

**ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KADASTRODAKİ YENİLEME ÇALIŞMALARININ FARKLI KADASTRAL  
TEKNİK VE MEVZUAT UYGULAMALARIYLA KARŞILAŞTIRILARAK  
İNCELENMESİ**

**GEMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**FERHAT YÜCEL**

**TEMMUZ 2018**

**ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KADASTRODAKİ YENİLEME ÇALIŞMALARININ FARKLI KADASTRAL**  
**TEKNİK VE MEVZUAT UYGULAMALARIYLA KARŞILAŞTIRILARAK**  
**İNCELENMESİ**

**GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Ferhat YÜCEL**

**DANIŞMAN: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN**

**ZONGULDAK**  
**Temmuz 2018**

**KABUL:**

Ferhat YÜCEL tarafından hazırlanan “Kadastradaki Yenileme Çalışmalarının Farklı Kadastral Teknik ve Mevzuat Uygulamalarıyla Karşılaştırılarak İncelenmesi” başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından değerlendirilerek Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oybirliğiyle kabul edilmiştir. 30/07/2018

**Danışman:** Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

**Üye:** Doç. Dr. Ayhan ATEŞOĞLU

Bartın Üniversitesi, Orman Fakültesi, Orman Mühendisliği Bölümü

**Üye:** Dr. Öğr. Üyesi Serkan KARAKIŞ

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

---

**ONAY:**

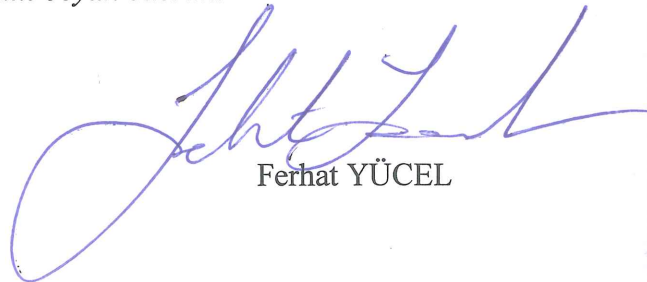
Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

.../.../2018



Doç. Dr. Ahmet ÖZARSLAN  
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

*“Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu; ayrıca bu kuralların ve ilkelerin gerektirdiği şekilde, bu çalışmadan kaynaklanmayan bütün atıfları yaptığımı beyan ederim.”*



Ferhat YÜCEL

## ÖZET

**Yüksek Lisans Tezi**

### **KADASTRODAKİ YENİLEME ÇALIŞMALARININ FARKLI KADASTRAL TEKNİK VE MEVZUAT UYGULAMALARIYLA KARŞILAŞTIRILARAK İNCELENMESİ**

**Ferhat YÜCEL**

**Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN**

**Temmuz 2018, 145 sayfa**

Ülkemizde 1925 yılında 658 sayılı yasa ile başlanan kadastro çalışmaları dönemin ihtiyaçlarına göre teknolojinin imkân verdiği teknikte devam etmiştir. Bugün itibariyle ülkemizin kadastrosunun % 99'u tamamlanmıştır. Yıllar içerisinde kadastro uygulamasında da mülkiyetin tespiti dışında önemli bir değişiklik olmamış ancak teknik ve teknolojik gelişmeler doğrultusunda harita yapım teknikleri gelişmiştir. Teknolojik gelişmeler ışığında pafta altlıkları, hesaplama teknik ve yöntemleri, kullanılan alet ve cihazlarda önemli farklılıklar oluşmuştur. Kadastro altlık ve üretim yöntemleri gelişmiş ve zamana uygun olarak çeşitlenmiştir. Yıllar içerisinde gayrimenkul mevzuatında, kadastro kanunlarında değişiklikler olmuş, her kanuna göre farklı türde pafta, ölçü yöntemleri ve hukuksal uygulamalar olmuştur. Çağın ihtiyaçlarının artmasıyla kadastrodan beklentiler artmış, daha önce yeterli olan ölçü hassasiyetleri ekonomik değer artışlarıyla yetersiz kalmaya başlamıştır. Dönemler içinde idari sorunlar, teknik yetersizlikler ve buna benzer sebeplerle yapılan çalışmalarda hatalar oluşmuş pafta ve altlıklar yıpranmıştır.

## ÖZET (devam ediyor)

Bu andan itibaren kadastro bilgileri ve altlıkları planlama, bilgi sistemlerinin oluşturulması ve düzenli şehirleşme için oldukça önem arz etmeye başlamıştır. Düzenli bir şehirleşmeyi sağlamak amacıyla yapılacak planlama içinde öncelikle kadastro bilgilerinin ve sicillerinin sağlıklı olması gerekir işte bunu teminen kadastro paftalarının yenilenmesi gerekmektedir. Bilindiği üzere kadastro paftalarının teknik nedenler ile yetersiz kalması, uygulama özelliğini yitirmesi ve eksikliği görülmek gibi nedenlerle; zemindeki gerçek durumu yansıtmamaları halinde yenilenmesi gerekir. Ülkemizde yenileme çalışmaları halen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi gereğince yapılmaktadır. 2859 sayılı Kanun halen yürürlükte olmasına rağmen, geçen yıllar itibariyle bu kanundan istenen randımanın alınamamış olması nedeniyle yeni bir yasal düzenlemeye gerek duyulmuştur. 22 Şubat 2005 tarihinde kabul edilen 5304 sayılı Kanun ile 3402 Sayılı Kadastro Kanununun bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Bu maddelerin biride 22'nci maddesi (a) bendi gereğince kadastro paftaları yenilenecektir.

Bu çalışmada, ülkemizde günümüze kadar gerçekleştirilmiş olan kadastro çalışmalarında görülen hata, yetersizlik ve eksiklikler analiz edilmeye çalışılmıştır. Kadastro yenileme ve teknik hataların giderilmesi çalışmaları farklı tarihlerde çıkarılan hukuksal düzenlemeler kapsamında değerlendirilerek gerek uygulama tekniği gerekse mülkiyet güvenliği açısından analiz edilerek farklılıkları ortaya konulmuştur. Ayrıca yenilemeye ihtiyaç duyulmayan çalışma alanlarında ise, yeni gereksinimleri karşılamaya yönelik “Kadastro Güncellemesi” veya “Kadastronun Sayısallaştırılması” için yapılması gereken çalışmalar üzerinde durulmuştur. Bu amaçla, son yıllarda uygulanmakta olan kadastro yenileme çalışmalarında karşılaşılan sorunlar, ilgili hukuksal mevzuat, daha önce bu konuda hazırlanmış doktora ve yüksek lisans tezleri, uygulamanın içinde fiilen görev alan kişilerin önerileri ve örnek uygulamalardan faydalanılarak, ortaya konulmaya çalışılmıştır. Ardından “İkinci Kadastro” görüşünün araştırılması çerçevesinde, kadastro yenilenme çalışmalarını birlikte içerecek olan ve kapsamı yeniden belirlenecek bir kadastro çalışması ile ilgili görüşlere yer verilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kadastro, Yenileme, Sayısallaştırma, Güncelleme, İkinci Kadastro.

**Bilim Kodu:** 616.05.01

## **ABSTRACT**

**M. Sc. Thesis**

### **INVESTIGATIONS OF COMPARISON OF DIFFERENT CADASTRAL TECHNICAL AND LEGISLATION APPLICATIONS IN CAADASTRO**

**Ferhat YÜCEL**

**Zonguldak Bülent Ecevit University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Geomatic**

**Thesis Advisor: Assist. Prof. Dr. Hakan AKÇIN**

**July 2018, 145 pages**

In our contry, beginning from 1925 numbered 658. Renewed law Cadastre Works have been Continued as the technology gave oppurtunity. Beginning from now, 99 % of Cadastre Works of our country have been completed. For years, there has been no important changes except fort he dedection of ownershipbut in the direction of technique and technological developments, the techniques of arranging maps have been develeoped. Under the ligt of technological development; sheet layouts, calculation techniques and scales, used tools and devices have important cahanges. Cadastre layouts and production techniques developed and varied according to the time. Through years in the Legislation of Real Estate, Cadastre Laws have changes, there have been different teyps of sheet and measurement methodsand legal applications according to every law. As the demand increases according to our age, epectations have been increased. The calculation pressisions started to be insufficient wich are sufficent before. Among periods, administrative problems, technical deficincies and reasons like this and errors have been made so threaders and layouts were worn out.

## **ABSTRACT (continued)**

Since that time Cadastre Data and planning of layout, organising of data systems and regular urbanization have great importance. To make regular Urbanization, it is amust for Cadastre Data and registers to be healthy in the next plan, while doing this cadastre Threaders must be renewed. As it is known tos tay insufficient because of Cadastre Data, to lose application features and have deficiencies. If they do not reflect on the real state of the ground floor, it must be renewed. Renevation Works have been carried out in our country according to the numbered 3402 Cadastr Law 22/a section of law. Although 2859 numbered law is stil in application, since enough yield has not been got, new law is needed to have some arrangements. With the law which is approved in 22 nd February 2005 numbered 5304 Law and numbered 3402 Cadastre Law have some arrangements in need of Cadastre Threadrs.

In this study; the errors, insufficienciesand deficiencies in Cadasre Works done up to now in our country have been tried to analise Works of Renovation of Cadastre and eimination of technical deficiencies are analised both the aspects of law arrangements done in the different dates and put some differencies. And also at the ares which do not need renovation to meet needs “ Cadastre Update “ or “ Cadastre Digitization “ great importance was given on these studies. Fort his purpose, The problems of the renovation studies carried out recent years, relevant legislation, thesis on post graduate and docorate the proposals of people who carried out the application have been tried by utilising model applications. After this, within the study of searching the view of “ The Second Cadastre “ the views were put which involves Renovation of Cadastre and Cadastre Work which will define the enclosure again.

**Keywords:** Cadastre, Renovation, Digitization, Update, the Second Cadastre

**Science Code:** 616.05.01



## TEŞEKKÜR

Tez alıőmam sũresince beni yœnlendiren ve desteklerini esirgemeyen Sayın danışman hocam Dr. œđr. Őyesi Hakan AKIN, Arő. Gœr. Can ATALAY ve diğer hocalarım, kaynaklar konusunda yardımlarından ve teknik desteklerinden dolayı, arkadaő ve meslektaőlarım; Harita Mũh. Suad Adil ÇEVİK (Zonguldak KM), Harita Mũh. Burak AKIN (Zonguldak KM), Harita Mũh. Ali KOCABIYIK (Zonguldak KM), Harita Mũh. Sũleyman œZCAN (Zonguldak KM), Şu an aramızda olmayan Harita Yũk. Mũh. Nuran KũLLŐOđLU'na, Zonguldak Kadastro Mũdũrlũđũ Ereğli Birimi çalıőanlarına ve teőviklerinden dolayı eőime minnetlerimi bir borç bilirim ve teőekkũr ederim.



## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KABUL .....	ii
ÖZET .....	iii
ABSTRACT .....	v
TEŞEKKÜR .....	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xv
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	xvii
EK AÇIKLAMALAR DİZİNİ.....	xix
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xxi
BÖLÜM 1 GİRİŞ .....	1
BÖLÜM 2 KADASTRO ÇALIŞMALARININ ÖNEMİ VE ÜLKEMİZDEKİ TARİHSEL GELİŞİMİ .....	3
2.1 KADASTRONUN GÜNÜMÜZDEKİ ÖNEMİ VE KAPSAMI .....	3
2.2 TÜRKİYE’DE KADASTRONUN YAPIM YILLARINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUNLAR .....	5
2.3 TÜRKİYE’DE YÜRÜTÜLEN TESİS KADASTRO ÇALIŞMALARI SIRASINDA ÜRETİLEN KADASTRO PAFTALARI VE ÜRETİM YÖNTEMLERİ .....	8
2.3.1 Grafik Paftalar.....	9
2.3.2 Fotoplan Şeklindeki Haritalar .....	11
2.3.3 Fotogrametrik Haritalar (STK) .....	12
2.3.4 Prizmatik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar .....	13
2.3.5 Klasik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar .....	13
2.3.6 Sayısal Haritalar.....	14
2.3.7 Kadastro Haritalarının Genel Özellikleri .....	16

## İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

### BÖLÜM 3 KADASTRODA TEKNİK HATALAR VE DÜZELTMELER..... 19

#### 3.1 KADASTRO ÇALIŞMALARI VE SONRASINDA MEYDANA GELEN TEKNİK

HATALARIN DÜZELTİLMESİ İLE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT ..... 21

3.1.1 Medeni Kanuna Göre Yapılacak Düzeltme ..... 21

3.1.2 3402 Sayılı Kadastro Kanunu ve Düzeltme ..... 22

3.1.3 Tapu Planları Tüzüğü ve Düzeltme ..... 23

3.1.4 Tapu Sicil Tüzüğü ve Düzeltme ..... 23

3.1.5 Kadastro Sırasında Veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları

Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplardan

Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik Kapsamında Düzeltme ..... 23

3.1.6 TKGM'nün 2010/22 Sayılı Genelgesi Kapsamında Düzeltme ..... 24

3.1.7 TKGM'nün 2016/2 Sayılı Genelgesi Kapsamında Düzeltme ..... 24

#### 3.2 3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 41'İNCİ MADDESİ VE DÜZELTME.. 24

3.2.1 Geometrik Durumun Kesinleşmesi..... 24

3.2.2 Sınırlandırma Hatalarının Düzeltilmesi ..... 25

3.2.3 Ölçü Hataları ve Düzeltilmesi..... 28

3.2.4 Tersimat (Çizim) Hatalarının Düzeltilmesi ..... 29

3.2.5 Hesaplama (Yüzölçümü) Hatalarının Düzeltilmesi ..... 30

### BÖLÜM 4 KADASTRO HARİTALARININ YENİLENMESİNE DUYULAN

GEREKSİNİM ..... 31

#### 4.1 YENİLENMESİ GEREKEN KADASTRO PAFTALARI ..... 33

4.1.1 Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma..... 34

4.1.2 Uygulama Niteliğini Kaybetme ..... 35

4.1.3 Eksikliği Görülmek ..... 37

4.1.4 Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek ..... 37

#### 4.2 AVRUPA BİRLİĞİNE UYUM AÇISINDAN YENİLEME GEREKSİNİMİ ..... 39

#### 4.3 KADASTRO VERİLERİNİN GÜNÜMÜZDEKİ BİLGİ SİSTEMLERİNE UYUMU

AÇISINDAN YENİLEME GEREKSİNİMİ ..... 40

## İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
4.3.1 Deprem Bölgesi ve Merlis Projesi .....	42
4.3.2 Tarım Reformu Uygulama Projesi.....	43
<b>BÖLÜM 5 KADASTRODA YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMI VE</b>	
<b>YENİLEME ÇALIŞMALARINDA İŞLEM ADIMLARI.....</b>	<b>45</b>
<b>5.1 KADASTRO HARİTALARININ YENİLENMESİNDE İŞ ADIMLARI .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2 HAZIRLIK ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>48</b>
5.2.1 Uygulama (Yenileme) Talepleri .....	48
5.2.2 Uygulama Alanının Belirlenmesi ve Uygulama Krokisinin Tanzimi.....	49
5.2.3 Uygulama (Yenileme) Raporunun Düzenlenmesi .....	50
5.2.4 Uygulama (Yenileme) Raporunda Bulunacak Bilgiler .....	51
5.2.5 Uygulama (Yenileme) Raporunun Tanzimi İle İlgili Örnek Çizelge .....	52
5.2.6 Uygulama (Yenileme) Raporunun Değerlendirilmesi Ve Onayı.....	55
5.2.7 Uygulama (Yenileme) Ekibinin Oluşturulması .....	55
5.2.8 Uygulama (Yenileme) Çalışmalarında Görevlendirilecek Bilirkişilerin Seçimi .....	56
5.2.9 Taşınmazlara Girme Yetkisi .....	57
5.2.10 Uygulama (Yenileme) Çalışmalarında Birim Kavramı .....	58
5.2.11 Uygulama (Yenileme) Alanının İlanı .....	58
5.2.12 Kayıtlarda Yapılacak Belirtme ve Tapu Kayıtlarının Çıkarılması .....	60
5.2.13 Pafta ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi .....	61
5.2.14 Mahkemelerden Dava Listelerinin İstenmesi .....	61
5.2.15 Teknik Belgelerin Temini .....	61
5.2.16 Ada ve Mevki İlanı .....	62
5.2.17 Ada ve Parsel Numaralarının Verilmesi Ve Ada Bölüm Krokisinin Yapılması ...	62
5.2.18 Bilgi, Belge ve Paftaların Elektronik Ortama Aktarılması .....	62
<b>5.3 SINIRLANDIRMA, ÖLÇÜ VE ÇİZİM ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>63</b>
5.3.1 Sınırlandırma Çalışmaları İle İlgili Esaslar.....	63
5.3.2 Sınırlandırma Krokisinin Tanzimi .....	64
5.3.3 Sınırlandırma Krokisindeki Renkler ve Anlamları .....	65
5.3.4 Sınırlandırma Krokisinde Gösterilecek Ayrıntılar.....	66
5.3.5 Değerlendirme ve Parsellere Son Şeklinin Verilmesi.....	67

## İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
5.3.6 Ölçü Krokilerinin Düzenlenmesi .....	68
5.3.7 Dengeleme Planı .....	68
5.3.8 Zemine Aplikasyon ve Ada Ölçü Krokisi.....	68
5.3.9 Ada ve Parsel Numaralarının Verilmesi .....	69
5.3.10 Ada Raporunun Düzenlenmesi .....	69
5.3.11 Uygulama Tutanağının Düzenlenmesi.....	70
5.3.12 Yeni Paftaların Çizimi, Yüzölçüm Hesapları ve Karşılaştırma .....	71
5.4 KONTROL ÇALIŞMALARI.....	71
5.5 ASKI İLANI VE YENİLEMENİN KESİNLEŞMESİ.....	72
BÖLÜM 6 KADASTRO PAFTALARININ YENİLEME ÇALIŞMALARININ İKİNCİ KADASTRO YÖNÜYLE DEĞERLENDİRİLMESİ.....	 75
6.1 KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMININ VE YÖNTEMİNİN GENİŞLETİLMESİNE DUYULAN GEREKSİNİM .....	 75
6.2 İKİNCİ KADASTRO YAKLAŞIMI.....	77
6.3 İKİNCİ KADASTRO İÇİN ÖNERİLER .....	80
BÖLÜM 7 ÖRNEK UYGULAMALAR .....	83
7.1 3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILACAK DÜZELTME İŞLEMİ İLE İLGİLİ ÖRNEK UYGULAMA .....	 83
7.1.1 Düzeltme İçin Başvuru .....	84
7.1.2 Düzeltme Ekibinin Oluşturulması.....	85
7.1.3 Büro ve Arazi Ortamında Yapılan Çalışmalar .....	85
7.2 YENİLEME ÇALIŞMALARINDA SINIR TİPLERİN BELİRLENMESİ İLE İLGİLİ ÖRNEK UYGULAMA .....	 95
BÖLÜM 8 TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ VE KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR .....	 99

## İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
BÖLÜM 9 SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	111
9.1 ÇALIŞMADAN ÇIKARILAN SONUÇLAR.....	111
9.2 ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	115
KAYNAKLAR.....	119
BİBLİYOGRAFYA .....	123
ÖZGEÇMİŞ .....	145





## ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1 Zonguldak ili, Merkez ilçe, Aşağıçayır köyü, Tapulama çalışmasına ait 1970 yılında grafik yöntemle üretilmiş kadastro paftası .....	9
Şekil 2.2 Bilecik ili için 1957 yılında 5602 sayılı kanunla üretilmiş 1/5000 ölçekteki arazi Kadastrusu paftası.....	11
Şekil 2.3 Zonguldak ili için üretilmiş ancak üretim sonrası bütünlemesi yapılmamış 1/5000 ölçekli fotogrametrik harita .....	12
Şekil 2.4 Zonguldak ili, Merkez ilçe, Kasımlar köyü, kadastro çalışmaları sonrasında mevzi koordinat sisteminde klasik yöntemle üretilmiş kadastro paftası. ....	14
Şekil 2.5 Zonguldak ili, Devrek ilçesi, Yağmurca Köyüne ait ITRF-96 koordinat sisteminde sayısal yöntemle üretilmiş kadastro paftası. ....	15
Şekil 4.1 Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma. ....	35
Şekil 4.2 Uygulama Niteliğini Kaybetme.....	36
Şekil 4.3 Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermeme .....	38
Şekil 7.1 Uzunmehmet Mahallesi 900 ada 11 nolu parselin Ortofoto ile çakışık durumu. ....	86
Şekil 7.2 Uzunmehmet Mahallesi 900 ada, 11 nolu parsel için karşılaştırma krokisi. ....	86
Şekil 7.3 Düzeltme yapılacak taşınmazın ait beyan verilmiş tapu kayıt örneği.....	87
Şekil 7.4 Mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki.....	88
Şekil 7.5 Düzeltme işleminin işlendiği kadastro pafta sureti. ....	93
Şekil 7.6 Yenilemede Sınır Tipleri .....	95
Şekil A.1 Zemin İnceleme Tutanağı .....	127
Şekil B.1 Sulh Hukuk Mahkemesine Yazılan Dava Yazısı.....	131
Şekil C.1 Sulh Hukuk Mahkemesinin Cevap Yazısı.....	135
Şekil D.1 Kadastro Yenileme Çalışmalarında İş Adımları .....	139



## ÇİZELGELER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
Çizelge 2.1 Türkiye’de günümüze kadar yürütülen kadaströ çalışmalarının yıllara göre yürütüldüğü kanunlar .....	6
Çizelge 5.1 Uygulama Raporu Örneği (ön ve arka sayfası).....	53
Çizelge 7.1 41.madde kapsamında düzeltmeye konu olan parsel ile ilgili mülkiyet bilgileri..	84
Çizelge 7.2 Teknik Hatalar Düzeltme Formu (ön ve arka sayfası).....	89
Çizelge 7.3 Tescil Bildirimi .....	92
Çizelge 7.4 Fen Klasörü .....	94



## EK AÇIKLAMALAR DİZİNİ

Sayfa

EK AÇIKLAMALAR A 41.MADDE UYGULAMASI ZEMİN İNCELEME TUTANAĞI.....	125
EK AÇIKLAMALAR B 41.MADDE UYGULAMASINDA SULH HUKUK MAHKEMESİNE YAZILAN DAVA YAZISI.....	129
EK AÇIKLAMALAR C 41.MADDE UYGULAMASINDA MAHKEMECE YAZILAN CEVAP YAZISI.....	133
EK AÇIKLAMALAR D KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARINDA İŞ ADIMLARI.....	137



## SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

### SİMGELER

g	: grad
ha	: hektar
$n_m$	: nokta konum hatası
m	: metre
cm	: santimetre
X	: x koordinatı
Y	: y koordinatı
$\Delta X$	: x koordinatları farkı
$\Delta Y$	: y koordinatları farkı

### KISALTMALAR

2/B	: Orman kadastro komisyonlarınca orman sınırı dışına çıkarılmış olan araziler
AB	: Avrupa Birliği
BKM	: Bilecik Kadaastro Müdürlüğü
BÖHHBÜY	: Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemi
DSİ	: Devlet Su İşleri
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
ED-50	: Avrupa Datumu-1950 (European Datum-1950)
EUÖ	: Elektronik Uzaklık Ölçer
FIG	: Uluslararası Ölçmeciler Federasyonu (International Federation of Surveyors)
GNSS	: Küresel Navigasyon Uydu Sistemleri
HKMO	: Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası
GRS-80	: Geodetic Reference System 1980

## SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ (devam ediyor)

INSPIRE	: The Infrastructure for Spatial Information in Europe
ITRF	: Uluslararası Yersel Referans Ağı (International Terrestrial Reference Frame)
ITRF96	: 1996 Yılında Güncellenmiş Uluslararası Yersel Referans Ağı
KDB	: Kadastro Daire Başkanlığı
KİK	: Kamu İhale Kanunu
MEER	: Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma Sistemi
MERLİS	: Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TCK	: Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
TKBM	: Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	: Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi
TUCBS	: Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri
TUDKA	: Türkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı
TUTGA	: Türkiye Uluslararası Temel GPS (Global Position System) ağı
TUSAGA-Aktif	: Türkiye Ulusal Sabit GNSS Ağı Aktif
UVD	: Ulusal Veri Değişim Formatını,
ZKM	: Zonguldak Kadastro Müdürlüğü



## BÖLÜM 1

### GİRİŞ

Türkiye’de ilk kez yasal temel tabanda kadastro terimi 15.12.1934 tarihli “Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanununun 1.Maddesinde “Kadaastro taşınmaz malların hukuksal ve geometrik durumlarını tespit eder ve gösterir.” Şeklinde açıklanmaktadır.

Günümüzde ise Kadaastro uygulanış şekli ve amacıyla, “ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ön gördüğü tapu sicilini kurmak ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısı oluşturmaktır.” şeklinde tanımlanmaktadır (3402 sayılı Kadaastro Kanunu 1987, 5304 sayılı Kadaastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hak. Kanun 2005).

Kadastronun tanımıyla başlayan tarihsel gelişimi, kullanılan Kadaastro kanun, yöntem, pafta altlıkları, ölçü yöntemleri, ölçü aletleri, gayrimenkul mevzuatı gibi birçok konu ile devam eden bir bütünün yenilenmesi anlamına gelen “Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılması” işi aynı zamanda bu konuların bilgi birikimini gerektirmektedir.

Eşya Hukuku, Borçlar Hukuku, Miras Hukuku, İmar Mevzuatı, Kadaastro Mevzuatı, Tapu Mevzuatı, Orman Mevzuatı gibi hukuksal konularına hakim olunması ve bunun yanında Harita Mühendisliği bilimine ve “Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” ve genelgesi ile TKGM talimat ve TKGM merkez inceleme kurulu kararlarına hakim olunması ile uygulama yapılması mümkün olacaktır. Ancak uygulama içinde bulunanların büyük bir kısmının gerekli bilgi ve donanıma sahip olmamaları yapılan işin bilinçsizce yapılmasına ve uygulamanın amacına ulaşmamasına neden olmaktadır.

Bu çalışmada Ülkemizdeki kadastronun gelişim evreleri, kadastro çalışmalarının yapılma yöntemleri, yıllara göre dayandığı mevzuat kısaca anlatılmıştır.

Günümüzde Yenileme çalışmaları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yerine getirilmeye çalışılmaktadır.

Bu çalışma kapsamında günümüzde 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi (Değişik:22.2.2005-5304/6 md.) çerçevesinde yapılan yenileme çalışmalarının, 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun” ile 3402 Sayılı Kadastro Kanununun “ Hataların Düzeltilmesi” başlıklı 41.Maddesi (Değişik: 22.2.2005-5304/9 md.) kapsamında yapılan düzeltme işlemleri ile karşılaştırması yapılarak uygulamada tereddütte sebep olan ve aksadığı düşünülen noktalar tespit edilmiş ve bu konularda çözüm önerileri sunulmuştur.

Çalışmanın tamamı bir bütün olarak ele alındığında konuyu yorumlama anlamında gerekli bilgi birikiminden, uygulamanın yapım evrelerinden, mevzuatta olan ya da olmayan şekliyle karşılaşılan sorunlar ve önerilerden bahsedilerek 3402 sayılı kadastro kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmalarına rehber oluşturabilecek nitelikte bir kaynak oluşturulması hedeflenmiştir.

## BÖLÜM 2

### KADASTRO ÇALIŞMALARININ ÖNEMİ VE ÜLKEMİZDEKİ TARİHSEL GELİŞİMİ

Ülkemizdeki mevcut kadastronun yenilenmesine duyulan gereksinim kapsamında, öncelikle ilk tesis kadastronunun yapım yıllarına göre, uygulanan kanun ve yapım tekniğinin, çalışmalar sonunda oluşan altlıkların türlerinin ve araştırılması gerekmektedir. Ardından, ilk tesis kadastrosundaki teknik ve hukuki yetersizlikler ve bugüne kadar bu yetersizliklerin ve sorunların çözümüne yönelik yapılan yenileme çalışmaları hakkındaki çeşitli tarihlere yürürlükte bulunan mevzuatlar çerçevesinde incelemeler yapılarak mevzuat yönüyle ortaya çıkan yetersizliklerin mevzuatlar arasındaki farklılıkların, uygulamalarda görülen aksaklık ve yetersizliklerin ortaya konulması ve getirilecek çözüm önerileri düşünülerek çalışmada bu yaklaşım esas alınmıştır

#### 2.1 KADASTRONUN GÜNÜMÜZDEKİ ÖNEMİ VE KAPSAMI

Kadastro bir ülkede yaşayan insanlar için mal emniyeti ve bunu devlet güvencesi ile koruma olduğu kadar; toprağa dayalı bütün üretim faaliyetleri ve mekân temini çalışmalarında kamuya hizmet verecek alanların temini ve düzenlenmesinde birinci derece rolü olan bir hizmet üretim faktörüdür. Kadastronun ürettiği bilgiler vatandaşların taşınmazlarla ilgili sorunlarına çözüm getirirken, Devlet hizmetlerinin yürütülmesinde temel alt yapı oluşturur ve devletin bütçesine maddi katkılar sağlar (Bıyık 2002 ve Karataş 2002).

Kadastronun ürettiği bilgiler, kadastronun beklentiler ve mevcut imkânlarla sınırlanır. Bu bilgilerde doğruluk hassasiyet ve güven kadar bilgilerin çeşidi, nicelik ve nitelikleri de önemlidir. Bu yüzden çok amaçlı kadastro geliştirilmiştir. Çünkü çok amaçlı kadastro ile taşınmazlara ilişkin birçok bilgi toplanarak mevcut ve ileride yapımı planlanan iş ve projelerde doğruluğuna güvenilen bu kadastro bilgilerinden yararlanılır (Bıyık 2002 ve Karataş 2002).

Yüzyılımızda kadastronun hizmet vereceği alanlar ve hizmet türleri çok gelişmiştir. Bu yüzden kadastronun kapsamını da olabildiğince genişletme gereği hasıl olmuştur. Sadece yerleşim bölgeleri ve hâlihazırda kullanılan araziler değil, sahipli ve sahihsiz değerlendirilmesi mümkün olan bütün alanlar kadastro kapsamına alınmalıdır. Başta ormanlar olmak üzere, mera yaylak, kışlak alanları, genel sular, kıyıları ve akarsu yatakları, alt yapı tesisleri ve bunların kullanım biçimlerini kadastro kapsamına almak lazımdır (Bıyık 2002 ve Karataş 2002).

Araziler için önemli olan verimli işletilmeleridir. Şayet kadastrosu yapılan alanda sahihsiz ve niteliksiz alanlar varsa bunlarında mevcut özellikleri ile birlikte tespiti ve kadastrosu yapılarak önce hazine adına tescili sonra da devletin uygun göreceği şekilde ıslah edilerek üretime katılması sağlanmalıdır (Bıyık 2002 ve Karataş 2002).

Tüm bu değerlendirmelerin sonucunda kadastro hizmetleri ve üretilen ürünlerden aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde yararlanmak olasıdır;

- Özel ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin, üzerindeki detayların, mülkiyetten başka diğer aynı hakların ve arazilerin yükseklik modellerinin belirlenmesi mümkün olabilmektedir,
- Arazi ve her türlü taşınmaz mal mülkiyetine yönelik tecavüzlerin giderilmesi ve anlaşmazlıkların çözümü davalarının aydınlatılması sağlanabilmektedir,
- Tarım arazilerinin azami verim elde edilebilecek biçimde planlanması ve düzenlenmesi söz konusu olabilmektedir,
- Tarımsal üretim planlama ve yıllık ürün tahminlerini zamanında ve gerçekçi bir biçimde yaparak, önceden depolama, işleme, nakletme ve pazarlama gibi tedbirlerin alınmasına yardımcı olunmaktadır,
- Kamulaştırma çalışmalarında öncelikle kullanılmaktadır,
- Orman alanlarının belirlenmesi ve koruma altına alınması sağlanmaktadır,
- Mera, yaylak ve kışlak arazilerinin belirlenmesi ve gayesine uygun bir biçimde kullanılmalarının sağlanmaktadır,
- Toprak erozyonunun önlenmesi için arazilerin mülkiyet durumunun belirlenmesine bağlı olarak sahihsiz yerlerin hızla ağaçlandırılmasına imkân sağlamaktadır,

- Vakıflar, Belediyeler ve diğer kamu kurumlarına ait taşınmaz malların belirlenmesi ve işletilmesinin temini söz konusudur,
- Kent arazilerinin ve kent alanlarına yeni katılan arazilerin planlanması ve gecekondulaşmaya meydan verilmemesine yönelik uygulamalara altlık oluşturur,
- Çarpık kentleşmelerin ve yapılaşmaların engellenmesine katkı sağlar,
- Yerel yönetimlerin emlak, çevre ve temizlik vergilerini eksiksiz, adaletli ve düzenli bir biçimde toplayabilmelerine yardımcı olunmasını sağlar,
- Kentsel altyapının belirlenmesi ve çevreye zarar vermeyecek biçimde hizmete sunulmasının sağlanması hususunda katkı sağlar,
- Mülkiyet arazileri üzerinden geçen elektrik, PTT, doğal gaz, kanalizasyon vb. altyapı tesisleri için irtifak kurulması ve uygun bedel tespitine katılmasına destek verir,
- Bölge kalkınma planlarının yapılması ve uygulanması için gereklidir,
- Her çeşit bayındırlık yapı ve faaliyetlerinin planlanması ve yerine uygulanması için vazgeçilmez bir unsurdur,
- Taşınmaz mallarla ilgili her türlü istatistik bilgilerin toplanması ve başta bilimsel araştırmalar olmak üzere birçok kullanıcıya sunulmasını sağlar,
- Günümüzde temel bir ihtiyaç haline gelen ve başta yerel yönetimler olmak üzere birçok özel ve tüzel kişi ve kurumların ihtiyacı olan bilgilerin bulunacağı bir Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS)'nin alt yapısını oluşturur.

Dolayısıyla kadastro pek çok sektöre hizmet veren ve bu sektörlerin çalışmalarını da bir anlamda kolaylaştıran bir oluşumdur.

## **2.2 TÜRKİYE'DE KADASTRONUN YAPIM YILLARINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUNLAR**

Cumhuriyet döneminde plana dayalı ilk çalışmalar 22.04.1925 tarih ve 658 sayılı Kadastro Kanunu ile başlamıştır. Daha sonraki dönemlerde kullanılan ölçü araçlarının ve hesaplama yöntemlerinin değişmesi, yürürlükteki mevzuatlara göre yapılan kadastro çalışmalarının çağın gereksinimlerine cevap vermede yetersiz kalması sonucunda aşağıda verilen çizelgede görüldüğü üzere değişik kanunlarla tapulama ve kadastro çalışmaları sürdürülmüştür.

Günümüzde 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve bu kanun üzerinde zaman içerisinde yapılan değişikliklerle de kadastro çalışmalarına devam edilmektedir.

**Çizelge 2.1** Türkiye’de günümüze kadar yürütülen kadastro çalışmalarının yıllara göre yürütüldüğü kanunlar (TKGM 2013).

Yıl	Kadastronun Hangi Kanunla Yürütüldüğü
1912-1924	5 Şubat 1912 tarihli, Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun
1924	5 Şubat 1912 tarihli, Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun
1925-1935	658 sayılı Kadastro Kanunu
1935-1950	2613 sayılı, Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu
1950	2613 ve 5602 sayılı Kanun
1950-1964	5602 sayılı, Tapulama Kanunu
1964	5602 ve 509 sayılı Kanun
1965	509 sayılı, Tapulama Kanunu
1966	509 ve 766 sayılı Kanun
1966-1987	766 sayılı Tapulama Kanunu
1987	766 ve 3402 sayılı Kanun
1987-2005	3402 sayılı, Kadastro Kanunu
2005-	3402 ve 5304 sayılı Kanun
2009-	3402,5304 ve 5831 sayılı Kanun
2013-	3402, 5304, 5831 ve 6495 sayılı Kanun

Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan günümüze değin, ilk kadastral nitelikli çalışmalar, 1921 tarihli Moskova Anlaşması ile Türkiye sınırları içine alınan Kars, Ardahan, Artvin illeri ve çevresinde yapılmıştır. Bu çalışmalar 10.04.1924 gün ve 474 sayılı kanun hükümlerine göre yapılmıştır. Ancak TKGM bu çalışmaları, düzenlenmiş olması gereken planların birer örnekleri Genel Müdürlük merkez arşivinde bulunmadığından, kadastro olarak kabul etmemiştir (Erkan 2011).Cumhuriyetin kuruluşundan hemen sonra, 1924 yılında, Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuş, 1925 yılında da ardışık iki yasa yürürlüğe konmuştur. Bu yasalar 657 sayılı “Harita Umum Müdüriyeti Umumiyesi Kanunu” ile 658 sayılı “Kadastro Kanunu” dur. Bu yasalar ile birlikte kadastro birimleri de eklenerek kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Yasası’nın yürürlüğe girmesinin ardından 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya’da kadastro çalışmalarına başlanmıştır.

