinde Barutluk caddesi, doğusunda Toprak sokak, güneyinde Beyazıt caddesi İle çevrilidir.</p> <p>4- 125 no'lu adanın öncelikle kadastro paftası ve kadastro ölçü değerlerinden elde edilen verilere göre yapılan çizimleri karşılaştırılması sonucu tersimat hatasının olmadığı tespit edilmiştir.</p> <p>5- 125 no'lu ada kapsamındaki tüm parsellerin tapuda kayıtlı yüzölçümleri İle kadastro ölçü değerlerinden elde edilen yüzölçümleri karşılaştırılmış ve 125 adanın 1 no'lu parselinin tescilli yüzölçümü 1200 m2, orijinal ölçü değerlerine göre hesaplanan yüzölçümünün 2325 m2 olduğu, bu farkın yüzölçümü hesap kamesinde planimetre katsayısının yanlış hesaplanmasından kaynaklandığı tespit edilmiş olup hesap alanı 2325 m2 olarak hesaplanmıştır.</p> <p>6- Uygulama ekibince parsel maliklerin de katılımı sağlanarak kadastro paftası, ölçü ve sınırların tespiti, zemin ölçüleri ve diğer teknik bilgi ve belgeleri değerlendirilerek Yönetmeliğin 15. maddesi gereğince sınırlar aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.</p> <p>7- 125 no'lu adanın 1 no'lu parselinin 2 no'lu parsel İle olan sınırı, 3 no'lu parselin, Toprak Sokak İle olan sınırının, 5 İle 6 no'lu parseller arasındaki sınırın, 5 no'lu parselin Beyazıt Caddesi İle olan sınırının zeminde mevcut olduğu ve sabit sınır niteliğinde olduğu,</p> <p>8- 1, 2, 3 no'lu parsellerin Barutluk caddesi İle olan sınırının, 6 no'lu parselin Karaçeşme Sokak ve Beyazıt Caddesi İle olan sınırının, 2 no'lu parselin 5 no'lu parsel İle olan sınırı, 4 no'lu parselin Beyazıt Caddesi ve Toprak Sokak İle olan sınırı, 1 no'lu parselin Karaçeşme sokak İle olan sınırı, yönetmeliğin 20'nci maddesinin 3'üncü fıkrasının (a) bendine göre, zeminde mevcut olmadığı ve paftası İle teknik bilgi ve belgelerine göre oluşturulabilirdiğinden geçerli sınır niteliğinde olduğu,</p> <p>9- 1 ve 6 no'lu parsellerin ortak sınırı İle 3 ve 4 no'lu parsellerin ortak sınırınının zeminde mevcut olduğu ancak çekişmeli sınır niteliğinde olduğu, 1 ve 6 no'lu parsellerin ortak sınırının paftası İle teknik belgelerine göre oluşturulduğu,</p> <p>10- 2 no'lu parsel İle 3 no'lu parsel, 3 no'lu parsel İle 4 no'lu parsel, 4 no'lu parsel İle 5 no'lu parselin arasındaki sınırlar İle teknik belgelerine göre oluşturulamayan 3 ve 4 no'lu parsellerin ortak sınırınının zeminde mevcut olmadığından ve sabit, geçerli sayılabilecek sınır olarak tanımlanamadığından, kadastro paftası İle teknik bilgi ve belgelerine göre oluşturulmadığından belirsiz sınır niteliğinde olduğu kabul edilmiş olup, bu sınırlar dengeleme planı İle oluşturulmuştur.</p> <p>11- 1 no'lu parselde bulunan binanın 2 no'lu parselde 25 m2 tecavüzlü olduğu, 5 no'lu parselde bulunan binanın kadastrodan sonra yapıldığı ancak cins değişikliği için gerekli evrakların eksik olduğundan maliklerinin, cins değişikliğine esas olmak üzere yönetmeliğin 19'uncu maddesine göre gerekli belgeleri iliraz etmemeleri üzerine tapu karesi kapsamında herhangi bir vasıf değişikliği de yapılmamıştır.</p> <p>Bu ada raporu sınırlandırma ve ölçü krokisinden faydalanarak Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 25. maddesine istinaden düzenlenmiş olup uygulama ekibince imza altına alınmıştır. 05.09.2007</p>			
<p>MUHTAR BİLİRKİŞİ BİLİRKİŞİ BİLİRKİŞİ</p>			

--	--	--	--	--	--

Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kad. Tek			Bilirkişi		
Kad. Tek			Bilirkişi		
Muhtar			Bilirkişi		
Kontrol Elemanları					
Ada raporunun tümü ile tarafımızdan kontrol edilmiştir. /...../.....	Görevi	Adı Soyadı	İmza		
	Kont. Memuru				
	Kont. Memuru				
	Kont. Müh.				

İli : BURSA		İlçesi : YENİŞEHİR		Mah / Köyü : YOLÖREN				
Eski Ada ve Parsele Sıralı Ada ve Parsel Değişim Tablosu								
Mahallesi / Köyü	Eski Sayfa No	Eski Pafta No	Eski Ada No	Eski Parsel No	Yeni Pafta no	Yeni Ada No	Yeni Parsel No	İşin Cinsi
YOLÖREN	35	63	0	35	H23-d-2-b-1-a	101	11	
YOLÖREN	36	63	0	36	H23-d-2-b-1-a	101	10	
YOLÖREN	37	63	0	37	H23-d-2-a-2-b	101	12	
YOLÖREN	38	63	0	38	H23-d-2-a-2-b	101	8	
YOLÖREN	39	63	0	39	H23-d-2-a-2-b	101	7	
YOLÖREN	40	63	0	40	H23-d-2-a-2-b	101	6	
YOLÖREN	41	63	0	41	H23-d-2-a-2-b	101	5	
YOLÖREN	42	63	0	42	H23-d-2-a-2-b	102	4	
YOLÖREN	43	63	0	43	H23-d-2-a-2-b	102	3	
YOLÖREN	44	63	0	44	H23-d-2-a-2-b	102	2	
YOLÖREN	45	63	0	45	H23-d-2-a-2-b	102	1	
YOLÖREN	46	63	0	46	H23-d-2-a-2-b	102	24	
YOLÖREN	47	63	0	47	H23-d-2-a-2-b	102	23	
YOLÖREN	48	63	0	48	H23-d-2-a-2-b	102	22	
YOLÖREN	49	63	0	49	H23-d-2-a-2-b	102	13	
YOLÖREN	50	63	0	50	H23-d-2-a-2-b	102	15	
YOLÖREN	51	63	0	51	H23-d-2-b-1-a	107	14	
YOLÖREN	52	63	0	52	H23-d-2-a-2-b	107	16	
YOLÖREN	53	63	0	53	H23-d-2-a-2-b	107	17	
YOLÖREN	54	63	0	54	H23-d-2-a-2-b	107	20	
YOLÖREN	55	63	0	55	H23-d-2-a-2-b	107	21	
YOLÖREN	56	63	0	56	H23-d-2-a-2-b	107	25	
YOLÖREN	57	63	0	57	H23-d-2-a-2-b	107	26	
YOLÖREN	58	63	0	58	H23-d-2-b-1-a	136	27	
YOLÖREN	59	63	0	59	H23-d-2-a-2-b	107	9	
YOLÖREN	60	63	0	60	H23-d-2-a-2-b	107	19	
YOLÖREN	61	63	0	61	H23-d-2-a-2-b	141	18	
YOLÖREN	62	63	0	62	H23-d-2-b-1-a	107	1	
YOLÖREN	63	63	0	63	H23-d-2-a-2-b	131	2	
YOLÖREN	64	63	0	64	H23-d-2-a-2-b	131	6	
YOLÖREN	65	63	0	65	H23-d-2-b-1-a	131	7	
YOLÖREN	66	63	0	66	H23-d-2-b-1-a	122	9	
YOLÖREN	67	63	0	67	H23-d-2-b-1-a	122	12	
YOLÖREN	68	63	0	68	H23-d-2-b-1-a	122	8	
KONTROL MEMURU						KONTROL MÜHENDİSİ		
ADI - SOYADI								
TARİH								
İMZA								

