

KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ
ÜZERİNE BİR İNCELEME

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Erhan UÇAKCIOĞLU

DANIŞMAN

Yrd. Doç. Dr. Tamer BAYBURA

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI

2008

AFYON KOCATEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ
ÜZERİNE BİR İNCELEME

Erhan UÇAKCIOĞLU

DANIŞMAN
Yrd. Doç. Dr. Tamer BAYBURA

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI

OCAK 2008

ONAY SAYFASI

Yrd. Doç. Dr. Tamer BAYBURA danışmanlığında, Erhan UÇAKCIOĞLU tarafından hazırlanan “Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme” başlıklı bu çalışma, lisansüstü eğitim ve öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca 21/01/2008 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak oybirliği ile kabul edilmiştir.

	Unvanı, Adı, SOYADI	İmza
Başkan (Danışman)	Yrd. Doç. Dr. Tamer BAYBURA	
Üye	Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY	
Üye	Yrd. Doç. Dr. Saffet ERDOĞAN	

Afyon Kocatepe Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetin Kurulu'nun
...../...../2008 tarih ve
..... sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Doç. Dr. Zehra BOZKURT
Enstitü Müdürü

ÖZET

Ülkemizde, orman kadastrosu dışında kalan kadastro hizmetleri, TKGM bünyesinde Kadastro Müdürlükleri tarafından yapılmakta ve kadastradan sonra meydana gelen değişiklikler de Kadastro Müdürlüklerince güncellenmektedir. Günümüzde kullanılan grafik kadastral paftalar; zamanla gelişen teknoloji karşısında, sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hatalardan dolayı uygulama niteliğini kaybetmekte, eksikliği görülmekte veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermemektedir.

Ülke kadastrasının geleceği açısından; kadastranın günün teknolojik gelişmelerinden yararlanılarak güncel tutulması ve yaşatılması gerekmektedir. Güncelliğini yitirmiş kadastro paftalarının günün koşullarına ve teknolojisine uygun hale getirilmesi için, 2859 Sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun” ve 3402 Sayılı Kanunun 22.a maddesi uyarınca 29/11/2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” yayımlanmış ve söz konusu paftaların, günün tekniğine uygun ve kullanılabilir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Bu çalışmada; DSİ Genel Müdürlüğü Diyarbakır Bölge Müdürlüğü'nün Mardin İli, Yeşilli İlçesinde bulunan Yeşilli Deresi'nde yapacağı ıslah çalışmaları esnasında Yeşilli Deresi boyunca taşınmaz malların ölçülmesi ve paftasına yapılan tersimatla fiili zemin ile paftanın birbirine uymadığını tespit etmesi sonucunda Yeşilli İlçesi, Merkez Mahallesi'ndeki (1-44) nolu kadastro paftalarının zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermemesi nedeniyle 2859 Sayılı Kanun kapsamında başlanılan ve daha sonra 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22.a maddesine göre devam eden çalışmalar örnek uygulama olarak seçilmiştir. Yeşilli İlçesi, Merkez Mahallesi'ndeki (1-44) nolu kadastro paftalarının zemindeki sabit sınırlarda yapılan ölçülerin, paftaların sayısallaştırılmasıyla elde edilen veriler ile takeometrik ölçü karnesinden hesaplanan değerlerle örtüşmediği görülmüştür. Kadastro esnasında tutulan sınırlandırma krokilerinde ortaya çıkan sınırlandırma hatalarından dolayı çalışmalar 2859 Sayılı Yenileme Kanunu kapsamında devam ettirilememiştir. Çalışmalara sınırlandırma hatalarına çözüm getiren 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22.a maddesine göre halen

devam edilmektedir. 2859 Sayılı Yenileme Kanunu ve 3402/22.a uygulama yönetmeliği gereğince yapılan çalışmalarda, sadece kadastro paftalarındaki teknik hatalar dzeltilebilmiş, kadastro ve tapu kayıtlarındaki teknik ve hukuki düzeltmeler yapılamamıştır.

Kadastral paftalardaki teknik hata ve eksikliklerin giderilmesi ve güncelliğinin sağlanması amacıyla çıkartılan, 2859 Sayılı Yenileme Kanunu ve 3402/22.a uygulama yönetmeliği, sadece teknik düzeltmelerle ilgili bir yasal düzenleme olması sebebiyle, hukuki düzeltme ve güncellemeler de dhil olmak üzere tüm düzeltme ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Karşılaşılan hukuki sorunlara zm bulunabilmesi için, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun ikinci kadastroya imkân verecek şekilde düzenlenmesi ve verilerin bilgi sisteminde değerlendirilebilmesine imkân tanıyacak yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Ülkemizde devam etmekte olan kadastro çalışmalarının 2008 yılında tamamlanması planlanmış olması nedeniyle, özellikle 3402 Sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden önce üretilmiş kadastral paftaların büyük bir kısmının, günümüz teknolojilerine uygun biçimde özel sektöre ihale edilerek yenilenmesi düşünülmektedir. Bu itibarla, önümüzdeki yıllarda karşımıza çıkacak olan “kadastral paftaların yenilenmesi” konusunun, alışmaların verimliliği, hızı, doğruluğu ve hassasiyeti bakımından detaylı bir şekilde irdelenmesi gerekliliği ortaya ıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kadastro, Paftaların Yenilenmesi, Yenileme Kanunu, 3402/22.a Uygulaması

ABSTRACT

The cadastre processes with an exception to the forest cadastre, have been performed by the Cadastre Directorships under TKGM and the changes after the cadastre process have been update by these Cadastre Directorships, too. The graphical cadastre sheets that are used today have been using their practicability against the continuously developing technology because of the failures derived from limitation, scale, drawing and calculations or seen to be defective or it can not show the borders of the ground in accordance with the truth.

Because of the future of the cadastre of our country, the cadastre should be kept up to date and perpetuated by availing from the technological developments of our age. In order to update the cadastre sheets that out of date and make them appropriate for the requirements of the conditions of our age and technology, “the Regulation Related to the Procedures and Principles for Re-Arrangement of the Cadastre Maps and Making the Required Corrections on the Land Register” that has been published in the Official Gazette with 29/11/2006 date and 26361 number and come in to force with the “Act Related to the Renewal of the Land Register and Cadastre Sheets” with 22.a article of the act with 2859 Number and according to the act with 3402 number and it is aimed to update these sheets in order them to meet the requirements of the technology of our age and to be appropriate and practicable.

In this study, the studies started to be performed under the Act with number 2859 and continued under the 22.a article of the Cadastre Act with 3402 at the Yeşilli Stream of Yeşilli District of Mardin Province of the Diyarbakir Regional Directorship of the DSİ General Directorship have been chosen as a sample application because during the improvement studies in order to measure the fixed assets of the Yeşilli Stream and it has been detected by the drawing that the effective ground and the sheets are not fit and as a result of this the sheets with (1-44) numbers belong to the Yeşilli District Merkez Neighborhood does not show the floor borders truly. It has been detected that the measurements performed at the fixed borders of the floor cadastre sheets of Yeşilli District Merkez Neighborhood with (1-44) numbers does not fit in with the data provided from the digitization of the sheets and tachometrical scale table of the calculated values. These studies could not be continued within the Renewal Act with

2859 number because of the limitation errors appeared in the limitation plans. These studies are being continued according to the 22.a article of the Cadastre Act with 3402 number. During the studies performed according to the requirements of the Renewal Act with 2859 number and 3402/22.a application regulations it has been only possible to correct the technical errors and it has not been possible to perform the technical and legal corrections of the cadastre and land registers.

The Renewal Act with 2859 Number and the application regulation of 3402/22.a are only related to technical corrections, these can not meet all the correction related requirements because they do not include the legal corrections and updates. In order to solve the experienced legal problems, it is required the Cadastre Act with 3402 Number to be arranged in order to enable the second cadastre and to perform the legal arrangements in order to enable the evaluation of the data in the information system.

Because it has been planned to complete the cadastre studies of our country in 2008, it has been considered to renew most of the cadastral sheets produced before the Act with 3402 came in to force in accordance with the technology of our age by putting out an open tender to the private sector. Therefore, it has understood that the issue to renew the “cadastral sheets” in detail that we will experience in the following years for the efficiency, speed, accuracy and sensitivity of the studies.

Keywords: Cadastre, The Renewal of Cadastral Maps, Renewal Law, 3402/22.a Applications

TEŞEKKÜR

“Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme” başlıklı tez çalışmam süresince bana yol gösteren ve değerli katkılarda bulunan tez danışmanım ve Bölüm Başkanımız Sayın Yrd. Doç. Dr. Tamer BAYBURA’ya, Sayın Yrd. Doç. Dr. Saffet ERDOĞAN’a, Sayın Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY’a ve yardım ve desteği bulunan değerli bölüm hocalarıma, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanı Sayın Davut GÜNEY’e, şube müdürlerimden Sayın Hasan AVCI, Nihat ERDOĞAN ve Kemalettin TOKER’e, katkılarından dolayı Mardin Kadastro Müdürü Sayın Fethullah KARAOZAN’a, yine çalışmalarım boyunca bana anlayış gösteren ve teknik destek veren eşim Bilgisayar Öğretmeni Dilek UÇAKCIOĞLU’na en içten teşekkürlerimi sunuyorum. 21/01/2008

Erhan UÇAKCIOĞLU
AFYONKARAHİSAR
Ocak 2008

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER	vi
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	x
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
TABLOLAR DİZİNİ	xii
1. GİRİŞ	1
2. KADASTRO HAKKINDA BİLGİLER	3
2.1 Kadastronun Tanımı ve Amacı	3
2.2 Türkiye Kadastrounun Tarihi	3
2.3 Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu	4
2.4 Kadastronun Dünya Ülkelerindeki Durumu	7
3. KADASTRO HARİTALARI	8
3.1 Grafik Haritalar	8
3.2 Fotoplan Şeklindeki Haritalar	8
3.3 Fotogrametrik Haritalar (Stk)	8
3.4 Klasik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar	9
3.5 Prizmatik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar	9
3.6 Sayısal Haritalar	9
4. KADASTRO HARİTALARININ SORUNLARI	10
4.1 Güncelleme Sorunları	10
4.2 Tapu Bilgilerinin Güncelleme Sorunları	10
4.3 Kadastro Bilgilerinin İyileştirilmesi Sorunları	10
4.4 Sayısallaştırma Sorunları	11
4.5 Yenileme Sorunları	12

5. KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ	13
5.1 Yenilemeye Duyulan Gereksinim	13
5.1.1 Teknik Sebeplerle Yetersiz Kalmak	14
5.1.2 Uygulama Niteliğini Kaybetmek	15
5.1.3 Eksikliği Görülmek, Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek	16
5.2 Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Metotları	16
5.2.1 Hataların Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme	16
5.2.2 Sayısallaştırma Yolu İle Yenileme	17
5.2.3 2859 Sayılı Yasa ve 3402/22.A Kapsamında Yenileme	17
6. 3402/22.A UYGULAMASI AŞAMALARI	20
6.1 Hazırlık Çalışmaları	24
6.2 Ada Bölümlemesi	25
6.3 Sınırlandırma İşlemleri	26
6.4 Yapı ve Tesisler	26
6.5 Ölçü ve Geçici Çizimler	27
6.6 Dengeleme Planı	28
6.7 Plan Aplikasyonu ve Ada Ölçü Krokisi	28
6.8 Yeni Paftaların Çizimi	28
6.9 Yüzölçümü Hesapları ve Karşılaştırma	28
6.10 Ada Raporunun Düzenlenmesi	28
6.11 Diğer Kişilerin Bilgilerine Başvurma	29
6.12 Uygulama Tutanakları ve Kapsamı	29
6.13 Davalı Taşınmazlar	29
6.14 Kadastro Komisyonu Çalışmaları	30
6.15 Tutanakların İmzalanması	30
6.16 Kontrol	30
6.17 İş Bitim Tutanağının Düzenlenmesi	30
6.18 Askı Cetvellerinin Kapsamı	31
6.19 Askı İlanı	31
6.20 Askı İlanı Süresinde Açılan Davalar	31
6.21 Uygulamaların Kesinleşmesi	31

6.22 Eski Paftaların Geçersiz Sayılması	32
6.23 Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması	32
6.24 Tescil ve Devir İşlemleri	32
6.25 Arşiv	32
6.26 Harç	33
6.27 Tutanak ve Matbu Belgelerin Düzenlenmesi	33
6.28 Talebe Bağlı Hizmetler	33
6.29 Merkeze Bildirim	33
7. 3402 SAYILI KANUNUN 22/A MADDESİNE ÖRNEK UYGULAMA	34
7.1 Yeşilli İlçesinin Tanıtımı	34
7.2 Yenileme Talebinin Oluşması	35
7.3 Hazırlık Çalışmaları	35
7.4 Yenilemeyi Gerektiren Durumların Tespiti	36
7.4.1 Değirmen Örneğinin İncelenmesi	37
7.4.2 Dere Kenarı Dik Şev Örneğinin İncelenmesi	39
7.4.3 Sıra Ağaçlar Örneğinin İncelenmesi	40
7.4.4 Sabit Tarla Sınırları Örneğinin İncelenmesi	41
7.4.5 Sabit Taş Duvar Örneğinin İncelenmesi	42
7.4.6 Değişken Sınırlar Örneğinin İncelenmesi	43
7.5 Yenileme Çalışmalarına Başlanması	44
7.5.1 Hazırlık Çalışmaları	45
7.5.2 Ada Bölümlemesi	45
7.5.3 Sınırlandırma Çalışmaları ve Problemler	45
7.5.4 Ölçü ve Geçici Çizimler	48
7.5.5 Dengeleme Planı	49
7.5.6 Plan Aplikasyonu	50
7.5.7 Ada Ölçü Krokisi	50
7.5.8 Koordine Özet ve Alan Hesabı	50
7.5.9 Yeni Paftaların Çizimi	52
7.5.10 Yüzölçüm Hesabı ve Karşılaştırma	52
7.5.11 Fen Klasörünün Düzenlenmesi	53

7.5.12	Ada Raporunun Düzenlenmesi	54
7.5.13	Uygulama Tutanaklarının Düzenlenmesi	54
7.5.14	Askı İlan Cetveli ve İlanı	54
7.5.15	Uygulamaların Kesinleşmesi	55
7.5.16	Eski Paftaların Geçersiz Sayılması	55
7.5.17	Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması	55
7.5.18	Tescil ve Devir İşlemleri	55
8.	DEĞERLENDİRME	56
9.	SONUÇ VE ÖNERİLER	61
	KAYNAKLAR	63
	ÖZGEÇMİŞ	64
	EKLER	65

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

1. Simgeler

f	hata sınırı
M	ölçek paydası
F	m ² cinsinden alan
X,Y	Nokta Koordinatı

2. Kısaltmalar

BÖHHBÜY	Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
BÖHY	Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KK	Kadastro Kanunu
KM	Kadastro Müdürlüğü
ST	Standart Topografik (1/5000)
STK	Standart Topografik Kadastral Harita (3°)
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
BM	Bölge Müdürlüğü
TKBM	Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TSM	Tapu Sicil Müdürlüğü
YK	Yenileme Kanunu
YÖN	Yönetmelik
YY	Yenileme Yönetmeliği

ŞEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa No
Şekil 6.1 3402/22.a Uygulama Akış Şeması	21
Şekil 7.1 Değirmen Örneği	38
Şekil 7.2 Dere Kenarındaki Dik Şev Örneği	39
Şekil 7.3 Sıra Ağaçlar Örneği	40
Şekil 7.4 Sabit Tarla Sınırları Örneği	41
Şekil 7.5 Sabit Taş Duvar Örneği	42
Şekil 7.6 Değişken Sınırlar Örneği	43
Şekil 7.7 Kadastro Esnasında Tutulan Sınırlandırma Krokisi	47
Şekil 7.8 105 Ada Sınırlandırma Krokisi	48
Şekil 7.9 107 Ada Sınırlandırma Krokisi	50
Şekil 7.10 107 Ada Ölçü Krokisi	51

TABLULAR DİZİNİ

	Sayfa No
Tablo 2.1 Türkiye Geneli Kadastro Durumu	6
Tablo 5.1 Yıllara Göre Yenileme Çalışmaları	18
Tablo 7.1 Yeşilli İlçesi Kadastro Durumu	35
Tablo 7.2 107 Ada Yüzölçüm Dengeleme Cetveli	49
Tablo 7.3 107 Ada Koordine Özet Tablosu ve Alan Hesabı	51
Tablo 7.4 107 Ada Değişim ve Karşılaştırma Cetveli	52
Tablo 7.5 107 Ada Fen Klasörü	53
Tablo 7.6 Askı İlan Cetveli	54

1. GİRİŞ

Dünyadaki kadaastro çalışmalarına bakıldığında, kadaastro bilgilerinin güncelleştirilerek mekânsal bilgi sistemlerine altlık olmak üzere sayısal formatta yenilendikleri görülmektedir. Bu yenileme çalışmalarıyla kadaastro, kapsam ve veri bakımından geliştirilerek birçok farklı amaca yönelik beklentileri de karşılamaktadır. Ülkemizde uygulanan kadaastro yenileme çalışmaları ise; yapılan hataların düzeltilmesi, çizgisel haritaların sayısal duruma getirilmesi ve teknik olarak yetersiz olan kadastral haritaların yenilenmesi olarak devam ettirilmektedir.

Ülke kadaastrosunun geleceği açısından; kadaastronun günün teknolojik gelişmelerinden yararlanarak güncel tutulması ve yaşatılması gerekmektedir. Kadaastro paftalarında yapılan bu yenileme çalışmaları sırasında uygulanan metotlar, üretilen yenileme paftalarının doğruluğu, güncelliği ve zemine uygulanabilirliği açısından son derece önemlidir.

Günümüze kadar üretilen kadaastro haritaları, bilgi sistemlerinde altlık olacak şekilde üretilmemişlerdir. Ülkemizdeki kadaastro çalışmalarının halen bitirilememiş olması; kadaastro haritaları ve tapu bilgilerinin güncelleştirilememesi, yenilenememesi, iyileştirilememesi ve kadaastro bilgilerinin sayısallaştırılamaması gibi sorunları da beraberinde getirmektedir. Bu sorunlara; teknik hataların düzeltilmesi ve sayısallaştırma, 23/06/1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadaastro Paftalarının Yenilenmesi hakkındaki Kanun ve 3402 Sayılı Yasanın 22.a maddesi uyarınca yürürlüğe giren 29 Kasım 2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde çözüm aranmaktadır.

Bu çalışmada: Tapulama, kadaastro 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 şekilde göstermediği tespit edilen tapulama ve kadaastro haritalarının yenilenmesinde; izlenecek metotların incelenmesi ve görülen hata ve noksanlıklar üzerine çözüm önerileri getirilmesi amaç edinilmiştir.

Konuyla ilgili olarak; Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesinde 1983 yılında üretilmiş kadaströ paftalarında, yenilemeyi gerektiren sebepler araştırılacak, paftanın üretiminde kullanılan yer kontrol noktalarının tesis, ölçü, hesap ve tersimatları kontrol edilerek arazi-pafta uyumsuzluğuna sebep olan durumlar araştırılarak (konu Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesindeki Yeşilli Deresi boyunca kadaströ paftalarının değişik noktalarından alınan krokili örneklerle açıklanacaktır), paftanın yenilenmesinde izlenen metotlar (2859 Sayılı Kanun ve 3402/22.a yönetmeliği) incelenecek ve üretilen yenileme paftasının doğruluğu, güncelliği ve zemine uygulanabilirliği kontrol edilerek, kadaströ paftalarının yenilenmesinde 2859 Sayılı Tapulama ve Kadaströ Paftalarının Yenilenmesi hakkındaki Kanun ve 3402 Sayılı Yasanın 22.a maddesi uyarınca yayımlanan yönetmeliğin örnek uygulamadaki sonuçları irdelenerek ortaya çıkan sorunlara çözüm önerileri getirilecektir.

2. KADASTRO HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Kadastronun Tanımı ve Amacı

Kadastro, taşınmazları hukukun, kamu yönetiminin, genel ekonominin, istatistiksel ve bilimsel araştırmaların gereksinim duyduğu biçimde tespit eden ve gösteren bir kamu hizmetidir. Uluslararası Kadastrocular Birliği (FIG) kadastroyu: “Toplumsal, kültürel ve ekonomik gelişmenin yerine getirilmesinde temel işlevi olan, arazi ve emlak mülkiyet haklarının anayasal güvencesini garanti eden, toprak ve yapılar hakkındaki çeşitli bilgilerin korunmasını sağlayan, ülkesel ve yerel uygulamaların saydamlığına önemli katkı sağlayan bilgi sistemi” olarak tanımlamakta idi (HKMO, 2006).

Daha sonra tüm ülkelerce Kadastro 2014 raporu benimsenmiş ve tanım olarak da, “Kadastro, bir ölçeğe dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke ya da bölgenin mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleridir. Yasal arazi nesnelere bazı farklı gösterim anlamlarıyla sistematik olarak belirlenir. Bu arazi nesnesi kamu veya özel yasalar tarafından tanımlanır. Taşınmazın ana hatlarını, yani sözel verilerle birlikte tanımlayıcı her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal hakların veya arazi nesnelere ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamalar gösterebilir” açıklaması yapılmıştır (YOMRALIOĞLU, UZUN, DEMİR, (2003).

Kadastronun 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 (TKGM, 2005).

2.2 Türkiye Kadastrounun Tarihi

Tapu ve kadastronun ülkemizdeki geçmişi 160 yıl öncesine dayanır. İlk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 yılında Mahmut Esat Efendi tarafından "Defterhane-iş Amire Kalemi" adı altında kurulmuştur. Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar "Defterhane-iş Hakani Emaneti" "Defter Eminliği" ve "Defterhane-i Hakani Nezareti" gibi isimler adı altında varlığını sürdürmüştür. Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen

mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması yapılmamıştır.