Harita Genel Müdürlüğü 1925-1936 yılları arasında Ankara, İstanbul, Kocaeli ve Malatya’da 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçekli planlar üreterek kadastro çalışmalarına destek olmuştur.

658 sayılı Kadastro Kanunu’nun 10 yıllık uygulaması sonucunda, bu kanunun uygulaması sırasında karşılaşılan hukuksal ve teknik sorunlara edinilen deneyimler ışığında çözümler getirmek üzere 1926 yılında kabul edilen 743 sayılı Türk Medeni Kanunu ile 1930 yılında yürürlüğe konulmuş olan Tapu Sicil Tüzüğüne uygun düşecek bir kadastro kanununun gerektiği düşünülmüş ve 15.12.1934 günlü 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu” ve 1935 yılında da bu kanunun nizamnamesi çıkarılmıştır (Erkan 2011).

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu bütün ülke topraklarında köy kent ayrımı yapılmadan uygulanmak üzere hazırlanmıştır. Ancak, kanunun uygulamada bulunduğu sürece, il ve ilçe belediye sınırları içerisinde kadastro yapılmasına öncelik ve ağırlık verildiği görülmüştür. Uygulamaların kent topraklarına özgü kalması, çalışmaların yavaş yürümesi ve bunlara ek olarak ikinci dünya savaşı sonrasında tarımın önem kazanması ve makinalı tarıma geçilmesi üzerine, köy ve bucakların kadastronun yapılmak üzere 15.3.1950 gün ve 5602 sayılı “Tapulama Kanunu” yürürlüğe konmuştur. Arazi kadastronun adı ile bilinen 5602 sayılı kanun sırasıyla 1964 yılında 509 sayılı kanun ve 1966 yılında 766 sayılı Tapulama Kanunu olarak değişikliğe uğramıştır (Erkan 2011).

Cumhuriyet döneminde 1925 yılında başlayan kadastro çalışmaları, 1950 yılında, özellikle tarım topraklarındaki iyelik sorunlarına hızlı ve kolay çözüm getirmesi amacı ile köy ve bucaklarda (daha doğrusu il ve ilçelerin belediye sınırları dışında) tapulama adı ile il ve ilçelerin belediye sınırları içinde ise sadece kadastro olarak, birbirinden kopuk iki ayrı çalışmaya dönüştürülmüştür. Temelde aynı amaç taşıyan bu çalışmalar sonuçta, 21.06.1987 gün ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile birleştirilmiş ve aynı Devlet kuruluşu ve aynı hukuksal kurallara göre yürütülür duruma getirilmiştir (Erkan 2011).

2005 yılında 5403 sayılı kanunla yapılan değişiklikle mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak ile Çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastronun başlanılmamış olması halinde, orman kadastronun ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespitini 3402 sayılı yasa hükümlerince yapılır hale gelmiştir.

15.01.2009 tarihinde 5831 sayılı yasanın 8 inci maddesiyle 3402 sayılı kanuna Ek-4 üncü madde eklenmiş ve bu değişiklikle 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin B bendine göre

Orman Kadastro Komisyonlarınca Orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin Kadastrosunun yapımına imkân sağlanmıştır.

Orman kadastrosu bu düzenlemeler dışında 6831 sayılı kanuna göre Orman Genel Müdürlüğünce yapılmaktayken 02.08.2013 tarihinde yürürlüğe giren 6495 sayılı “ Bazı Kanun ve Kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun” un 31 inci maddesiyle 3402 sayılı kadastro kanununa eklenen Ek-5 inci maddeyle Kadastrosu veya Tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar 3402 sayılı yasa hükümlerince kadastroya tabi tutulur hale gelmiştir.

Türkiye’de kadastro hizmetleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olarak hizmet veren 22 Bölge Müdürlüğü ile 81 Kadastro Müdürlüğü tarafından 5304, 5831, 6495 sayılı yasalar ile değişik 3402 sayılı Yasa hükümleri doğrultusunda yürütülmeye devam edilmektedir.

### **2.3 TÜRKİYE’DE YÜRÜTÜLEN TESİS KADASTRO ÇALIŞMALARI SIRASINDA ÜRETİLEN KADASTRO PAFTALARI VE ÜRETİM YÖNTEMLERİ**

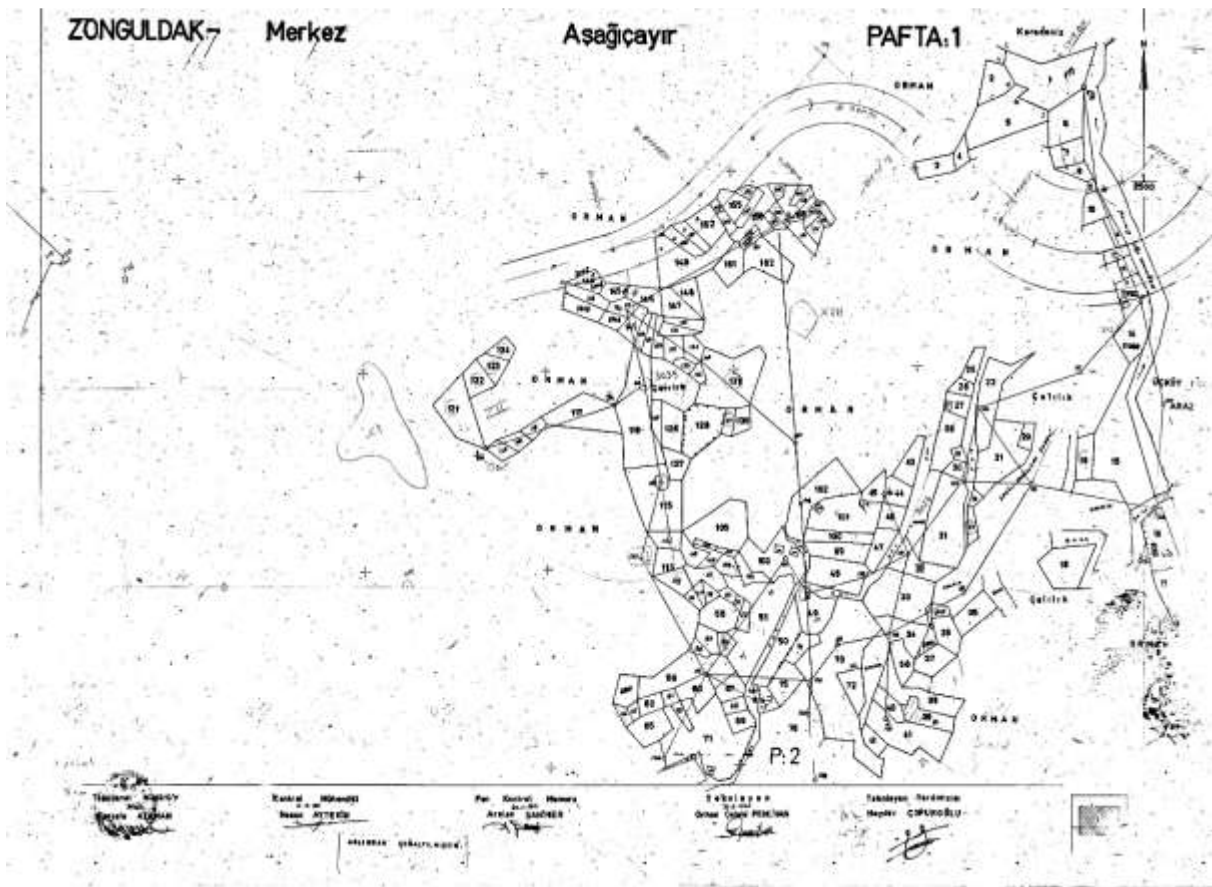
Kadastro çalışmaları sonucunda mülkiyet bilgileri ile birlikte kadastro haritaları üretilmektedir. Cumhuriyet döneminde gelişen teknoloji ile paralel olarak oluşan kadastro haritaları klasik, takeometre, prizma, çelik-şerit metre ve logaritma cetvelleri gibi bu günün teknolojisine göre az gelişmiş aletlerle 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.

Ülkemizde üretilen kadastro paftaları sınıflandırılıp örneklendirmeye çalışılır ise; Bunlara Grafik Paftalar, Foto Plan Şeklindeki Paftalar, Fotogrametrik Haritalar, Prizmatik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar, Klasik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar ve Sayısal Haritalar olarak örneklendirmek mümkündür. Yukarıda belirtilen ve farklı altlıklarda üretilen kadastro pafta çeşitleri bundan sonraki kısımda ayrıntılı şekilde açıklanarak paftalar ile ilgili örneklere yer verilmiştir.



### 2.3.1 Grafik Paftalar

Belirli bir koordinat sistemine dayanmayan açı mesafe yöntemi ile açık ve kapalı poligon ağları şeklinde üretilen poligon ağlarından kutupsal yöntem ile detay noktalarının ölçüldüğü, minkale ve dubldesimetre yardımı ile kâğıt, karton, alüminyum vb. altlıklar üzerine tersimat edilen haritalardır. Bir koordinat sistemi ve koordinatı yoktur. Grafik kadastro paftaları ilkel yöntemler ile ölçülmüştür denilebilir. Çünkü kullanılan ölçü aletleri o günün teknolojisinin zayıf olmasından ve hiçbir sayısal koordinat sistemine dayandırılmaması buna en güzel örnektir. Grafik kadastro paftaları ise çoğunlukla 1950 yılı ile 1965 yılı arasında üretilmiştir (İnam 2005).



**Şekil 2.1** Zonguldak ili, Merkez ilçe, Aşağıçayır köyü, Tapulama çalışmasına ait 1970 yılında Grafik yöntemle üretilmiş kadastro paftası (ZKM 2017).

Kırsal alanlar için üretilen bu grafik kadastro paftalarının başlıca teknik özellikleri aşağıda sıralanmıştır (Demir 2007 ve Çoruhlu 2007).

- Ülke nirengi ağına dayandırılmamışlardır.
- Bir veya daha fazla adayı içeren bağımsız ada paftaları şeklinde üretilmiştir.
- Kontrol noktaları kapalı poligonlar biçiminde oluşturulmuş olup, bu poligonlarda meydana gelen kapanma hataları grafik olarak noktalara dağıtılmıştır.
- Ayrıntı ölçmeleri takeometre yöntemi ile yapılmıştır.
- Köy içleri prizmatik alımla yapılmıştır.
- Gerek poligon noktalarının çizimi ve gerekse ayrıntı noktalarının çizimi kutupsal yöntemle yapılmıştır.
- Kullanılan altlıkların bir bölümü alüminyumlu pafta bir bölümü iyi cins karton, bir bölümü de adi kartondur.

Bu nedenlerle de bu grafik paftalarının doğruluk derecesi ( hassasiyeti ) son derece sınırlıdır.

Uygulanan yöntem sonucu bu paftalar üzerindeki noktaların bağıl duyarlılığının(komşu nokta hassasiyeti) en iyi koşullarda bile çizim duyarlılığının üç-beş katı üzerinde olması doğaldır. Kaldı ki; bu sonuç duyarlılığını da etkileyen bir dizi etken söz konusudur. Bu etkenler: kapalı poligon ölçmelerinde yapılan ve hata sınırını aşan ölçme hataları, grafik poligon dengelemesi sırasında yapılan hatalar, poligonların ve bunlara bağlı ayrıntı noktalarının çizimi sırasında yapılan çizim hataları, mürekkepleme hataları olarak sıralanabilir (Aktürk 1991, Demir 2007 ve Çoruhlu 2007).

Günümüzde grafik kadastro altlıkları bu özelliklerinden dolayı önemli mülkiyet sorunlarına neden olmaktadır. Konunun önemi bilimsel toplantılarda, makalelerde ve DPT'nin uzman komisyonlara hazırlattığı Harita Özel İhtisas Komisyonları raporlarında sürekli seslendirilmiştir. Bunlardan bazıları; aşağıda verilmiştir.

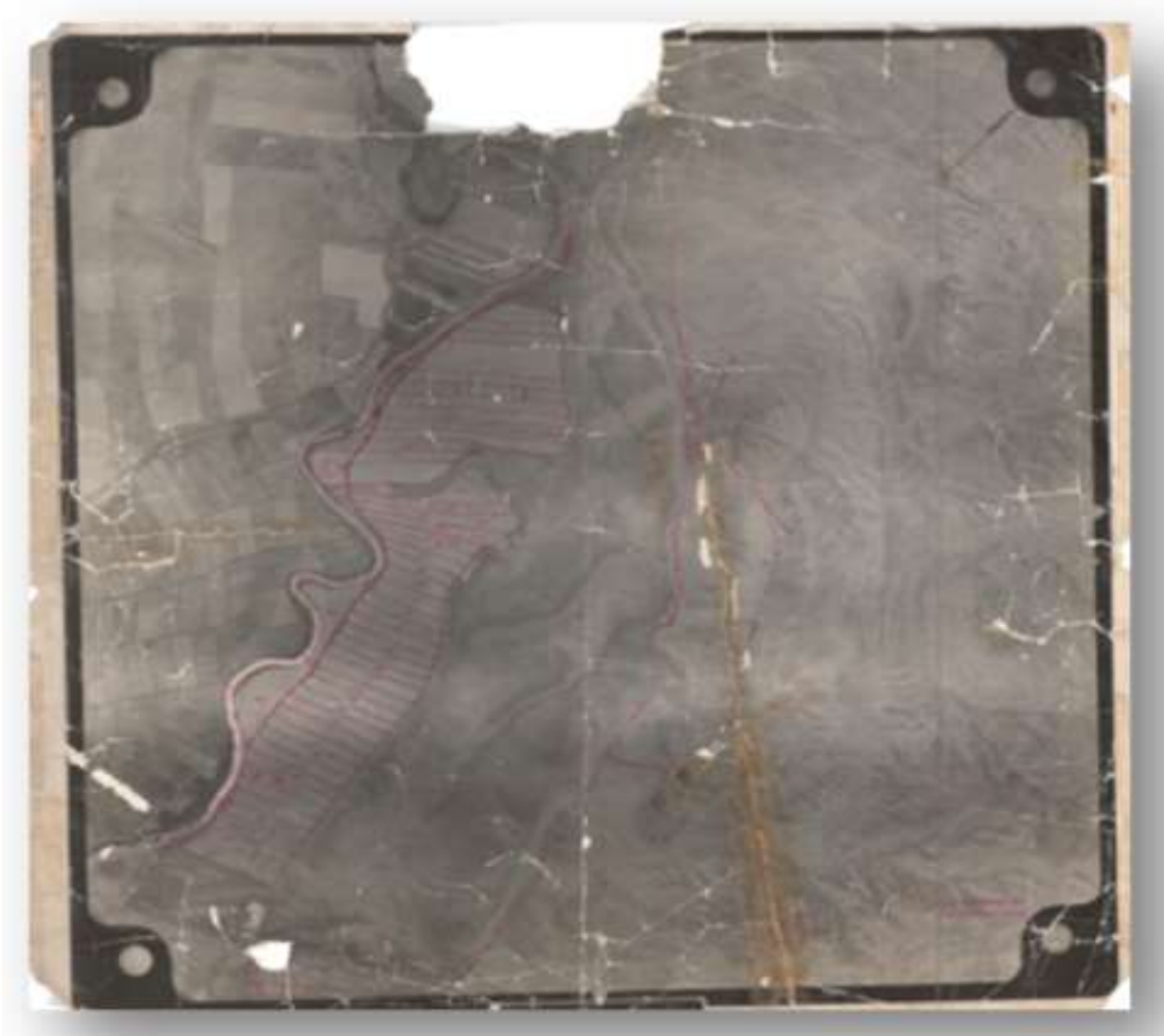
Kadaastro tabanlı bilgi sistemlerinin önündeki engellerden biri belki de en önemlisi daha önce elle yapılmış ve birikmiş haritaların ve kayıtların sayısal hale dönüştürülmesidir (Can Z 1990).

Tapu kadastro bilgi sisteminin oluşturulması, arşiv bilgilerinin belli bir standartta saklanarak hizmete sunulması, mevcut kadastro paftalarının sisteme uyarlanması ve bütünleştirilmesi önem arz etmektedir (DPT 2000).

### 2.3.2 Fotoplan Şeklindeki Haritalar

Kıymetlendirilmemiş fotoğraflar üzerinde, sınırların işaretlenmesi şeklinde üretilmişlerdir. Yer kontrol noktaları ile ilişkileri olmadığından grafik harita niteliğindedir.