UYGULAMA TUTANAGI

TKGM		Eski		Yeni			
İli	BURSA	Pafta	63	H23-d-2-a-2-b			
İlçesi	YILDIRIM	Ada	-	125			
Mahalle/Köy	DAVUTDEDE	Parsel	123	1			
Mevki/Sokağı	Köyüçü/Karaçesme Sk/ Barutluk Cd.	Niteliği	KERPIÇ SAMANLIK	KERPIÇ SAMANLIK			
Kütük Sayfa No.		Yüzölçümü (m ²)	82.5	56.09			
Niteliği (Cins Değişikliği yapılmış ise yeni durumu belirtilecek)			Nevi Sultan Bayazıt Vakfından				
Eski		Yeni					
Tespit Dayanağı Belgeler							
Tapu Kütüğü			Tutanağa Eklenen Belgelerin				
Mah/Köy	Cilt /Sayfa	Çeşidi	Tarihi	Sayısı	Ek Adedi		
DAVUTDEDE	22/2108	ADA RAPORU	05.12.2008		1		
		Ek ölçü krokisi	10.12.2008		1		
Taşınmaz Mal Malik veya İhtilaf Sahiplerinin Talepleri varsa Tanık Beyanları							
<p>Tapuda 123 no'lu parsel, yeni 125 no'lu ada 1 no'lu parselin maliki bulunduğum, 1 no'lu parselin 6 no'lu parsel ile olan zemindeki sınırına muvafakat etmediğimi, uygulama ekibince düzenlenen ek ölçü krokisinde gösterildiği gibi olması gerektiğini, taşınmazın diğer sınırlarını ihtilafsız olarak kullandığımı ve uygulama ekibince sınırlandırılan ve tespit edilen sınırlara muvafakat ettiğimi beyan ederim.</p>							
Mülkiyetin Gayri Ayni ve Şahsi Hakları							
Şehler		İrt.Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri		Beyanlar			
TAPU KÜTÜĞÜNDE OLDUĞU GİBİDİR		TAPU KÜTÜĞÜNDE OLDUĞU GİBİDİR		TAPU KÜTÜĞÜNDE OLDUĞU GİBİDİR			
Gayrimenkul Rehinleri							
Harf	Rehnin Mahiyeti	Alacaklı Adı Soyadı	Borç Mik.	Faiz Derece Müddet	Kayıt		Düşünceler
					Tarih	No	

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

KOMİSYON TUTANAĞI

TKGM			Eski	Yeni
İli	Bursa	Pafta	63	H23-d-2-a-2-b
İlçesi	Yıldırım	Ada	-	125
Mahalle/Köy	Davutdede	Parsel	123	1
Mevki/Sokağı	Köyüçü/Karacısme Sk./ Barutluk Cad.	Niteliği	Kerpiç Samalık	Kerpiç Samalık
Kütük Sayfa No.	2108	Yüzölçümü	52.50	56.09
Açıklama				
<p>Yukarıda genel özellikleri yazılı taşınmaz maliki tarafından .../.../20.. tarihli Müdürlüğümüze vermiş olduğu dilekçesi incelenmiş, çalışmalar devam ettiği sırada yapmış olduğu itirazın komisyonumuzca değerlendirilmesi sonucu;</p> <p>125 ada 1 nolu parsel (eski 123 parsel) malikinin komşu 6 nolu parsel (eski 128 parsel) ile olan sınırına itiraz ettiği, 125 ada 1 nolu parsel maliki'nın uygulama çalışmaları sırasında 6 nolu parsel ile zeminde mevcut olan sınırının esas alınması gerektiğini, yıllardan beri bu sınırın değişmediğini ve 6 nolu parsel maliki ile itiraz sınırının bulunmadığını sözlü ve yazılı olarak beyan etmiştir. Ancak 6 nolu parsel maliki tarafından uygulama çalışmaları esnasında zeminde mevcut olan sınırın tesis kadastro neticesinde kesinleşen sınır olmadığı, eylemli olarak değiştirildiği, pafta ve teknik belgelerinde olan sınırlara uyulması gerektiğini beyan etmiştir.</p> <p>Uygulama ekibince zemin, pafta, teknik belge ve taraf bildirimleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme neticesinde; zemindeki sınırın paftası ile teknik belgelerine uymadığı ancak paftasındaki sınırın tesis kadastrounda tanzim edilen mevcut teknik belgelerine uyduğu tespit edilmiştir.</p> <p>Komisyonumuzca; itiraza konu sınırın zeminde yapılan ölçümü neticesinde teknisyenliğimizce yapılan sınırlandırma ve ölçüde herhangi bir hata bulunmadığı, pafta ve teknik belgelerine göre oluşturulan sınıra itibar edilmesi gerektiği tespit edildiğinden;</p> <p>125 ada 1 nolu parsel ile komşu 6 nolu parsel ortak sınırına tarafından yapılan itirazın reddine, ilana çıktığı şekli ile sınıra itibar edilmesi gerektiğine, bu şekilde askı ilanına alınmasına, itiraz sahibine askı ilanı sureti ile tebliğine, uygulama tutanağı yerine kaim olmak üzere,</p> <p>İş bu tutanak komisyonumuzca oy birliği ile tanzim ve karar verilmiştir. .../.../20..</p>				
		Görevi	Adı Soyadı	İmza
Adı Soyadı	İmza			
		Komisyon Başkanı (Md/Md. Yrd.)		
		Kadastro Üyesi		
		K.Müh Tas.Kon. Fen K.		

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

Mülkiyet							
Adı-Soyadı: Baba Adı	Hissesi	Nüfus Kaydı					Adres
		Cilt	Sahife	Nüf.Kay.Old.Y.	Doğ.Tar.	Uyruk	
Tapu Kütüğünde Ok							
Sınırlandırma ve Tespitin Sonucu							
<p>3402 Sayılı Kanun'un 22-a maddesi uyarınca 3402 sayılı Kanun'un 5 inci maddesi uyarıncakadastro mahkemesine gönderilmiştir.</p> <p style="text-align: right;">.....</p> <p style="text-align: center;">Kadastro Müdürü (Adı Soyadı) (İmza-Mühür)</p>				<p>3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre/...../..... ile/...../..... tarihleri arasında yapılan 30 günlük ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açılmadığından kesinleşmiştir. Açıldığından kesinleşmemiştir.</p> <p style="text-align: right;">.....</p> <p style="text-align: center;">Kadastro Müdürü (Adı Soyadı) (İmza-Mühür)</p>			
Okuyan ve Tescil Edenler				Tescili Kontrol Edenler			
Adı Soyadı		İmza		Adı Soyadı		İmza	

UYGULAMA KONTROL SONUÇ RAPORU

İLİ : KARABÜK

İLÇESİ: SAFRANBOLU

KÖY/MAHALLE : EMEK MAHALLESİ

KARABÜK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İlgi: 17/06/2009 tarih ve 234 sayılı görevlendirme talimatımız.