Ülkemizde kadastro faaliyetlerine ilk kez, “5 Şubat 1912 tarihli Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun” ile, Konya İlinin Çumra ilçe merkezi ile köylerinde başlanmıştır. Ancak araya 1. Dünya Savaşının girmesi üzerine uygulamaya devam edilememiştir. Ülkemizdeki tapusuz taşınmazları tapulamak ve kadastroya dayanan haritaları yapmak amacıyla 15 Aralık 1934 tarihinde 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu yürürlüğe konulmuştur.

Gerek kentlerde ve gerekse köylerde 1950 yılına kadar uygulama alanı gören 2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile ülkemizin kadastro sorununun istenilen hızda çözümlenemediğinden, kentlerin belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadastrolanması için 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girmiştir. On yılı aşkın bir uygulama süresi içinde 5602 sayılı Kanunda görülen aksamaların giderilmesi için 1964 yılında 509 sayılı, daha sonra 1966 yılında da 766 sayılı Tapulama Kanunları yürürlüğe konulmuştur.

10 Ekim 1987 tarihinde 2613 sayılı Kanun ile 766 sayılı Kanun birleştirilerek 3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuş olup 22/02/2005 tarihli ve 5304 Sayılı Kanunla 3402 Sayılı Kanunun bazı maddelerine değişiklikler ve ek maddeler getirilerek bugünkü halini almıştır.

2.3 Türkiye Kadastrusunun Mevcut Durumu

Türkiye kadastrusu, kurgulandığı dönemde çağının ilerisinde bir kadastro olarak planlanmış, ancak bugüne kadar kadastroyu tamamlamakta ve bugünün teknolojisine uygun nitelikte bir bilgi sistemine dönüştürmekte başarılı olunamamıştır. Türkiye, dünya ile bütünleşebilmek için Dünya Ticaret Örgütü içerisinde yerini alma çabası ve Avrupa Birliğine katılım süreci içerisinde. Bu amaçla; ülkemizde kadastro çalışmaları, Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yaklaşık 80 yıldır yapılmaktadır. 2004 yılından itibaren ülke genelinde tesis kadastrusunun 3 yılda bitirilmesi hedeflenmiş ve “Sayısal Kadastral Harita Yapım İşi” kapsamında özel sektör imkânlarından

yararlanılmaya başlanılmıştır. Böylelikle kadastro çalışmalarına ciddi anlamda hız kazandırılmıştır. Aralık 2007 tarihi itibariyle Türkiye geneli kadastro durumu (Tablo 2.1) de verilmiştir.

21. yüzyılın yaşandığı çağımızda, bilim ve teknolojinin ışığında, insanın her geçen gün hızla değişen yaşamı, arazi-insan ilişkisi planlamasındaki değişimler çerçevesinde kadastronun devam eden otomasyonu, arazi bilgi sistemlerinin gelişerek genişlemesi kadastronun artan önemini ortaya koymuştur. Bu durum gelecekteki kadastral sistem için bir tasarım olan 'Kadastro 2014' vizyonuna entegrasyonu zorunlu hale getirmektedir. Kadastro 2014 hedefiyle, tesis kadastrosu ve devamında gelişen değişikliklerin izlenmesi ve güncelleme çalışmaları önem kazanmaktadır. Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan bu yana farklı yasalar ve yöntemler eşliğinde üretilen kadastral haritalar, günümüzde halen kullanılmaktadır. Tapu sicil kayıtlarının sayısal ortama aktarılması ve güncellenmesi, tapu ve kadastro ilişkilerinin mekânsal olarak izlenmesi ve sorunlara çözüm arayışları çalışmanın temel hedeflerini oluşturmaktadır (HKMO, 2007).

Ülke genelinde, üretime katılmamış alanların belirlenmesi, kamu ve hazine taşınmazlarının envanterinin çıkartılması, kentsel alan ve arazi düzenlenmesi, arsa ve arazi kullanımının denetlenmesi, toprağa bağlı kredi piyasasının geliştirilmesi, toprağa bağlı ihtilafların araştırılması, rasyonel yatırım planlamalarının yapılması, adil vergilendirme, vergi kaybının önlenmesi, taşınmaz işlemlerinden kaynaklanan devlet gelirlerinin artırılması, adil ve hızlı kamulaştırma yapılabilmesi, gecekonduların sorunlarının çözümü, mera-yaylak-kışlaklarının korunması ve uygun kullanımı, turizm planlaması, kıyı kullanımı, mülki ve idari sınırların belirlenmesi konularında uygun çözümler bulunması amacıyla 26 Aralık 2000 tarihinde TAKBİS projesi hayata geçirilmiştir.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi Projesinin (TAKBİS) pilot aşaması Çankaya ve Gölbaşı ilçelerinde uygulanarak tamamlanmıştır. TAKBİS sisteminin geliştirilmesi ve tüm il merkezleri ile büyük ilçe merkezlerini kapsayan 225 tapu sicil müdürlüğü ile 7 kadastro müdürlüğünde yaygınlaştırılması işlerini kapsayan TAKBİS-II projesi 22/07/2005 tarihinde fiilen başlatılmış ve çalışmalar halen devam etmektedir.

TÜRKİYE GENELİ KADASTRO DURUMU												
İLLER	TOPLAM BİRİM SAYISI		BİTEN BİRİM SAYISI		DEVAM EDEN BİRİM SAYISI İHALELİ MÜDÜRLÜKÇE				KALAN BİRİM SAYISI		SORUNLU BİRİM SAYISI	
	Mah.	Köy	Mah.	Köy	Mah.	Köy	Mah.	Köy	Mah.	Köy	Mah.	Köy
ADANA	320	497	320	489	0	2	0	4	0	2	0	0
ADYAMAN	175	424	175	424	0	0	0	0	0	0	0	0
AFYONKARAHİSAR	596	390	587	368	9	17	0	0	0	2	0	3
AĞRI	70	570	62	432	8	90	0	0	0	8	0	40
AKSARAY	212	150	212	150	0	0	0	0	0	0	0	0
AMASYA	146	351	146	351	0	0	0	0	0	0	0	0
ANKARA	811	654	811	654	0	0	0	0	0	0	0	0
ANTALYA	463	573	454	517	8	48	0	1	1	0	0	7
ARDAHAN	42	226	36	143	6	82	0	0	0	0	0	1
ARTVİN	40	312	38	75	1	196	0	1	1	12	0	28
AYDIN	256	497	256	477	0	16	0	1	0	2	0	1
BALIKESİR	266	901	266	827	0	71	0	1	0	1	0	1
BARTIN	47	262	44	178	3	39	0	0	0	45	0	0
BATMAN	115	272	93	136	21	135	0	0	1	0	0	1
BAYBURT	34	171	34	170	0	0	0	0	0	0	0	1
BİLECİK	61	243	61	221	0	20	0	2	0	0	0	0
BİNGÖL	70	318	54	174	4	35	0	5	10	53	2	51
BİTLİS	115	357	111	345	0	7	0	0	4	0	0	5
BOLU	59	512	59	474	0	33	0	2	0	3	0	0
BURDUR	161	182	161	179	0	0	0	1	0	0	0	2
BURSA	435	670	434	634	0	18	0	2	0	9	1	7
CANAKKALE	104	573	104	548	0	22	0	3	0	0	0	0
CANKIRI	100	368	89	262	7	102	0	2	1	0	3	2
ÇORUM	186	726	186	675	0	50	0	0	0	1	0	0
DENİZLİ	346	372	345	366	0	0	1	6	0	0	0	0
DİYARBAKIR	234	775	210	493	17	127	0	1	1	49	6	105
DÜZCE	88	302	88	260	0	39	0	3	0	0	0	0
EDİRNE	112	248	112	248	0	0	0	0	0	0	0	0
ELAZIĞ	106	570	85	514	21	55	0	0	0	0	0	1
ERZİNCAN	155	531	155	417	0	105	0	0	0	4	0	5
ERZURUM	297	991	276	784	20	174	0	1	1	2	0	30
ESKİŞEHİR	188	365	188	364	0	0	0	0	0	0	0	1
GAZİANTEP	348	432	348	431	0	0	0	1	0	0	0	0
GİRESUN	208	536	153	186	48	295	0	1	1	14	6	40
GÜMÜŞHANE	68	323	68	252	0	66	0	0	0	0	0	5
HAKKARİ	51	130	33	20	2	17	0	0	11	51	5	42
HATAY	324	357	324	357	0	0	0	0	0	0	0	0
İÇDIR	17	159	17	139	0	11	0	0	0	0	0	9
ISPARTA	332	174	325	168	7	5	0	0	0	0	0	1
İSTANBUL	785	153	785	152	0	0	0	1	0	0	0	0
İZMİR	664	611	664	563	0	33	0	3	0	5	0	7
KAHRAMANMARAS	344	477	340	415	0	52	3	4	1	3	0	3
KARABÜK	81	272	68	91	7	18	0	0	6	119	0	44
KARAMAN	143	160	143	151	0	9	0	0	0	0	0	0
KARS	55	383	55	261	0	86	0	3	0	14	0	19
KASTAMONU	154	1070	146	508	8	555	0	2	0	0	0	5
KAYSERİ	416	400	412	372	4	27	0	0	0	0	0	1
KİLİS	91	132	91	132	0	0	0	0	0	0	0	0
KIRIKKALE	142	171	142	171	0	0	0	0	0	0	0	0
KIRKLARELİ	118	174	118	156	0	18	0	0	0	0	0	0
KİRSEHİR	128	231	128	231	0	0	0	0	0	0	0	0
KOCAELİ	262	244	262	232	0	12	0	0	0	0	0	0
KONYA	948	596	932	563	15	31	0	0	0	0	1	2
KÜTAHYA	293	515	269	306	24	205	0	0	0	4	0	0
MALATYA	349	497	339	449	10	47	0	0	0	0	0	1
MANİSA	395	782	394	731	0	29	0	1	0	2	1	19
MARDİN	129	560	99	380	21	167	9	0	0	8	0	5
MERSİN	384	508	384	501	0	0	0	5	0	1	0	1
MUĞLA	231	390	226	363	0	2	1	6	0	3	4	16
MÜŞ	120	358	120	349	0	0	0	1	0	5	0	3
NEVŞEHİR	190	133	189	117	1	13	0	3	0	0	0	0
NİĞDE	216	113	216	112	0	0	0	0	0	0	0	1
ORDU	458	483	265	253	180	223	1	3	12	4	0	0
OSMANİYE	122	161	122	157	0	4	0	0	0	0	0	0
RİZE	191	352	173	210	5	70	0	1	12	24	1	47
SAKARYA	266	426	261	372	5	52	0	0	0	1	0	1
SAMSUN	337	954	318	840	18	103	0	1	1	8	0	2
SANLIURFA	198	1096	198	1096	0	0	0	0	0	0	0	0
ŞİRT	61	283	48	92	10	88	0	0	0	0	3	103
SİNOP	43	467	43	321	0	82	0	0	0	63	0	1
SIRNAK	93	233	54	130	17	19	0	0	11	30	11	54
SİVAS	295	1230	285	845	8	384	2	0	0	1	0	0
TEKİRDAĞ	113	254	113	254	0	0	0	0	0	0	0	0
TOKAT	400	610	382	540	18	68	0	1	0	0	0	1
TRABZON	376	480	336	307	33	112	0	0	3	9	4	52
TUNCELİ	49	382	49	212	0	61	0	0	0	1	0	108
USAK	80	244	80	238	0	0	0	6	0	0	0	0
YAN	108	577	106	437	1	67	0	2	1	10	0	61
YALOVA	43	44	43	44	0	0	0	0	0	0	0	0
YOZGAT	225	562	223	505	2	47	0	1	0	2	0	7
ZONGULDAK	186	371	159	224	27	138	0	0	0	5	0	4
TOPLAM	18040	34603	17300	28285	596	4699	17	82	79	580	48	957

Tablo 2.1 Türkiye geneli kadaströ durumu (Ocak 2008).

2.4 Kadastronun Dünya Ülkelerindeki Durumu

Avrupa'da (İsviçre, İngiltere, Hollanda, Almanya, Fransa, İtalya, Norveç v.s) tesis kadastrosunun tamamlanmış olduğu bilinmektedir (DPT, 1995). Bu ülkelerdeki çalışmalarda; ileri teknolojiye dayalı, iyileştirme ve yenileştirmeye dönük; arazinin değeri, toprak sınıfı, bitki örtüsü, topoğrafik durum, teknik alt yapıyı da gösteren, ülke ekonomisi üzerinde büyük önemi bulunan değerlendirme haritalarının çıkarılmasına yönelik olarak arazi bilgi sistemleri oluşturulmaktadır.

Batı Avrupa ülkelerinin hemen hepsinde, kadastro hizmetlerinin yerine getirilmesinde günün teknolojisinden en iyi şekilde yararlanılmakta ve arazi bilgi sistemlerinin oluşturulmasında hayli üretken oldukları bilinmektedir (DPT, 1995). Bu sayede kadastro verileri bilgisayar ortamında depolanabilmekte ve istenildiğinde grafik ya da hukuksal bilgiler arzu edildiği şekilde sorgulanabilmekte ve kullanıcılara sunulmaktadır. Bilgisayar ortamına aktarılan bilgiler kolay bir şekilde arşivlenmekte ve güncelleşmektedir. Bu suretle istenilen şartlara uygun her türlü mühendislik plan ve projelerinin hazırlanması, verilen bilgilerin geliştirme ve dönüştürülmesi mümkün olmaktadır. Oluşturulan arazi bilgi sistemleri sayesinde tüm kadastral bilgiler, isteyen kurumların kullanımına ücreti ödenmek koşulu ile sunulmaktadır.

Bu ülkelerdeki kadastro sonrası teknik hizmetler, kamu kanalı ile yapıldığı gibi aynı şartlar ile özel sektör tarafından da yapılabilir. Hatta bazı ülkelerde özel sektörün canlandırılması maksadı ile belirlenen oranda işin özel sektöre yapılması prensip haline getirilmiştir. Yine bu ülkelerde, özel sektöre yaptırılan her türlü teknik çalışmalar ile ilgili ilerde doğabilecek hatalarda işi yapan müteahhidin sorumluluğu devam etmektedir (DPT, 1995). Aynı zamanda taşınmazlardaki değişikliklerin kadastral belgelere geçirilmesi zorunluluğu getirilerek hem kadastronun güncelliği sağlanmış, hem de taşınmaz vergisinin ödenmesinde denetim kolaylığı getirilmiştir.

3. KADASTRO HARİTALARI

Kadastro çalışmaları sonucunda kadastro haritaları üretilmektedir. 1912 yılından günümüze kadar gelişen teknoloji ile paralel olarak oluşan kadastro haritaları vardır. Geçmiş yıllarda plançete, klasik, takeometre, prizma, çelik-şerit metre ve logaritma cetvelleri gibi az gelişmiş aletlerle oluşturulan kadastro haritaları, günümüzde genelde insan eli değmeden elektronik açı-mesafe ölçer veya uydular yardımı ile ölçü yapan GPS (Global Position System) aletleri ve bilgisayar desteği ile sayısal kadastro denen tarzda üretilmektedirler. Günümüze kadar üretilen kadastro haritalarını 6 grupta toplayabiliriz.

3.1 Grafik Haritalar

Belirli bir koordinat sistemine bağlı olmaksızın üretilmiş haritalardır. Değişik boyutlara sahip, kâğıt ve karton altlıklara çizilmişlerdir. Yer kontrol noktaları, doğrultu ve mesafe ölçülerek oluşturulmuş kapalı poligon ağları şeklindedir. Detay noktaları, poligon noktalarına bağlı olarak kutupsal yöntemle ölçülmüştür. Harita çizimleri, minkale ve dubldesimetre kullanılarak grafik yöntemle yapılmıştır. Kadastro sırasında tesis edilmiş olan poligon noktaları genelde zeminde bulunmamaktadır.

3.2 Fotoplan Şeklindeki Haritalar

Kıymetlendirilmemiş fotoğraflar üzerinde, sınırların işaretlenmesi şeklinde üretilmişlerdir. Yer kontrol noktaları ile ilişkileri olmadığından grafik harita niteliğindedir. Paftalar, 50x70 cm ebadında fotoğraflar şeklindedir. Fotoğraftaki emisyon maddesindeki bozulmalar nedeniyle, bilgi kayıpları fazladır.

3.3 Fotogrametrik Haritalar (STK)

Hava fotoğraflarıyla yer kontrol noktalarının ilişkilendirilmesiyle elde edilen paftaların, kadastro ekipleri tarafından, zeminde bütünlenmesi suretiyle elde edilmiştir. Paftalar, kıymetlendirme aletleri ile analog olarak çizilirler. Paftalar, ülke koordinat sisteminde ve pafta bölümü indeksindedir. Pafta altlıkları, şeffaf ve boyut değiştirmeyen özelliktedir. Genellikle yapılaşma olmayan alanların haritaları bu yöntemle yapılmıştır.

3.4 Klasik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar

Herhangi bir koordinat sistemindeki yer kontrol noktalarına bağı olarak, kutupsal yöntemle üretilmişlerdir. Yer kontrol noktaları, genellikle mevzii koordinat sistemine bağıdır. Pafta altlıkları, şeffaf altlıklar ya da karton altlıklardır. Yer kontrol noktaları koordinatlarına göre, detay noktaları ise poligon noktalarına bağı olarak paftalarına grafik yöntemle çizilmiştir.

3.5 Prizmatik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar

Yer kontrol noktaları arasında oluşan işlem doğruları üzerinde, detay noktalarından prizma yardımı ile dik düşmek ve çelik şerit metre ile dik ayakları ve dik boylarını ölçmek sureti ile üretilmişlerdir. Genellikle yapılaşmış alanların haritaları, 1/1000 ve daha büyük ölçekli olarak üretilmiştir. Pafta altlıkları; alüminyum, şeffaf malzeme veya karton şeklindedir. Paftalarda, yer kontrol noktaları koordinatlarına göre, detay noktaları ise poligon noktalarına dayalı olarak grafik yöntemle çizilmiştir. Yer kontrol noktalarının koordinatları, genellikle yerel koordinat sistemindedir.

3.6 Sayısal Haritalar

Yer kontrol noktalarına bağı olarak ve detay noktalarına da koordinat verilmek suretiyle üretilmiş haritalardır. Yerel veya ülke koordinat sisteminde üretilmişlerdir. Pafta altlıkları; alüminyum veya şeffaf altlık (polyester) şeklindedir.

4. KADASTRO HARİTALARININ SORUNLARI

Bu güne kadar üretilen tapulama ve kadastro haritaları, teknik olarak bilgi sistemlerine uyarlanacak nitelikte bulunmamaktadır. Türkiye’de kadastro çalışmalarının halen bitirilememiş olması bazı sorunları da beraberinde getirmektedir. Kadastro haritaları ve tapu bilgilerinin güncelleştirilmesi; kadastro bilgilerinin sayısallaştırılması, yenilenmesi ve iyileştirilmesi şeklinde oluşan sorunlar aşağıda kısaca açıklanmıştır (DPT, 1995).

4.1 Güncelleme Sorunları

Ülkemizde kadastro çalışmaları TKGM bünyesinde kadastro müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Kadastrodan sonra, meydana gelen değişiklikler taşınmazların ilgilileri tarafından kadastro birimlerine talepte bulunmaları sonucu güncelleştirilmektedir. Zaman içerisinde zemin ile kadastro haritası arasında farklılıklar oluşmakta ve haritalar zemini yansıtmamaya başlamaktadır. Kadastral paftalar ve siciller, zemindeki güncel durumu yansıtmadığından dolayı oluşturulacak bilgi sistemi açısından sıkıntılar doğmaktadır.

4.2 Tapu Bilgilerinin Güncelleme Sorunları

Kadastro çalışmalarında tespit edilen mülkiyet hakları ile ilgili her türlü değişiklik işlemleri, akit ve tescil işlemleri, tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılmaktadır ve bu siciller belirli kurallara göre devlet güvencesinde ve hazine sorumluluğu altında tutulmaktadır. Bilgilerin bilgi sistemlerine aktarılmasında bir sorun bulunmamakla birlikte bilgilerin farklı ifadelerle (avlu-arsa, bahçe-arsa, ahşap ev-kerpiç ev vs.) tapu kütüğüne yazılmış olması bilgi sisteminde sorgulama yapılırken sorunlar yaşatmaktadır (HKMO, 2006).

4.3 Kadastro Bilgilerinin İyileştirilmesi Sorunları

Farklı yöntem ve standartlarda üretilen kadastro bilgilerinin, bilgi sistemine aktarılması için standardının yükseltilmesi, yani iyileştirilmesi gerekmektedir. Türkiye kadastrosuna ait veriler, kadastronun çok uzun bir sürece yayılması ve halen bitirilememiş olması ve bu süreçte değişik yasalarla çalışılmış olması, ayrıca kullanılan ölçü tekniği ve

teknolojisinin değişik olması sebebiyle farklılıklar göstermektedir. Şöyle ki; birbirine komşu mahalle ya da köylerin bile kadastral ölçü yöntemi, ölçülerin doğruluğu ve güvenilirliği, bunların sayısal ortama aktarımı, birbirine göre dönüşümü ve verilerin çeşitliliği gibi parametreleri farklıdır. Kadastral verilerin iyileştirilerek ortak ve sağlıklı bir veri tabanında birleştirilmesi Türkiye kadastrosunun önceliklerinden biridir.