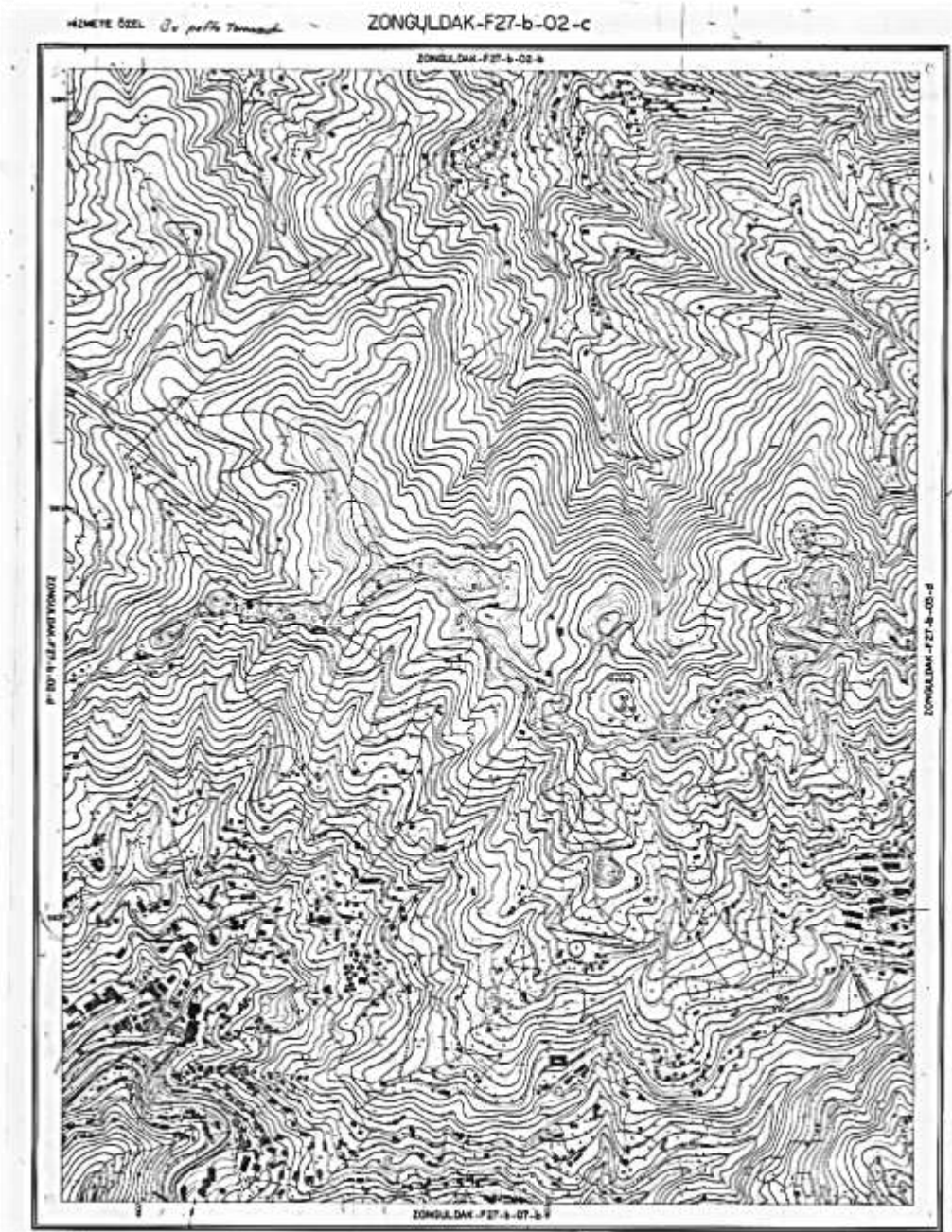
Paftalar, 50x70 cm ebadında fotoğraflar şeklindedir. Fotoğraftaki emisyon maddesindeki bozulmalar nedeniyle, bilgi kayıpları fazladır (Uçakcıoğlu 2008).



**Şekil 2.2** Bilecik ili için 1957 yılında 5602 sayılı kanunla üretilmiş 1/5000 ölçekteki arazi Kadastro paftası (BKM 2017)

### 2.3.3 Fotogrametrik Haritalar (STK)

Hava fotoğraflarıyla yer kontrol noktalarının ilişkilendirilmesiyle kıymetlendirilerek elde edilen paftaların, kadastro ekipleri tarafından, zeminde bütünlenmesi suretiyle elde edilmiştir. Paftalar, kıymetlendirme aletleri ile analog olarak çizilirler. Ülke koordinat sisteminde ve pafta bölümü indeksindedirler. Pafta altlıkları, şeffaf ve boyut değiştirmeyen özelliktedir. Genellikle yapılaşma olmayan alanların haritaları bu yöntemle yapılmıştır (Uçakcıoğlu 2008).



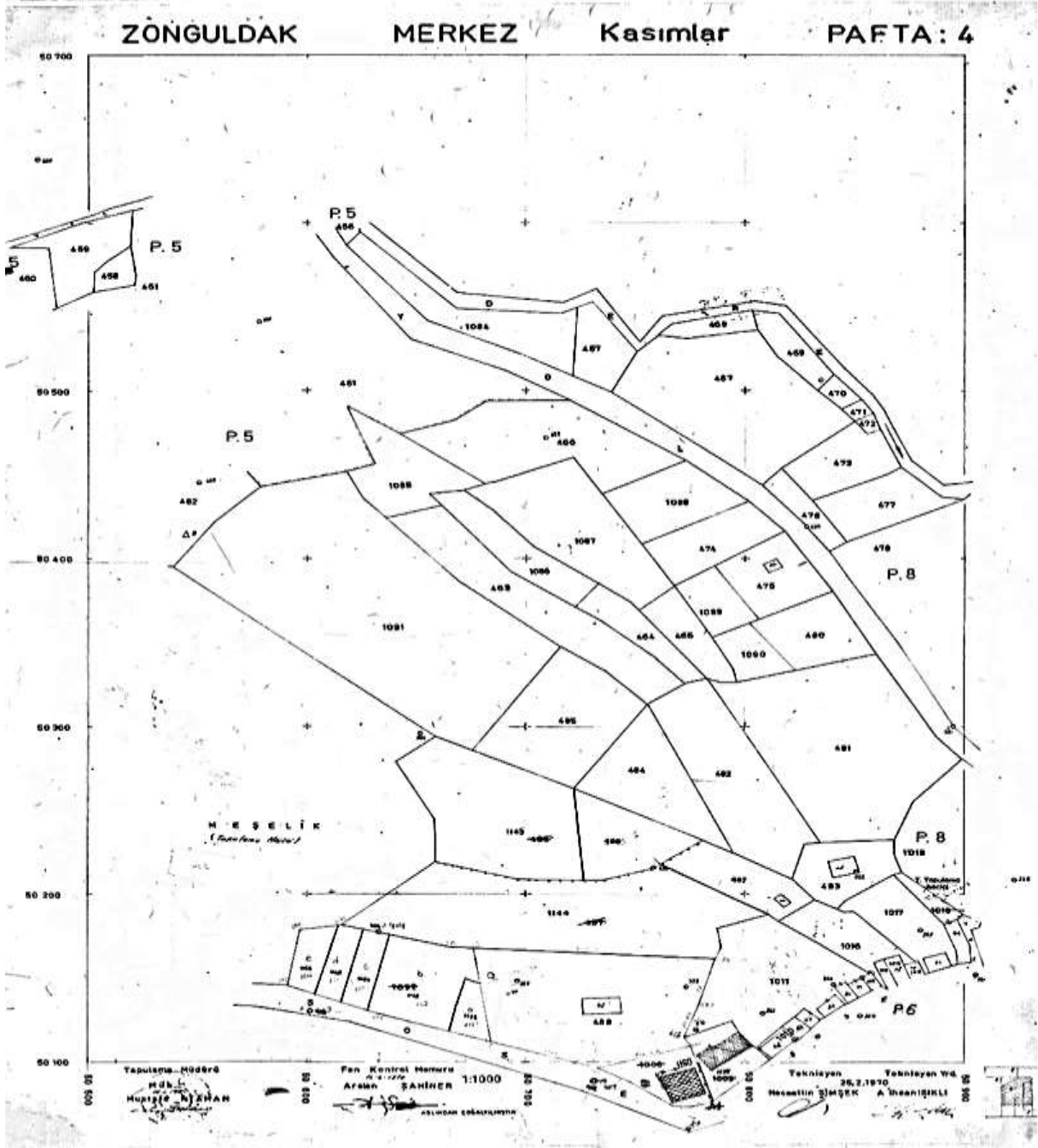
**Şekil 2.3** Zonguldak ili için üretilmiş ancak üretim sonrası bütünlemesi yapılmamış 1/5000 ölçekli fotogrametrik harita. (ZKM 2017)

### 2.3.4 Prizmatik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar

Dik koordinat yöntemi olarak da adlandırılan prizmatik yöntem, küçük alanlarda ve yapılaşmış bölgelerde günümüze kadar uygulanmaya gelmiştir. Ölçmelerde basit ölçme aletlerinin kullanılması ve fazla maliyet gerektirmemesi yöntemin bir avantajıdır. Dik koordinat yönteminin temel prensibi, bir poligon kenarı veya parselin iki köşe noktasını birleştiren doğru ölçü doğrusu olarak alınıp, detay noktalarından bu ölçü doğrusuna prizma yardımıyla dikler inilerek, dik ayak ve dik boylar ile birlikte bina cephelerinin ve parsel kenarlarının ölçülmesidir. Yöntemin doğruluğu, dik inme işleminin doğruluğuna, dik ayak ve dik boy uzunluklarının ölçme doğruluğuna ve dik boy uzunluğuna bağlıdır ( Tüdeş 2001, Bıyık 2001)

### 2.3.5 Klasik Ölçü Yöntemiyle Üretilmiş Haritalar

Kutupsal yöntem olarak da adlandırılan takeometrik yöntemin temel prensibi, poligon ve nirengi gibi koordinatları belirli yer kontrol noktalarına kurulan takeometre aleti ile detay noktalarında gözlenen düşey açı, yatay açı ve uzunluklar yardımıyla, detay noktalarının yataydaki ve düşeydeki konumunun aynı anda belirlenmesidir. Takeometrik yöntem, kullanılan takeometre aletinin özelliklerine göre iki grupta değerlendirilebilir. Birincisi, günümüzde artık geçerliliğini yitirmiş olan klasik takeometrelerle ve miralarla yapılan ölçmelerdir. İkincisi ise, günümüzde gelişen teknolojinin bir ürünü olarak ortaya çıkan yüksek doğrulukta düşey açı, yatay açı ve uzunluk gözlemleri yapabilen elektronik takeometreler (total station) kullanılarak yapılan ölçmelerdir. Elektronik takeometrelerle yapılan gözlemler dahili veya harici kayıt ünitelerine otomatik olarak kayıt edilmekte, istenildiği takdirde mikro işlemcide başka hesaplamalarda yapılabilmektedir. Ölçülen ve hesaplanan değerler bilgisayar ortamına aktarılarak değerlendirilip, çizicilerle (plotter) çizim yapılabilmektedir. Böylece, kişiye bağlı okuma ve yazma hataları tamamen ortadan kalkmaktadır. Yöntemin doğruluğu, birinci derecede düşey açı, yatay açı ve uzunluk ölçme doğruluğuna bağlıdır. Elektronik takeometrelerle yapılan takeometrik alımın doğruluğu, klasik takeometrelerle yapılanaya göre çok daha iyidir. Pafta altlıkları, şeffaf altlıklar, alüminyum ya da karton altlıklardır. Yer kontrol noktaları, genellikle mevzii koordinat sistemine bağlıdır. Yer kontrol noktaları koordinatlarına göre, detay noktaları ise poligon noktalarına bağlı olarak paftalarına grafik yöntemle çizilmiştir (Tüdeş 2001, Bıyık 2001).

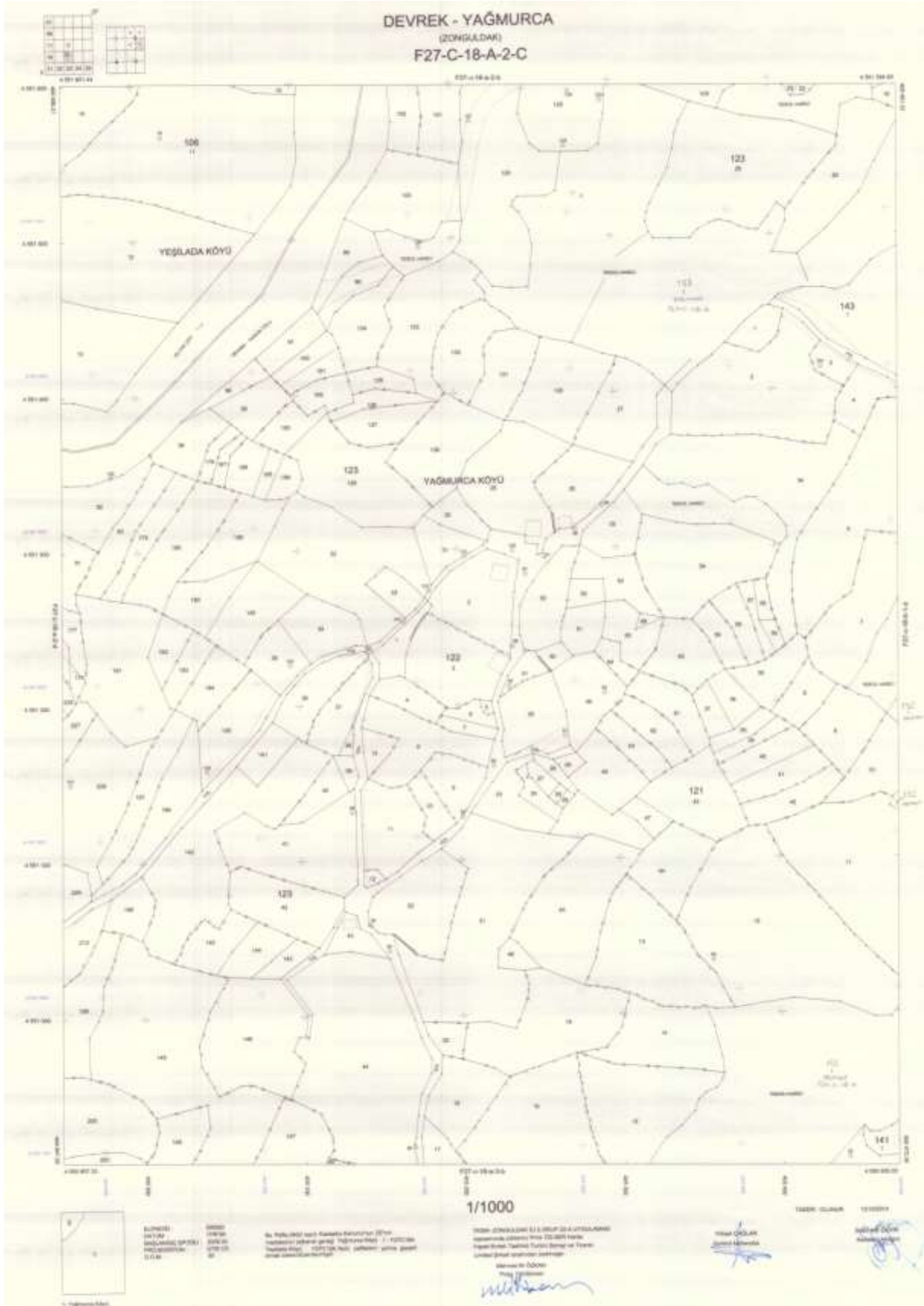


Şekil 2.4 Zonguldak ili, Merkez ilçe, Kasımlar köyü, kadastro çalışmaları sonrasında mevzi koordinat sisteminde klasik yöntemle üretilmiş kadastro paftası (ZKM 2017).

### 2.3.6 Sayısal Haritalar

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





**Şekil 2.5** Zonguldak ili, Devrek ilçesi, Yağmurca Köyüne ait ITRF-96 koordinat sisteminde sayısal yöntemle üretilmiş kadastro paftası (ZKM 2014).

### 2.3.7 Kadastro Haritalarının Genel Özellikleri

Tüm bu açıklama ve örneklemelerin sonucunda Kadastro Haritalarının genel özellikleri aşağıda tarafımda özetlenmiştir. Bunlar;

- Birçoğu farklı koordinat sistemlerinde üretilmişlerdir. Ülke Nirengi Ağına bağlı değildirler. Buda koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapmayı gerektirmektedir.
- Fotogrametrik yöntemle üretilenler dışında yükseklik bilgileri bulunmamaktadır.
- Kadastral haritaların dayandığı nirengi, poligon gibi yer kontrol noktalarının önemli kısmının zemin tesisi kaybolmuştur.
- Grafik ve Klasik haritalar dolu pafta sistemi yerine, ada esasına göre açılmışlardır, bölümlenme sistemlerinde ve boyutlarında standart yoktur.
- Parsel yüzölçümleri, ölçüm değerleri yerine, kadastro haritalarının üzerinden alınan değerler ve çoğunlukla planimetre ile hesaplanmıştır. Kadastro haritaları ile ölçüm değerlerinin elde edildiği yıllardan günümüze kullanılan teknik ve teknolojiye gelişmeler olmuştur. Kadastral haritalar bu yönde güncellenememiştir.
- Kadastro haritalarının yapılması çalışmalarını yerel olarak yapıldığından pafta bazında iyileştirme yerine parselleri güncel tekniğe uygun hale getirmiş buda paftaların karmaşık hale gelmesine sebep olmuştur.
- Kullanılan pafta altlıkları ya eskimiştir ya da kalitesizdir ve deformasyona uğramıştır. Kullanılmasının sürdürülmesi, yanlış sınırları dışında kalan hatalara neden olmaktadır.
- Eski kadastro paftalarında ölçü ve çizimle yanlış sınırların dışında kalan hatalar ortaya çıkmaktadır.
- Plan ölçekleri gereksinimlere cevap verememektedir. Daha önceleri üretilen kadastro paftaları küçük ölçeklerde üretildiğinden çoğu zaman ihtiyaca cevap vermektedir.
- Arazilerin değerlerinin artması, yerleşim yerlerinin büyümesi ile pafta ölçeklerinin büyütülmesine ihtiyaç duyulmaktadır.
- Bazı paftalar fotoplan olduğu için harita niteliğinde değildir.
- Grafik sistemde yapılan paftaların sayısal hale gelmeleri ve aplike edilmeleri, günümüz gereksinimleri karşısında yetersiz kalmaktadır.



- Günümüzde l, hesaplama ve çizim teknolojilerinin gelişmesi kadastro paftalarının üretimindeki doğruluğu artırmış bu da her türlü proje yapımında daha sağlıklı sonuçlara ulaşılmasını sağlamıştır Şeklinde sıralanabilir.