İlgi talimatımız üzerine incelemeye alınan uygulama alanındaki çalışmaların ilgili mevzuat esaslarına uygun olarak tamamlandığı ve uygulama alanının askı ilanına alınmasında hukuki ve teknik yönden sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

..../...../200..

KONTROL EKİBİ

Unvanı

ÖRNEK

KONTROL
MÜHENDİSİ

KADASTRO
ÜYESİ

FEN/TASARRUF
KONTROL MEMURU

Adı ve Soyadı:

İmza

:

İL		İLÇESİ		ASKI İLAN CETVELİ											Beyan No:	
MÜHÜRLEME		MÜHÜRLEME		22-a UYGULAMASI YAPILAN TAŞINMAZ MALIN											KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	
Sıra No	Adı Soyadı/Baba adı	Hesaplı	Sokak veya Maki	Parasız		Yatırımlı (İB)		Nispet	İhtilâk hâlinde (İB)	İlan Öncesi İhtilâk Sınıfları		Beyanlar				
				Eski	Yeni	Eski	Yeni			Eski	Yeni					
1	Mina Yılmaz / Nispet Kızı	Tan	Köyü	6	H3-428-26	125	1	82,3	56,09							
2	Muhsin Erol / Karamaz / Bekir Oğlu	Tan	Köyü	6	H3-428-26 H3-428-14	125	2	446	105,61							
3	İbrahim Çetin / Karamaz / Bekir Kızı	Tan	Köyü	6	H3-428-14	125	3	373	489,32							
4	Nigar / Karamaz / Hacı Vahide Kızı	Tan	Köyü	6	H3-428-14	125	4	300	563,27							
5	Nispet / Nispet / Ali Oğlu	Tan	Köyü	6	H3-428-26 H3-428-14	125	5	130	203,28							
6	Ali / Nispet / Nispet Oğlu	Tan	Köyü	6	H3-428-26	125	6	205	211,32							
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																

Bu cetvel 3402 sayılı Kanunun 22-a maddesi uygulanma kriterlerine uygun olduğu taahhüt eder. .../.../200...

1) Kadastro Komisyonu yetkilisi tarafından verilen bu cetvelde gösterilmeyen diğer taşınmazlar, kadastro komisyonu tarafından yapılacak araştırmalarla tespit edilip, bu cetvelde gösterilmeyen taşınmazlar olarak kaydedilmelidir.
2) Bu cetvelde belirtilen taşınmaz mülkiyetinde bulunan taşınmazlar .../.../200... tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde ... kadastro müdürlüğüne teslim edilmelidir.
3) Taşınmaz mülkiyetinin devri için gerekli olan diğer işlemler, Kadastro Müdürlüğüne Mülkiyet Sicilinde yapılmalıdır.
4) Kadastro Komisyonuna 11 inci maddede belirtilen süre içerisinde bu cetvelde gösterilmeyen taşınmazlar teslim edilmezse, taşınmazın mülkiyeti kadastro müdürlüğüne geçmektedir.
5) Mülkiyet bilgileri ilgili mülkiyet Kanununa 22-a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılmaktadır.
(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22-a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılmaktadır.)

ASKI CETVELİ İLANI TUTANAĞI

.....KARABÜK..... İliSAFRANBOLU..... İlçesinin
.....EMEK..... Mahallesi/Köyü111 nolu.....
Ada/Mevki sınırları içinde bulunan taşınmaz malların 3402 Sayılı Kanunun 22-a
uygulaması sonuçlarını gösterir askı cetvelleri ile pafta ozalıt kopyaları
28/07/2009 ila 27/08/2009 tarihleri arasında ilan edilmek ve
.....'na asılmak üzereKarabük.....
Kadastro Müdürlüğünden 27/07/2009 tarihinde teslim alınmış ve belirtilen
tarihler arasında usulüne uygun şekilde ilan edilmiştir. Askı cetvellerinin ilan
edildiğine dair işbu tutanak tarafımızdan düzenlenerek imza altına alınmıştır.
.../.../200..

(X)

(X) Köylerde Muhtar ve üç İhtiyar Kurulu Üyesi, belediyelerde Belediye Başkanı veya yetkili kıldığı kişi ile diğer üç yetkili tarafından adı, soyadı ve görevi yazılmak suretiyle imzalanacaktır.

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır)

İli: Ek:

İlçesi: Sayfa No:

Sıra No	Mahalle veya Köyü	Ada No	Parsel No	İtiraz Edenin Adı ve Soyadı	İtiraz Tarihi	İtirazın Mahiyeti	Tespit Malikinin Adı ve Soyadı	İtirazla İlgili Olarak Yapılan İşlemin Sonucu
1	YOLÖREN	196	2	AHMET ANDAÇ	25.12.2008	YÜZÖLÇÜMÜ	AHMET ANDAÇ	RED
2	YOLÖREN	197	5	MERVE SAY	28.12.2008	SINIR	NESİHAN DILARA	KABUL EDİLDİ

Kesinleştirilen Parsellere Ait Liste

Sıra No	Sokak / Mevki	Pafta		Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		Niteligi	İntifa Hakları		Beyanlar
		Eski	Yeni			Eski	Yeni		Eski	Yeni	
1	Köyü	63	N:2-42+25	197	1	62,7	56,00	Köyü alanı	-	-	
2	Köyü	63	N:2-42+25	197	2	66,0	59,41	Köyü alanı	-	-	
3	Köyü	63	N:2-42+25	197	3	175	493,32	Köyü alanı	-	-	
4	Köyü	63	N:2-42+25	197	4	166	302,27	Köyü alanı	-	-	
5	Köyü	63	N:2-42+25	197	5	135	203,26	Köyü alanı	-	-	
6	Köyü	63	N:2-42+25	197	6	200	211,12	Köyü alanı	-	-	
7	Köyü	63	N:2-42+25	197	7	200	402,24	Köyü alanı	-	-	
8	Köyü	63	N:2-42+25	197	8	167	302,27	Köyü alanı	-	-	
9	Köyü	63	N:2-42+25	197	9	166	302,27	Köyü alanı	-	-	
10	Köyü	63	N:2-42+25	197	10	166	302,27	Köyü alanı	-	-	
11	Köyü	63	N:2-42+25	197	11	171	306,45	Köyü alanı	-	-	
12	Köyü	63	N:2-42+25	197	12	136	477,48	Köyü alanı	-	-	
13	Köyü	63	N:2-42+25	197	13	175	493,32	Köyü alanı	-	-	
14	Köyü	63	N:2-42+25	197	14	66	69,36	Köyü alanı	-	-	
15	Köyü	63	N:2-42+25	197	15	166	302,27	Köyü alanı	-	-	
16	Köyü	63	N:2-42+25	197	16	171	402,24	Köyü alanı	-	-	

Mahallesi / Köyü:

Sayfa No:

Yukarıda ada ve parsel numaraları yazılı tapınmazların 3402 sayılı Kanunun 22-a maddesi kapsamında sonucu/200... ile/200... Tarihleri arasında yapılan askı ilanı süresi içerisinde uygulama sonuçlarına dava açılmadığından kesinleşmiştir.