4.4 Sayısallaştırılma Sorunları

Paftaların sayısallaştırma işlemi, teknik olarak yeterli hassasiyetteki çizgisel kadastro haritalarının, ölçü değerlerinden veya orijinal paftasından yapılmaktadır. Sayısallaştırma işleminin, kadastral paftaların altlığı olan ölçü değerlerine uygun olarak yapılması, daha sağlıklı bir yöntemdir. Çünkü kadastral pafta, yapılan arazi ve büro çalışmasının bir ürünü olup, pafta çiziminde hataların bulunması muhtemeldir. Bu sebeple, kadastral paftalardaki tersimat veya birleştirme hatalarını ya da grafik kadastral paftaların birbirlerine göre dönme ya da ötelenmelerini elemine edebilmek için, orijinal ölçülerinden sayısallaştırma yapılması daha sağlıklı sonuç verecektir.

Diğer bir yöntem ise, tarayıcı vasıtasıyla raster görüntüler elde edilerek bilgisayar ortamına aktarılması ve raster görüntüler üzerinden koordinat okumasıdır. Bu yöntem, çok eski, yıpranmış ve okunamaz durumdaki kadastral paftaların sayısallaştırılamaması, birbirine komşu olduğu halde grafik veya ölçekleri farklı paftaların kenarlaştırılamaması ve tersimat hatalarının tespitinin yapılamaması gibi sebeplerle, sağlıklı sonuç vermemektedir.

Günümüzde tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların sayısallaştırma işlemleri, 24/11/2006 tarihli ve 26356 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre yapılmaktadır (TKGM, 2006).

4.5 Yenileme Sorunları

Türkiye kadastro sunasına ait çalışmaların halen tamamlanamamış olması sebebiyle, çalışmalara dayanak kadastro kanunlarının, kullanılan ölçü tekniği ve teknolojisinin, çalışmaları yapan personelin eğitim ve tecrübe durumunun farklı olmasına sebep olmuştur. Bu ve benzeri sebeplerle geçmişte yapılan kadastro çalışmalarının bir ürünü olan kadastral paftaları, istenen hassasiyet ve doğrulukta üretilememişlerdir. Türkiye’de 2859 Sayılı Kanun ve 3402 Sayılı Kanunun 22-a maddesi uyarınca 29/11/2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” hükümlerine göre yapılan çalışmalar sadece teknik işlemleri kapsamaktadır. Buna göre kastrodan sonra zeminde fiilen oluşan sınır değişiklikleri ile yapı ve tesisler, resen ölçülerek haritaların güncellemesi yapılamamaktadır. Ayrıca zeminde mirasçılar arasında haricen ifraz ve taksim edilerek kullanılan ancak tapu kütüğünde ilk malik adına kayıtlı bulunan taşınmazların da güncellemesi yapılamamaktadır (Koçak, 2006).

Kadastro haritalarının sorunlarının çözümüne yönelik olarak 1985 yılında TÜBİTAK, TKGM, DPT ve üniversiteler işbirliği ile “Harita ve Kadastro Reform Projesi (HAKAR) çalışmalarına başlanılmıştır (HKMO, 2007). Çalışmalara daha sonra HAKAR projesinin sonucunda öngörülen Harita Kadastro Bilgi Sistemi yerine, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) ile bir Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı kuruluşu olan HAVELSAN A.Ş. arasında 26 Aralık 2000 tarihinde imzalanarak yürürlüğe giren TAKBİS projesiyle devam edilmiştir. TAKBİS’ in temel hedefi; konumsal harita bilgilerine dayalı olarak tapu sicilindeki mülkiyet ve kadastro bilgilerini oluşturmaktır. Bu tür hizmetlerin gerçekleştirilmesinde büyük beklentiler içine girildiği günümüzde doğru, güvenilir, kolay ve hızlı erişilir tapu ve kadastro bilgilerine (mülkiyet bilgileri) ihtiyaç duyulmaktadır (<http://www.tkgm.gov.tr>).

5. KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ

Kadastro paftalarının yenilenmesi, teknik hataların düzeltilmesi ve sayısallaştırma, 23/06/1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi hakkındaki Kanun ve 3402 Sayılı Yasanın 22-a maddesi uyarınca yürürlüğe giren 29 Kasım 2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” hükümlerine göre yapılmaktadır.

Günümüze kadar üretilen kadastral haritalar, teknik açıdan sorunların çözümüne olanak vermediği gibi veri kalitesi de kadastro için öngörülen parsel tabanlı bilgi sistemini oluşturacak nitelikte değildir. Dönemlere göre farklı ölçek ve koordinat sistemlerinde, farklı türdeki altlıklara çizilmiş ve farklı üretim yöntemleriyle oluşturulmuş kadastral haritalardaki farklılık kadastromuzun bugün en büyük sorunudur. Sayısal çalışmanın öngörüldüğü BÖHYY'nin yürürlüğe girdiği 1988 yılına kadar kuruluş kadastrosu çalışmaları % 50' nin üzerinde bitirilmiştir. Bu alanlarda sayısal olmayan yani parsel köşe noktalarının ülke nirengi ağına dayalı olarak hesaplanmış koordinat değerleri bulunmayan, sadece çizgisel gösterimle yerel ağlara dayalı ve parsel yüzölçümlerinin de çoğu zaman planimetre ile hesaplanan haritalar üretilmiştir. Bunların % 36' sı, üzerinde hiçbir koordinat değeri bulunmamaktadır. Ayrıca harita altlıklarının deformasyonu, haritaların yapımında kullanılan yerel noktaların kaybolması vb. nedenlerle bu haritalar uygulanabilirliklerini yitirmişlerdir (HKMO, 2007).

5.1 Yenilemeye Duyulan Gereksinim

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

kayıtlı taşınmazların sınır güvenliğini haritaların sağladığını ve haritaların hukuksal kadastronun bütünleyici parçası olduğunu kabul etmektedir (HKMO, 2007). Bu nedenle kadastronun benimsediği, planın asıl olduğu yönündeki kabulde planların; doğruluk derecesi yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman zemine uygulanabilir olması gerekir.

Fotogrametrik olarak üretilen ve kadastral duruma getirilen haritalarda yüzölçümü hesapları çoğunlukla planimetre ile yapılmıştır. Bu özellikleri ile ülkemizde son yıllarda ülke koordinat sisteminde üretilen kadastral haritalar dışındaki uygulama yeteneği olmayan haritalar, bilgi sistemine altlık olacak nitelikte değildirler.

Ülkemizde yenilemeye duyulan gereksinimin aksine hukuk sistemimiz, yenileme ile sadece eskiyen haritaların yenilenmesini ön görmektedir. Kadastronun yenilenmesiyle ilgili 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402/22.a madde uygulamasına göre teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama özelliğini kaybeden, eksikliği görülen, en az bir ada ya da mevki birimindeki haritalar yenilenmektedir. 2859 sayılı Kanun ve 3402/22.a madde uygulaması hükümleri ile teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama (aplikasyon) özelliğini kaybeden, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının yenilenmesi amaçlanmıştır. Söz konusu yenileme nedenleri aşağıda açıklanmıştır.

5.1.1 Teknik Sebeplerle Yetersiz Kalmak

Bu tanıma göre, bir paftanın teknik sebeplerle yetersiz kalmasından, kısaca; paftaların oluşturulduğu yapım yönteminin, bugünkü teknoloji karşısında yetersiz kalması ve plan ölçeğinin, zeminde oluşan yeni detayları göstermede yetersiz kalması anlaşılmalıdır. Buna göre;

- Paftaların çok eski tarihlerde oluşturulmuş ve folyo şeklinde olması,
- Haritaların düzenlenmesindeki tekniğin, sürekli ilerleyen tekniğin gerisinde kalması,
- Önceki paftaların üzerinden ya da ölçü değerlerinden parsel köşe koordinatları bulunabilse dahi, ölçü yönteminin tecvizi büyük olması nedeniyle, yeni ölçüm tekniğine göre yapılacak aplikasyonların zeminle tam çakışmayıp, tereddüde neden olması,

- Gayrimeskûn sahaların, zamanla meskûn sahalara dönüşmesi, cins değişikliği nedeniyle; daha önce tarla olan arazi cinsinin arsalarla dönüşmesi veya ayırma işlemleri sonucu oluşan yeni parsellerin paftasında gösteriminin, ölçek küçüklüğü nedeniyle zorlaşması, hatta mümkün olamaması,
- Paftaların, 15/07/2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğindeki gibi (BÖHKBÜY), Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı koordinat sistemine dayalı üç boyutlu koordinatlar (X, Y, Z) veya GPS elipsoidinde jeodezik koordinatlar (enlem, boylam, elipsoid yüksekliği) sisteminde olmaması,

O paftanın teknik sebeplerle yetersiz kalması anlamına gelmektedir.

5.1.2 Uygulama Niteliğini Kaybetmek

Bir paftanın uygulama niteliğini kaybetmesi, paftanın aplikasyon kabiliyetini yitirmesidir. Herhangi bir paftada bulunan parsellerin, ölçü değerleri yardımıyla zeminde sağlıklı bir şekilde gösterilebilmesi, o paftanın uygulama niteliğinin olduğunu gösterir. Şöyle ki;

- Ölçü değerlerinin bulunmaması ve paftasından da elde edilememesi,
- Ölçü değerleri bulunduğu ya da paftasından elde edilebildiği halde, eski ölçü tekniğine göre oluşturulan paftalardaki herhangi bir parselin, bu ölçü değerleriyle zeminde hassas bir şekilde gösteriminin mümkün olmaması,
- Paftasında birbirine sınır olan parsellerin, ayrı zamanlarda aplikasyonunun yapılması durumunda, parsellerin kayık, üst üste binmeler ya da aralarında boşluklar doğması gibi durumların oluşması,
- Paftasından uygulama verilen durumlarda, ısı değişikliğinin paftalarda büzülme ve sünme oluşturması nedeniyle hassas aplikasyon yapılamaması,

O paftanın uygulama özelliğinin kalmadığını gösterir.

5.1.3 Eksikliği Görülmek, Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek

- Uygulanmak istenen parselin tersimatının neye dayandırılarak yapıldığı belli değilse,
- Paftasında poligonun bulunduğu yer silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa,
- Paftasında mevcut olsa bile zeminde bulunamıyor ve ihya edilemiyorsa,
- Paftasında silinti ya da kararına nedeniyle sınırları tespit edilemeyen parseller bulunuyorsa,
- Paftasında yırtılma ya da kopma bulunuyorsa,
- Ölçü değerleri kaybolma nedeniyle bulunamıyorsa,

O paftanın eksikliği söz konusudur.

5.2 Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Metotları

Kadastro paftalarındaki yenileme metotlarını üzerinde mevcut olan hata çeşitlerine göre 3 grupta toplayabiliriz.

5.2.1 Hataların Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme

Kadastro işlemleri sırasında yapılan hataların oldukça çok olması nedeniyle düzeltme işlemleri ülkemiz kadastro için de önem taşımaktadır. Kadastro tüzemizi, kuruluş kadastro sırasında meydana gelen teknik hataların ve belgesine göre farklı olarak tapu kütüğüne yazılmış basit yazım hatalarının düzeltilmesini ön görmektedir. 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesine, TKGM' nin 1458 sayılı genelgesine ve Tapu Sicil Tüzüğüne göre bu tür hataların düzeltilmesi olanaklı görülmeyle birlikte uygulamada sıkıntılar yaşanmaktadır. Düzeltme ile ilgili olarak Türk Medeni Kanununun 1027. maddesinde; “İlgililerinin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararı ile düzeltebilir Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını tüzük kuralları uyarınca resen düzeltir” hükmü yer almaktadır. Basit yazım yanlışlıklarının nasıl düzeltileceği TKGM tarafından 17/01/1984 tarihinde çıkarılan 1458 numaralı genelge ile açıklığa kavuşturulmuştur. Ayrıcalıklı olarak 5304 sayılı yasa

ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesiyle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların idari olarak düzeltilebileceği ve ilgilerinin tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde Sulh Hukuk Mahkemesine dava açmadıkları takdirde düzeltmenin kesinleşeceği hükmü getirilmiştir.

5.2.2 Sayısallaştırma Yolu İle Yenileme

TKGM tarafından sayısal çalışmanın öngörüldüğü 1999 yılında sayısallaştırmaya İlişkin 1999/1 sayılı geniş kapsamlı bir genelge ve eki yönerge çıkarılmıştır. 1999/1 sayılı genelge eki kadastro paftalarının sayısallaştırılmasına İlişkin yönerge ile TKGM kendi taşra teşkilatlarında çizgisel haritaları sayısallaştırma esaslarını belirlemiş ve kadastro müdürlüklerinin belirli bir program içinde kendi elemanlarıyla çizgisel haritaları sayısallaştırma çalışmalarına başlamasını istemiştir.

5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3402 sayılı Kadastro Kanununa eklenen birinci madde sayısallaştırma ile ilgilidir. Ek 1. maddede *“Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11. maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır...”* denilmektedir.

24/11/2006 tarih 26356 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırması Hakkında Yönetmelik” incelendiğinde, 13. madde de, plandan veya özgün ölçü değerlerinden elde edilen geçici koordinat değerlerinin arazideki sabit sınırlarla karşılaştırılması sırasında, yanılma sınırı dışındaki farklılıkların kadastro teknik mevzuatınca düzeltilmeyeceği belirtilmiştir.

5.2.3 2859 Sayılı Kanun ve 3402/22.a Kapsamında Yenileme

Türkiye'de ilk kez 1964 yılında, uygulanabilme olanağını kaybeden kadastro haritalarının yenilenmesi için hukuksal düzenlemenin yapılacağı belirtilmiştir. Bu tarihten sonra "revizyon kadastro" adı altında yasal temeli olmayan yenileme çalışmaları yapılmaya çalışılmıştır ve daha sonra 26/03/1983 tarihinde 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır.

2859 Sayılı Kanun 8 maddeden oluşmaktadır. Kanunun 1. maddesinde teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde, zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği saptanan haritaların yenileneceği belirtilmiştir. Kanunun 4. maddesinde yenilemenin yalnızca teknik çalışmaları kapsayacağı ve tapu siciline geçmiş veya geçmemiş iyelik ve iyeliğe İlişkin hakların inceleme konusu yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu maddenin dayanağı da 3402 sayılı Kadastro Kanunudur. Çünkü Kanunun 22. maddesi, kadastro yapılmış bir yerde yeniden kadastro yapılamayacağına hükmetmektedir. Bu nedenle 2859 sayılı yasa ile fiziksel olarak yıpranan, eskimiş olan ve kullanılamaz durumdaki kadastro haritalarının yenilenmesi amaçlanmıştır. (Tablo 5.1) de yıllara göre yenileme çalışmaları üretim sonuçları gösterilmektedir.

Dönemler	Yenileme Yapılan Paftalardaki		
	Parsel Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Yenileme Şekli
1985-1989	30.813	155.214.000	2859 Sayılı Yenileme Kanunu
1990-1994	36.617	272.313.000	
1994-1999	15.4877	715.005.000	
1999-2007	25.6450	892.742.000	
Toplam	478.757	2.035.274.000	

Tablo 5.1 Yıllara göre yenileme çalışmaları.

Ülkemizde 3402/22.a uygulaması yürürlüğe girene kadar yenileme çalışmaları 2859 sayılı yasa ve 21/03/1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği ile yürütülmekte idi. 10/04/1995 tarihli 1995/4 sayılı genelge, yenileme yönetmeliğinin uygulanması hakkındadır.

24/03/2003 tarihli 2003/2 sayılı genelge ise yenileme çalışmalarındaki cins değişikliği işlemini düzenlemektedir. 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.

Yenileme Yönetmeliği'nin 14. maddesi; kuruluş 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 çalışmalarındaki doğrudan yapılan cins değişikliği çalışmaları TKGM' nin 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.

Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinde kadastrosu yapılan bir yerde ikinci kadastronun yapılamayacağı belirtilmiştir. 3402 Sayılı Kadastro Kanununda yenilemeyle ilgili bir hüküm bulunmaktayken 03/03/2005 tarih 25744 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3402 Sayılı Kadastro Kanununa yenilemeyle ilgili bir hüküm getirilmiştir.

Buna göre 22. madde de yapılan değişiklikle evvelce kadastrosu yapılan yerlerin kadastronun yeniden yapılamayacağı hükmü birinci fıkrada korunurken, aynı maddenin (a) bendinde "Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine İlişkin; 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 sicilindeki düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esasları kapsar" hükmü ile kadastrosu yapılan yerlerde yeniden çalışma yapılabileceği hükmü getirilmiştir.

Bu çalışmaların nasıl yapılacağını düzenleyen "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) Bendinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" 29/11/2006 tarihinde 26361 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

6. 3402/22.A UYGULAMASI AŞAMALARI

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin a bendi uygulaması aşamaları şema olarak (Şekil 6.1)'de verilmiştir. 3402/22.a uygulamasında sınırlandırma çalışmaları yenileme ekibi (kadastro teknisyeni, muhtar ve bilirkişiler) tarafından aşağıdaki tanımlanan sınır çeşitlerine göre yapılmaktadır.

Belirsiz sınır: Dengeleme plânına göre oluşturulan sınırdır.

Çekişmeli sınır: Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır.

Değişebilir sınır: Sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırdır.

Deprem sonrası oluşan sınır: Depremın taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik sebebiyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen sınırdır.

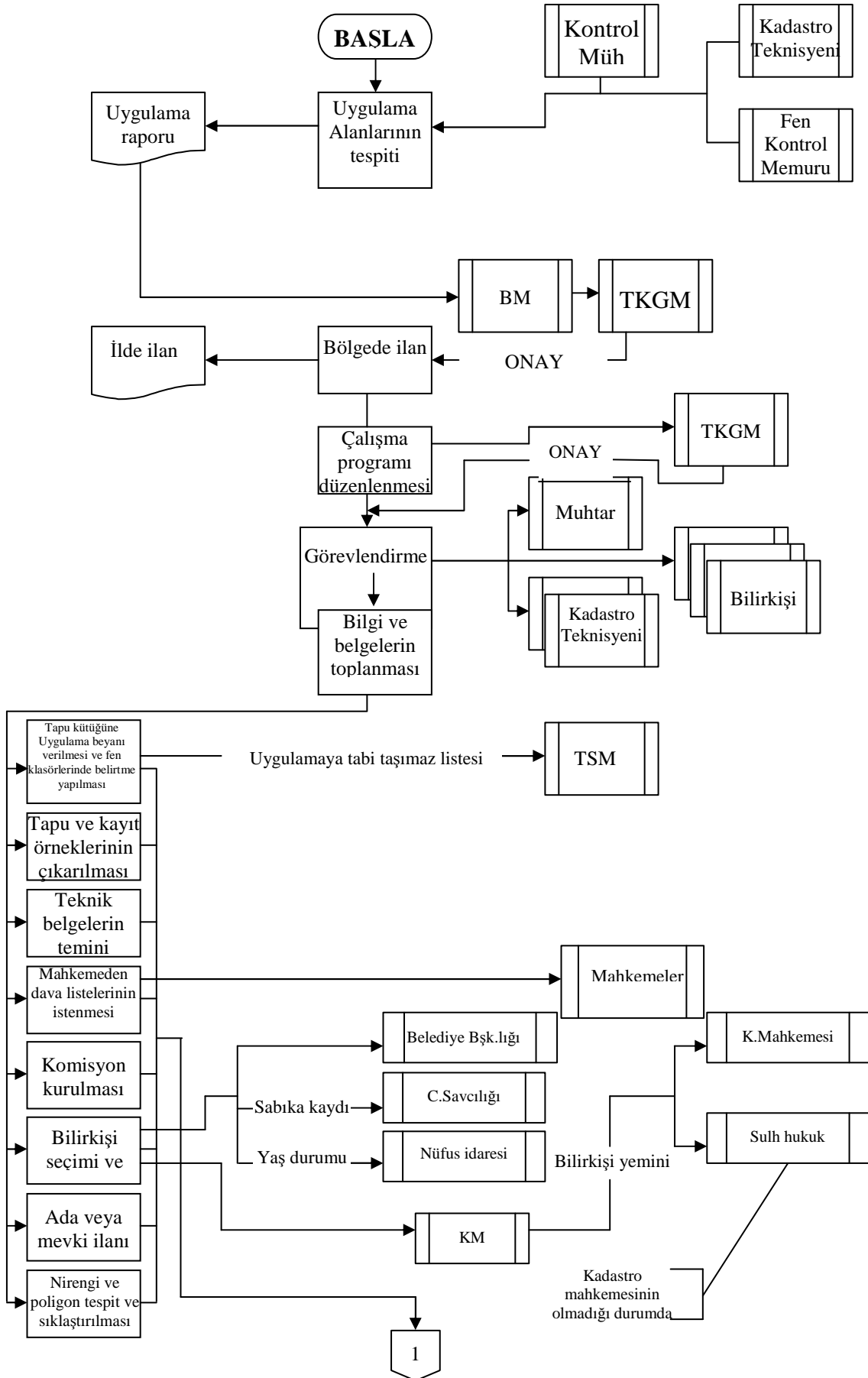
Geçerli sayılabilecek sınır: Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınırdır.