## BÖLÜM 3

### KADASTRODA TEKNİK HATALAR VE DÜZELTMELER

Kadastro çalışmalarının teknik yönü, harita ve kadastro mühendisliği sorumluluğunda yürütülmektedir. Pozitif bir bilim dalı olan harita ve kadastro mühendisliği çalışmalarının her aşaması da hataya açık olup kadastro çalışmaları sırasında çeşitli hataların yapılması mümkündür.

Mülkiyet değişikliğine sebep olmayacaksa, yapılan hatanın idari yoldan düzeltilmesi; bu hataların sebep olacağı, hak kaybına da en başından engel olunmasını sağlayacaktır.

İşte buradan hareketle, Kadastro Kanununun 41'inci maddesi tesis edilmiş ve bu madde ile kadastro çalışmaları sırasında yapılan vasıf ve mülkiyet değişikliği dışındaki hataların idari yoldan düzeltilmesi amaçlanmıştır. Bu maddenin ilk hali; yeterince açık ve de hata çeşitleri olarak pozitif konular olmasına karşılık, ne yazık ki uygulamada yorumla sonuca gidilmek istenmesi, bu maddenin amacının tam olarak gerçekleşmesine engel olmuştur.

Bu nedenle; Şubat 2005 tarihli 5304 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kadastro Kanununun bazı maddeleriyle kanunun 41'inci maddesinde de değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikle, daha önce yaşanan problemlerin aşılması için; ölçü, tersimat ve hesaplama hatalarının yanı sıra geometrik durumu kesinleşmiş sınırlandırma hataların düzeltilmesi de kapsama alınmıştır.

Kadastroda parsel üretimi; tesis kadastro ve 2/B kullanım kadastro sonucu yapılabileceği gibi, daha sonra yapılan değişiklik işlemleri, parselasyon işlemleriyle ve de mahkememe kararları sonucu hükmen de yapılabilir. Parsel üretiminin her aşamasında teknik hata yapılması haritacılık mesleğinin doğası gereği mümkündür. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesi gereğince aşağıda belirtilen işlemlerde yapılan teknik hatalar düzeltilebilir. Bunlara kısaca değinmek gerekirse; kadastro çalışmalarında, ifraz, tevhit, yola terk, ihdas vb. gibi değişiklik işlemlerinde, parselasyon işlemlerinde, 2981/3290 sayılı kanun çalışmalarında, kamulaştırma çalışmalarında, mahkeme haritalarında, yenileme çalışmalarında, orman haritalarında yapılmış teknik hatalar idari yoldan düzeltilebilir.

Teknik hataların düzeltilmesi için herhangi bir başvuru şart değildir. Hatanın varlığının anlaşılmasından sonra Kadastro Müdürlüğü bu hatanın düzeltilmesi için sorumluluğun altına girmiş sayılır. Kadastro Müdürlükleri tarafından düzeltme işlemi sırasında izlenecek yolu maddeler halinde özetlemek gerekirse;

- Öncelikle çelişkinin; ölçü, sınırlandırma, tersimat ya da hesaplama gibi teknik bir hatadan ileri gelip gelmediği tespit edilir.
- Kontrol Mühendisi tarafından, yapılan düzenlemeyle ilgili, düzeltme biçimini gösterir kroki ve düzeltme hakkında bir rapor düzenlenir.
- Rapor ve kroki, açıklayıcı bir yazıya eklenir. “ Tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması için Sulh Hukuk Mahkemesine dava açılmadığı takdirde düzeltmenin kesinleşeceği “ kayıt maliki ile diğer hak sahiplerine ve düzeltmeden etkilenen taşınmaz mal maliklerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre bildirilir. Düzeltmeden etkilenmeyen komşu parsel malikleri varsa bunlara tebligat yapılmasına gerek yoktur.
- Taşınmaz mal el değiştirmiş ise, bildirim son malike yapılır.
- Ayrıca ilgili Tapu Müdürlüğüne düzeltme işlemi yazı ile bildirilir.
- Tapu Müdürlüğüne düzeltmeye konu taşınmaz malların tapu kütük sayfasının “ Beyanlar “ hanesine “ Kadastro Yasasınının 41.maddesine göre düzeltme vardır.” şeklinde belirtme yapılır.
- 30 günlük süre içerisinde de dava açılıp açılmadığı hususu Sulh Hukuk Mahkemesine soru konusu edilir. Belirtilen süre içinde dava açılmamışsa düzeltme kesinleşir.
- Süresi içinde dava açılmayan düzeltmeler için kadastro müdürlüğüne tescil bildirimini düzenlenir ve üst yazı ile tescil için tapu müdürlüğüne gönderilir. Tescil sonrası, kadastro müdürlüğüne de fenni klasör ve paftasında gerekli düzeltmeler yapılır.
- Süresi içinde dava açıldığı takdirde, mahkemenin istemi üzerine, düzeltmeye ilişkin belgelerin onaylı birer örneği ilgili mahkemeye gönderilir ve davanın sonuçlanmasına müteakip mahkemenin vermiş olduğu karar yönünde işleme yön verilir.
- Düzeltme amacıyla yapılan değişiklikler için belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı aranmasına gerek yoktur.
- Düzeltmenin merkez arşivine işlenmesi sağlanır.

- 41.madde gereğince yapılacak düzeltme işlemleri, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12.maddesinde yer alan hak düşürücü süreye tabi değildir. Düzeltme için zaman aşımı yoktur.

Bu kapsamda sınırlandırma hatalarının düzeltilmesi özellik arz etmektedir. Zira ölçü, tersimat ve hesaplama hatalarının tespiti eldeki pozitif verilerle mümkün iken sınırlandırma hatalarının tespiti için aynı şeyi söylemek mümkün olmayabilir. İdari yoldan düzeltilebilecek sınırlandırma hatalarının doğru tespit edilememesi durumunda yeni hatalara sebep olunabileceği gibi sorumluluk altına girilmesi de kaçınılmaz olacaktır. Bu nedenle sınırlandırma hatalarının idari yoldan düzeltilmesinde incelemenin mümkün olduğunca geniş kapsamlı yapılması, düzeltme yönünde somut verilerle mutlak kanaate ulaşılmalıdır. Bu bölümde Kadastro Paftalarının Yenilenmesi çalışmalarına değinilmeden önce Kadastroda karşılaşılan ölçü, tersimat ve hesaplama hatalarına, aynı zamanda idari yoldan düzeltilebilecek sınırlandırma hatalarının da neler olduğuna ve bu hataların nasıl düzeltilebileceğine örneklerle yer verilmesi planlanarak tez kapsamında bundan sonraki çalışmanın daha iyi anlaşılması ve yapılan uygulamalar arasındaki temel farklılıkların daha net ortaya konulması amaçlanmıştır.

### **3.1 KADASTRO ÇALIŞMALARI VE SONRASINDA MEYDANA GELEN TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ İLE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT**

Yargıya intikal eden konuların başında taşınmazlarla ilgili davalar yer almaktadır. Yargı yoluyla çözümü zorunlu olan konuların yargıya intikali kaçınılmazdır. Fakat mevzuat gereği idari yoldan çözümü mümkün olan hataların idarece düzeltilmesi halinde; yargıya intikal eden taşınmazlara ilişkin davalar en aza indirilmiş olacak, taşınmaz mal maliklerinin mağduriyeti daha kısa süre içerisinde giderilebilecek ve tapu ve kadastro kayıtlarındaki teknik hatalar hak kaybına fırsat vermeyecek bir süre içerisinde düzeltilmiş olacaktır (Koçak 2016).

Tapu ve Kadastro İdaresinin kendi kusurundan kaynaklanan teknik ve adi yazım hatalarının idari yoldan düzeltilebileceğine dair mevzuat, aşağıda başlıklar halinde irdelenmiştir.

#### **3.1.1 Medeni Kanuna Göre Yapılacak Düzeltme**

Tapu sicillerindeki adi yazım hatalarının düzeltilmesine ilişkin Medeni Kanunun 1027'nci maddesi; ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun tapu sicilindeki yanlışlığı

ancak mahkeme kararıyla düzeltilebileceği, düzeltme işleminin eski tescilin terkinini ve yeni sicilin yapılması biçiminde de olabileceği, tapu memurunun, basit yazım yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca re 'sen düzeltilebileceği hükmündedir. Bu kapsamda yapılacak düzeltme işlemlerinde ilgililerinin rızalarının olması düzeltmenin temelini oluşturmaktadır.

### 3.1.2 3402 Sayılı Kadastro Kanunu ve Düzeltme

Teknik Hataların düzeltilmesi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesiyle düzenlenmiştir. Ayrıca, aynı Kanunun 22'inci maddesinde, 5304 sayılı kanunla yapılan değişikliğe göre; sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplama gibi teknik hatalarda 22-a çalışmalarıyla düzeltilebilecektir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesinin ilk yürürlüğe giren metni; “Kadastrosu kesinleşmiş taşınmazlarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplama doğan fenni hataların ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re 'sen düzeltilebilir” şeklindedir. Bu düzenlemede yer alan; ölçü hatasının, sınırlandırma hatasını da kapsayıp kapsamadığı, ölçü ve tersimat hatalarının düzeltilmesiyle paftada meydana gelen değişikliğin mülkiyet değişikliğine sebep olup olmadığı, sayısal çalışmalarla birlikte yüzölçüm hesaplarında tecvizden bahsedilip edilmeyeceği, tartışma konusu olmuştur (Koçak 2016).

Bu tartışmalara son vermek amacıyla 22.05.2005 tarih ve 5304 sayılı kanun ile yapılan değişiklik ile 41'inci maddeye son şekli verilmiştir. 41'inci madde ilk haliyle; “Teknik Hataların Düzeltilmesi” başlıklı iken 5304 sayılı kanunla “Hataların Düzeltilmesi” başlığını almıştır. Bu sayede 41'inci madde daha kapsamlı bir hale getirilerek ilk halinden doğan tereddütler ortadan kaldırılmış olup maddenin düzeltme yönüyle kapsamı genişletilmiştir. İdari yoldan düzeltilecek teknik hataların neler olduğu 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesiyle düzenlenmiştir fakat daha sonraki aşamalarda 5304 sayılı kanunla yapılan değişiklikler sonucu idari yoldan düzeltmeyi öngören, 41.madde metni aşağıdaki şeklini almıştır. Bu kapsamda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesini açıklamak gerekirse;

“ **MADDE 41-** Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re 'sen düzeltilir. Düzeltme

taşınmaz malikleri ile hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.”

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırı içinde kalanların re ‘sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir” şeklindedir.

Bu düzenlemeye göre; 41.madde gereğince idari yoldan düzeltilebilecek hatalar aşağıda başlıklar halinde açıklanarak 41.maddenin kapsamı hakkında örneklerle bilgi verilmeye ve konu pekiştirilmeye çalışılacaktır.

### **3.1.3 Tapu Planları Tüzüğü ve Düzeltme**

İdari yoldan düzeltilecek hatalarla ilgili düzenleme Tapu Planları tüzüğünün 16’ncı maddesinde yer almıştır. Bu tüzüğün 16’ncı maddesi; “Tescilli tapu planlarında tespit edilen ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama kaynaklı hataların düzeltilmesi Kadastro Yasasının 41’inci maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yapılır” hükmündedir.

### **3.1.4 Tapu Sicil Tüzüğü ve Düzeltme**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41’inci maddesi gereğince yapılacak düzeltmenin, tapu kütüğünde de bir düzeltmeye de neden olacağı muhakkaktır. Düzeltmelerin tapu kütüğüne nasıl işleneceği, Tapu Sicil Tüzüğü’nün 74 ve 77’inci maddeleriyle düzenlenmiştir.

### **3.1.5 Kadastro Sırasında Veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik Kapsamında Düzeltme**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41’inci maddesi gereğince idari yoldan düzeltilebilecek hataların ayrıntısı “ Kadastro Sırasında veya Sonrasında yapılan işlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik” ile düzenlenmiştir.

### **3.1.6 TKGM'nün 2010/22 Sayılı Genelgesi Kapsamında Düzeltme**

Düzeltme ile ilgili düzenleme genelgenin 11'nci maddesinde yer almıştır. İşleme tabi parselde bulunan yüzölçüm hatasının tecviz içinde ya da dışında olmasına göre nasıl uygulama yapılacağına genelgenin bu maddesinde ayrıntılarıyla yer verilmiştir.

### **3.1.7 TKGM'nün 2016/2 Sayılı Genelgesi Kapsamında Düzeltme**

TKGM'nün 2014/3 sayılı genelgesini yürürlükten kaldıran bu genelge kapsamında; kimlik bilgilerine ilişkin kadaströ çalışmalarından kaynaklanan hataların ve taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının ve diğer hataların müdürlükçe tespit edilmesi halinde zeminde yapılacak inceleme müteakip tespit edilen hataların idarece düzeltilmesi işlemi amaçlanmıştır.

## **3.2 3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 41'İNCİ MADDESİ VE DÜZELTME**

Tam metni yukarıda yer alan 41'inci madde gereğince idari yoldan düzeltilebilecek hataların özelliklerini şu şekilde sıralamak mümkündür;

- Düzeltmeye tabi hata, tesis kadastrosu ya da sonrasında olan değişiklik işlemleri sırasında yapılmış olmalıdır.
- Geometrik durumu kesinleşmiş olmalıdır.
- Düzeltilecek hatalar; Ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan teknik hatalar olmalıdır (Koçak 2016).

### **3.2.1 Geometrik Durumun Kesinleşmesi**

41'inci madde metninde idari yoldan düzeltilebilecek hataların geometrik durumunun kesinleşmiş olması koşulu bulunmaktadır. 41'inci maddenin mantığından hareketle farklı durumlara göre taşınmazın kesinleşmiş durumunu maddeler halinde özetlemek gerekirse şu hususlardan bahsedilebilir (Koçak 2016);



- Kadastro çalışmalarında düzenlenen sınırlandırma krokisi önceki verilere aykırı olmadığı halde; bu krokiye aykırı noktalar ölçülmüşse; taşınmazın kesinleşen geometrik durumu, sınırlandırma krokisindeki durumudur.
- Kadastro öncesine ait tapu kaydı belli sınırları okuyor ve de bu sınırlar da halen zeminde mevcut olduğu halde buna aykırı sınırlandırma söz konusu ise; taşınmazın kesinleşen geometrik durumu, önceye ait olan krokideki durumudur.
- Kadastro öncesine ait resmi bir kroki olduğu halde bu krokiye aykırı sınırlandırma söz konusu ise; taşınmazın kesinleşen geometrik durumu, önceye ait olan krokideki durumudur.
- Fotogrametrik çalışmalarda; parsel sınır çizgisi ile eş yükseklik eğrisi karşılaştırılmak suretiyle yapılan sınırlandırmalarda; taşınmazın kesinleşen geometrik durumu, kıymetlendirilmiş paftadaki durumudur.

### 3.2.2 Sınırlandırma Hatalarının Düzeltilmesi

Taşınmaz malın mülkiyet sınırları; kadastro çalışmaları sırasında, muhtar, bilirkişi ve ilgisinin beyanı ve zeminde gösterimi ile taşınmaz malın belirlenen sınırlarıdır. Kadastro sonrasında yapılan işlemlerde ise sınırlandırma, değişiklik işlemleri ve aplikasyon değerleriyle taşınmaz malın belirlenen sınırlarıdır (Koçak 2016, Erkan 2011).

Zeminde parsel sınırlarının hatalı belirlenmesi ya da doğru sınırların hatalı olarak alınması ise sınırlandırma hatasına sebep olur. Sınırlandırma hatalarının tespiti, ölçü, tersimat ve hesaplama hataları gibi kolay değildir. Bu hatalar, eldeki pozitif verilerle tespit edilebilir iken, sınırlandırma hatalarının tespiti aynı şekilde mümkün değildir. Zira bir parselde sınırlandırma hatasından bahsetmekle, yıllar önce muhtar, bilirkişi ve ilgisinin beyanına aykırı noktalar esas alınmak suretiyle ölçüm yapılmış olduğunu kabul etmek olacaktır.

O nedenle de, ölçü ya da tersimat hatası bulunmadığı halde bir sınırlandırma hatasından bahsetmek bazı somut verilere dayandırılmalıdır. Aksi halde hatalı uygulamaya sebep olunur ve yapılacak bu hatanın sorumluluğu bulunmaktadır. O nedenle ki idari yoldan düzeltilebilecek sınırlandırma hatalarının mutlaka bazı somut verilere dayandırılması gereklidir.

Sınırlandırma hataları özellik arz etmesi ve risk taşınması nedeniyle 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesi gereğince düzeltililebilecek sınırlandırma hataları, 41'inci madde yönetmeliğinin 8'inci maddesinde tek tek sıralanmıştır. Buna göre; "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, tersimat ve hesaplama hataları dışında kalan;

- Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olduğunun,
- Araziye değişmeyen sınır olduğunu gösteren demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesisler bulunduğu bu yapı ve tesisler, krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olduğunun,
- Kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plan esas alınarak, sınırlandırma hatası yapılmış olduğunun,
- Parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde ya da düz olduğu halde kırık noktalı geçirilmiş olduğunun,
- Birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olduğunun,
- Fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılmış olduğunun, anlaşılması halinde sınırlandırma hataları düzeltilir.