...../200...

Kadastro Üyesi

Kontrol Mühendisi

Kadastro Müdürü

(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

EK 2 Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi karşılaştırma cetveli

ORHANIYE KÖYÜ DEĞİŞİM VE KARŞILAŞTIRMA CETVELİ (ÖRNEK)															
Mahalle Adı	Eski Ada		Yeni Ada		Eski Pafta No	Yeni Pafta No	Eski Kütük		Yeni Kütük		Eski Eski Taşınmaz Cinsi	Yeni Eski Taşınmaz Cinsi	Eski Yüzölçümü	Yeni Yüzölçümü	Eski-Yeni FARK (%)
	No	No	No	No			No	No	No	No					
Orhaniye	2123	159	106		25	H29-D-20-B-1	10000	10187	10000	10187	Sulak	Sulak	12	12038,95	-12027 -100224,58
Orhaniye	1507	210	81		20	H29-D-19-B-1	8	1501	8	1501	Bağ	Bağ	380	3729,86	-3349,86 -881,54
Orhaniye	2394	228	26		32	H29-D-19-A-2	12	2372	12	2372	Tarla	Tarla	7420	27530,57	-20110,6 -271,03
Orhaniye	3454	267	5		55	H29-D-14-D-3	18	3424	18	3424	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	75	88,53	-13,53 -18,04
Orhaniye	3400	290	7		55	H29-D-14-C-4	17	3370	17	3370	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	156	162,4	-6,4 -4,10
Orhaniye	1261	261	5		19	H29-D-14-D-3	7	1256	7	1256	Ağaç Ve Bahçe	Bahçe	583	606,71	-23,71 -4,07
Orhaniye	3485	298	2		56	H29-D-14-D-3	18	3455	18	3455	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	62,5	63,88	-1,38 -2,21
Orhaniye	3358	293	10		53	H29-D-14-D-3	17	3329	17	3329	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	29	29,64	-0,64 -2,21
Orhaniye	3347	283	3		53	H29-D-14-D-3	17	3318	17	3318	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	17,25	17,62	-0,37 -2,14
Orhaniye	2164	149	1		28	H29-D-15-D-3	11	2146	11	2146	Ağaç	Ağaç	247	230,05	16,95 6,86
Orhaniye	3475	298	5		56	H29-D-14-D-3	18	3445	18	3445	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	76	70,67	5,33 7,01
Orhaniye	3313	284	5		53	H29-D-14-D-3	17	3285	17	3285	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	146	135,55	10,45 7,16
Orhaniye	2170	152	1		28	H29-D-15-D-3	11	2152	11	2152	Ağaç Evi	Ağaç	33	30,3	2,7 8,18
Orhaniye	3417	301	3		55	H29-D-14-C-4	17	3387	17	3387	Kerpiç	Kerpiç	82,5	75,73	6,77 8,21
Orhaniye	3476	298	4		56	H29-D-14-D-3	18	3446	18	3446	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	64	58,55	5,45 8,52
Orhaniye	3459	267	7		55	H29-D-14-D-3	18	3429	18	3429	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	15	13,68	1,32 8,80
Orhaniye	3478	298	15		56	H29-D-14-D-3	18	3448	18	3448	Harap Ev	Harap Ev	42	38,29	3,71 8,83
Orhaniye	3429	303	4		55	H29-D-14-D-3	17	3399	17	3399	Kerpiç Ev	Kerpiç Ev	150	134,07	15,93 10,62

EK 3 Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi'ne ait tesis kadastrros tapulama tutanakları ve 22-a yenileme uygulama tutanakları

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Parsel No: 2123

Tarafından kontrol edilmiştir.

Kontrol Edilmişdir. 2/149
Tasarruf Kontrol Memuru
Hayri Yıldırım

Tapulama Tutanakı

tesiste tabii değışim

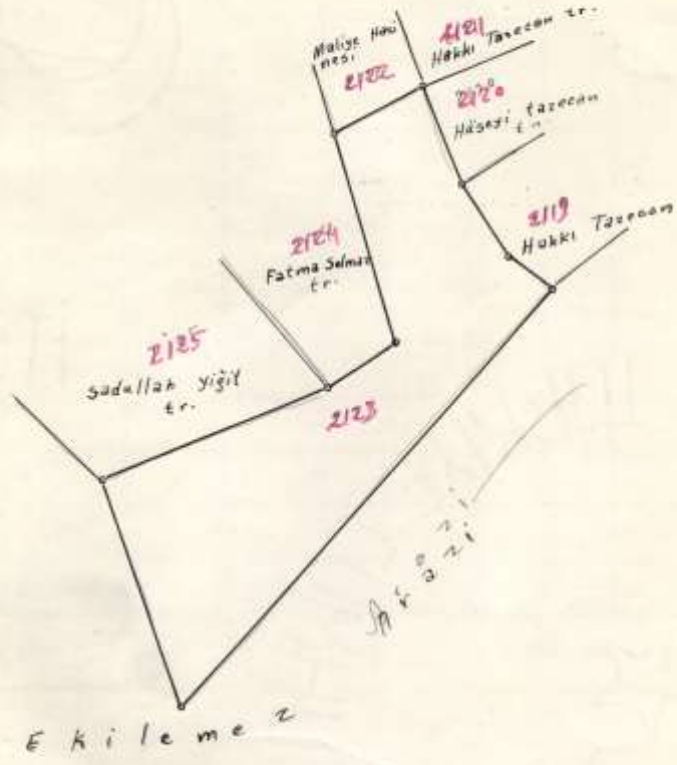
İli	İlçe	Bölge	Mevki veya Sokağı
Ankara	Merkez	Orhaniye	Göllerası

Vergi kayıtlarına göre

Mevki veya Sokağı	Tahrir sıra No.	Kapı ve Mevki No.	İradı Lira K.	Kıymeti Lira K.

Kütük Sahife No	Pafta No.	Parsel No.	Yüz ölçümü			Taselli
			Dönüm	m ²	dm ²	
—	25	2123	12	—	—	Taselli ve muhtabesat tarafından yapılmıyor. Taselli olan: _____ Muhtabesat olan: _____

(Örnek 1 No. 20)



Tarafından kontrol edilmiştir.

24/12/1957

Fen Kontrolü
Sabahattin Altalay

S. ...

Tarafından çizilmiştir.