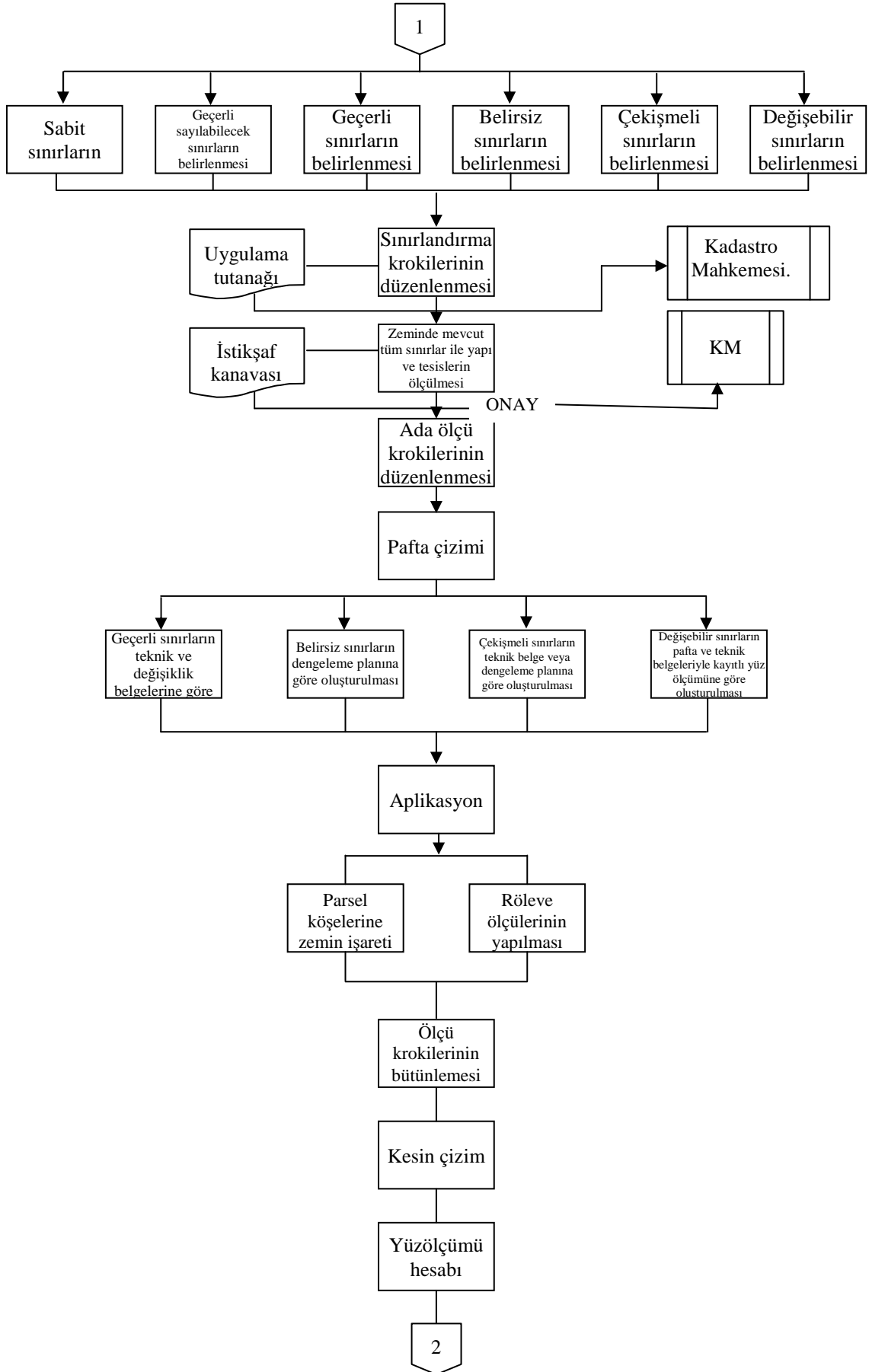
Geçerli sınır: Paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır.

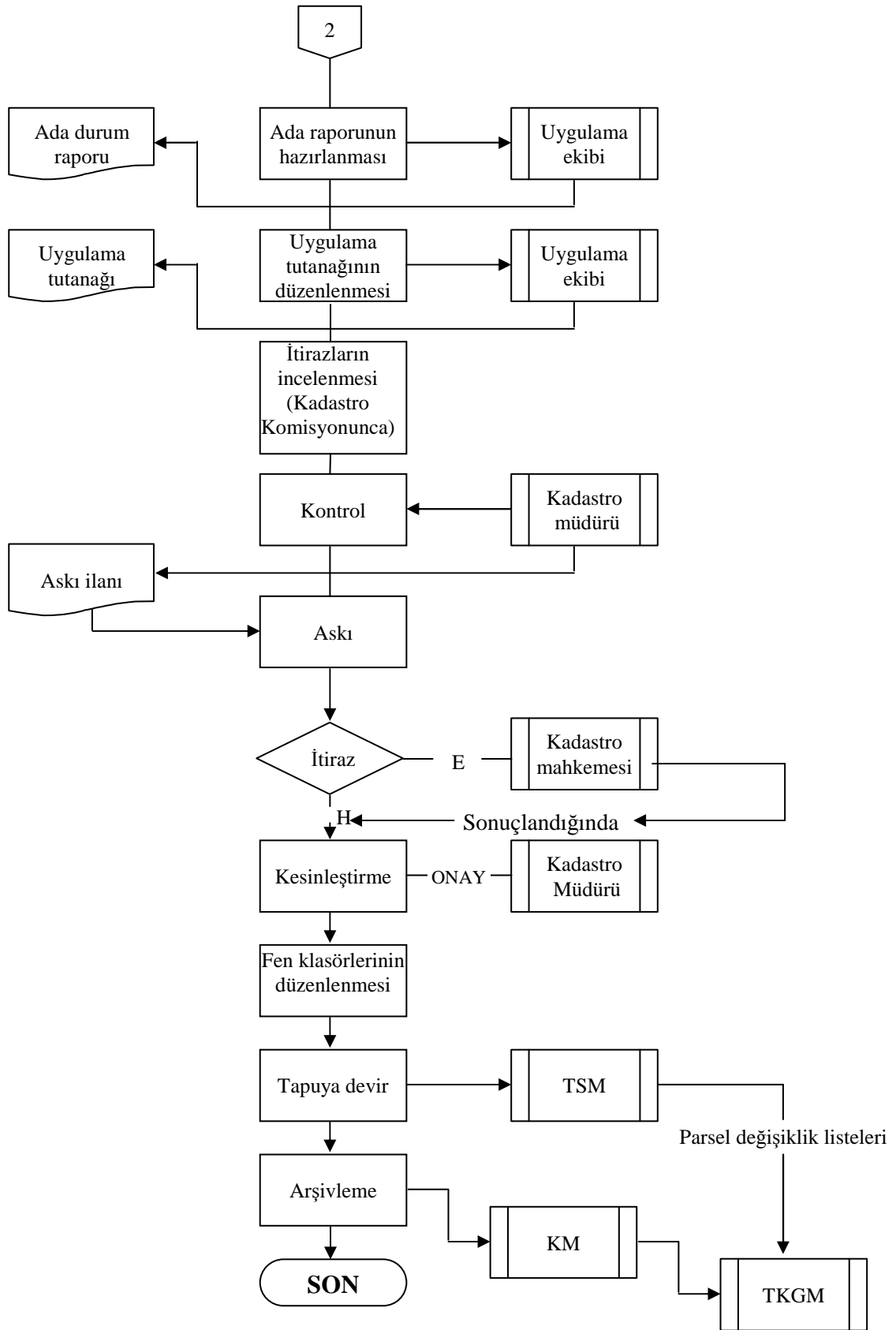
Sabit sınır: Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırdır.

Dengeleme plânı: Sabit, geçerli, geçerli sayılabilecek veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde kalıpta sınırları belirlenemeyen parseller topluluğunun yüz ölçümlerinin hesaplanmasında yapılan plandır.

Teknik yönetmelik: 15/07/2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğini ile 31/01/1988 tarihli ve 19711 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliğini ifade etmektedir.







Şekil 6.1 3402/22.a uygulama akış şeması.

6.1 Hazırlık Çalışmaları

Uygulama alanı; kadastro müdürlüğünce resen veya talep üzerine belirlenir, kontrol mühendisi, mühendis veya kontrol memuru ile yeteri kadar teknisyenden oluşan bir ekip tarafından üç nüsha uygulama raporu düzenlenir. Uygulama raporunda uygulamayı gerekli kılan sebepler ayrıntılı olarak açıklanır ve uygulama alanını gösterir belli bir ölçekte sınır krokisi eklenir. Kadastro müdürü, uygulama raporu ve eklerini kendi görüşü ile birlikte bağlı olduğu bölge müdürlüğüne gönderir. Bölge müdürü, uygulama raporu ve eklerini, kontrol mühendisi sorumluluğunda oluşturulacak bir ekibe inceletir ve varsa eksikliklerini tamamlattırdıktan sonra kendi görüşü ile birlikte TKGM'ye gönderir. Uygulama raporu ve ekleri; TKGM'ce incelenir, uygun görülmesi halinde onaylanır. Onaylanan uygulama raporu kapsamındaki uygulama alanı, müdürlükçe yıllık iş programına alınır.

Uygulama alanı, kadastro müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az 15 gün önceden çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilân edilir.

Kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı hususu; mahallin mülki amirine, mahalli hukuk ve kadastro mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde Maliye Bakanlığının ve Orman Genel Müdürlüğünün mahalli birimleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir. Ayrıca, çalışmalara başlanacağı bilgisi ile uygulama alanı kapsamında kalan taşınmazların listesi tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro müdürlüğünce fen klasörüne, tapu sicil müdürlüğünce de ilgili taşınmazların kayıtlarına, "3402 sayılı Kanunun 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbidir." şeklinde belirtme yapılır.

Kadastro müdürü, uygulama alanında çalışmalara başlamadan önce, uygulama yapılacak taşınmazlara ait tapu kayıtlarının çıkarılması için personel görevlendirir. Yenileme alanı içerisinde kalan taşınmazlar hakkında mahalli hukuk mahkemelerinde, sınır veya yüzölçümüne yönelik devam eden davalarla hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesi ve bu alan içerisinde kalan taşınmazlar hakkında mahalli

kadastro mahkemelerinde görülmekte olan tüm davalı taşınmazların listesi kadastro müdürlüğü tarafından istenir.

Kadastro müdürlüğünde mevcut teknik belgelere ek olarak varsa; uygulama alanına ait üretilmiş standart topoğrafik fotogrametrik haritalar, orman kadastro haritası ve tutanakları, başka amaçlarla değişik yöntemlerle üretilmiş haritalar, hava fotoğrafları ile diğer belgeler temin edilerek çalışmalarda değerlendirmeye alınır.

Bu çalışmalarda görev alacak bilirkişiler hakkında 28/10/1987 tarihli ve 19618 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Uygulama alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli 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.

Kadastro teknisyenleri, uygulama alanını mevki veya ada durumlarına göre kısımlara ayırarak bir iş programı düzenler. Hangi mevki veya adada çalışmaya başlanacağını en az 7 gün önceden alışılmış vasıtalarla ilgili köy veya mahallede Ada/Mevki İlanı düzenlenmek suretiyle ilân ettirir.

İlanı yapılan mevki veya adada uygulama işlemleri ilân edilen günde ikmal edilmediği takdirde, ayrıca bir ilâna gerek kalmaksızın bunu takip eden günlerde de çalışmalara devam edilir. Uygulama çalışmalarına üç aydan fazla ara verilmesi halinde bu ilân yenilenir.

6.2 Ada Bölümlemesi

Uygulama alanındaki haritalarda ada bölümlemesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Uygulama sırasında yeni oluşan ada ve parsellere takip eden numaralar verilir. Ada bölümlemesi yapılmamışsa, ada taksimatları kadastro teknik mevzuatına göre yapılarak yeni ada ve parsel numaraları verilir.

6.3 Sınırlandırma İşlemleri

Uygulama ekibi, ilân edilen gün ve saatte, belirtilen adaya gider. Uygulama alanına ait kayıt ve belgeler, zeminde mevcut olan sınırlar, kadastro haritaları, ilgililerince ibraz edilecek belgeler, ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulanır ve kadastro teknik mevzuatına göre taşınmazın sınırlandırması yapılır. Taşınmazların; sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırları uygulama ekibince zeminde belirlenerek sınırlandırmaları yapılır. Bu sınırlar esas alınarak diğer sınırlar mevcut bilgi ve belgelerine göre oluşturulur.

Uygulama alanı içerisinde; 31/08/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 25/02/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerler dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerler sınırlandırılarak ayrı parsel numarası altında tespiti yapılır.

Tapulama veya 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 oluşturulur. Tapulama veya kadastradan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin, sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgililerinin muvafakatleri sağlandığı takdirde kamuya terki yapılır.

Sınırlandırması yapılan her ada için ada raporu düzenlenir, kadastro teknisyenleri, ada raporuna bağlı olarak kanaatlerini her parsel için düzenleyecekleri uygulama tutanağında belirtirler. Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kimşelerle birlikte teknisyenlerce imzalanır. Ayrıca, açıklamanın bittiği yere muhtar ve bilirkişilerce kendi el yazıları ile "Okudum" ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.

6.4 Yapı ve Tesisler

Tapu kütüğünde tescilli bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu durum uygulama tutanağında açıklanarak fiili duruma göre nitelik tespiti yapılır. Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesisler

ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmez. Ayrıca imar mevzuatına göre yapı kullanma izni alınmamış binaların tapu sicilinde cins değişikliği yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtilir ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların listesi parsel maliklerini de gösterecek şekilde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, fen klasörünün düşünceler sütununda da kurşun kalemle belirtilir.

Tapuda tescilli olmayan yapı ve tesislerin bulunduğu parsellere İlişkin verilecek pafta örneği ve diğer teknik belgelerde yapı ve tesislerin tapuda tescilli olmadığı belirtilir.

6.5 Ölçü ve Geçici Çizimler

Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile yapı ve tesisler ölçülerek ölçü krokisi düzenlenir ve elde edilen bu değerlere göre pafta zemin incelemesi için geçici çizimler yapılır. Yapılan ölçü sonucu elde edilen nokta koordinatları, kadastro teknik mevzuatına göre üretilir. Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak;

Geçerli sınırlarda; paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre,

Belirsiz sınırlarda; dengeleme plânına göre,

Çekişmeli sınırlarda; kadastro teknik belgeleri veya dengeleme plânına göre,

Değişebilir sınırlarda; sabit veya geçerli ya da dengeleme plânı ile oluşturulan sınırlara dayandırılarak, bu taşınmaz, kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre; yoksa pafta ile teknik belgelerine göre sınır belirlemesi yapılır.

Uygulama çalışmaları sırasında, sınırları tapuda kayıtlı yüzölçümlerine göre oluşturulacak parsellerin öncelikle pafta tersimatı kontrol edilir. Kontrol sonucu, tersimat hatası varsa olması gereken duruma göre, tersimat hatası yoksa mevcut duruma göre yeni yüzölçümleri hesaplanır ve kayıtlı yüzölçümleri ile karşılaştırılır. Bu karşılaştırma sonucu, yeni hesaplanan yüzölçümleri esas alınır, genişletilmeye elverişli

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

6.6 Dengeleme Planı

Sabit, geçerli, geçerli sayılabilecek veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde kalıpta sınırları belirlenemeyen parseller topluluğu, bir bütün olarak ele alınarak yüzölçümü hesaplanır. Hesaplanan yüzölçümü ile bu alandaki parsellerin tapuda kayıtlı veya kontrol sonucu bulunan yüzölçümleri toplamı karşılaştırılır. Aradaki fark, parsellerin yüzölçümleri ile orantılı olarak dağıtılır. Bu konuda, yüzölçümü dengeleme cetveli düzenlenir.

6.7 Plân Aplikasyonu ve Ada Ölçü Krokisi

Paftası üzerinde yeni oluşturulan parsel sınırları zemine applike edilerek, parsel köşelerine teknik yönetmelikte belirtilen zemin işaretleri konulur. Aplikasyon kusurları giderildikten sonra röleve ölçüleri yapılır. Röleve ölçüleri ile daha önce yapılan ölçüler birleştirilerek ada ölçü krokisi bütünlenir. Ada ölçü krokisi, uygulama ekibi tarafından imzalanır.

6.8 Yeni Paftaların Çizimi

Paftaların çizimi, kadastro teknik mevzuatına göre yapılır.

6.9 Yüzölçümü Hesapları ve Karşılaştırma

Pafta çizimleri tamamlanan parsellerin yeni yüzölçümleri sayısal olarak hesaplanır. Tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için değişim ve karşılaştırma cetveli tanzim edilir.

6.10 Ada Raporunun Düzenlenmesi

Uygulama ekibi tarafından, sınırlandırma ve ölçü krokilerinden faydalanılarak her ada için ada raporu düzenlenir ve uygulamaya tâbi tutulan ada ve parsel sınırlarının hangi esaslara göre belirlendiği açıklanır ve imzalanır.

6.11 Diğer Kişilerin Bilgilerine Başvurma

Kadastro teknisyenleri, muhtar ve bilirkişilerin bilgi ve beyanları ile kanaate varamadıkları takdirde, nedeni tutanakta açıkça gösterilmek şartı ile diğer kimselerin de bilgi ve tanıklığına başvurabilirler. Muhtar ve bilirkişilerin muhalif olmaları durumunda muhalefet şerhi yazılarak imzaları alınır.

6.12 Uygulama Tutanakları ve Kapsamı

Ada raporundaki bilgilerden faydalanılarak her parsel için uygulama tutanağı düzenlenir ve uygulama ekibi tarafından imzalanır. Ada raporunun aslı, adanın bir numaralı parselinin uygulama tutanağına eklenir.

Yeni oluşan parsellerin dışında kalan parsellerin uygulama tutanaklarının mülkiyet sütununa "Tapu kütüğünde olduğu gibidir." ibaresi yazılır. 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.

6.13 Davalı Taşınmazlar

Uygulama öncesi davalı olup da davaları devam eden taşınmazlardan;

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

b) Kadastro mahkemelerinde davalı olan taşınmazlardaki uyuşmazlık konusu;

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

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

Uygulama öncesi davalı olup da davaları devam eden bu taşınmazların tutanakları davalı olarak düzenlenir ve tutanaklarda, mahkemenin adı ve dosya numarası belirtilir. Kadastro müdürünce davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve eklerinin tasdikli birer örneği müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta örnekleri en geç 7 gün içinde ilgili kadastro mahkemesine gönderilir.

6.14 Kadastro Komisyonu Çalışmaları

Kadastro komisyonu, 3402 sayılı Kanunun 3. maddesine göre oluşturulur.

6.15 Tutanakların İmzalanması

Uygulama alanındaki çalışmaların bitiminden evvel, tutanakların bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenip, varsa görülen noksanlıklar ilgili teknisyenlere tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı tutanağın ilgili sütununda belirtilerek imzalanır. Bu işlemin yerine getirilmesinden, kadastro üyesi ve kadastro müdürü birlikte sorumludur.

6.16 Kontrol

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

Ayrıca, uygulama sonucu oluşan paftalar ve dayanağı teknik belgeler ile tutanaklar, askı ilânına alınmadan önce müdür veya görevlendireceği müdür yardımcısı ve kontrol mühendisi, kadastro üyesi ile uygulamada görevli diğer kontrol elemanları tarafından kontrol edilerek, ilâna alınmasında hukuki ve teknik yönden bir sakınca bulunmadığına dair kontrol sonuç raporu düzenlenir.

6.17 İş Bitim Tutanağının Düzenlenmesi

Uygulama alanı içinde uygulamaya tâbi tutulacak taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzimi işlemlerinin tamamlandığına ilişkin bir tutanak düzenlenerek, uygulama ekibince imzalanır.

6.18 Askı Cetvellerinin Kapsamı

Askı ilan cetvelinde, taşınmazın; İli, İlçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, beyanlar hanesi ile pafta, ada, parsel numarası, malik ismi, baba adı ve hissesi ile vasfı, yüzölçümü, irtifak hakkı alanı ve ilândan önceki itirazların sonucu yer alır. Askı ilan cetvelleri pafta, ada, parsel numaraları, vasfı ve yüzölçümlerin eski ve yeni bilgileri gösterir şekilde düzenlenir.

6.19 Askı İlân

Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller ve pafta örnekleri; kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilân cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği yerde 30 gün süre ile ilân edilir. İlânın yapıldığına dair askı cetveli ilanı tutanağı düzenlenir. İlânlar aynı günde yapılmadığı takdirde son ilân tarihi esas alınır. Askı cetvelinin bir örneği mahalli maliye kuruluşuna ve orman idaresine gönderilir. Ayrıca, mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına ilâna alındığı hususu bir yazı ile bildirilir. Kadastro müdürü, bu ilânla ilgili işlemleri, uygulama ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde yapmak zorundadır. Genel Müdürlükten izin alınmak suretiyle, bir adadan az olmamak üzere aynı esaslara göre kısmî ilân yapılabilir.

6.20 Askı İlân Süresinde Açılan Davalar

Uygulamalara karşı, askı ilânı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmak suretiyle itiraz edilebilir. Dava açılan taşınmazların tutanakları kesinleştirilmez. Bu parsellere ait tutanakların tasdikli örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta ve ada raporunun tasdikli birer örnekleri kadastro mahkemesine gönderilir.

6.21 Uygulamaların Kesinleşmesi

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.

6.22 Eski Paftaların Geçersiz Sayılması

Paftanın uygulamaya alınan bölümü özel mürekkeple tarandıktan sonra taralı kısmın içine, "Bu bölüm yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi gereği nolu pafta veya paftalar açılmıştır.", tamamı uygulama gören paftaya ise, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi gereği nolu paftanın veya paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir." şeklinde belirtme yapılarak kontrol mühendisince imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır. Fen klasörü yeniden düzenlenir veya mevcut fen klasörü üzerinde gerekli düzeltmeler yapılır.

6.23 Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması

Uygulama sonucu oluşturulan paftaların altına, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi gereğinolu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir." şeklinde belirtme yapılır ve bu haritalar, kontrol mühendisince imzalanır, kadastro müdürü tarafından tarih yazılarak onaylanır.

6.24 Tescil ve Devir İşleri

Kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, ada ve parsel sırasına göre bir klasör dosya içerisine konulmak suretiyle bu klasör ile birlikte, kesinleşen ve davalı olan parseller için düzenlenen listeler ve yeni tapu kütükleri kadastro müdürlüğünce ilgili tapu sicil müdürlüğüne devir ve teslim edilir.