Sınırlandırmadan kaynaklanan bir hata bulunup bulunmadığı; tescilli belgeleri, varsa tespit tarihinden önce üretilmiş hava fotoğrafı, fotogrametrik harita gibi haritalar ile yararlanabilecek diğer bilgi ve belgeler üzerinde zeminde ve büroda gerekli inceleme ve araştırmalar yapılmak suretiyle belirlenir. Sınırlandırma hatalarına yönelik yapılacak düzeltmelerde, yeni bir parsel oluşturulamaz. Yapılacak inceleme sonucu düzenlenecek rapor doğrultusunda, sınırlandırma hatası tespit edilememesi halinde, düzeltme yapılmayacağına dair talepte bulunan taşınmaz maliklerine de bilgi verilir. Bazı durumlarda sınırlandırma hatası tespit edilse dahi yürürlükte bulunan mevzuat bu hataların düzeltilmesine izin vermemektedir. Bu durumları birkaç örnekle açıklamak gerekirse;

- 41'nci madde yönetmeliğinin 15/1'inci maddesi; “ Orman, mera, kamu taşınmazları, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki genişletmeye elverişli yerlere sınırı olan taşınmazlar ile kadastrusu ya da kadastro sonrası sınırları hükmen belirlenerek kesinleşmiş olan parsellerdeki sınırlandırma hataları düzeltilemez ” hükmündedir.
- Bir taşınmazın sicilinin oluşturulduğu ilk ölçüm sırasında geometrik durumu “kare” şeklinde belirlenmiştir. Taşınmazın tasarruf ve ölçü krokisindeki mevcut durumu da “kare” şeklindedir. Sicillerin oluşturulmasından sonraki bir tarihte, bu taşınmazla ilgili ifraz, yola terk, aplikasyon vb. gibi bir işlem sırasında, zemin durumunun “dikdörtgen” şeklinde olduğu tespit ediliyor. İlgilisi, zemin durumu esas alınmak suretiyle düzeltme talebinde bulunuyor. Yapılan kontrollerde bu taşınmazın ilk sınırlandırması esas alınmak suretiyle yapılan ölçü, tersimat ve hesaplama da herhangi bir hata olmadığı gibi 41'inci madde uygulamasının 8.maddesindeki verilerinde olmadığı anlaşılıyor. Buna rağmen düzeltme talep ediliyorsa, bu hata düzeltilmemelidir. Kadastro çalışmaları sırasında “kare” olarak belirlenip paftasına da “kare” olarak çizilen parselin ölçümünde herhangi bir teknik hata yapılmamış olduğu gibi kadastro öncesine ait hiçbir belge ya da dayanak da bulunmamaktadır. Bu durum da taşınmazın bugünkü zemin durumu “dikdörtgen” şeklinde olduğu gerekçesiyle düzeltme yapılmak istenmesi halinde Medeni Kanunun 719'uncu maddesine aykırı davranılmış olur ve bu da kanuna aykırı bir uygulama yapılmasına sebebiyet verir (Koçak 2016, Erkan 2011). Zira Medeni Kanunun 719'uncu maddesi; “.....Tapu planları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa asıl olan plandaki sınırlardır.....” hükmündedir.
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesinin yürürlüğe giren ilk halinde, idari yoldan düzeltilebilecek hatalar sıralanırken vasıf ve mülkiyet değişikliği kapsam dışı idi. 5304 sayılı kanun ile 41'inci maddeye getirilen değişiklikte, vasıf ve mülkiyet değişikliğinin kapsam dışı olduğu hususunda herhangi bir belirtim bulunmamaktadır. Vasıf ve Mülkiyet değişikliğinin kapsam dışı olduğuna dair belirtim bulunmaması, vasıf ve mülkiyet değişikliğinin de idari yoldan yapılabileceği anlamına gelmez. O nedenle ölçü, tersimat, hesaplama gibi teknik hata olmadığı ve de 41'inci madde yönetmeliğinin 8'inci maddesinde sıralanan koşullar bulunmadığı durumlarda idari yoldan sınırlandırma hatası düzeltilmemeli özellikle de sınırlandırma hatası adı altında mülkiyet değişikliğine kesinlikle sebebiyet verilmemelidir (Koçak 2016).

### 3.2.3 Ölçü Hataları ve Düzeltilmesi

Ölçme işlemi; zeminde sınırları belirlenen parselleri paftasında gösterebilmek için çeşitli ölçü yöntemleriyle yapılan işlem olarak tanımlanabilir (Koçak 2016, Erkan 2011).

Tesis kadastrosu sırasında taşınmazın zemindeki sınırları; muhtar, bilirkişi ve hazırsa taşınmazın ilgisinin beyanıyla zeminde belirlenir ve ölçümü yapılarak paftası oluşturulur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinin (BÖHHBÜY'ün) Tapu ve Kadastro işlemlerini ilgilendiren yönlerini ayrıntılarıyla düzenleyen 2010/11 sayılı “ Kadastro Harita Üretimi ve Kontrol Genelgesi'nin” 4.maddesinde ölçü yöntemleri sıralanmıştır.

Bu kapsamda genelgenin 4.maddesi; “Tüm kadastral ölçüler hassas sonuç veren GNSS, TUSAGA-Aktif veya elektronik takeometre kullanarak, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği ve ilgili mevzuatına uygun olarak yapılır. Zorunlu hallerde prizmatik ölçü yapılır hükmündedir.”

Yönetmelik ve genelgedeki düzenleme, gelişen teknolojinin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Zira daha önceki tarihlerde yapılan kadastro çalışmalarında daha çok prizmatik ve takeometrik yöntemler kullanılmıştır. Sorunlu olan belli yerler dışında ülke kadastro çalışmaları klasik ve fotogrametrik olmak üzere iki yöntemle yapılmıştır.

Klasik yöntemde; taşınmazın zeminde mülkiyet sınırları belirlenip tasarruf krokisi düzenlendikten sonra ölçümü yapılırken, Fotogrametrik yöntemde; kıymetlendirilmiş paftalar kullanılmakta olup, zorunluluk olmadıkça ölçüm yapılmamaktadır. Ölçü hatalarını adlandırmak gerekirse; prizmatik ölçü hataları, takeometrik ölçü hataları ve elektronik uzunluk ölçerler ( EUÖ ) ile yapılan ölçü hataları olarak sıralanabilir.

Ölçü hatasının niteliğine göre ilgili belgeler üzerinde düzeltme yapılır. Bu belgeler üzerinde düzeltme işleminin nasıl yapılacağı aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır. Bunlar;

- Zeminde yapılacak yeni ölçü ile hatalı değerin doğrusu bulunur.
- Ölçü krokisinde, hatalı değerlerin üzeri okunabilecek şekilde çizilerek doğrusu yazılır.
- Pafta çizimi düzeltilir. ( Paftada, hatalı çizgiler X işaretiyle iptal edilir.)

- Ölçü hatasından etkilenen bütün parsellerin yüzölçümleri yeniden hesaplanır.
- Hatadan etkilenen parsellerin, fen klasöründeki yüz ölçümü düzeltilir.
- İlgili parsellerin, tapu kütüğündeki yüz ölçümleri düzeltilir şeklinde sıralanabilir.

#### **3.2.4 Tersimat (Çizim) Hatalarının Düzeltilmesi**

Tersimat (Çizim); arazide ölçülen ve krokisinde görülen değerler yardımıyla parsele şeklinin paftasına çizimi olarak tanımlanabilir (Koçak 2016, Erkan 2011).

Çizim Hatasındaki sorun; ölçü krokisi ile paftası arasındadır. Zemin ile ölçü krokisi hakkında herhangi bir uyumsuzluk söz konusu değildir. Ancak; ölçü krokisindeki değerlerin paftasına doğru aktarılmaması nedeniyle parselin paftada oluşan şekli ile zemin arasında farklılık oluşmaktadır (Erkan 2011).

Tersimat hatasının tespiti ve düzeltilmesi için zeminde herhangi bir çalışmanın yapılmasına gerek yoktur. Çünkü parselin ölçü değerleriyle hesaplanan cephe değeri ile zeminde ölçülecek cephe değeri arasında herhangi bir çelişki söz konusu değildir. Bunların paftaya aktarılmasında ya da nokta birleştirmesinde hata bulunmaktadır (Koçak 2016).

Çizim işleri BÖHMBÜY'nin " Çizim İşleri " başlıklı " Altıncı Bölümü " ile düzenlenmiştir. Bu yönetmeliğin " Pafta Çizimi" başlıklı 81'inci madde (a) bendindeki düzenleme " Tüm noktalar hesaplanan koordinat değerlerine göre paftaya konur." şeklindedir. Çizimler artık bilgisayar destekli yapılmaktadır. O nedenle de parsel köşe noktaları eskisi gibi tek tek elle çizilmemektedir. Ancak daha önce yapılmış olan prizmatik ve takeometrik ölçülerin elle yapılan çizimlerinde de hata olması olasıdır. Tersimat (Çizim) hatası çeşitlerini şu şekilde sıralamak mümkündür. Bunlar: hatalı nokta tersimatı, hatalı nokta birleştirmesi, eksik nokta tersimi, hatalı poligon tersimi olarak adlandırılabilir.

Yukarıdaki tersimat hatası çeşitleri incelendiğinde hepsinde ortak bir nokta bulunduğu, bu ortak noktanın ise yapılacak düzeltme sonrası paftada değişiklik meydana getireceğidir. Paftasında değişiklik meydana getirmeyen hiçbir tersimat hatası çeşidi bulunmamaktadır. Tersimat hatası düzeltildiğinde, paftada değişiklik meydana gelmesiyle mülkiyet değişikliğine neden olup olmadığı tartışma konusu edilmiştir. Tersimat hatasının düzeltilmesiyle mülkiyet değişikliğine neden olunmaz.

### 3.2.5 Hesaplama (Yüzölçümü) Hatalarının Düzeltilmesi

Herhangi bir tapu-fen işlemi sırasında pafta ile zemin uyumsuzluğu bulunmadığı halde tescilli alan ile işlem arasında hesaplanan alan arasında farklılıklarla karşılaşılabilir. Arada bulunan farkın mahiyetine göre bu hatalarında düzeltilmesi işlemi kendi içerisinde farklılıklar arz etmektedir. Bu hata türlerinin nasıl tecviz içinde kalan ve tecvizi aşan durumlarda nasıl düzeltileceği aşağıda kısaca açıklanmıştır.

İşleme tabi parselin tescilli yüzölçümü ile işlem sırasında bulunan yüzölçümü arasındaki fark, tecviz sınırı içinde kalıyorsa; ilgili teknik belgelerinde, farkın yanılma sınırı içerisinde kaldığı gösterilmek suretiyle düzeltme raporu tanzim edilmeksizin hata resen düzeltilir.

Düzeltmeye ilgisinin muvafakat ettiğinin de belgelenmesi gerekir. Tescile esas alınan belge, tescil bildirimidir. Muvafakatı belgeleyen en önemli şey de ilgisinin imzasıdır. O nedenle de, işlem için düzenlenen tescil bildirimine; “ 41/2 gereğince düzeltme” belirtimi yapılır. Ayrıca tescil bildirimine “yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum” ibaresinin de mutlaka yazılması gerekir.

Tescilli yüzölçümü ile işlem sırasında bulunan yüzölçümü arasındaki fark, tecviz sınırını aşıyorsa hatanın neden kaynaklandığını izah eden teknik rapor düzenlenmek suretiyle düzeltme yapılır. Düzeltmeye ilgisinin muvafakat ettiğinin de belgelenmesi gerekir. Tescile esas alınan belge, tescil bildirimidir. Muvafakatı belgeleyen en önemli şey de ilgisinin imzasıdır. O nedenle de, işlem için düzenlenen tescil bildirimine; “ yüzölçüm düzeltmesine muvafakat ediyorum” ibaresinin yazılması gerekir.

Fark tecviz içinde ya da dışında olsun ilgisi buna muvafakat vermiyorsa, düzeltme 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41/1’ inci maddesi gereğince yapılır. Tespit edilen yüzölçümü farklılığı malik ve diğer hak sahiplerine tebliğ edilir. 30 günlük süre içerisinde dava açılmaz ise düzeltme kesinleştirilir. Dava açılırsa, dava sonucuna göre işlem yapılır. Hata tecviz içinde ya da dışında kalmasına karşın, gerçekte herhangi bir hata bulunmadığı halde, doğru hesabın, tapu kütüğüne hatalı yazılmış olması da mümkündür. Bu tür çelişkiler ise; ilgisinin muvafakatı ile düzeltilebilir. Muvafakat alınamaması durumunda yine tespit edilen hata malik ve diğer hak sahiplerine tebliğ edilir. 30 günlük süre içerisinde dava açılmaz ise düzeltme kesinleştirilir. Dava açılırsa işleme dava sonucuna göre yön verilir.

## BÖLÜM 4

### KADASTRO HARİTALARININ YENİLENMESİNE DUYULAN GEREKSİNİM

Ülkemizde Tapu ve Kadastro Teşkilatının geçmişi yaklaşık 170 yıl öncesine dayanmasına rağmen, başlangıçta sadece mülkiyetle ilgili çalışmalar yapılmıştır. İlk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 yılında Mahmut Esat Efendi tarafından "Defterhane-i Amire Kalemi" adı altında, taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla kurulmuştur. Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar "Defterhane-i Hakani Emaneti" "Defter Eminliği" ve "Defterhane-i Hakani Nezareti" gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür (TKGM 2018).

Çok sayıdaki kanun değişikliği ile yürütülen kadastro çalışmalarının kalitesi de, gerek ölçme yöntemleri, gerek harita altlıkları açısından, gün geçtikçe artmış olarak birbirinden oldukça farklılık göstermektedir. Öncelikle, bu durumun neden olduğu teknik hatalardan dolayı ortaya çıkan toprakla ilgili ihtilafların önlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

766 Sayılı Tapulama Kanunu ile ve önceki Kanunlarla yürütülen kadastro çalışmaları sırasında, çalışma alanı genel sınırındaki ormanların, dışarıda bırakılması sonucu, tescili yapılmamış olan orman ya da diğer hazine arazilerinin tespit ve tescilinin yapılarak hazineye kazandırılması ve değerlendirilmesinin sağlanması gerekmektedir. Bu gibi yerlerin kazanımı, kadastro yenileme çalışmalarının yapılması ile sağlanmış olacaktır.

22.02.2005 tarihinde kabul edilerek, 03.Mart.2005 tarih ve 25744 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 5304 sayılı Kanunun 6. maddesi ile 21 Haziran 1987 kabul tarihli, 09 Temmuz 1987 tarih, 19512 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanununa, ek maddeler getirilmiştir. Bu kapsamda yenileme çalışmaları da, 2859 sayılı Kanunun yanında, ilave olarak, 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 22-a maddesine göre ve bu madde doğrultusunda TKGM'nce yapılan idari düzenlemeler ile yürütülmeye başlanmıştır.

5304 sayılı kanununun 6'ncı maddesiyle 3402 sayılı yasanın 22 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilerek düzenlenmiştir. Bu düzenlemeyle 22-a gereğince; “Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde” gerekli düzeltmeler yapılabilecektir.

Kanun metninin uygulamaya yön verecek şekilde açıklığa sahip olmamasından ötürü 3402 sayılı yasanın 22-a maddesi için “Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi Ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul Ve Esaslara İlişkin Yönetmelik” düzenlenerek 29.11.2006 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kadaastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik esasları doğrultusunda, yapılacak uygulama çalışmalarının yapım ve kontrollerini bir standarda bağlamak ve uygulamada birliği sağlamak amacıyla TKGM'nce 2010/18 ve 2010/19 sayılı genelgeler çıkarılmıştır. İhaleli işler kapsamında ve Kadaastro Müdürlüklerinin kendi imkânları ile yaptıkları çalışmalarını düzenlemek amacıyla iki ayrı genelge çıkarılmışsa da kadaastro ekibinin oluşumu haricinde birbirinden farkı olmayan bu iki genelge 22-a yenileme çalışmalarını düzenlemektedir.

Hazine arazilerinin etkin kullanımının sağlanması için, bu arazilerin zaman içerisindeki değişimlerinin takibinde de kadaastro verilerinin önemi büyüktür. Hazine taşınmazları imar uygulamaları sonucunda yüksek değerli konumdan düşük değerli konuma düşürülebilmekte olduğundan, bu durumun önüne geçilebilmesi, Hazinesinin arazilerini takip edebilmesi ile mümkündür (Alkan 2005).

Grafik, kutupsal, prizmatik, fotoğrametrik ve sayısal yöntemle, yerel ya da Avrupa Datumu-1950 (ED-50) koordinat sisteminde ve farklı altlıklarla üretilen paftaların, ITRF koordinat sisteminde sayısal hale getirilmesi ve kullanım kolaylığı olan altlıklara çizilmesi, bunun için de öncelikle mülkiyet sınırlarına doğru olarak koordinat verilmiş olması gerekmektedir.



Kadastro paftaları, gelişen teknoloji karşısında zamanla teknik nedenlerle yetersiz kalabilmekte, uygulama özelliğini yitirebilmekte ve de eksikliği görülebilmektedir. Ayrıca; kadastro çalışmaları veya değişiklik işlemleri sırasında yapılan sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hatalar da aynı şekilde paftaların uygulama özelliğini yitirmesine sebep olabilmektedir. Diğer taraftan, toprak kayması ya da depremler nedeniyle de tapu planları ile zemin arasında uyumsuzluklarla karşılaşılabilir (Koçak 2015).

Bu uyumsuzluk özellikle aplikasyon işlemleri sırasında, problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Aplikasyon yalnızca yer gösterme amaçlı olabileceği gibi, ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği vb. gibi değişiklik işlemleri sırasında da olabilir. Özellikle de kamulaştırma işlemleri sırasında bu husus daha bir önem arz etmektedir. Zeminde belirlenen kamulaştırma hattı paftasında gösterilmek istendiğinde, bu hat zeminden farklı parsellere rastlayabilmektedir. Bu tür problemlerin hak kaybına neden olacağı muhakkaktır. O nedenle de bu durumdaki paftaların, günün tekniğine uygun hale getirilmesi amacıyla, yenilenmesine ihtiyaç bulunmaktadır (Koçak 2015).

#### **4.1 YENİLENMESİ GEREKEN KADASTRO PAFTALARI**

22-a gereğince tapulama kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamadan kaynaklanan hataları gidermek üzere;

- Teknik nedenlerle yetersiz kalan,
- Uygulama özelliğini kaybeden,
- Eksikliği görülen,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen,

Kadastro haritaları 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yenileme çalışmalarına tabi tutularak tapu sicilinde gerekli düzeltme yapılabilir.

Teknik nedenlerle yetersiz kalmak, uygulama özelliğini yitirmek, eksikliği görülmek ve zemindeki sınırları doğru göstermemek gibi paftaların yenilenmesini gerektiren sebeplerin her biri başlı başına diğerinden bağımsız olmayıp, birbirleriyle iç içe girmiş ve birbirini doğrudan etkileyen problemlerdir. Şöyle ki;

- Bir pafta teknik nedenlerle yetersiz kalmışsa, bu pafta aynı zamanda uygulama özelliğini de kaybeder.
- Bir paftanın uygulama özelliğini kaybetmesinin nedeni, onun teknik nedenlerle yetersiz kalmasındandır.
- Bir paftanın eksikliği bulunuyorsa, bu pafta ile uygulama yapılması mümkün değildir.
- Bir pafta üzerindeki sınırlar ile zemindeki sınırlar arasında uyum yoksa bu, o paftanın teknik olarak yetersizliğinden kaynaklanır. Buna bağlı olarak da uygulama özelliğini yitirdiğinin bir göstergesidir.