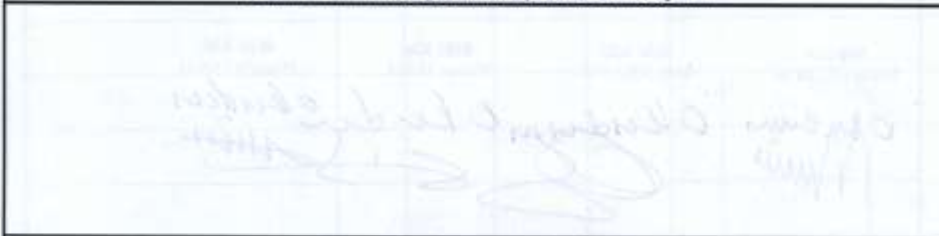
14/7/1955

Teknisyen
Galip Büyükçaylı

...

UYGULAMA TUTANAĞI

Ek - 7

TKGM		Eski		Yeni			
İli	Ankara	Pafta	25	H29-D-20-B-1			
İlçesi	Kazan	Ada	-	159			
Mahalle/Köy	Orhaniye	Parsel	2123	106			
Mevki/Sokağı		Yüzölçümü (m2)	12.00	12.038.95			
Kütük Sayfa No.	10187	Niteligi	Sulak Başı	Sulak Başı			
Niteligi (Cins Değişikliği yapmış ise yeni durumu belirtilecek)							
Eski	Sulak Başı	Yeni	Nevi				
Tespit Dayanağı Belgeler							
Tapu Kütüğü			Tutanağa Eklenen Belgelerin				
Mah/Köy	Cil/Sayfa	Çesidi	Tarhi	Sayısı	Ek Adedi		
Orhaniye Mahallesi	10000/10187						
Taşınmaz Mal Malik veya İlgililerinin Talepleri varsa Tanık Beyanları							
							
Mülkiyetin Gayri Ayni ve Şahsi Hakları							
Şerhler	İft. Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri		Beyanlar				
Gayrimenkul Rehniçeri							
Harf	Rehin Mahiyeti	Alacaklı Adı ve Soyadı	Borç Mik.	Faiz Derece Muddet	Kayıt		Düşünceler
					Tarih	No	

Tarafından kontrol edilmiştir.

Kontrol Edilmiştir. 4/11/2014
Tasarruf Kontrol Memuru
Fıyri Yıldırım

Tapulama Tutanağı

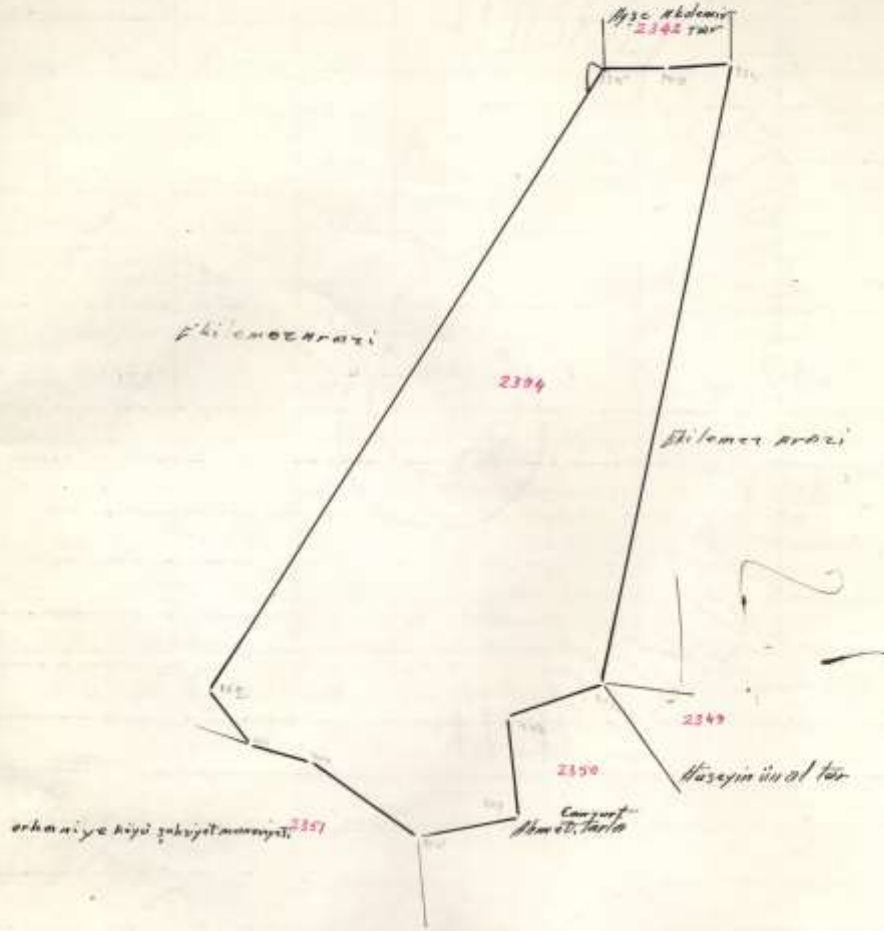
Vilâyeti	Kazası	Birliği	Mevki veya sokağı
Ankara	merkez	ortahüye	Höyükarkası

Vergi kayıtlarına göre

Mevki veya sokağı	Tahrir sıra No.	Kapı ve Mevki No.	İradı Lira K.	Kıymeti Lira K.
Höyükarkası	1750 1751			80

Kütük sıra No.	Pafta No.	Parsel No.	Yüz ölçümü			Tescil
			Dönüm	m ²	dm ²	
2372	32	2394		7	420	Tescil ve mukabelesi tarafımızdan yapılmıştır. Tescil eden _____ mukabele eden _____

(Örnek : No. 20)



Tarafından kontrol edilmiştir.

24.12.1957

Fonkontrolu
Sabahattin Akdemir

S. Aslan

Tarafından çizilmiştir.


6.8.1957

Teşhisyon
Galip Büyükçaylı

Güçlüoğlu

UYGULAMA TUTANAĞI

EK - 7

TKGM		Eski		Yeni			
İli	Ankara	Pafta	32	H29-D-19-A-2			
İlçesi	Kazan	Ada	-	228			
Mahalle/Köy	Orhaniye	Parsel	2394	26			
Mevki/Sokağı	Höyük Arkası	Yüzölçümü (m2)	7,420.00	27,530.57			
Konuk Sayfa No.	2372	Niteligi	Tarla	Tarla			
Niteligi (Cins Değişikligi yapılmış ise yeni durumu belirtilecek)							
Eski	Tarih	Yeni	Nevi				
Tespit Dayanağı Belgeler							
Tapu Kütüğü			Tutanağa Eklenen Belgelerin				
Mah/Köy	Cilt/Sayfa	Çeşidi	Tarihi	Sayısı	Ek Adedi		
Orhaniye Mahallesi	12/2372						
Taşınmaz Mal Malik veya İlgililerinin Talepleri varsa Tanık Beyanları							
							
Mülkiyetin Gayri Ayni ve Şahsi Hakları							
Şerhler	İt. Hakları ve Gayrimenkul Mükalefiyetleri		Beyanlar				
Tapu kütüğünde olduğu gibidir			Tapu kütüğünde olduğu gibidir				
Gayrimenkul Rehinleri							
Harf	Rehin Mahiyeti	Alacaklı Adı ve Soyadı	Borç Mik.	Faiz Derece Muddet	Kayıt		Düşünceler
					Tarih	No	

Tapu ve Kadastro
Umum Müdürlüğü

Parsel No.