6.25 Arşiv

Sayısal bilgiler; TKGM 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 sicil müdürlüğünce, arşiv ve devir işlerine dair ilgili mevzuat hükümlerine göre Bölge Müdürlüğüne veya TKGM'ne gönderilir.

6.26 Harç

Uygulama nedeniyle harç tahakkuk ettirilmez.

6.27 Tutanak ve Matbu Belgelerin Düzenlenmesi

Uygulama çalışmalarında, tutanak ve matbu belgeler kullanılır. Ancak, bu tutanak ve belgelerin şekil ve içeriğinde TKGM’ce değişiklik yapılabilir. İzin verilmedikçe, belgeler diğer gerçek ve tüzel kişilerce basılamaz ve kullanılamaz.

6.28 Talebe Bağlı Hizmetler

Uygulamaya tâbi parsellerle ilgili talebe bağlı hizmetler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde kadastro teknik mevzuatınca karşılanır ve ilgisine verilecek belgelerde "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbi olduğu" hususu belirtilir.

6.29 Merkeze Bildirim

Yenilenen paftaların aslı niteliğinde olan birer kopyası, nirengi ve poligon noktalarına ait, röper krokileri, kanavalar ve özet çizelgeleri kadastro müdürlüğünce, yenilemesi yapılan parsellerdeki değişiklikleri gösteren listeler de tapu sicil müdürlüğünce TKGM’ye gönderilir. Sınırlandırma ve ölçü krokileri, sınır köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri, yüzölçümü hesap çizelgeleri ve haritaların aslı niteliğinde kopyaları da, kadastro müdürlüğünün bağlı bulunduğu tapu ve kadastro bölge müdürlüğü arşivine gönderilir (TKGM, 2006).

7. 3402 SAYILI KANUNUN 22/A MADDESİNE ÖRNEK UYGULAMA

Kadastro paftalarının yenilenmesine örnek uygulama olarak; Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez Mahallesine ait 1-44 nolu kadastro paftalarının tamamında halen devam eden 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) bendi kapsamında 29/11/2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” hükümlerine göre yapılan çalışma seçilmiştir. Bu bölgenin uygulama bölgesi olarak seçilmesinde en büyük etken; bölgedeki yenileme çalışmalarına 2859 Sayılı Yenileme Kanunu kapsamında başlanılıp 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) bendi kapsamında devam edilmesidir.

7.1 Yeşilli İlçesinin Tanıtımı

Eski adı Rişmil olan Yeşilli İlçesi Mardin İlinin kuzey doğusunda bulunmaktadır. Yemyeşil bir vadinin içinde mesire yerlerine sıkça rastlanan Yeşilli İlçesi, Romalılar tarafından yapılan su kanalları, çeşmeler, bentler ve değirmenleri ile ünlüdür. Mardin İline 8 km uzaklıkta bulunan ilçe 1991 yılında ilçe statüsü kazanmış ve 5 mahalleye bölünmüştür. 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre ilçenin nüfusu 30.000'dir. İlçeye bağlı kasaba ve köylerin nüfusu 2.337'tür. Mevcut nüfusun %93'ü şehir merkezinde geriye kalan %7'si ise kırsal kesimde yaşamaktadır. Yörenin geçim kaynağı tarımsal ürünler ve nakliyeciliktir (<http://www.yesilli.org.tr>).

Yeşilli İlçesinde 1977 yılında 766 sayılı yasaya göre tapulama çalışmaları başlatılmış ve 1983 yılında tamamlanmıştır. Yeşilli İlçesinin kadastro durumu (Tablo 7.1) de verilmiştir. (Ek 3) de görüldüğü üzere kadastro paftaları klasik yöntemle astrolon altlıklar şeklinde düzenlenmiştir. Örnek uygulamadaki Yeşilli İlçesi Merkez Mahallesi, 11.500 dönüm alanında 4.018 parseli kapsayan 44 adet paftadan oluşmaktadır.

BİRİM ADI	MAH/KÖY	KADASTRO DURUMU	KESİNLEŞME TARİHİ
BAHÇEBAŞI	MAHALLE	Tam İlanı Kesinleşti	21.09.1983
GÜL	MAHALLE	Tam İlanı Kesinleşti	21.09.1983
KARŞIYAKA	MAHALLE	Tam İlanı Kesinleşti	21.09.1983
ŞİRİNEVLER	MAHALLE	Tam İlanı Kesinleşti	21.09.1983
TEPEBAŞI	MAHALLE	Tam İlanı Kesinleşti	21.09.1983
ALIÇLI	KÖY	Başlanılmadı-Sorunsuz	
BÜLBÜL	KÖY	Tam İlanı Kesinleşti	08.10.1974
DEREYANI	KÖY	Tam İlanı Kesinleşti	12.04.1985
KOYUNLU	KÖY	Başlanılmadı-Sorunsuz	
KÜTÜKLÜ	KÖY	Tam İlanı Kesinleşti	27.12.1971
OVAKÖY	KÖY	Tam İlanı Kesinleşti	16.08.1970
SANCAR	KÖY	Başlanılmadı-Sorunsuz	
UZUNKÖY	KÖY	Başlanılmadı-Sorunsuz	

Tablo 7.1 Yeşilli ilçesi kadastro durumu (Ocak 2008).

7.2 Yenileme Talebinin Oluşması

DSİ Genel Müdürlüğü Diyarbakır Bölge Müdürlüğü Mardin İli, Yeşilli İlçesinde bulunan Yeşilli Deresinde yapacağı ıslah çalışmaları esnasında dere boyundaki taşınmaz malların ölçülmesi ve paftasına yapılan tersimat sonucunda fiili zemin ile paftanın birbirine uymadığını tespit etmiş ve bu bölgede 2859 Sayılı Yenileme Kanunu kapsamında yenileme çalışması yapılması gerektiğini Mardin Kadastro Müdürlüğüne bildirmiştir.

7.3 Hazırlık Çalışmaları

Tapu ve Kadastro Şanlıurfa Bölge Müdürlüğü'nün talimatı ile Mardin Kadastro Müdürlüğündeki 1 Teknisyen, 1 Fen Kontrol Memuru ve 1 Kontrol Mühendisince 2859 sayılı Yenileme Kanunu kapsamında hazırlanan Yenileme Raporu, Mardin Kadastro Müdürlüğüne sunulmuştur. Kadastro Müdürünün uygun görüşü ile (Ek 6-7) de gösterilen Yenileme Raporları Tapu ve Kadastro Şanlıurfa Bölge Müdürlüğüne sunulmuş ve uygun görüş alınmış ve dosya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığına intikal ettirilmiştir. Kadastro Dairesi Başkanlığı, uygulamanın teknik yönden gerekliliğini Fen Dairesi Başkanlığına sormuş ve 05/09/2005 tarihli ve 1484 sayılı yazı ile Fen Dairesi Başkanlığından uygun görüş alınmıştır. Bunun üzerine

Kadastro Dairesi Başkanlığı uygulamayı TKGM' nin bağlı bulunduğu Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Olur'una sunmuş ve 2859 sayılı Yenileme Kanunu kapsamındaki çalışmalara 14/09/2005 tarihli ve 7488 sayılı Bakanlık Olur'u ile Olur alınmıştır.

Bakanlık Olur'unun alınmasıyla yenileme çalışmalarının ön hazırlık işlemleri başlamıştır. Yenileme çalışması öncelikle 22/09/2005 tarih ve 25944 sayılı Resmi Gazetede yayımlattırılarak ilan ettirilmiştir. Daha sonra sırasıyla Ankara ve İstanbul illerinde birer gazetede, TRT Radyosunda 3 kere, Mardin İli ve Yeşilli İlçesinde yayımlanan yerel gazetelerde ve Mardin Belediye Başkanlığı ile Yeşilli Belediye Başkanlığında ilan panosunda ilan ettirilmiştir. İlanlar tamamlandıktan sonra TKGM 08/11/2005 tarihli ve 9313 sayılı yazısıyla Şanlıurfa Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne Mardin Kadastro Müdürlüğü tarafından Yenileme çalışmalarına başlanması için talimat vermiştir. Mardin Kadastro Müdürlüğü tarafından 12/04/2006 tarihinde yenileme çalışmalara başlanılmıştır (TKGM, 1995).

7.4 Yenilemeyi Gerektiren Durumların Tespiti

Mardin Kadastro Müdürlüğüne oluşturulan ekip tarafından yapılan çalışmalar neticesinde tesis kadastro sırasında tesis edilen (Ek 1-2) de gösterilen nirengi ve poligonlardan bir kısmı röper krokilerinden zeminde bulunmuş, GPS ile koordinat verilmiş ve önceki koordinatları ile yeni bulunan koordinatlar arasında tecviz içinde kalan farklılıklara rastlanılmıştır.

Yeşilli deresinin kısa bir sürede DSİ tarafından ıslah edilecek olması sebebiyle çalışmalara dere yatağı boyunca öncelik verilmiştir. Paftasında mevcut olan ve zeminde bulunan yer kontrol noktaları yardımıyla ıslah çalışması yapılacak olan Yeşilli deresi boyunca taşınmaz malların ölçümü GPS ile RTK yöntemle ölçülmüştür. Sonuçlar bilgisayar ortamına aktarılmıştır. Dere boyunu gösterir kadastro paftaları taratılmış ve taşınmazlar ölçü krokileri yardımıyla takeometrik ölçü karnesinden sayısallaştırılmıştır.

Yeniden ölçü yapılan arazide yapılan incelemede; taşınmazların genelinin sınırlarının sabit olduğu, zemindeki sınırlarda 40-50 yıllık kavak-söğüt ağaçların ve köhneleşmiş taş

duvarların bulunduğu ve sınırları değişmemiş değirmen ve küçük eski binaların bulunduğu ayrıca bölgenin dik ve kayalık bir yapıya sahip olması nedeniyle dik şevlerin bulunduğu dolayısıyla Yeşilli deresinin yatağının değişmesinin mümkün olmayacağı yöre halkının beyanlarından da anlaşılmaktadır.

Arazide yapılan ölçüler, paftasından yapılan sayısallaştırma ve takeometrik hesaplardan bulunan sonuçlar bilgisayar ortamına tabaka tabaka atılmıştır. Yapılan ölçülerin değerlendirilmesi sonucunda; ölçümü yapılan Yeşilli deresinin kuzey kısmının bilgisayardaki tabakalara kısmen uyduğu ancak güneye doğru gidildikçe fiili zeminin paftasıyla hiçbir şekilde çakışmadığı görülmüştür.

7.4.1 Değirmen Örneğinin İncelenmesi

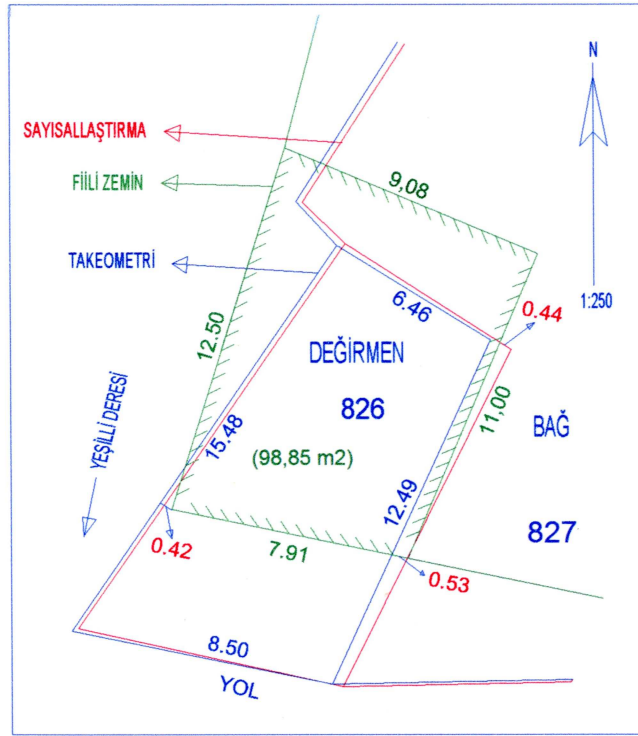
Yeşilli İlçesi Kasırlık mevkiindeki 6 nolu kadastro paftasında Yeşilli Deresinin kenarında 826 nolu parselde bulunan, parselin tamamını kaplamış ve tapu alanı 100.00 m² olan değirmen; zeminde mevcut olan kadastro poligonlarından ölçülmüş ve yüzölçümü 98.85 m² olarak hesaplanmıştır. Çelik şerit metre ile değirmenin cepheleri ölçülmüş ve $(d = 0.03 + 0.0005 * S)$ cephe kontrolleri yapılarak tecviz içi farklılıklar gözlenmiştir.

Değirmen üzerinde yapılan incelemede; değirmenin duvarlarının ortalama 50 cm genişliğinde taşlardan oluştuğu, temelin çok derinde olduğu, taş duvarın dere kenarında olması sebebiyle yosun tuttuğu ve ne zaman yapıldığı bilinmeyen değirmenin köhneleşmiş bir yapıda olduğu gözlenmiştir. Değirmen sahibinin ve yöre halkının ifadelerinden ve de yapılan bu gözlemlerden anlaşılacağı gibi değirmenin duvarlarının uzun yıllar boyunca sabit kaldığı ve değirmenin konumunda herhangi bir değişikliğin söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır.

Yapılan ölçü, pafta sayısallaştırılması ve takeometre karnesinden hesaplanan değerler bilgisayar ortamına atılmıştır. (Şekil 7.1) de görüldüğü üzere; mavi renkle gösterilen takeometre karnesinden hesaplanan sınır ile kırmızı renkle gösterilen pafta sayısallaştırmasından elde edilen sınırın, takeometrik karnesindeki değerlerin paftasına

tersiminin doğru yapılması ve pafta sayısallaştırmasının hassas bir şekilde yapılması nedeniyle bu iki sınırın yaklaşık olarak çakıştığı ancak; yeşil renkle gösterilen fiili zeminin bu sınırlarla çakışmadığı görülmektedir.

Yer kontrol noktalarının zeminde sabit olduğu, koordinatlarının doğru hesaplandığı, paftaya tersimatlarının doğru yapıldığı ve fiili zeminin değişmemiş olması göz önüne alındığında hatanın; 1981 yılındaki takeometrik alım esnasında alet operatörünün Wild T1A aletiyle yanlış mira, yatay ve düşey doğrultu okuması yapılmış olabileceği ya da yazıcının okunan değerleri yanlış kaydetmiş olabileceğinden kaynaklandığı şeklinde açıklanabilir.

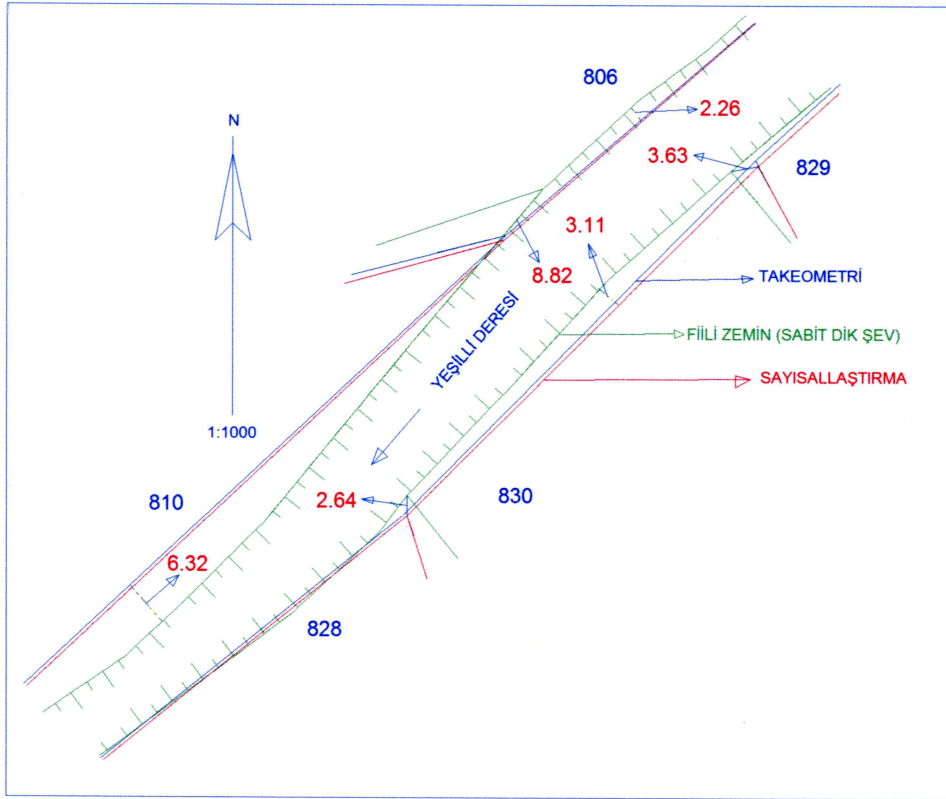


Şekil 7.1 Değirmen örneği.

7.4.2 Dere Kenarındaki Dik Şev Örneğinin İncelenmesi

6 nolu kadastro paftasında Yeşilli Deresinin yatağının her iki kenarındaki, sınırlarını dik şevlerin oluşturduğu taşınmazlar zeminde mevcut olan kadastro poligonlarından ölçülmüştür. Yapılan incelemede; derenin 2-3 m derinlikte olduğu, paftasında ve ölçü krokisinde gösterilmeyen dere kenarındaki şevin yer yer kayalık olduğu ve eğiminin % 30-40 olduğu, dereden halen su aktığı, dere kenarlarının yer yer kayalık olması sebebiyle dereden daha fazla su aksa bile (sel gibi) dere yatağını genişletemeyeceği, dolayısıyla taşınmazların dere sınırına doğru genişletilmesinin mümkün olmayacağı gözlenmiştir.

(Şekil 7.2) de görüldüğü üzere; mavi renkle gösterilen takeometre karnesinden hesaplanan sınır ile kırmızı renkle gösterilen pafta sayısallaştırmasından elde edilen sınırın yaklaşık olarak çakıştığı ancak; yeşil renkle gösterilen fiili zeminin bu sınırlarla çakışmadığı görülmektedir.

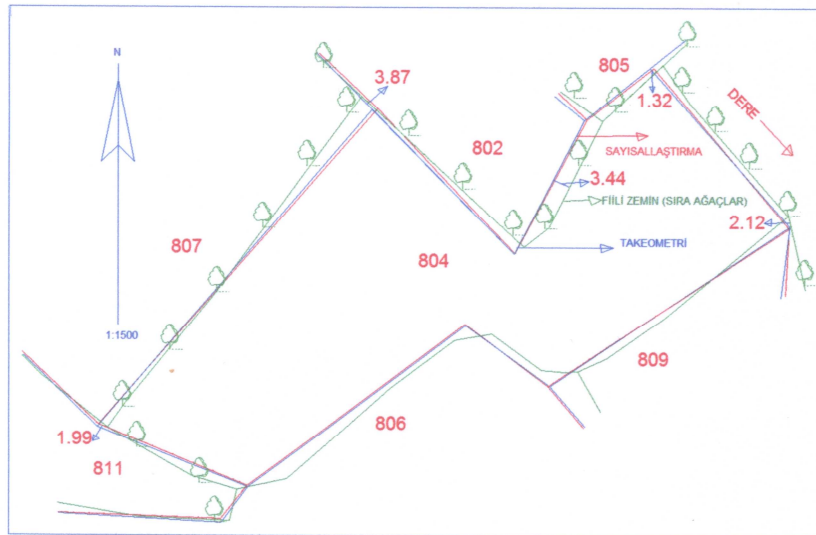


Şekil 7.2 Dere kenarındaki dik şev örneği.

7.4.3 Sıra Ağaçlar Örneğinin İncelenmesi

6 nolu kadastro paftasında bulunan 804 nolu kadastro parselinin kuzeyinde bulunan 802, 805 ve 807 nolu parseller ile doğusunda bulunan dere ve batısında bulunan 811 nolu parseller arasındaki sınırda bulunan sıra ağaçlar zeminde mevcut olan kadastro poligonlarından ölçülmüştür. Yapılan incelemede; sınırda bulunan sıra ağaçların cinsinin kavak ağacı olduğu, paftasında ve ölçü krokisinde gösterilmeyen ağaçların gövde çaplarının ortalama 30-40 cm olduğu, boylarının ortalama 20-25 m olduğu, çoğunun kurumuş bir vaziyette olduğu, yöre halkının ifadelerinden ağaçların yaklaşık 30-40 yıl önce tarla sahibi tarafından sınırın kendi tarafına dikildiği dolayısıyla 804 nolu taşınmazın bu sınırının genişletilmesinin mümkün olmayacağı gözlenmiştir.

(Şekil 7.3) de görüldüğü üzere; mavi renkle gösterilen takeometre karnesinden hesaplanan sınır ile kırmızı renkle gösterilen pafta sayısallaştırmasından elde edilen sınırın yaklaşık olarak çakıştığı ancak; yeşil renkle gösterilen fiili zeminin bu sınırlarla çakışmadığı görülmektedir. Bu durumun sebebi; takeometrik alımın 10/08/1981 tarihinde yani Ağustos ayında yapıldığı, zeminin yeşillik olmasından dolayı operatörün mirayı net görememesi ve mira okumalarının yanlış olabileceğinden kaynaklandığı şeklinde açıklanabilir.