Bu tür örnekleri daha da çoğaltmak mümkündür. Bu kapsamda yukarıda maddeler halinde belirtilen ve kadastro haritalarının yenilenmesine sebebiyet veren problemler ayrı ayrı başlıklar altında irdelenmeye çalışılmış ve kadastro haritalarının yenilenmesine sebebiyet veren etkenler ayrıntılı olarak ortaya konulmaya çalışılmıştır.

#### **4.1.1 Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma**

Kadastro paftalarının teknik nedenlerle yetersiz kalması 22-a Yönetmeliğinin 4/m maddesinde; “ Paftanın yapım tekniğinin, teknik yönetmelikte öngörülen hassasiyeti sağlamaması” şeklinde tanımlanmıştır. Yukarıda yapılan tanıma göre, bir paftanın teknik sebeplerle yetersiz kalmasından, en kısa tabirle kadastro paftalarının üretim yönteminin gelişen teknoloji karşısında yetersiz kalması ve ayrıca pafta ölçeğinin, zeminde uygulamalar sonucu yeni oluşan detayları göstermede yetersiz kalması anlaşılmaktadır.

Buna göre teknik nedenle yetersiz kalma nedenleri: paftaların çok eski tarihlerde oluşturulmuş ve folye şeklinde olması, haritaların düzenleniş tarihindeki tekniğin, ilerleyen teknolojinin gerisinde kalması, paftasından aplikasyon değerleri elde edilebilse bile, tecvizin büyük olması nedeniyle, yeni ölçüm tekniğine göre yapılacak aplikasyonların zeminle tam çakışmayıp, tereddütlere neden olması, ayırma işlemi sonucu oluşan yeni parsellerin, paftasında gösteriminin, ölçek küçüklüğü nedeniyle zorlaşması olarak sıralanabilir.

Ayrıca Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinin 1/b maddesinde yeni üretilen kadastro paftalarının; Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı (TUTGA) koordinat sistemine dayalı üç boyutlu kartezyen koordinatlar (X,Y,Z) veya GPS elipsoidinde jeodezik

koordinatlar (enlem, boylam, elipsoit yüksekliği) ile Türkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı-1999'a (TUDKA99) dayalı Helmert Ortametric Yüksekliklerinin (H), yersel, uydu ve uzay, inersiyal fotogrametrik teknikler kullanarak sayısal, çizgisel ve fotogrametrik olarak elde edilmesini öngörmektedir. Eski paftaların bu sistemde olmaması tam olarak teknik nedenlerle yetersiz kalma anlamına gelmeyebilir. Ancak bununda teknik anlamda bir eksiklik olduğu muhakkaktır. Yukarıdaki maddelerde sayılan çelişkiler ile birleşince yenilenmesi gereken paftalar için destekleyici bir unsurdur.



**Şekil 4.1** Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalma.

Şekil 4.1 den de görüleceği üzere fotoplan haritalar üzerinde haritanın merkezindeki ölçek ile kenarlarındaki ölçek farklılıklar göstermekte buda hatalara sebebiyet vermektedir.

#### **4.1.2 Uygulama Niteliğini Kaybetme**

Kadastro paftalarının uygulama niteliğini kaybetmesi 22-a Yönetmeliğinin 4/p maddesinde; “Paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulama kabiliyetinin

bulunmaması” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanıma göre, bir paftanın uygulama niteliğini kaybetmesi, kısaca paftanın aplikasyon kabiliyetini yitirmesi anlamına gelmektedir. Herhangi bir paftada bulunan parsellerin, ölçü değerleri yardımıyla zeminde sağlıklı bir şekilde gösterilmesi o paftanın uygulama niteliğinin olduğunu gösterir. Fakat aşağıda belirtilecek hususların mevcut olması o kadastro paftasının uygulama özelliğinin kalmadığını gösterir.

Bu hususları kısaca açıklamak gerekirse; ölçü değerlerinin bulunmaması, paftasından elde edilememesi, ölçü değerleri bulunduğu halde eski tarihli olması nedeniyle zeminde hassas bir şekilde gösteriminin mümkün olmaması, birbirine sınır olan parsellerin, ayrı zamanlarda aplikasyonunun yapılması durumunda; parsellerin kayık, üst üste binmeler ya da aralarında boşluklar doğması gibi durumların oluşması, ayrıca, ölçü değerleri olmadığı için paftasından uygulama verilen durumlarda; ısı değişikliğinin paftalarda büzülme ve sünmeler oluşturması nedeniyle hassas aplikasyon yapılamama durumları paftanın uygulama niteliğini kaybetmesine örnek olarak gösterilebilir.



**Şekil 4.2** Uygulama Niteliğini Kaybetme.

Şekil 4.2 de görüldüğü üzere deformasyonu yüksek olan pafta altlığı zaman içerisinde zemini yansıtmayacak şekilde ve düzensiz olarak genişlemiş ve daralmıştır. Bunun sonucu paftadan alınan veriler sağlıklı olmayacağından bu pafta uygulama niteliğini kaybetmiş denilebilir.

### 4.1.3 Eksikliği Görülmek

Eksikliği görülmek, 22-a Yönetmeliğinin 4/g maddesinde; “Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesini veya bilgilerin yetersiz olması” şeklinde tanımlanmıştır.

Paftanın zemine uygulanması, paftada ve zeminde mevcut ya da yeniden ihya edilebilen poligon noktaları yardımıyla mümkündür. Bir kadastro paftasında; zemine uygulaması yapılacak parselin tersimatının neye dayandırılarak yapıldığı tespit edilemiyorsa, kadastro paftasında poligon noktasının bulunduğu yer, silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa, paftasında poligon noktası mevcut olsa bile, bu nokta zeminde bulunamıyor ve röperleri olmaması nedeniyle yeniden ihya edilemiyorsa, kadastro paftasında, silinti ya da kararma nedeniyle sınırları tespit edilemeyen parseller bulunuyorsa, kadastro paftasında yırtılma ya da kopma bulunuyorsa ya da paftanın oluşumuna temel oluşturan ölçü değerleri kaybolma nedeniyle bulunamıyorsa o kadastro paftasının eksikliğinden söz edilebilir.

### 4.1.4 Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek

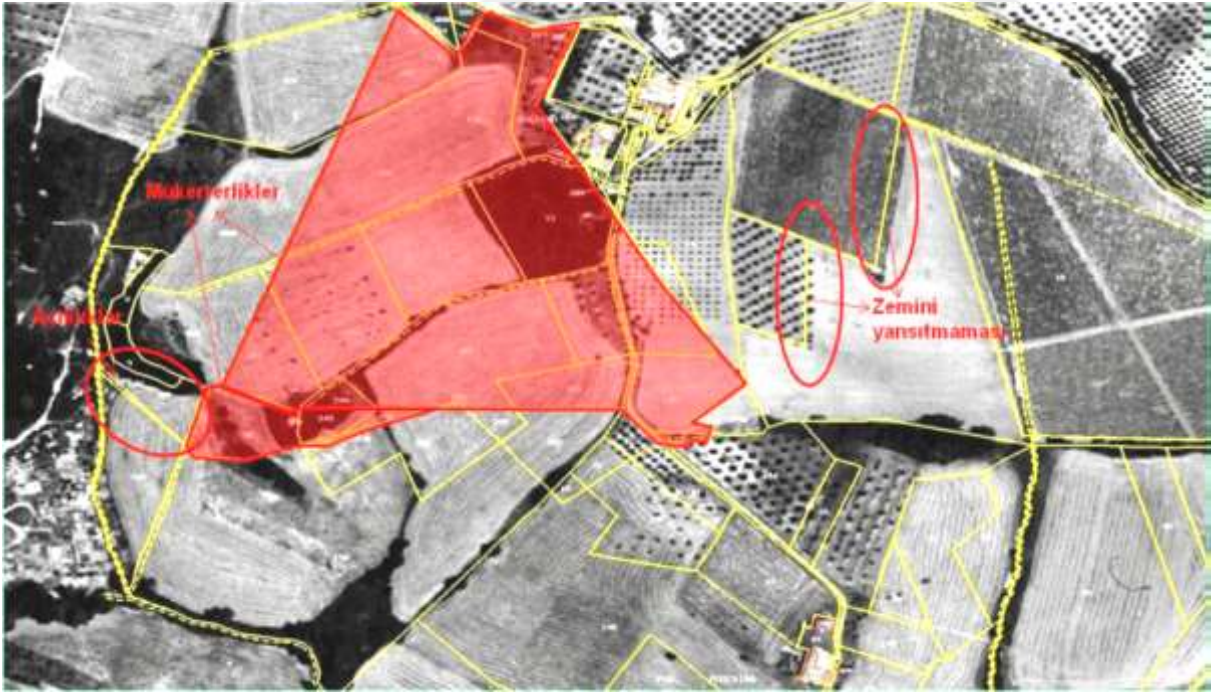
Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemek 22-a Yönetmeliğinin 4/s maddesinde; “Yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalarda; hatalı sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan sebeplerle paftalardaki sınırlar ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanılma sınırını aşan farkların bulunması” şeklinde tanımlanmıştır. Yürürlükteki mevzuat bu kapsamdaki kadastro paftalarını da yenilenmesi gereken paftalar arasında göstermektedir.

Zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen paftalar 2859 sayılı Yenileme Kanununun metninde başlı başına yenileme sebebi sayılmayıp; teknik nedenlerle yetersiz kalma, uygulama özelliğini kaybetme, eksikliği görülme gibi sebeplerle, zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen paftalar olarak yer almıştır.

2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince çıkartılan ve yürürlükten kaldırılan Yenileme Yönetmeliğinde başlı başına yer almadığı halde 2006 yılında yürürlüğe giren 22-a Yönetmeliğinde başlı başına yenileme sebebi olarak yer almıştır. Yenileme sahası içerisinde zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen paftalar da mevcutsa her ne kadar yapım



tekniki ve uygulama niteliği yeterli dahi olsa bu paftaların da yenilenmesi kuşkusuz yararlı olacaktır. Fakat bu durumda da şöyle bir soru akla gelmektedir. Taşınmazın zeminde sınırlarının değişmemiş olduğu, paftasının da uygulama niteliğine sahip olduğu halde; pafta ile zemin arasında bir uyumsuzluk söz konusu ise, bu durum ancak ölçü ya da tersimat gibi bir teknik hatanın sonucudur. Teknik hataların düzeltilmesi 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesinin uygulanması ile de mümkündür. Ancak, bir paftada çok fazla teknik hata bulunuyorsa ve bu hatalar, 41'inci madde uygulaması suretiyle baş edilemeyecek sayıda ise; bu durum paftaların yenilenmesi kararı için destekleyici bir veri teşkil edecektir. Zira 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesi kapsamında yapılacak uygulamanın en önemli ve en zor aşaması düzeltmeden etkilenecek parsel maliklerinin tespiti ile bunlara yapılacak tebligat işleminden oluşmaktadır. Yenileme çalışmalarından sonra 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11.maddesi kapsamında yapılacak askı ilanı parsel maliklerine tebligat niteliğinde olacağından parsel maliklerine tebligat ile ilgili sıkıntılar en aza indirilebilecektir. Bu kapsamda hatanın büyüklüğünün tespiti düzeltme işleminin 22-a kapsamında yapılacak yenileme çalışması ya da 41'inci madde kapsamında yapılacak çalışma kapsamında yapıp yapılmaması hakkında karar verme işleminde etkili olacaktır.



Şekil 4.3 Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermeme (Erkan 2011).

Şekil 4.3 den de görüleceği üzere paftanın her ne kadar yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olsa da pafta zemini yansıtmamakta, paftada mükerrerlikler, zemini yansıtmamama

durumu ve parseller arasında açıklık alanlar kaldığı görülmektedir. Bu paftadaki hatalar 22-a kapsamında yapılacak yenileme çalışması ile giderilmelidir.

## **4.2 AVRUPA BİRLİĞİNE UYUM AÇISINDAN YENİLEME GEREKSİNİMİ**

AB'ne girme sürecinde, en önemli hususların başında tarımsal verimliliğin artırılması, kırsal kalkınma, tarım arazilerinin korunması, işleyen bir çiftçi kayıt sisteminin oluşturulması gelmektedir (URL-1 2018).

Bu çalışmaların yapılabilmesi için arazi ve mülkiyet içerikli bilgi sistemlerine uygun olarak üretilmiş tapu ve kadastro veri kayıtlarının yapılmış olması gerekmektedir. Bu nedenle, kadastro çalışmalarının tamamlanmasının yanında, kadastro bilgilerinin sayısal formatta, bilgi sistemlerine uygun nitelikte üretilmesi de gerekmektedir. Bu çalışmalar sürdürülürken, diğer kurumlarla etkili bir koordinasyon içerisinde olunması da gerekmektedir. Ülkemizde bu kapsamda ilk olarak, Çevre ve Orman Bakanlığı ile gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda Kadastro Kanununda yapılan bir değişiklikle orman kadastrasının kadastro çalışmaları ile kombine olarak yürütülmesi sağlanmış ve bu da, çalışmaların daha sağlıklı hale gelmesini sağlamıştır (URL-1 2018).

AB'ne uyum sürecinde, her kurumun kendi alanında yapması gereken yeniliklerin, kadastro bilgi ihtiyaçlarını içerip içermediğinin tespit edilmesi gerekmektedir. Daha sonraki aşama da kadastro bilgilerini içeriyorsa, ne tür bilgilere ihtiyaç duyulacağı ve bu bilgilere en kısa zaman diliminde nasıl ulaşılabileceği ve bunun için ne tür çalışmaların yapılması gerektiği konusunda planlar yapılmalıdır. Bu kapsamda kurumların birbirleri ile karşılıklı bilgi alış veriş ihtiyacının çağdaş yaşamın gereği olarak karşılanmasının sağlanması gerekmektedir.

AB'ne uyum açısından, kurumların etkin ve sağlıklı hizmet verebilmesi ve hizmet kalitesinin artırılması çalışmalarına Tapu Müdürlükleri kadar, Kadastro Müdürlüklerinde de gereken önem verilmesi suretiyle sürece dahil edilmesi gerekmektedir. Hukuk Mahkemelerindeki davalar incelendiğinde büyük bir kısmının mülkiyet ya da kadastro çalışmaları sırasında tespit edilen sınıra yönelik olduğu bilinmektedir. Mevcut Tapu ve Kadastro verileri sağlıklı bir şekilde getirilip gerek Mahkemeler gerekse diğer kamu kurum ve kuruluşlarının kullanımına açılırsa bürokrasi ortadan kalkar, mahkemelerin karar verme süresi kısalmaya başlar ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak yatırımlar hızlanır ve daha hızlı hizmet verilmesi sağlanabilir.

Burada öncelikle akla gelen soru, sadece genel ülke gereksinimi için değil, ayrıca AB' ne uyum süreci için de gereksinim duyulan kadastro bilgilerinin ne derece doğru olduğu ve AB' ne uyum süreci içindeki diğer kurumların ihtiyaçlarını karşılayabilecek, yeterli coğrafi bilgilere sahip olup olmadığıdır. Bu nedenle, öncelikle, mevcut kadastro bilgilerinde doğruluk ve yeterlilik kontrolleri yapıp, ya yenileme (ayrıca ek bilgilerle güncellenerek), ya da sadece güncelleme çalışmaları ile ihtiyaca uygun kadastro verilerinin oluşturulması gerekmektedir (Küllüoğlu 2010).

AB'ne uyum sürecinde, Hükümet programı ve Acil Eylem Planında kadastro çalışmalarının tamamlanması yer almış olup çalışmalar bu plana göre sürdürülmektedir (URL-1 2018).

AB'ne geçiş sürecinde, ülke gelişimini sağlayacak, sanayi, tarım ve sosyal içerikli birçok projede, AB fonlarından yararlanılabilmesi için, bu projelere altlık teşkil edecek olan CBS içerikli Tapu ve Kadastro verilerinin üretilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda AB fonlarından yararlanmak suretiyle yapılacak olan yeni projeler üretilmeli ve kadastro çalışmalarının yenilenmesi ile kullanılacak kadastro verilerinin AB'ne uyumlu ve CBS için sağlıklı hale getirilmesi gerekmektedir.

#### **4.3 KADASTRO VERİLERİNİN GÜNÜMÜZDEKİ BİLGİ SİSTEMLERİNE UYUMU AÇISINDAN YENİLEME GEREKSİNİMİ**

Türkiye Cumhuriyeti ile Dünya Bankası (Uluslararası İmar Ve Kalkınma Bankası ) arasındaki 9 Haziran 2008 tarihinde “Tapu ve Kadastro Modernizasyonu” projesi konulu bir milletlerarası antlaşma imzalanmıştır ve 3 Ağustos 2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu projesinin amacı; kadastro haritalarının dijital kadastro ve tapu bilgilerini destekleyecek şekilde yenilenmesine ve güncellenmesine, bilgilerin kamu ve özel sektör kuruluşlarının hizmetine sunulmasına, talebe bağlı hizmetlerin iyileştirilmesine yönelik ve gayrimenkul değerlendirme için uluslararası uygulamaların benimsenmesine yönelik politikaların geliştirilmesi ile tapu ve kadastro hizmetlerinin etkililiğinin ve verimliliğinin arttırmasını sağlamaktır. Tapu ve Kadastro Modernizasyonu Projesinin bölümleri aşağıda sıralanmıştır (Ercan 20.., URL-2'den 2018).



**a. Kadastro ve tapu kaydı yenilemesi ve güncellemesi.**

Kadastro ve tapu bilgi sistemlerinin, yenilenip, güncellenmesi, bilgi sistemlerine altlık oluşturacak şekilde devamlılığı sağlanan, dijital kadastro sistemi haline getirilmesi için seçilen bölgelerde, kadastro yenileme işlemlerine yönelik kontrolüne ve veri altyapısının oluşturulmasına yönelik teknik yardımın sağlanması çalışmalarını kapsar.