1507

Tarafından kontrol edilmiştir

— / — / 195

Tapulama Tutanağı

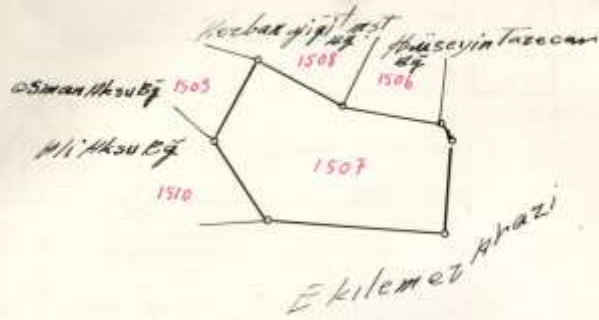
Vilâyeti	Kazası	Birliği	Mevki veya Sokağı
ANKARA	merkez	Orhanlı	Bağcı

Vergi kayıtlarına göre

Mevki veya Sokağı	Tahrir sıra No.	Kapı ve Mevki No.	İradı Lira K.	Kymeti Lira K.
ortatepe	2332			60

Kütük sayfa No.	Pafta No.	Parsel No.	Yüz ölçümü			Tescil
			Dönüm	m ²	dm ²	
1501	20	1507	—	380	—	Tescil ve mukabelesi tarafımızdan yapılmıştır. Tescil eden: [Signature] mukabele eden: [Signature]

(Örnek : No. 20)



Tarafından kontrol edilmiştir.

23.12.1954.
Fen Kontrolü
Sabahattin İbrahim

S. Aksoy

Tek. yardı

Ahmet Aksoy
Tarafından çizilmiştir.

6.1.5.1 1955

UYGULAMA TUTANAĞI

Ek - 7

TKGM		Eski		Yeni			
İli	Ankara	Pafta	20	H29-D-19-B-1			
İlçesi	Kazan	Ada	-	210			
Mahalle/Köy	Orhaniye	Parsel	1507	81			
Mevki/Sokağı	Bağlar	Yüzölçümü (m2)	380.00	3.729.86			
Kütük Sayfa No	1501	Niteliği	Bağ	Bağ			
Niteliği (Cins Değişikliği yapılmış ise yeni durumu belirtilecek)							
Eski	Bağ	Yeni		Navi			
Tespit Dayanağı Belgeler							
Tapu Kütüğü			Tutanağa Eklenen Belgelerin				
Mah/Köy	Cilt/Sayfa	Çeşitli	Tarihi	Sayısı	Ek Adedi		
Orhaniye Mahallesi	B/1501						
Taşınmaz Mal Malik veya İlgililerinin Talepleri varsa Tanık Beyanları							
<p style="font-size: 2em; opacity: 0.5;">[Handwritten signatures and text]</p>							
Mülkiyetin Gayri Ayni ve Şahsi Hakları							
Şartlar	İrt. Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri	Beyanlar					
		Tapu kütüğünde olduğu gibidir.					
Gayrimenkul Rehniçleri							
Harf	Rehin Mahiyeti	Alacaklı Adı ve Soyadı	Borç Mik.	Faiz Derece	Kayıt		Düşünceler
					Tarih	No	

B091TKG065006.FR.390 Rev.No/Tarih:00./14.11.2012

EK - 4 MEGSİS Performans çizelgeleri

Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) Performans Çizelgesi (İl Bazında-05.01.2015)										
İL ADI	TAPU PARSEL ADEDİ	KADASTRO PARSEL ADEDİ	ENTEĞRE PARSEL ADEDİ	ENTEĞRASYON ORANI	BİRİM ADEDİ	ÖNCE-LİKLİ BİRİM ADEDİ	UVDF BİRİM ADEDİ	2/B EKSİK ADEDİ	ENTEĞRASYONU ÇOK-LAYAN PARSEL ADEDİ	GEOMETRİSİ ÇOKLAYAN PARSEL ADEDİ
ADANA	766.104	740.682	702.413	91,53	703	11	19	736	7.503	1.569
ADYAMAN	431.964	432.835	425.869	98,57	486	0	1	7	949	249
AFYONKARAHİSAR	1.231.974	1.229.664	1.213.351	98,4	755	1	31	20	5.849	1.288
AĞRI	383.178	368.635	356.832	91,66	630	7	122	0	7.354	540
AKSARAY	477.738	472.005	468.274	97,67	247	0	0	0	4.558	204
AMASYA	489.413	493.028	488.997	99,5	464	0	0	83	4.298	3.088
ANKARA	1.688.697	1.673.770	1.626.202	95,88	1.696	76	0	379	15.021	1.937
ANTALYA	1.356.773	1.395.231	1.359.048	97,18	879	4	41	1.241	17.634	1.344
ARDAHAN	344.910	345.575	342.506	99,27	270	0	22	0	388	206
ARTVİN	549.567	545.085	533.378	96,88	342	5	92	464	820	1.018
AYDIN	858.246	861.510	854.536	99,41	611	1	18	34	2.813	610
BALIKESİR	1.647.378	1.639.685	1.614.396	97,78	1.100	1	47	219	25.251	3.500
BARTIN	242.508	244.130	241.929	99,71	306	1	0	2	379	96
BATMAN	225.365	225.916	225.141	99,7	316	0	0	0	168	58
BAYBURT	164.437	159.982	158.811	95,83	190	1	0	0	580	130
BİLECİK	472.070	475.697	467.948	98,36	289	0	0	70	1.999	595
BİNGÖL	250.206	232.891	222.894	88,96	384	27	37	8	2.363	962
BİTLİS	219.303	187.545	179.700	81,37	431	40	25	13	2.491	716
BOLU	609.088	601.489	593.090	97,31	548	0	41	820	5.875	317
BURDUR	662.772	662.422	660.084	99,58	275	0	3	73	253	186
BURSA	1.410.879	1.416.764	1.353.617	95,36	1.050	36	30	2.232	5.856	1.116
ÇANAKKALE	812.824	807.629	798.643	98,25	648	2	31	34	805	637
ÇANKIRI	619.140	600.005	586.565	94,72	451	9	143	70	3.325	1.009
ÇORUM	1.115.226	1.124.350	1.117.715	99,75	891	0	29	3	3.909	696
DENİSLİ	1.284.885	1.227.694	1.183.790	91,96	583	5	0	2.449	10.180	781
DİYARBAKIR	529.321	506.743	497.628	93,97	831	13	107	13	2.095	184
DÜZCE	273.952	267.793	255.638	93,26	333	2	40	216	1.164	308
EDİRNE	578.678	584.364	553.822	95,42	376	1	0	75	5.434	931
ELAZIĞ	669.025	627.463	577.027	85,79	682	25	58	168	11.113	2.110
ERZİNCAN	526.367	528.398	522.330	99,19	637	3	85	0	822	230
ERZURUM	1.117.613	1.124.297	1.112.221	98,94	1.247	0	91	18	15.471	1.099
ESKİŞEHİR	783.670	767.304	738.151	93,36	505	7	0	1.074	15.472	5.446
GAZİANTEP	535.008	504.487	474.326	88,49	694	31	243	387	3.288	477
GİRESUN	777.299	778.234	777.319	99,86	736	0	87	0	325	76
GÜŞHANE	405.004	396.469	389.481	95,96	380	3	83	35	5.668	278
HAKKARİ	121.582	121.290	121.195	99,64	141	0	1	0	136	16
HATAY	558.939	553.640	543.087	96,7	585	5	0	26	3.273	622
İĞDIR	178.129	181.549	179.558	98,96	173	1	14	0	1.452	109