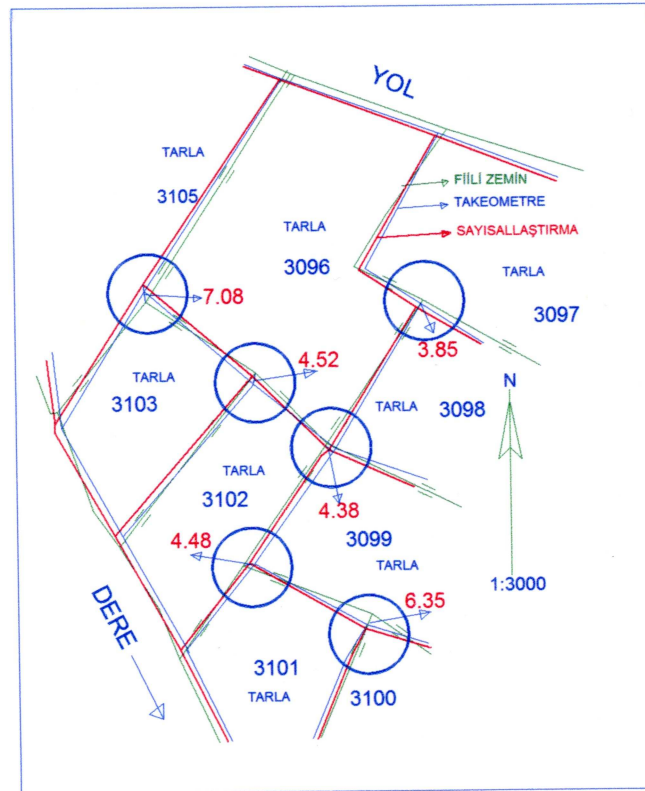


Şekil 7.3 Sıra ağaçlar örneği.

7.4.4 Sabit Tarla Sınırları Örneğinin İncelenmesi

1 nolu kadastro paftasında bulunan 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103 ve 3105 nolu kadastro parselinin birbirleri arasındaki üçlü ve dörtlü anlar (sınırlar) zeminde mevcut olan kadastro poligonlarından ölçülmüştür. Yapılan incelemede; paftasında ve ölçü krokisinde gösterilmeyen sınırda bulunan toncun ortalama 50 cm genişliğinde olduğu, tonçların tarla zemininden yaklaşık 20-30 cm yüksekliğinde olduğu, (Şekil 7.4) de mavi renkli dairelerle gösterilen üçlü ve dörtlü köşelerde yerli sınır taşlarının gömülü olduğu, dolayısıyla taşınmazların üçlü ve dörtlü sınırlarında bir değişikliğin olmadığı kanaatine varılmıştır.

(Şekil 7.4) de görüldüğü üzere; mavi renkli sınırla kırmızı renkli sınırın bazı bölümlerinin yaklaşık olarak çakıştığı ancak; yeşil renkle gösterilen fiili zeminin bu sınırlarla çakışmadığı görülmektedir. Bu durumun sebebi; takeometrik alım sırasında üçlü ve dörtlü köşelerde düzgün okuma yapılmadığı, diğer sınırların da yol ve dereden oluşması sebebiyle zamanla değişebileceğinden kaynaklandığı şeklinde açıklanabilir.

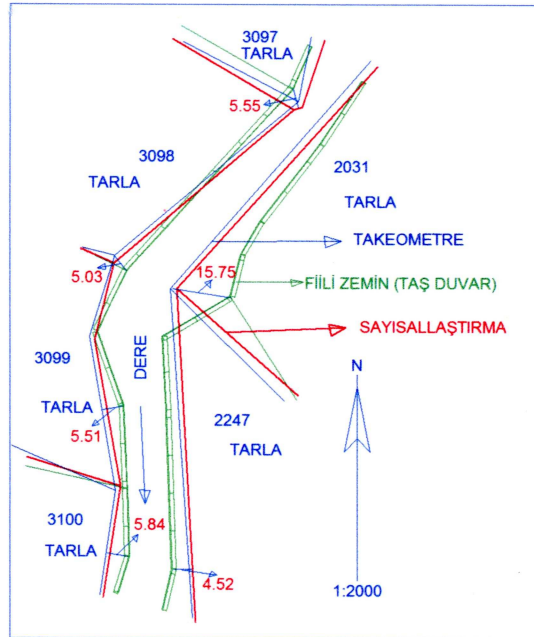


Şekil 7.4 Sabit tarla sınırları örneği.

7.4.5 Sabit Taş Duvar Örneğinin İncelenmesi

1 nolu kadastro paftasında dere yatağının her iki kenarındaki 2031, 2247, 3098, 3099 ve 3100 nolu parseller arasında Kuzey-Güney istikametinde olan dere yatağı sınırı zeminde mevcut olan kadastro poligonlarından ölçülmüştür. Yapılan incelemede; derenin 1-1,50 m derinlikte olduğu, paftasında ve ölçü krokisinde gösterilmeyen dere yatağının taşınmazlarla birleştiği sınırda 30-40 yıl önce yapıldığı iddia edilen köhneleşmiş taş duvar olduğu, taş duvarın ortalama 40-50 cm genişliğinde ve 60-70 cm yüksekliğinde olduğu, dereден uzun yıllardır su akmadığı ve yöre halkı tarafından yaya yolu olarak kullanıldığı, kadastro paftasında ve ölçü krokisinde dere ile sınır olan taşınmazlar arasında herhangi bir boşluk olmadığı ve dere yatağında sonradan yapılan hafriyat çalışması olmadığı, dolayısıyla taşınmazların dere sınırına doğru genişletilmesinin mümkün olmayacağı gözlenmiştir.

(Şekil 7.5) de görüldüğü üzere; mavi renkle gösterilen takeometre karnesinden hesaplanan sınır ile kırmızı renkle gösterilen pafta sayısallaştırmasından elde edilen sınırın yaklaşık olarak çakıştığı ancak; yeşil renkle gösterilen fiili zeminin bu sınırlarla çakışmadığı görülmektedir. Bu durumun sebebi; kadastro esnasında yapılan alımın hatalı olabileceğinden kaynaklandığı şeklinde açıklanabilir.

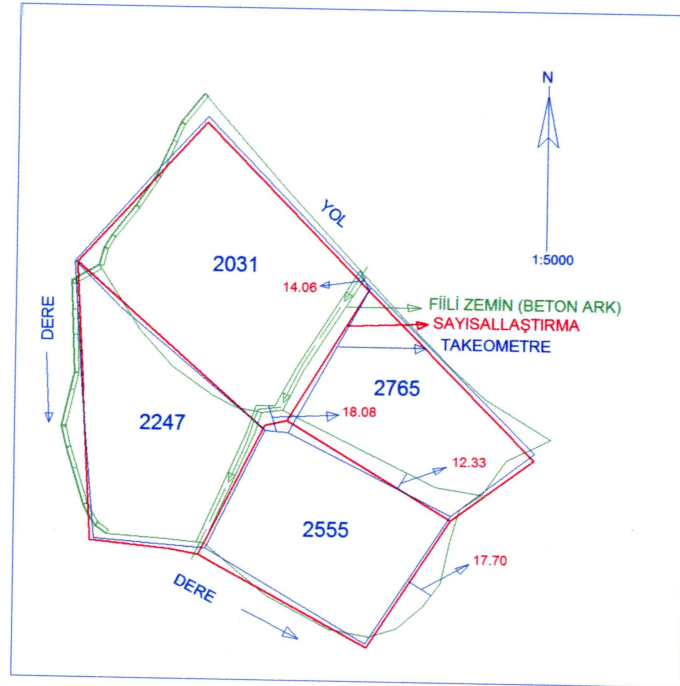


Şekil 7.5 Sabit taş duvar örneği.

7.4.6 Değişken Sınırlar Örneğinin İncelenmesi

1 nolu kadastro paftasında, doğusu yol ve dere, batısı dere, kuzeyi yol ve güneyi dere sınırları ile çevrili 2031, 2765, 2247 ve 2555 nolu parseller zeminde mevcut olan kadastro poligonlarından ölçülmüştür. Yapılan incelemede; 2031 ve 2247 nolu taşınmazın batı sınırındaki dere ile arasında sınırlarının değişmediği tespit edilen taş duvar olduğu, diğer sınırlarda 20 cm genişliğinde çizgi halinde bir sınır bulunduğu, parsel sınırlarında doğu ve güneydeki dere yatağına yer yer 1-2 m çıkmalar olduğu, parsel topluluğunun ortasındaki ortak sınırdaki ortak sınırda 20 cm genişliğinde çizgi halindeki sınırdan başka herhangi bir zemin işareti bulunmadığı dolayısıyla taşınmazların değişmiş olabileceği gözlenmiştir.

(Şekil 7.6) da görüldüğü üzere; mavi renkle gösterilen takeometre karnesinden hesaplanan sınır ile kırmızı renkle gösterilen pafta sayısallaştırmasından elde edilen sınırın yaklaşık olarak çakıştığı ancak; yeşil renkle gösterilen fiili zeminin bu sınırlarla çakışmadığı görülmektedir. Bu durumun sebebi; taşınmazların kuzey batı sınırı hariç diğer sınırların kadastro tespitinden sonra değişmiş olabileceğinden kaynaklandığı şeklinde açıklanabilir.



Şekil 7.6 Değişken sınırlar örneği.

Sonuç olarak, verilen bu örneklerden anlaşılacağı üzere, Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesindeki 1-44 nolu kadastro paftalarının zemindeki sabit sınırlarda yapılan ölçülerin, paftaların sayısallaştırılmasıyla elde edilen veriler ile ölçü krokilerinden hesaplanan parsellerin sınırlarıyla örtüşmediği görülmektedir. Bunun sebepleri yukarıda açıklanmış olmakla birlikte Mardin Kadaastro Müdürlüğünün raporlarından; ilçede çalışan teknisyenlerin yeterince tecrübeli olmadığı ve sık sık tayinlerinin çıkması nedeniyle işin başından sonuna kadar bulunamadıkları, bu ekiplerden sorumlu kontrol elemanlarının da kontroller esnasında yeterince hassas davranmadıkları dolayısıyla bu hataların oluştuğu anlaşılmaktadır.

Ortaya çıkan bu hataların 1-44 nolu paftaların hemen hepsinde ortaya çıkması, 11500 dönüm ve 4018 parsellik iş hacminin oldukça büyük olması ve teknik yönden farklılık göstermesi bakımından, 3402 sayılı Kadaastro Kanununun 41. maddesi, TKGM' nin 1458 sayılı genelgesi ve Tapu Sicil Tüzüğü (T.S.T) ile düzeltilemeyeceği görülmektedir. Tespit edilen bu problemlerin 2859 sayılı Tapulama ve Kadaastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve uygulama yönetmeliğinde tanımlanan "Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme" kapsamında kaldığı ve Yeşilli İlçesi Merkez mahallesindeki 1-44 nolu kadastro paftalarının yenilenmesi gerektiği anlaşılmıştır.

7.5 Yenileme Çalışmalarına Başlanması

DSİ Genel Müdürlüğü Diyarbakır Bölge Müdürlüğü, Yeşilli İlçesinde bulunan Yeşilli Deresi'nde yapacağı ıslah çalışmalarının önemi ve öncelik arz etmesi sebebiyle Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesinde, 2859 sayılı Tapulama ve Kadaastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve uygulama yönetmeliğinde belirtilen esaslar çerçevesinde, Mardin Kadaastro Müdürlüğü tarafından 12/04/2006 tarihinde yenileme çalışmalara Kuzey-Güney istikametinde Yeşilli Deresi güzergahına komşu olan ada bazındaki parsellerin yenilenmesi çalışmalarına başlanılmıştır.

7.5.1 Hazırlık Çalışmaları

Mardin Kadastro Müdürlüğü tarafından Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesinde kadastro ekibi tarafından hazırlık çalışmaları tamamlanmıştır.

7.5.2 Ada Bölümlemesi

Yeşilli Deresi güzergâhına komşu olan parsellerin oluşturduğu adalar, Kuzeyden Güney istikametinde 101 adadan başlamak üzere kadastro teknik mevzuatına göre numaralandırılmıştır.

7.5.3 Sınırlandırma Çalışmaları ve Problemler

Aşağıda belirtilen sınır çeşitlerine göre sınırlandırmalar yapılmıştır.

a) Sabit sınır: Zeminde mevcut olup ilk kadastro, tapulama veya değişiklik belgeleri ile bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırdır. Siyah renkle gösterilir.

b) Belirsiz sınır: Zeminde mevcut olmayan, ancak dengeleme planına göre oluşturulan sınırdır. Kesik çizgi ile gösterilir.

c) Çekişmeli sınır: Zeminde mevcut olduğu halde taraflar arasında uyuşmazlık konusu sınırdır. Kırmızı renkle gösterilir.

d) Değişebilir sınır: Zeminde mevcut olup da devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşu sınırdır. Bu sınır pafta ve teknik belgelerine göre zeminde oluşturulabiliyor ise sınır geçerli sınır sayılır. Mavi renkle gösterilir.

e) Geçerli sınır: Tapulama veya kadastro teknik belgeleri ile bundan sonraki değişiklik işlerinde yapılan ölçülerde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Yeşil renkle gösterilir.

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

2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanunun 4. maddesinde yenilemenin esasları;

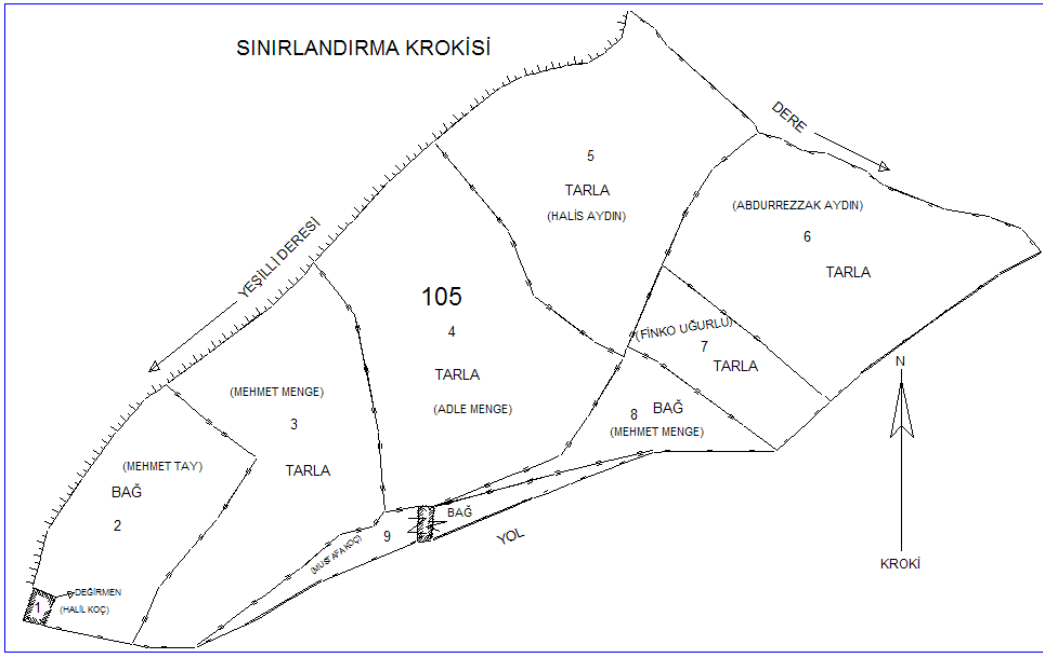
“Madde 4 – Yenileme yalnız teknik çalışmaları kapsar. Tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete İlişkin haklar inceleme konusu yapılamaz. Yenileme işlemi sırasında ilk kadastro veya tapulamanın tahdit ve tespit ettiği parsel sınırlarına itibar olunması esas alınır...” şeklinde açıklanmıştır.

Yapılan çalışmalarda; taşınmazların genelinin sınırlarının sabit olduğu, zemindeki sınırlarda 40-50 yıllık kavak-söğüt ağaçların ve köhneleşmiş taş duvarların bulunduğu ve sınırları değişmemiş değirmen ve küçük eski binaların bulunduğu ayrıca bölgenin dik ve kayalık bir yapıya sahip olması nedeniyle dik şevlerin bulunduğu dolayısıyla tapulamadan sonra zeminde bir sınır değişikliğinin meydana gelmediği anlaşılmaktadır.

(Şekil 7.7) de görüldüğü üzere, tapulama sırasında tutulan sınırlandırma krokileri şekil, köşe sayısı ve birleştirme hatları bakımından tamamıyla yanlış tutulmuştur. 2859 sayılı kanunun 4. maddesinde Yenileme işlemi sırasında ilk kadastro veya tapulamanın tahdit ve tespit ettiği parsel sınırlarına uyulması zorunluluğu düşünüldüğünde Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesindeki 1-44 nolu paftalardaki yenileme çalışmalarının 2859 sayılı yenileme kanunu ve yönetmeliği esaslarına göre yapılamayacağı gerçeği ortaya çıkmıştır.

Bu durum Mardin Kadastro Müdürlüğündeki yenileme ekibinin 20/10/2006 tarihli raporlarında belirtilmektedir. Tutulan bu rapora istinaden Mardin Kadastro Müdürlüğü konuyu Şanlıurfa Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne intikal ettirmiştir. Bölge Müdürlüğü TKGM ‘den görüş istemiştir. Durum TKGM’ de değerlendirilmiş ve sonuç olarak; Yeşilli İlçesindeki 2859 sayılı kanuna göre yapılacak olan yenileme çalışmaları için alınan 14/09/2005 sayılı ve 7488 sayılı Bakanlık Olur’unu 20/12/2006 tarihli ve 13582 sayılı Bakanlık Olur’u ile iptal ettirmiştir. Çalışmaların devam edebilmesi ve karşılaşılan güçlüklerin çözümlenebilmesi için Yeşilli İlçesindeki yenileme çalışmalarının; 29/11/2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”

Uygulama ekibi, ilân edilen gün ve saatte, belirtilen adaya giderek uygulama alanına ait kayıt ve belgeleri, zeminde mevcut olan sınırlar, tapulama haritaları, ilgililerince ibraz edilecek belgeler, ilgili hak sahipleri ile muhtar ve bilirkişilerin beyanları dikkate alınmak suretiyle mahalline uygulamış ve kadaströ teknik mevzuatına göre taşınmazların sınırlandırılması yapılmıştır. (Şekil 7.8) deki gibi sınırlandırmada sabit ve geçerli sayılabilecek sınırlar dikkate alınır. Diğer sınırlar mevcut bilgi ve belgelere göre oluşturulur.



Şekil 7.8 105 nolu ada sınırlandırma krokisi.

7.5.4 Ölçü ve Geçici Çizimler

Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile yapı ve tesisler zemindeki mevcut ya da yeni tesis edilen yer kontrol noktalarından ölçülerek ada bazında ölçü krokileri düzenlenmiştir. Sınırların ölçümü;

a) Geçerli sınırlarda; paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre,

b) Belirsiz sınırlarda; dengeleme plânına göre,

c) Çekişmeli sınırlarda; kadastro teknik belgeleri veya dengeleme plânına göre,

d) Değişebilir sınırlarda; sabit veya geçerli ya da dengeleme plânı ile oluşturulan sınırlara dayandırılarak, bu taşınmaz, kadastro sırasında kayıt miktarı veya iktisap miktarı esas alınarak tespit yapılmış ise tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre; yoksa pafta ile teknik belgelerine göre yapılmıştır.

7.5.5 Dengeleme Plânı

Sabit, geçerli, geçerli sayılabilecek sınırlarla çevrili bir alan içinde kalıpta sınırları belirlenemeyen parseller topluluğu, bir bütün olarak ele alınarak yüzölçümü hesaplanır. Tapudaki yüzölçümleri toplanır. (Tapudaki yüzölçümleri pafta ve teknik belgelerden tekrar hesaplanır. Yeni bulunan yüzölçüm ile tapudaki yüzölçüm arasındaki fark olması halinde tecviz içerisinde kalıp kalmadığına bakılmaksızın yeni bulunan yüzölçüm tapu yüzölçümü olarak kabul edilir (TKGM, 2006).). Aradaki fark parsellerin yüzölçümleri ile orantılı olarak dağıtılır.

Bu konuda, (Tablo 7.2) deki Yüzölçümü Dengeleme Cetveli düzenlenir. Dağıtım sonucu bulunan yüzölçümlerine göre yeni sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları da dikkate alınarak oluşturulur.

YÜZÖLÇÜM DENGELEME CETVELİ

İL: Mardin İLÇESİ : Yeşilli MAHALLESİ : Merkez									
Pafta No		Ada No		Parsel No		Eski Yüzölçümü	Düzeltilme		Dengeleme Sonucu
Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	m2	Oranı (%)	Miktarı +- m2	m2
3			107	2150	1	2700.00	0.01	29.20	2729.20
3			107	2151	2	500.00		5.41	505.41
3			107	2152	3	350.00		3.79	353.79
3			107	2153	4	800.00		8.65	808.65
3			107	2154	5	350.00		3.79	353.79
3			107	2155	6	200.00		2.16	202.16
3			107	2156	7	300.00		3.24	303.24
				Toplam	5256.24	5200.00			5256.24
Taraftmdan Düzenkenmiştir					Kontrol Edilmiştir				
ADI SOYADI									
TARİH									
İMZA									

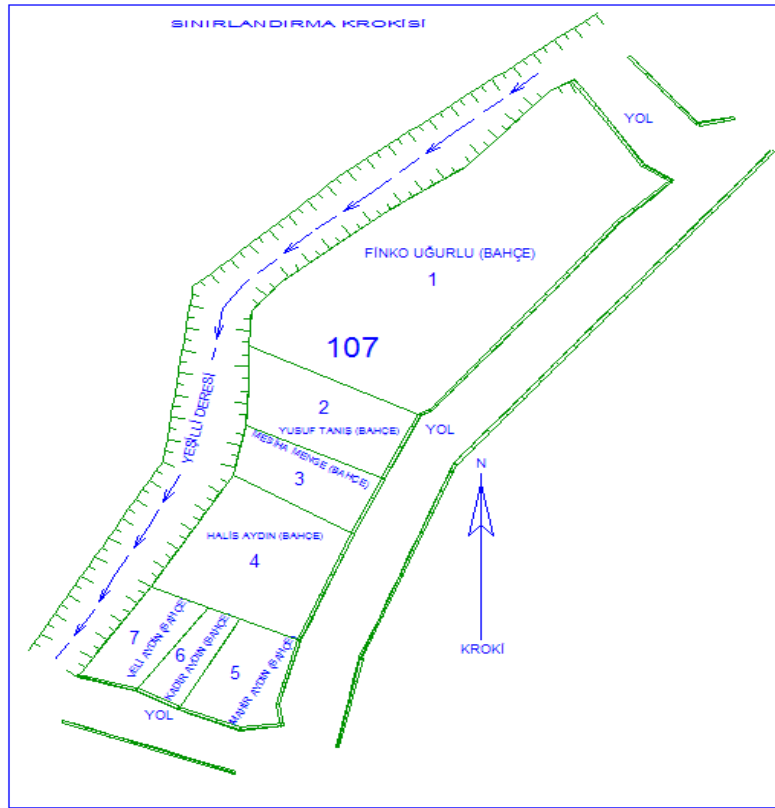
Tablo 7.2 107 nolu ada yüzölçüm dengeleme cetveli.

7.5.6 Plân Aplikasyonu

Paftası üzerinde yeni oluşturulan parsel sınırları zemine applike edilerek, parsel köşelerine teknik yönetmelikte belirtilen zemin işaretleri konulmuştur.

7.5.7 Ada Ölçü Krokisi

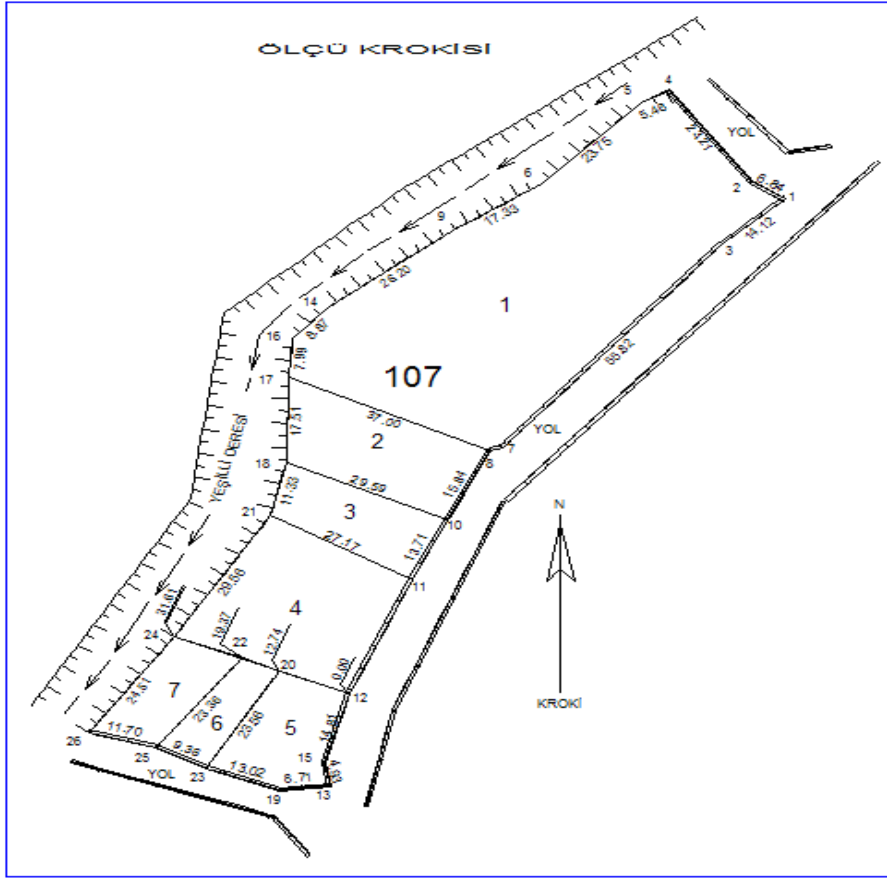
(Şekil 7.9) daki sınırlandırma krokisine göre (Şekil 7.10) daki ada ölçü krokisi hazırlanır.



Şekil 7.9 107 nolu ada sınırlandırma krokisi.

7.5.8 Koordine Özet ve Alan Hesabı

(Şekil 7.10) daki ada ölçü krokisine göre oluşan (Tablo 7.3) deki koordine özet ve alan hesabı tabloları oluşturulmuştur.



Şekil 7.10 107 nolu ada ölçü krokisi.

KOORDİNE ÖZET TABLOSU

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	396275.152	4134940.575	2	396269.370	4134944.220
3	396264.569	4134931.223	4	396255.716	4134962.984
5	396250.940	4134960.340	6	396234.180	4134943.510
7	396227.770	4134889.250	8	396225.820	4134888.600
9	396219.610	4134934.120	10	396218.700	4134874.450
11	396212.740	4134862.100	12	396202.260	4134838.770
13	396199.120	4134819.740	14	396198.700	4134918.340
15	396198.080	4134824.560	16	396192.630	4134911.870
17	396192.130	4134903.900	18	396191.630	4134886.400
19	396190.460	4134818.780	20	396190.442	4134843.526
21	396189.030	4134875.370	22	396184.289	4134846.002
23	396178.270	4134823.350	24	396172.940	4134850.570
25	396169.920	4134827.580	26	396158.640	4134830.670

ALAN HESABI

Ada	Parsel	Noktalar	Alan (m2)
107	1	3,7,8,17,16,14,9,6,5,4,2,1	2729,20
	2	8,10,18,17	505,41
	3	10,11,21,18	353,79
	4	12,24,21,11	808,65
	5	12,15,13,19,23,20	353,79
	6	20,23,25,22	202,16
	7	22,25,26,24	303,24

Tablo 7.3 107 nolu ada koordine özet tablosu ve alan hesabı.

7.5.9 Yeni Paftaların Çizimi

Paftaların çizimi, kadastro teknik mevzuatında belirtilen usul ve esaslara göre yapılmaktadır. Ancak Yeşilli İlçesindeki 3402/22.A uygulamasının halen devam etmesi sebebiyle henüz kadastro paftaları tanzim edilmemiştir.

7.5.10 Yüzölçümü Hesabı ve Karşılaştırma

Pafta çizimleri tamamlanan parsellerin yeni yüzölçümleri sayısal olarak hesaplanıp tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için (Tablo 7.4) de gösterilen değişim ve karşılaştırma cetveli tanzim edilmiştir.

DEĞİŞİM VE KARŞILAŞTIRMA CETVELİ

İli:MARDİN İlçesi:YEŞİLLİ Mahallesi:MERKEZ											
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü M2			İrtifak Hakları		
Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Fark (+,-)	Eski	Yeni	Fark (+,-)
3			107	2150	1	2700,00	2729,20	+29,20			
3			107	2151	2	500,00	505,41	+5,41			
3			107	2152	3	350,00	353,79	+3,79			
3			107	2153	4	800,00	808,65	+8,65			
3			107	2154	5	350,00	353,79	+3,79			
3			107	2155	6	200,00	202,16	+2,16			
3			107	2156	7	300,00	303,24	+3,24			
Taraftımdan Düzenlenmiştir						Kontrol Edilmiştir					
ADI SOYADI											
TARİH											
İMZA											

Tablo 7.4 107 nolu ada değişim ve karşılaştırma cetveli.

7.5.12 Ada Raporunun Düzenlenmesi

Uygulama ekibi tarafından, sınırlandırma ve ölçü krokilerinden faydalanılarak her ada için (Ek 4) deki gibi Ada Raporu düzenlenmiştir.

7.5.13 Uygulama Tutanaklarının Düzenlenmesi

Her parsel için (Ek 5) deki formda gösterilen uygulama tutanağı düzenlenir ve uygulama ekibi tarafından imzalanır.

7.5.14 Askı İlan Cetveli ve İlan

(Tablo 7.6) deki tabloda gösterilen askı ilan cetvelinde, taşınmazın; İli, İlçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, beyanlar hanesi ile pafta, ada, parsel numarası, malik ismi, baba adı ve hissesi ile vasfı, yüzölçümü, irtifak hakkı alanı ve ilândan önceki itirazların sonucu yer alır. Askı ilan cetvelleri pafta, ada, parsel numaraları, vasfı ve yüzölçümlerin eski ve yeni bilgileri gösterir şekilde düzenlenecektir.

ASKI İLAN CETVELİ																
İLİ: MARDİN		İLÇESİ: YEŞİLLİ				MAHALLESİ: MERKEZ MAH				MARDİN KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ				Sayfa No :1		
PAFTA YENİLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ MALIN																
Sıra No	Sokak veya Mevki	Pafta no		Ada no		Parsel no		Yüzölçümü (m2)		Niteligi		İrtifak hakkı (m2)		İlandan Öncesi İtiraz Sonuçları	Beyanlar	Adres
		Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni			
1		3		----	107	2150	1	2700.00	2729,20	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.
2		3		----	107	2151	2	500.00	505,41	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.
3		3		----	107	2152	3	350.00	353,79	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.
4		3		----	107	2153	4	800.00	808,65	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.
5		3		----	107	2154	5	350.00	353,79	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.
6		3		----	107	2155	6	200.00	202,16	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.
7		3		----	107	2156	7	300.00	303,24	BAHÇE	BAHÇE					MERKEZ MAH.

1) Kadastro komisyonuna yapılmış itirazların sonucu bu cetvelde gösterilmiş olduğundan, kadastro kanunu gereği ilgililere ayrıca tebligat yapılmaz. itiraz sonuçları ilgili sütunda KABUL, KISMEN KABUL, RET şeklinde gösterilir.

2) Bu cetvelde belirtilen taşınmaz mallar hakkında itirazları olanların .../.../200.. tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde...kadastro Mahkemesi'ne dava açmaları gerekir.

3) Taşınmaz malların geometrik durumlarını gösteren haritaların ozalit kopyaları, Kadastro Müdürlüğü, Muhtarlık ve Belediye Başkanlığında asılmıştır.

4) Kadastro Kanunu'nun 11 maddesinin son fıkrası uyarınca bu ilan, ilgili gerçek kişilere ve kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine şahsen tebliğ edilir

Bu cetvelin yenileme tutanaklarına uygun olduğu tastik olunur. .../.../200..

Kadastro Müdürü Kadastro Üyesi Kontrol Mühendisi

Tablo 7.6 askı ilan cetveli.

7.5.15 Uygulamaların Kesinleşmesi

Uygulama öncesi davalı olmayan taşınmazlar ile askı ilân süresi içinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları, ilânın bitimini takip eden gün itibariyle, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilecektir.

7.5.16 Eski Paftaların Geçersiz Sayılması

Paftanın uygulamaya alınan bölümü özel mürekkeple tarandıktan sonra taralı kısmın içine, "Bu bölüm yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi gereği nolu pafta veya paftalar açılmıştır.", tamamı uygulama gören paftaya ise, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi gereği nolu paftanın veya paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir." şeklinde belirtme yapılarak kontrol mühendisince imzalanacak ve kadastro müdürü tarafından onaylanacaktır.

7.5.17 Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması

Uygulama sonucu oluşturulan paftaların altına, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesinin (a) bendi gereğinolu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir." şeklinde belirtme yapılacak ve bu haritalar, kontrol mühendisince imzalanıp, kadastro müdürü tarafından tarih yazılarak onaylanacaktır.

7.5.18 Tescil ve Devir İşlemleri

Kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, ada ve parsel sırasına göre bir klasör dosya içerisine konulmak suretiyle bu klasör ile birlikte, kesinleşen ve davalı olan parseller için düzenlenen listeler ve yeni tapu kütükleri kadastro müdürlüğünce ilgili tapu sicil müdürlüğüne devir ve teslim edilecektir.

8. DEĞERLENDİRME

2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402/22-a madde uygulamaları özü itibarı ile önemli bir ihtiyacı karşılamak maksadıyla yürürlüğe konulduğu halde, gerek uygulamada karşılaşılan birtakım sorunlar ve gerekse günümüz ihtiyaçları ile teknik ve hukuki gelişmeler göz önüne alındığında eksik ve yetersiz kaldığı durumlar söz konusudur. Bunlar, maddeler halinde aşağıda sıralanmıştır.

1) Kadastro paftaları, teknik çalışma sonucu elde edilen bir ürün olduğu halde, kadastro çalışmaları; sınırlandırma, ölçü, değerlendirme, hesap ve tersimat çalışmalarıyla bir bütündür. Bu kapsamda, yenilenen şey sadece kadastro paftası değil, tüm teknik kadastral bilgi ve belgelerdir. Yani 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402/22-a madde uygulamaları kapsamında yapılan çalışmalar, esasen, tespit (hak sahibi “malik” tayini) dışında, “Tapulama ve Kadastro Çalışmalarının Yenilenmesi” işlemidir.

2) 2859 Sayılı Yenileme Kanunu kapsamında yenileme çalışmalarının yapılmasına karar verilmesinden ilan edilmesine kadar geçen safhadaki idari ve onay süreci, zaman açısından çok uzun sürmekte, birkaç parselden ibaret bir adada yapılacak yenileme çalışması için bile Bakan Olur’u gerekmektedir. 5304 sayılı Kanun ile 3402/22-a maddesinin ve ayrıca Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesiyle Bakan Olur’u yerine Genel Müdürlük Olur’u getirilmiş olsa da; yenilemenin teknik bir ihtiyacın sonucu olması sebebiyle, bu sürecin daha da kısaltılması (tesis kadastro gibi) ve bu yönde yasal değişiklik yapılması uygun olacaktır.

3) Yenileme çalışmalarında amaç, kadastral paftaların güncel hale getirilerek, zeminle uyumunu sağlamaktır. Ancak, zeminde fiilen harici ifraz ya da taksim yapıldığı halde, Yenileme Kanunu ve yönetmeliği kapsamında yapılan çalışmalarda yeni parsel üretilmemekte dolayısıyla, bu gibi yerlerde zemin durumu ile pafta, çalışma sonrasında uyum göstermemektedir. Mülkiyet değişikliği gerektirmeyen, harici ifraz ve taksimlerin de, yenileme kapsamında değerlendirilebilmesini sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması uygun olacaktır.

4) 2859 sayılı Yenileme Kanununun Yönetmeliğinin 13. maddesi “*Mülkiyet ve mülkiyetle ilgili haklar ile parselasyon, arazi toplulaştırması, ıslah imar, sulama*

alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışındadır.”,

3402/22-a madde uygulamaları Yönetmeliğinin 12. maddesi ise, “Uygulama alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; 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 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun birinci fıkrasının 10 uncu maddesinin (b) bendinin uygulaması ve tesis kadastrosu sonucu oluşturulan sınırlarda, bu Yönetmelikteki usul ve esaslara göre işlem yapılır.” hükmündedir.

Dolayısıyla, uygulamalarda çelişki ve karmaşalara sebebiyet verilmemesi bakımından, farklı hükümler içeren bu konu yönüyle her iki mevzuatın birbiriyle uyumlu olması yönünde yasal değişikliğe gidilmesi uygun olacaktır.

5) Yenileme çalışmaları kapsamında, zeminde ölçülen fiili yol, kanal, enerji nakil hattı gibi sabit tesisler ile bunların paftalarındaki tescilli durumları arasında, genellikle farklılıklar bulunmaktadır. Bu durumda yenileme çalışmaları kapsamında, kamulaştırma ya da irtifak hakkı tesisi haritalarına uyulmakta ve dolayısıyla yenileme çalışmaları sonrasında bile, pafta durumuyla zemin durumu farklı olmaktadır. Bu sorunun çözümlenmesi yönünde değişiklik yapılması uygun olacaktır.

6) Sınırlandırma çalışmalarında, yönetmelikte bahsedilen sınır tanımlarının, birbirine göre öncelikleri konusunda bir netlik bulunmamaktadır. Yani sabit sınır kavramı dışındaki sınır tipleri konusunda, sınırlandırmanın nasıl yapılacağı net değildir. Sınır tanımlarının birbirine göre öncelik durumu ve sıralamasının net olarak belirlenebileceği bir düzenleme yapılması uygun olacaktır.

7) Yenileme çalışmalarında, zeminde belirsiz sınırların sınırlandırılması yapılırken, dengeleme gruplarının dış sınırlarının tespiti ve alan hesaplarında mutlak kıstaslar bulunmamaktadır. Aynı ada içerisinde bulunan belge ve bilgilere göre sınırları zeminde belirlenebilen ve belirlenemeyen tüm komşu parseller, bir dengeleme grubu olarak alınmaktadır. Dengeleme planına göre sınırları belirlenen bir parselle dava açılması durumunda, dengeleme grubundaki tüm parsellerin davalı hale gelmesi söz konusudur. Dolayısıyla belge ve bilgilere göre sınırları belirlenen parsel malikleri mağdur duruma düşmektedirler. Bu itibarla dengeleme gruplarının belirlenmesiyle ilgili olarak, daha somut sınırlamaların getirilmesi uygun olacaktır

8) Yenileme çalışmaları ada, mevkii, köy ya da mahalle biriminde yapılabildiği için, yenilemesi yapılan ada ile aynı paftadaki diğer komşu adalar arasında ya da yenilemesi yapılacak köy veya mahalle ile komşu köy ya da mahalleler arasında, genellikle koordinat birliği olamamakta, dolayısıyla da birbirlerine göre durumları belirlenememektedir. Bu durum, yenilemesi yapılan alandaki parsellerle, komşu parseller arasındaki, muhtemel binme ve mükerrerliklerin tespit edilememesine sebep olmakta, ayrıca aynı bölge için birden fazla pafta açılmasına sebep olduğu için de dolu pafta sistemine göre çalışılmamış olmaktadır. Bu itibarla, yenilemesi yapılan alana komşu bölgelerinde, ortak noktalar vasıtasıyla koordinat dönüşümünün yapılması yönünde, düzenleme yapılması uygun olacaktır.

9) Yenileme çalışmaları sonrasında, dava açılması durumunda mahkemelerce yenileme çalışmaları “ikinci kadastro” yapılması olarak algılanıp iptal cihetine gidilmektedir. Bu sebeple, konunun değerlendirmek üzere Adalet Bakanlığı’na intikal ettirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

10) Yenileme çalışmaları kapsamında, gerek yeni tesis edilen yer kontrol noktalarının, gerekse de arazide ölçülen parsel köşe noktaları ve detay noktalarının, (Z) koordinatının yani kotlarının ölçülmesiyle ilgili bir zorunluluğun bulunmaması, günümüz haritacılık tekniği ve ihtiyaçları açısından, bir eksiklik olduğu ortadadır. Bu konuda bir düzenleme yapılması uygun olacaktır.

11) Yenileme ekibince zeminde sınır tanımına uygun sınır bulunamaması sebebiyle belirsiz sınır olarak tanımlanan ve ölçüsü yapılmayan bazı sınırlar dengeleme planına

göre belirlendiği halde, bu sınırlarla ilgili olarak parsel maliklerinin kendi aralarında bildikleri ve kullana geldikleri belirli sınırlarının bulunması mümkün olabilmektedir.(iki ağacı birleştiren bir doğrultunun sınır olması, zeminde belirli ve sabit bir taştan belirli bir metre öteden sınırın geçtiğinin taraflar arasında kabullenilmiş olması vb.) Bu durumda dengeleme planı yapılırken belirlenecek parsel sınırları hatalı olabilmektedir. Bu tip sorunlarla karşılaşılması için zeminde belirsiz sınırların bulunması durumunda bu parsellerin maliklerinin görüşleri alınmalı ve de eğer zeminde kuyu, ağaç vb unsurlar mevcutsa bunlarda aidiyetleri tespit edilerek ölçülmeli ve dengeleme planı bu hususlar dikkate alınarak yapılmalıdır.

12) Yenileme çalışmalarında herhangi bir cins değişikliği işlemi yapılamadığı için vasfı yapılı olan parsellerin yeni pafta çizimleri yapılırken eski paftasındaki yapı yeni paftaya geometrik konumuna göre aynen kopya edilmektedir. Ancak vasıfları yapılı olan bazı parsellerdeki binaların zeminde konumları değişmediği halde yapılan ölçüleri ile pafta durumları farklı olabilmektedir. Bu durumda eski pafta durumları aynen esas alınarak mı işleme yön verilmelidir yoksa yapılan yeni ölçüdeki durumu esas alınarak mı yeni pafta çizimi yapılmalıdır. Bu hususla ilgili düzenleme yapılması uygun olacaktır.

13) Uygulamada karşılaşılan sorunlardan biride, vatandaşların çalışmalar sırasında “Bizim parselimizin zaten kadastro yapıldı. Hepimizin tapusu var. Bu çalışmaya ne gerek var” şeklindeki yaklaşımı ve bunun sonucu olarak da, yenileme çalışmalarına ilgisizliği ya da teknik sorunlar dışında mülkiyete yönelik sorunların da çözümleneceği beklentisi içerisine girmeleridir. Ayrıca kadastro sırasında planimetre ile hesaplanan parsel yüz ölçümlerinin yenileme çalışmaları esnasında koordinatlardan hesaplanması sonucu farklılıklar oluşmaktadır. Genellikle parsel yüzölçümü artan vatandaşlar bu durumu kabullenirken, tersi durumlarda ise (taşınmazın zemindeki sınırlarının değişmediği halde) hesaplanan yüzölçümün öncekinden az çıkması durumunda vatandaşlar tarafından itiraz, şikâyet ve yakınmalara neden olmaktadır.

Mevcut Yenileme Kanunu ve Yönetmeliği, taşınmaz malikleri ile ilgili bir düzenleme (intikal, satış vs.) yapmaya olanak vermemektedir. Yenileme esnasında taşınmaz maliklerinin mirasçılara intikal işlemlerinin yapılamaması nedeniyle vatandaşlar

arasında “ Canım bu yenilemeye ne gerek var sanki. Tapu hala ölmüş dedemin adına değil mi?” şeklinde yakınmalara sebebiyet vermektedir.