ISPARTA	768.713	768.022	755.558	98,24	343	0	0	121	4.605	617
İSTANBUL	1.273.220	1.254.842	1.248.386	98,02	765	7	0	182	3.386	589
İZMİR	1.436.206	1.430.953	1.403.555	96,51	1.007	7	112	1.514	24.401	801
KAHRAMANMARAŞ	725.322	677.506	651.574	89,66	660	2	75	4.582	9.073	1.405
KARABÜK	336.323	336.351	336.004	99,86	344	0	0	26	227	180
KARAMAN	482.871	484.309	477.835	98,78	254	1	1	54	2.142	1.255
KARS	499.712	497.017	485.820	97,16	417	3	95	0	3.270	270
KASTAMONU	1.139.739	1.140.549	1.139.836	99,97	1.218	0	0	3	369	547
KAYSERİ	1.139.261	1.112.761	1.068.251	92,79	822	26	88	25	5.113	1.398
KIRIKKALE	125.263	124.602	123.108	98,25	151	0	0	0	92	82
KIRKLARELİ	385.611	561.529	395.196	94,58	250	1	0	507	75.901	2.427
KIRŞEHİR	482.760	484.021	450.110	93,04	244	3	18	1.844	9.290	838
KİLİS	408.227	398.692	384.175	93,21	299	4	0	13	9.689	509
KOCAELİ	688.792	693.501	664.482	96,09	366	6	0	1.087	2.301	256
KONYA	2.498.929	2.478.105	2.445.893	97,74	1.293	11	79	109	13.800	1.949
KÜTAHYA	1.390.651	1.375.463	1.352.839	96,82	729	5	12	1.763	11.412	1.210
MALATYA	701.588	653.176	630.411	89,47	698	0	99	100	5.760	722
MANİSA	1.160.564	1.093.649	1.050.500	90,06	1.062	37	51	248	11.674	1.515
MAREŞİN	425.210	371.279	363.194	85,26	637	110	3	0	2.375	593
MERSİN	1.003.877	1.000.504	980.160	97,38	715	3	1	498	7.785	1.612
MUGLA	825.779	805.179	764.389	92,09	500	6	14	1.474	8.513	990
MUŞ	251.334	236.570	226.053	89,54	409	1	7	0	5.431	2.442
NEVŞEHİR	672.727	678.256	668.620	98,83	298	1	4	0	1.261	551
NİĞDE	480.029	481.828	467.528	95,47	275	0	0	0	3.184	949
ORDU	1.137.034	1.135.642	1.128.916	99,13	861	4	22	678	2.361	882
OSMANİYE	205.113	203.170	198.475	95,39	237	4	3	254	863	228
RİZE	472.502	473.518	471.927	99,85	458	0	1	0	159	38
SAKARYA	716.359	688.097	673.451	93,98	636	6	25	1.280	3.014	474
SAMSUN	1.095.565	1.099.863	1.087.700	99,07	1.171	3	25	358	2.545	1.120
SİİRT	443.777	421.984	404.156	90,11	1.143	59	0	2	897	316
SİNOP	205.179	205.957	203.783	98,71	316	0	0	0	1.269	201
SİVAS	610.304	604.029	598.016	97,38	497	3	82	207	1.457	339
ŞANLIURFA	132.709	127.622	121.655	91,46	243	3	70	0	1.788	45
ŞIRNAK	1.628.258	1.608.314	1.581.623	96,11	1.499	1	563	5	5.923	1.911
TEKİRDAĞ	674.289	687.132	657.741	97,51	337	0	0	108	3.350	836
TOKAT	944.716	939.144	932.101	98,61	858	3	77	164	1.813	1.191
TRABZON	791.691	791.895	790.169	99,79	793	6	97	4	162	22
TUNCELİ	277.097	268.576	253.473	91,46	387	5	23	0	6.977	1.325
UŞAK	572.119	574.312	571.984	99,9	309	0	0	1	1.071	444
VAN	469.258	453.228	430.046	91,52	637	7	122	0	5.514	1.669
YAKOVA	118.919	119.436	117.288	98,61	65	0	0	101	1.125	168
YOZGAT	1.112.917	1.116.901	1.113.337	99,72	776	2	0	19	723	340
ZONGULDAK	648.644	649.353	648.893	99,99	513	1	0	0	83	79
TOPLAM	56.928.390	56.413.087	55.035.723	96,68	47.357	659	3.310	28.300	458.482	70.073

Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) Performans Çizelgesi (Ankara İlçe Bazında-05.01.2015)

İLÇE ADI	TAPU PARSEL ADEDİ	KADASTRO PARSEL ADEDİ	ENTEĞRE PARSEL ADEDİ	ENTEĞRE RASYON ORANI	BİRİM ADEDİ	ÖNCE-LİKLİ BİRİM ADEDİ	UVDF BİRİM ADEDİ	2/B EKSİK ADEDİ	ENTEĞRE RASYONU ÇOKLAYAN PARSEL ADEDİ	GEOMETRİSİ ÇOKLAYAN PARSEL ADEDİ
AKYURT	35.569	35.666	35.479	99,63	34	0	0	0	32	15
ALTINDAĞ	39.312	39.056	38.608	97,76	144	3	0	0	306	30
AYAŞ	57.427	58.595	54.252	94,4	43	5	0	0	177	124
BALA	60.951	57.341	55.612	91,24	61	2	0	0	947	126
BEYPAZARI	105.173	105.849	105.162	99,84	77	0	0	0	474	31
ÇAMLIDERE	57.057	56.644	55.888	97,82	49	0	0	208	752	34
ÇANKAYA	71.297	71.070	70.396	98,01	126	7	0	0	553	28
ÇUBUK	116.828	118.659	106.929	88,7	86	4	0	0	7.230	68
ELMADAĞ	49.769	49.849	49.692	99,8	39	0	0	0	47	8
ETİMESGUT	33.757	33.199	33.013	97,48	26	0	0	0	112	0
EVREN	16.082	15.892	15.769	98,05	10	0	0	0	50	42
GÖLBAŞI	110.130	103.088	99.132	89,33	84	6	0	0	426	36
GÜDÜL	64.335	65.341	64.051	99,49	37	0	0	0	124	8
HAYMANA	86.211	85.848	80.474	93,33	86	3	0	0	330	525
KALECİK	65.193	64.987	64.227	98,46	80	0	0	0	397	28
KAZAN	72.453	72.467	72.451	99,99	63	0	0	0	0	16
KEÇİÖREN	42.420	42.064	42.030	98,04	52	2	0	0	35	10
KIZILCAHAMAM	116.375	113.829	112.148	96,34	124	6	0	147	740	48
MAMAK	54.312	54.096	52.958	96,53	94	8	0	0	181	12
NALLIHAN	97.220	98.211	95.288	97,96	83	0	0	24	306	54
POLATLI	114.146	112.963	108.611	95,12	88	1	0	0	1.228	314
PURSAKLAR	21.758	22.346	21.707	99,7	23	0	0	0	49	234
ŞEREFLİKOÇHİSAR	69.817	69.298	68.105	97,47	68	7	0	0	100	52
SİNCAN	85.640	84.605	81.999	95,3	61	13	0	0	405	94
YENİMAHALLE	45.465	42.807	42.221	92,26	58	9	0	0	20	0
TOPLAM	1.688.697	1.673.770	1.626.202	96,3	1.696	76		379	15.021	1.937

Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) Performans Çizelgesi (Kazan İlçesi Mah.-05.01.2015)										
MAHALLE ADI	TAPU PARSEL ADEDİ	KADASTRO PARSEL ADEDİ	ENTEGER PARSEL ADEDİ	ENTEGRASYON ORANI	BİRİM ADEDİ	ÖNCELİKLİ BİRİM ADEDİ	UVDF BİRİM ADEDİ	2/B EKSİK ADEDİ	ENTEGRASYONU ÇOKLAYAN PARSEL ADEDİ	GEOMETRİK ÇOKLAYAN PARSEL ADEDİ
Ali	2.437	2.437	2.437	100	1	0	0	0	0	0
Akçaören	1.269	1.269	1.269	100	1	0	0	0	0	0
Alpagut	921	921	921	100	1	0	0	0	0	0
Aşağıkaraviran	4.082	4.082	4.082	100	1	0	0	0	0	0
Atatürk	2.382	2.383	2.383	100	1	0	0	0	0	2
Aydın	687	687	687	100	1	0	0	0	0	0
Aydın(i)	56	56	56	100	1	0	0	0	0	0
Balaçımışit	1.014	1.014	1.012	99,8	1	0	0	0	0	0
Balakayı	113	113	113	100	1	0	0	0	0	0
Bitik	617	617	617	100	1	0	0	0	0	0
Çalta	800	800	800	100	1	0	0	0	0	0
Çiğir	1.276	1.278	1.277	100	1	0	0	0	0	2
Çiğir(i)	3	1	1	33,33	1	0	0	0	0	0
Dağyaka(i)	52	52	52	100	1	0	0	0	0	0
Dağyaka(teşrek)	526	526	526	100	1	0	0	0	0	0
Dutözü	1.186	1.186	1.186	100	1	0	0	0	0	0
Emir gazi	511	513	513	100	1	0	0	0	0	0
Emirgazi(i)	1	1	1	100	1	0	0	0	0	0
Fatih	3.039	3.038	3.037	99,93	1	0	0	0	0	0
Fethiye	2.723	2.723	2.723	100	1	0	0	0	0	0
Fethiye(i)	38	38	38	100	1	0	0	0	0	0
Gövenç	3.941	3.941	3.941	100	1	0	0	0	0	0
Günbaşı(yılbant)	392	392	392	100	1	0	0	0	0	0
İçviran	1.776	1.776	1.776	100	1	0	0	0	0	0
İğmir	1.538	1.538	1.538	100	1	0	0	0	0	0
İğne	620	620	620	100	1	0	0	0	0	0
İğne(i)	2	2	2	100	1	0	0	0	0	0
İmrendi	2.405	2.405	2.405	100	1	0	0	0	0	0
İmrendi(i)	10	10	10	100	1	0	0	0	0	0
İncegiz	846	846	846	100	1	0	0	0	0	0
Kanuni sultan şüleyman	284	284	284	100	1	0	0	0	0	0
Karalar	2.061	2.061	2.061	100	1	0	0	0	0	0
Kayı	3.803	3.804	3.803	100	1	0	0	0	0	0
Kazan	6	9	6	100	1	0	0	0	0	0
Kazan(i)	14	14	14	100	1	0	0	0	0	0
Kılıçlar	1.353	1.353	1.353	100	1	0	0	0	0	0
Kınık	1.057	1.057	1.057	100	1	0	0	0	0	0
Kızla	588	590	588	100	1	0	0	0	0	4
Kumpınar(i)	632	632	632	100	1	0	0	0	0	0
Kumpınar(mehdi)	175	175	175	100	1	0	0	0	0	0
Örencik	2.402	2.402	2.402	100	1	0	0	0	0	0
Örencik(i)	10	10	10	100	1	0	0	0	0	0
Orhaniye	3.186	3.186	3.186	100	1	0	0	0	0	0
Orhaniye(i)	744	744	744	100	1	0	0	0	0	0
Peçenek	510	510	510	100	1	0	0	0	0	0
Sancar	2.011	2.011	2.011	100	1	0	0	0	0	0
Saraç	667	667	667	100	1	0	0	0	0	0
Saray	89	89	89	100	1	0	0	0	0	0
Saray(i)	3.670	3.670	3.670	100	1	0	0	0	0	2
Sarayak	1.001	1.001	1.001	100	1	0	0	0	0	0
Sarılar	1.583	1.587	1.583	100	1	0	0	0	0	6
Sarılar(i)	1	1	1	100	1	0	0	0	0	0
Satıkcadın	1.684	1.684	1.684	100	1	0	0	0	0	0
Soğucak(soğucak)	1.890	1.890	1.890	100	1	0	0	0	0	0
Tekke	1.600	1.598	1.598	99,88	1	0	0	0	0	0
Uçarı	1.257	1.257	1.257	100	1	0	0	0	0	0
Yakupderviş	1.694	1.696	1.694	100	1	0	0	0	0	0
Yassören	1.615	1.615	1.615	100	1	0	0	0	0	0
Yassören(i)	31	31	31	100	1	0	0	0	0	0
Yavuz sultan selim	278	278	278	100	1	0	0	0	0	0
Yayalar	587	590	590	100	1	0	0	0	0	0
Yazbeyli(halkavun)	619	618	618	99,84	1	0	0	0	0	0
Yıldırım beyazıt	88	88	88	100	1	0	0	0	0	0
TOPLAM	72.453	72.467	72.451	100	63					16

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Haydar DEMİREL

Doğum Yeri : Çorum/Sungurlu

Doğum Tarihi : 01.02.1970

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Ankara Abidinpaşa Lisesi 1986

Ön Lisans : Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Tapu ve Kadastro
Meslek Yüksek Okulu 1988

Lisans : Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi İktisat Bölümü 1994

Yüksek Lisans: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme
Anabilim Dalı (Ocak 2013 – 2015)

Çalıştığı Kurum/ Kurumlar ve Yıl

TKGM Çankaya Tapu Müdürlüğü 1989-2000
(Memur, Şef, Müdür Yardımcısı)

TKGM Keçiören Tapu Müdürlüğü 2000-2005
(Müdür Yardımcısı)

TKGM Yenimahalle Tapu Müdürlüğü 2005-2007
(Müdür Yardımcısı)

TKGM Ulaş Tapu Müdürlüğü 2007-2009
(Tapu Müdürü)

TKGM Kalecik Tapu Müdürlüğü 2009-...
(Tapu Müdürü)