Bu nedenle, yenileme çalışmalarının mahiyeti, amacı ve mülkiyete yönelik yasal haklarını ne şekilde aramaları yönünde vatandaşlar yeteri kadar bilgilendirilmelidir (Eser, 2006).

14) Yenileme çalışmaları sonucunda tapu sahiplerine bir tapu belgesi verilmediğinden bu çalışmalar vatandaş açısından anlamlı olmamaktadır. Bu nedenle, vatandaşlara bir kereye mahsus olmak üzere (tesis kadastrosu çalışmalarında olduğu gibi) tapu senedi verilmelidir. Hatta bu tapu senedinde parselin plan örneği de olmalıdır.

9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde, 1912 yılından bu yana, kadastro çalışmaları yapılmaktadır. Kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş olan tapulama ve kadastro paftaları; eğitilmiş eleman yetersizliği, kadastro müdürlüğünün teknik donanımın 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.

Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesindeki (1-44) nolu paftalardaki ölçü ve hesaplamalar sonucunda yapılan değerlendirmede, sayısallaştırma ve takeometrik hesaplardan oluşturulan tabakaların genelde çakıştığı fakat arazideki alımın bu tabakalarla örtüşmediği, Yeşilli Deresinin Kuzey kısmının bilgisayardaki tabakalara kısmen uyduğu ancak güneye doğru gidildikçe fiili zeminin paftasıyla hiçbir şekilde çakışmadığı görülmüştür. Yer kontrol noktalarının genelinin zeminde ve paftasında mevcut olduğunu, hesaplamalarının doğru yapıldığını göz önünde bulundurduğumuzda ortaya çıkan bu hataların sebeplerini;

Alet operatörünün yanlış mira okuması yapması, yazıcının okunan değerleri yanlış yazması, miracının mirayı dik tutmaması ya da tam sınırdaki tutmaması, aletten kaynaklanan hatalar (özellikle yatay ve düşüş doğrultu tablalarının kayması vs.), detay alımında 3. bir poligona ve ilk bakılan poligona kontrol bakışının yapılmayışı, Kadastro Müdürlüğüne genelde yeni personel atanması ya da sık sık tayinlerinin çıkması gibi sebeplerle personelin yeterince deneyimli olmaması şeklinde açıklayabiliriz.

Ülkemizde mevcut kadastronun 2/3'nün günümüz teknolojilerine uygun biçimde yenilenmesi gerekmektedir. Bu nedenle Türkiye'nin ilk tesis kadastrosu tamamlanmak üzere iken, "yenileme" ve "çok amaçlı kadastro" için gerekli hazırlıklara başlanmalıdır. Bu itibarla, kadastral paftalardaki teknik hata ve eksikliklerin giderilmesi ve güncelliğinin sağlanması amacıyla çıkartılan, 2859 sayılı yenileme kanunu, kanun yönetmeliği ve 3402/22.a uygulama yönetmeliği sadece teknik düzeltmelerle ilgili bir yasa ve yönetmelik olması ve yukarıda sıralanan eksiklikleri sebebiyle, Türkiye

kadastrosunun ve tapu sicil kayıtlarının ihtiyacı olan, tüm teknik ve hukuki düzeltme ve güncellemeleri karşılayamamaktadır. Halen yürürlükte olan 2859 sayılı yenileme kanunu, kanun yönetmeliği ve 3402/22.a uygulama yönetmeliği çerçevesinde yapılan çalışmalarda karşılaşılan hukuki ve teknik sorunlara çözüm bulunabilmesi için, 3402 sayılı kadastro kanununun yeniden adına ister “İkinci Kadastro”, isterse “Yeniden Kadastro” denilsin (“Çok Amaçlı Kadastro” deyimini daha uygun olacaktır) ikinci kadastroya imkân verecek şekilde düzenlenmesi ve verilerin bilgi sisteminde değerlendirilebilmesine imkân tanıyacak yasal düzenlemelerin yapılması gerekliliği düşünülmelidir.

KAYNAKLAR

- Yüksek Lisans Tezi, (2006), Özkan ESER, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, “Kadastral Paftaların Yenilenmesi”
- DPT, (1995), “VII Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita ve Tapu Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara.
- HKMO, (2007), “Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2007/2 Sayı 97”
- HKMO, (2006), “HKMO Mesleki Tespit ve Önerileri Raporu”, Ankara.
- HKMO, (2006), “Kadastro Kongresi Sonuç Bildirgesi”, Ankara.
- TKGM, (2005), “22/02/2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1. MD
- Koçak, H., (2006), “Kadastro Paftalarının Yenilenmesi”, Ankara.
- TKGM, (1995), “Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği”, Ankara.
- HKMO, (2007), “Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi 2007/1 sayı 96”
- TKGM, (2006), “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”
- TKGM, (2006), “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik”
- YOMRALIOĞLU, UZUN, DEMİR, (2003), “Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon: 2014”, TMMOB, Harita ve Kadastro Müh. Odası Yayını, Ankara. 2003.

İNTERNET KAYNAKLARI

Erişim Tarihi

<http://www.tapu.gov.tr>
<http://www.tkgm.gov.tr>
<http://www.hkmo.org.tr>
<http://www.dpt.gov.tr>
<http://www.yesilli.org.tr>

15/05/2007
24/07/2007
28/08/2007
04/09/2007
18/10/2007

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	Erhan UÇAKCIOĞLU
Doğum Yeri	Güdül/ANKARA
Doğum Tarihi	01/01/1976
Medeni Hali	Evli
Yabancı Dili	İngilizce

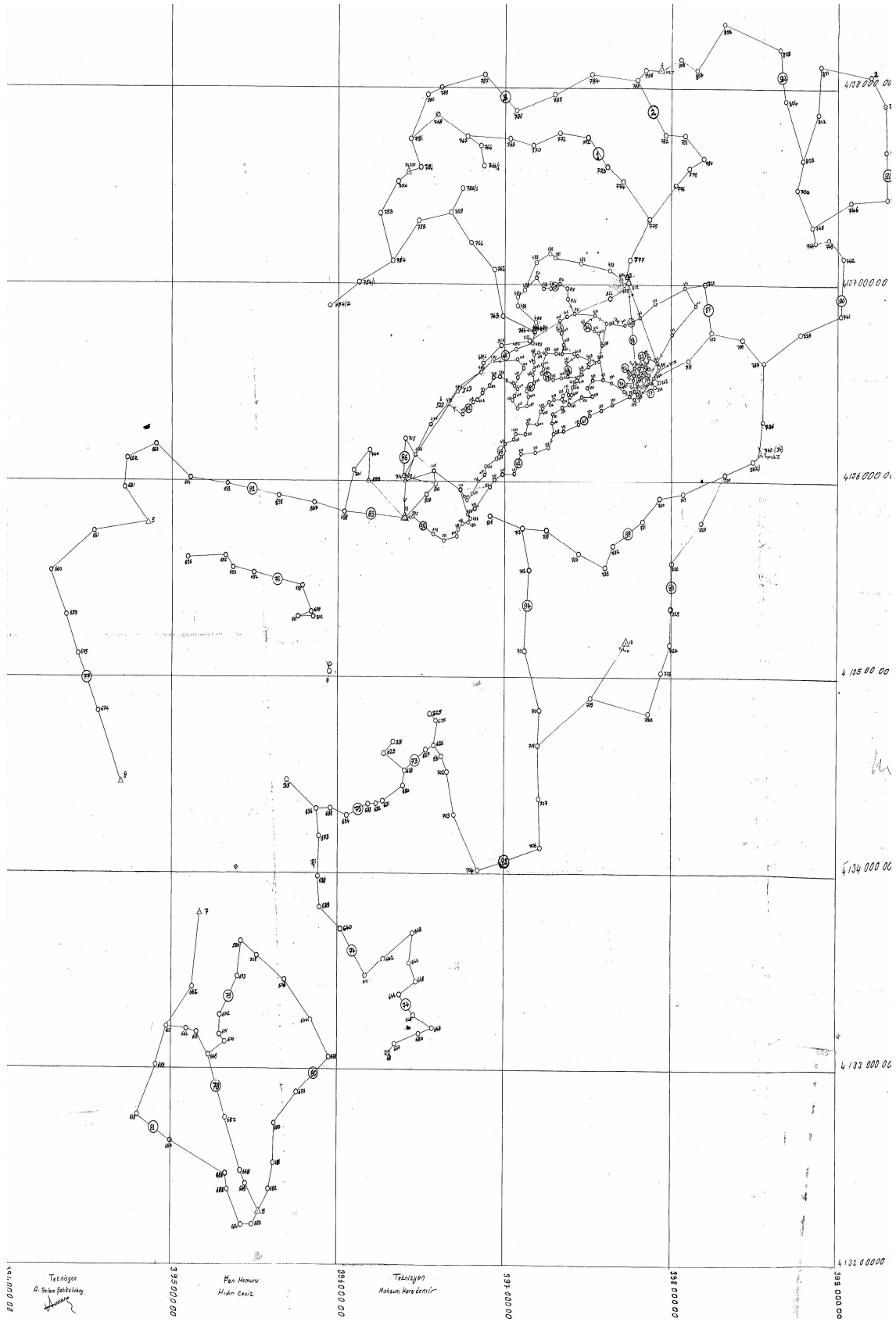
Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise	Sungurlu Lisesi 1993
Ön Lisans	Hacettepe Ü. A.M.Y. Okulu Harita ve Kadastro 1995
Lisans	A.K.Ü. Uşak Müh.Fak. Jeodezi ve Fotog. Müh. 2002

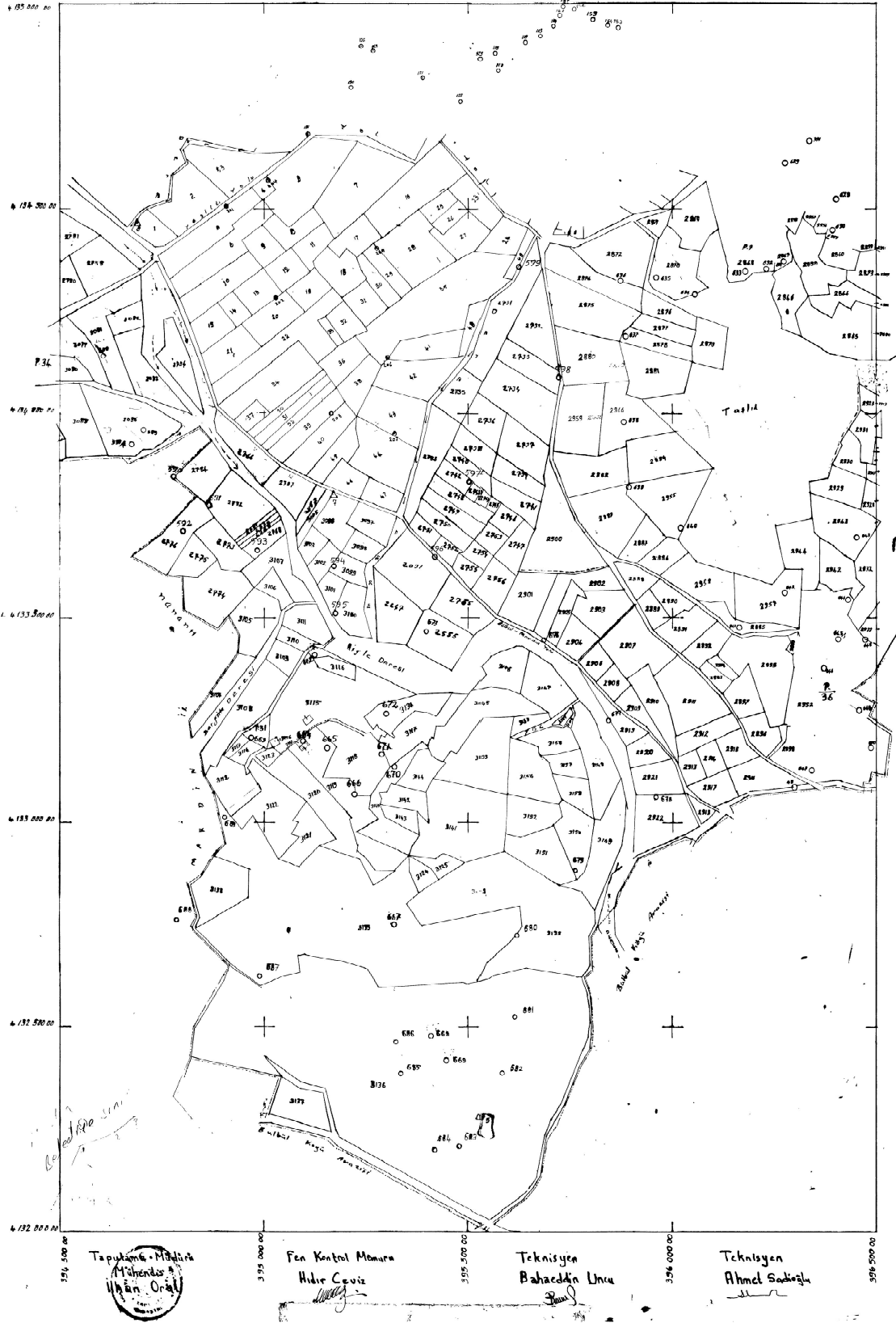
Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl aralığı

Kastamonu Kad. Müd.	1997-2000
Afyon Kad. Müd.	2000-2003
Taşköprü Kad. Müd.	2003-2005
T.K.G.M. Kad.Dai.Bşk.	2005-

EKLER	Sayfa No
Ek 1 Yeşilli İlçesi Nirengi Kanavası	66
Ek 2 Yeşilli İlçesi Poligon Kanavası	67
Ek 3 Yeşilli 1 Numaralı Kadastro Paftası	68
Ek 4 Ada Raporu Formu	69
Ek 5 Uygulama Tutanağı Formu	70
Ek 6 Yenileme Raporu Ön Yüzü	71
Ek 7 Yenileme Raporu Arka Yüzü	71



EK 2 Yeşilli ilçesi poligon kanavası.



EK 3 Yeşilli 1 numaralı kadastro paftası.

ADA RAPORU					
İli	MARDİN	Mevkii/Sokağı	KASIRRIK		
İlçesi	YEŞİLLİ	Pafta No			
Mahalle/Köy	MERKEZ	Ada No	107		
Parsel Numaraları	1 ila 7				
Açıklama					
<p>3402/22.A kapsamında yenilemeye tabi tutulan Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesi ilk tesis kadastrası (tapulama) 1983 tarihinde yapılmıştır. Bu köye ait 1/1000 ölçekli 3 numaralı astrlom paftanın, zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediğinin anlaşılması üzerine, paftanın tamamı yenileme kapsamına alınmıştır. 3 numaralı paftada bulunan, 2150,2151,2152,2153,2154,2155,2156 numaralı parsellerin ölçü ve sınırlandırma işlemleri yenileme ekibince yapılmış olup, bu parsellere yeni 1/1000 ölçekli numaralı paftasında, 107 adanın sırasıyla 1 ila 7 numaraları, parsel numarası olarak verilmiştir. Bu ada toplam (7) adet parselden ibarettir. Bu adada yapılan zemin ölçüleri, eski kadastro paftası ve Kadastral evrakları, ile tapu kayıt yüzölçümleri ışığında yapılan tetkik ve değerlendirmeler neticesinde dengeleme planı yapılarak aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir.</p> <p>1) Sınırlandırması yapılan 107 numaralı ada, eski 3 numaralı, kadastro paftasında yer almaktadır. Bu adanın kuzey Yeşilli Deresi ve yol ile, güney-doğu hududu yol ile, batı hududu ise Yeşilli Deresi ile çevrilidir.</p> <p>2) 107 numaralı adanın zeminde mevcut olan sabit sınırları yenileme ekibince bilirkişiler ve muhtarın refakatinde ve gerektiğinde parsel maliklerinin de katılımı ile güncel teknik ve teknoloji kullanılarak ITRF-96 koordinat sisteminde ölçülmüştür.</p> <p>3) Bu adaya ait Sınırlandırma krokisinde siyah renkle gösterilen sınırlar zeminde mevcut değişmemiş sabit sınırlardır. Kesik çizgi ile gösterilen sınır ise zeminde mevcut olmayan ancak dengeleme planına göre oluşturulan sınırlardır.</p> <p>4) Bu adada bulunan parsellerin tapu alanlarındaki değişim parsellerin sınırlarının değiştirilmesinden ve parsel alanlarının koordinatlarına göre sayısal olarak yeniden hesaplanmasından kaynaklanmaktadır.</p> <p>5) Bu adada bulunan parsellerde yenileme çalışmaları kapsamında herhangi bir vasıf ve mülkiyet değişikliği yapılmamıştır.</p> <p>6) Bu ada raporu sınırlandırma krokisi ve ölçü krokisi ve tüm kadastral evraklarından faydalanılarak düzenlenmiştir./...../2007</p>					
Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kad.Tek.			Bilirkişi		
Kad.Tek.			Bilirkişi		
Muhtar			Bilirkişi		
Kontrol Elemanları					
Ada raporunun tümü ile tarafımdan kontrol edilmiştir./...../.....			Görevi	Adı Soyadı	İmza
			Kont. Memuru		
			Kont. Memuru		
			Kont. Müh.		

EK 4 Ada raporu formu.

UYGULAMA TUTANAĞI

TKGM		Eski		Yeni	
İli	MARDİN	Pafta	6		
İlçesi	YEŞİLLİ	Ada	-----	105	
Mahalle/Köy	MERKEZ	Parsel	826	1	
Mevkii/Sokağı	KASIRRIK	Niteliği	DEĞİRMEN	DEĞİRMEN	
Kütük Sayfa no	1482	Yüzölçümü	100 M2	98,85 M2	
Harca Esas Değer(TL)	MUAF	Oran %	-----	Tutar	-----
Taşınmaz Mal Malik veya İlgililerinin Talepleri varsa Tank Beyanları					
Yenileme İşlemine Ait Açıklama					
3402/22.A uygulaması uyarınca, yenilemeye tabi tutulan Mardin İli, Yeşilli İlçesi, Merkez mahallesi, 105 ada 1 nolu parselin ilk tesis kadastrosu (tapulama) tescilli belgeleri üzerinde yapılan inceleme ve mahallinde yapılan pafta zemin uygulaması sonucunda, bu parselin tamamının değirmen olarak sınırlandırıldığı ve sınırlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği zemindeki durumundan ve mahalli bilirkişi beyanlarından anlaşılmaktadır. Bu parselin eski yüzölçümü (100.00)m2 olup, yeni yüzölçümünün (98,85) m2 olarak hesaplandığı ve aradaki farkın ise eski yüzölçümü geometrik olarak hesaplandığı halde yeni yüzölçümünün koordinatlarına göre hesaplanmasından kaynaklandığı, bu parselin tescilli vasfının değirmen olduğu ve halende aynı vasıfla kullanıldığı muhtar ve bilirkişilerin kati beyan ve yer göstermelerinden anlaşılma, 3402/22.A uygulaması gereğince (Eski) 826 nolu parsel, Yeni 105 ada 1 nolu parsel altında ölçüsü ve yenilemesi yapılmıştır/...../ 2007					
Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kad.Tek			Bilirkişi		
Kad.Tek			Bilirkişi		
Muhtar			Bilirkişi		
Kontrol Elemanları					
Tutanak tümü ile tarafımdan kontrol edilmiştir./...../200		Görevi	Adı Soyadı	İmza	
		Kont.Memuru			
Beyanlar Sütunu					
Sınırlandırma ve Yüzölçümüne İtiraz Edenin					
Adı Soyadı	Baba Adı	İtirazın Özeti	Adresi		
1)Tutanağın bütün sütunları mevcut belge ve bilgilere göre eksiksiz doldurulmuştur.					
Yet.Kadastro Üyesi		Kadastro Müdürü			
...../...../200 Kadastro Müdürü	3402 sayılı Kanununun 11 inci maddesine göre/...../200.. ila/...../200.. tarihleri arasında yapılan 30 günlük ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesine Dava <u>açılmadığından kesinleşmiştir.</u> açıldığından kesinleşmemiştir./...../200.. Kadastro Müdürü		Tapu Kütük sayfasında tarafımdan gerekli düzeltme yapılmıştır./...../200.. Tapu Sicil Müdürü		
1)Tutanağın bütün sütunları mevcut belge ve bilgilere göre eksiksiz doldurulmuştur. "ibaresi elle yazılarak imzalanacaktır."					

EK 5 Uygulama tutanağı formu ön yüzü.

TKGM		YENİLEME RAPORU	
İli	Mevki Numarası		
İlçe	Pafta Numarası		
Mahalle / Köy	Ada Numarası		
Toplam parsel sayısı	Yokluk Yürütümü		
YENİLENMESİ İSTENEN PAFTALARIN			
Yapım Yılı ve Yönetimi	Atık Türü		
Yer Kontrol Notlarının Durumu :			
Teknik Belgelerin Durumu :			
YENİLENMESİ İSTENEN ALANDA			
Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) fıkralarına göre Kamu Kurumlarında başlanmış veya planlanmıştır çalışmalarını bulup bulunmadığı ve planlanmış çalışmaların başlama tarihi			
PAFTALARIN YENİLENMESİNİ GEREKTİREN AÇIKLAMALAR			

Sık 4

Teknik Kurumlar, İstanbul, Ankara - 1998

EK 6 Yenileme raporu ön yüzü.

Raporu Düzenleyen Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kont. Müh.			Fen Kont. Me.		
Kad. Tek.			Kad. Tek.		
MÜDÜRLÜĞÜN GÖRÜŞÜ					
			KADASTRO MÜDÜRÜ		
			BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ		
			BÖLGE MÜDÜRÜ		

Ek - Yenileme alanını gösteren sınır krokisi ve bölgelet

Diyarbakır İktisadi ve Sosyal Bilimler Enstitüsü

EK 7 Yenileme raporu arka yüzü.