**b. Hizmet sunumunun iyileştirilmesi.**

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nin (TAKBİS) tapu ve kadastro için birleştirilmiş sürümünün kullanılması, seçilen bölgelerdeki Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinin işyerlerinin yenilenmesi için gerekli teçhizatın sağlanması gerekmektedir. Ayrıca hizmet kalitesini artırma amaçlı politika üretme çalışmalarını ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi) amaçlı kullanıma olanak sağlayan kadastro verilerini içeren, TAKBİS Bilgi Dağıtım servisinin oluşturulması ve sürekliliğinin sağlanması çalışmalarını kapsar.

**c. İnsan kaynakları ve kurumsal gelişim.**

TKGM'ne etkin bir insan kaynakları stratejisinin ve iş planlarının geliştirmesi için teknik destek sağlama ve TKGM için bölgesel eğitim merkezleri oluşturulması çalışmalarını kapsar.

**d. Gayrimenkul değerlemesi.**

AB lkelerinin uygulamaları ile uyumlu bir gayrimenkul değerlemesi için, politikaların geliştirilmesini sağlamak. rnek olarak seçilecek belediyelerde, emlak vergisi sistemi için gayrimenkul değerlemesi pilot uygulamalarının yapılması ve kılavuz hazırlanmasını sağlamak. TKGM bünyesinde, ilgili kuruluşlarda ve yerel yönetimlerde gayrimenkul değerlemesine yönelik temel kapasitenin geliştirilmesi için seminerler düzenlenmesi, konu ile ilgili olarak seçilen kişilerin eğitilmesi çalışmalarını kapsar.

**e. Proje yönetimi.**

TKGM'ne proje yönetimi için destek sağlanması.

Yapılacak kadastro yenileme ve güncelleme çalışmaları ile kadastro verilerinin, coğrafi tabanlı, ulusal ve AB'ne uyumlu olan bilgi sistemlerine de uyumu sağlanmış olacağından, Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesinin bu kapsamdaki çalışmaları gerçekleştirilmiş olacaktır.

FIG (Uluslararası Ölçmeciler Federasyonu) XXIV. Uluslararası Kongresi 2010 kapsamında TKGM'nce 14.04.2010 tarihinde sunulan bildiride, Türkiye'de yürütülen TUCBS Projesi ile AB ülkelerince yürütülecek olan INSPIRE direktifinin temel alındığı belirtilmiştir. Ulusal düzeyde bir çalışma olacak olan bu projede ilk yapılacak olanın, coğrafi bilgi bankasına kurumlar tarafından eklenecek verilerin listesinin oluşturulması, meta veri standartlarının belirlenmesi ile standartlara uygun biçimde meta verilerin oluşturulması olduğu belirtilmiştir. Bu bağlamda "Türkiye Ulusal Konumsal Veri Altyapısı" oluşturma çalışmaları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülecektir (FIG 2010, TKGM'nden 2010, Yalçın et al. 2010).

TUCBS altyapısının kurulması çalışmalarına, Türksat A.Ş. ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 16 Aralık 2009 tarihinde imzalanan protokol ile başlanmıştır. Proje ile Türkiye'nin Coğrafi Bilgi Altyapısının uluslararası standartlarda oluşturulması amaçlanmaktadır. Projenin tamamlanması ile birlikte, ülkemizdeki coğrafi bilgi ve coğrafi bilgi sistemlerinin uyumsuzluğu, bütünsel olmayışları, verilerin mükerrerliği ve yetersizliği ile kurumlar arası koordinasyonun eksikliği, telif ve erişim hakları, ücretlendirme gibi sorunlar çözülmüş olacaktır. Ayrıca DPT Müsteşarlığı bünyesinde kurulmuş olan Bilgi Toplumu Dairesi Başkanlığının e-devlet uygulamalarının konumsal bileşeni de tamamlanmış olacaktır (TÜRKSAT 2010, DPT 2008).

#### **4.3.1 Deprem Bölgesi ve Merlis Projesi**

17.08.1999 tarihinde tarihin de Marmara Bölgesinde meydana gelen deprem yenileme çalışmalarına yeni bir boyut getirmiştir.

Bilindiği üzere bu deprem, Marmara bölgesi ve çevresinde, özellikle Kocaeli, Yalova ve Sakarya illerinde büyük zararlara neden olmuştur.

Marmara depremi ile ilgili olarak Türkiye Cumhuriyeti Devleti tarafından, bölgedeki yaşam koşullarının iyileştirilmesi, ekonomik gelişimi ve desteklenmesi, deprem risk yönetimi ve deprem oluşturduğu zararların azaltılması, kurumsal bir çerçevenin geliştirilmesi için acil yeniden yapılandırma çalışma programını tanımlamıştır (Koçak 2015).

Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma (MEER) projesinin alt bileşenlerinden biri “ A4 – Kadastro Yenilemesi ve Arazi Yönetimidir”.

Bu alt bileşenin temel hedefi Marmara Deprem Bölgesinin yeniden yapılandırılması ve gelişimi için bir araç olarak arazi bilgi sisteminin kurulmasıdır. Bu bilgi sistemi ise Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi (MERLİS) olarak isimlendirilmiştir.

Bilindiği üzere 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi yer kabuğunda büyük hareketlenmeler meydana getirmiştir. Böylesine büyük yer kabuğu hareketlerinin mülkiyete konu olan kadastral haritalar ile zemin durumu arasında uyumsuzluklara sebebiyet vermesi kaçınılmazdır. Bu nedenle tapu ve kadastro bilgi ve belgelerinin gözden geçirilerek iyileştirme gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu amaçla 08.02.2000 tarih ve 23958 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 590 sayılı “ Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararname” çıkartılmıştır.

590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince yapılacak çalışmalar; İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir il ve ilçelerinde depremden etkilenen sahalardaki paftaların yenilenmesini kapsamaktadır.

#### **4.3.2 Tarım Reformu Uygulama Projesi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, sonradan kapsamına alındığı çok amaçlı bir proje de, Tarım Reformu Uygulama Projesidir ve Dünya Bankası kredisi ile yürütülmektedir. Proje başlangıç tarihi; 12 Temmuz 2001, bitiş tarihi; 31 Aralık 2008’dir. Proje; doğrudan gelir desteği, alternatif ürün, Türk Silahlı Kuvvetleri Birliğinin yeniden yapılandırılması, proje destek hizmetleri konularını kapsamaktadır. Bu amaçla, “Çiftçi Kayıt Sistemi” nin oluşturulması amaçlı, TKGM’ne destek sağlanması gündeme gelmiş ve Tapu ve Kadastro Modernizasyonu projesi hazırlanmıştır (Ercan 20.., URL-2’den 2018).

Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ile yapılan işbirliği sonucu, Tarım Reformu Uygulama Projesi kapsamındaki yirmi öncelikli ilde (daha sonra Antalya, Çanakkale, Kayseri ve Trabzon İllerinin bazı birimleri de proje kapsamına alınmıştır) kadastro bitirilmesi yanında, AB

standartlarında tapu ve kadastro bilgilerinin bilgisayar ortamına aktarılması, sayısal fotogrametrik harita üretimi çalışmaları sürdürülmektedir. Bu bilgiler Kırsal Kalkınma ve Tarım Bilgi Sistemi faaliyetlerinin de altlığını oluşturacaktır (URL-1 2018).

Yukarıda başlıklar halinde yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere kadastro paftaları birçok projeye altlık oluşturmuş ve uygulamaların temel dayanağı haline gelmiştir.

Bu kapsamda kadastro altlıklarının günümüz teknolojisine ayak uydurması, yapılacak projelerdeki hassasiyetin gereklerini yerine getirmesi, zemini doğru şekilde yansıtması kadastro altlıklarına dayalı oluşturulan her türlü projenin, bilgi sistemlerinin, yapılacak alt yapı ve üst yapı yatırımlarının zemine uygun ve daha sağlıklı olmasını sağlayacaktır.

Günümüz itibariyle Hukuk Mahkemelerindeki davalar incelendiğinde bu davaların büyük bir kısmını mülkiyet ve sınıra yönelik davaların oluşturduğu görülmektedir. Her ne kadar yenileme çalışmalarıyla mülkiyet hataları giderilemese de tesis kadastrosu çalışmaları sırasında yapılan teknik hatalar, giderilerek dava yükü azaltılabilir. Sınır yönüyle yapılan bu hataların düzeltilmesinin de toplumsal barışa katkı sağlayacağı kaçınılmaz bir gerçektir.

## BÖLÜM 5

### KADASTRODA YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMI VE YENİLEME ÇALIŞMALARINDA İŞLEM ADIMLARI

Ülkemizde kadastron yenileme çalışmaları, 2859 sayılı Yenileme Kanunu, 3402 sayılı Kadastron Kanunu ve ek 22-a maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak düzenlenen 29.11.2006 tarih ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile TKGM Fen Dairesi Başkanlığının 2010/18 ve 2010/19 sayılı Genelgeleri ile yürütölmektedir. Bu düzenlemelere göre yapılan kadastron yenilemesinin kapsamı ve ana iş adımları ile bir uygulama örneği aşağıda verilmektedir. Bu genelgelerde 22.10.2010 ve 04.11.2010 tarihli Genel Müdürlük Makam Olur'ları gereğince, düzenleme yapılarak yenileme çalışmalarına yön verilmeye çalışmış olup, uygulama da birliğin sağlanması amaçlanmıştır.

2859 sayılı Yenileme Kanununa, 3402 sayılı Kadastron Kanununun 22-a maddesinin getirdiği yenilik, paftaların yenilenmesini gerektiren sebeplerin, tapulama, kadastron veya değişiklik işlemleri sonucu oluşan sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama gibi teknik hatalara kapsamlı yer verilerek, genişletilmiş olmasıdır. Böylelikle 3402 sayılı Kadastron Kanununun 41. maddesi gereğince idari yoldan düzeltilebilecek bu hataların, yenileme yapılan alanda yenileme çalışmaları ile giderilebilmesi sağlanmıştır.

Tapulama, kadastron veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplama kaynaklı hataları gidermek amacıyla, kadastron haritaları 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402 sayılı Kadastron Kanununun 22-a maddesi gereğince yenileme çalışmalarına tabi tutulup, tapu sicillerinde gerekli düzeltmeler yapılabilecektir (22-a Yönetmeliği).

Çalışmanın bu ölüminde yukarıda belirtilen düzenlemelere göre yapılan kadastron yenileme çalışmalarının kapsamı ve ana iş adımları ile bir uygulama örneği aşağıda açıklanmaya çalışılacaktır.

## 5.1 KADASTRO HARİTALARININ YENİLENMESİNDE İŞ ADIMLARI

Günümüzde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yürütülmekte olan kadastro haritalarının yenilenmesi çalışmaları ile ilgili iş adımları Şekil D.1’de akış diyagramı şeklinde verilmektedir. Diyagramda yer alan başlıca ana iş adımları ve içerikleri aşağıda özetlenmeye çalışılmıştır (22-a Yönetmeliği).

- Uygulama alanının belirlenmesi ve Kadastro Müdürlüğünce oluşturulan bir ekip tarafından, uygulamayı gerekli kılan nedenlerin ayrıntılı olarak açıklandığı ve ekinde uygulama alanını gösterir ölçekli krokinin bulunduğu Uygulama Raporunun hazırlanması.
- Kadastro Müdürünün ve Bölge Müdürünün görüş bildirerek Genel Müdürlüğe gönderdiği Uygulama Raporunun değerlendirilmesi ve Genel Müdürlükçe uygun görülmesi halinde uygulama alanının programa alınması.
- Uygulama alanının ilanının ve Kadastro Müdürlüğünce fen klasörüne, Tapu Sicil müdürlüğünce de ilgili kayıtlara 22-a uygulamasına tabi olduğu belirtmesinin yapılması.
- Uygulama alanındaki taşınmazların, tapu ve kat mülkiyeti kütüğü ile özel sicilindeki kayıt örneklerinin çıkarılması.
- Taşınmazlara ait dava listelerinin mahkemelerden istenmesi.
- Kadastro Müdürlüğünce mevcut teknik belgelere ek olarak, uygulama alanına ait üretilmiş standart topoğrafik, fotogrametrik haritalar, değişik amaçlarla üretilmiş harita ve hava fotoğrafları ile ilgili yararlanılabilecek teknik belgelerin temin edilmesi.
- Bilirkişilerin seçimi.
- Uygulama alanı kapsamındaki tescilli; imar, orman, mera ve benzeri ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklı hataların, yapım sorumlusu idarece, ilgili mevzuata göre değerlendirilip düzeltilmesinin sağlanması.
- Ada ve mevki ilanı.
- İlan edilen gün ve saatte, uygulama ekibi tarafından, kadastro haritaları, ilgililerince ibraz edilen belgeler, zemin sınırları, muhtar ve bilirkişi beyanları dikkate alınarak sınırlandırma çalışmalarının yapılması.
- Ada bazında sınırlandırma krokilerinin düzenlenmesi.
- Ada ve parsel numaralarının verilmesi.

- Belirlenen parsel sınırlarının, yapı ve tesislerin ölçümü.
- Sınırlandırma krokisinde gösterilen taşınmaz sınırları ile yapı ve tesisler ölçülerek ölçü krokisinin düzenlenmesi ve bu krokilere göre geçici çizimlerin oluşturulması.
- Sabit, geçerli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde kalıpta sınırları belirlenemeyen parseller topluluğu, bir bütün olarak ele alınıp, taşınmazların tapuda kayıtlı yüz ölçümleri ile orantılı olacak şekilde yeni yüz ölçümler toplamının dağıtılması işlemini içeren, dengeleme planının yapılması.
- Plan aplikasyonunun yapılması, aplikasyon zemin işaretlerinin konulması ve aplikasyon kusurlarının giderilerek röleve ölçülerinin yapılması ve bu ölçülerin daha önce yapılan ölçülerle birleştirilerek, ada ölçü krokisinin bütünlenmesi.
- Kadastro teknik mevzuatında belirtilen usul ve esaslara göre yeni paftaların çizilmesi.
- Son şekli oluşan parsellerin sayısal olarak hesaplanan yeni yüzölçümleri ile tescilli yüz ölçümlerinin karşılaştırılarak, Değişim ve Karşılaştırma Cetvellerinin tanzim edilmesi..
- Sınırlandırma ve ölçü krokilerinden faydalanılarak her ada için ada ve parsel sınırlarının hangi esaslara göre belirlendiğinin açıklanması suretiyle ada raporunun düzenlenmesi.
- Ada ve parsel değişim tablolarının düzenlenmesi.
- Ada raporundaki bilgilerden faydalanılarak her parsel için uygulama tutanağının hazırlanması.
- Bilgilendirme ilanının yapılması.
- İş bitim tutanağı düzenleninceye kadar Kadastro Komisyonuna yapılacak itirazların incelenmesi.
- Genel kontrol çizelgesi ve kontrol sonuç raporunun hazırlanması, tutanakların kontrolü.
- Yenileme alanı içinde uygulamaya tabi tutulacak taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzimi işlemlerinin tamamlandığına ilişkin İş Bitim Tutanağının düzenlenmesi.
- Pafta, ada, parsel numaraları, vasfı ve yüz ölçümlerin eski ve yeni bilgilerinin bir arada gösterildiği Askı İlan Cetvellerinin düzenlenmesi.
- Askı ilanı süresince Kadastro Mahkemesine dava açılan parsellerin kesinleştirilmeyerek, bu parsellere ait tutanakların tasdikli örneklerinin müdürlükte bırakılarak, asılları ile pafta ve ada raporunun mahkemeye gönderilmesi

- Askı ilanı süresi içinde dava açılmayan taşınmazlar ile yenileme öncesi davalı olmayan taşınmazların tutanaklarının, ilanın bitimini takip eden gün itibariyle, Kadastro Müdürü tarafından onaylanarak kesinleştirilmesi.
- Kesinleştirilmiş parsellere ve davalı parsellere ait listelerin oluşturulması.
- 22/a Yönetmeliğine göre geçersizlik ibaresi yazılarak eski paftaların geçersiz sayılması.
- 22/a Yönetmeliğine göre geçerlilik ibaresi yazılarak yeni paftaların geçerli hale gelmesi.
- Fen klasörlerinin düzenlenmesi.
- Kesinleşen ve davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, kesinleşen ve davalı taşınmazlar için düzenlenen listeler ile birlikte, yeni tapu kütüklerinin, Kadastro Müdürlüğünce ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne devir ve tesliminin yapılması.
- Kadastro Müdürlüğünce TKGM bilgi sistemi standartlarına uyum sağlayacak şekilde; sayısal bilgilerin bilgisayar ortamındaki kayıtları, ada rapor çıktıları ve paftaları ile ikinci nüsha tapu kütüklerinin TKBM veya TKGM'ne gönderilmesi.

## **5.2 HAZIRLIK ÇALIŞMALARI**

2859 sayılı kanun ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmalarının ilk aşaması hazırlık çalışmaları olarak adlandırılmaktadır. Bu kapsamda yapılacak hazırlık çalışmaları aşağıda başlıklar halinde açıklamaya çalışılacaktır.

### **5.2.1 Uygulama (Yenileme) Talepleri**

Kanun metninde sayılan yenileme sebeplerinden birinin tespit edilmesi halinde uygulama (yenileme) alanı, kadastro müdürlüğünce resen veya talep üzerine belirlenir. Yenileme talepleri, yenilenmesi gereken paftalarla uygulama vermek durumunda olan kadastro müdürlüklerinden gelecektir. Ancak, bu talebin mutlak suretle kadastro müdürlüğünden gelmesi şart değildir. Bu talep başka kişi ya da kuruluşlardan gelebilir. Buna göre bu talepler; doğrudan, bu paftalarla uygulama vermek zorunda olan kadastro müdürlüklerinden, ileriki tarihte şeritvari kamulaştırma işlemleri olacak TCK, DSİ ya da Belediye gibi kamu kurum ve kuruluşlarından, eski paftalara göre karar verme zorluğu yaşayan mahkemelerden gelebilir. Parselasyon işlemlerinde sıkıntılar yaşayan serbest çalışan harita mühendislerinden gelebilir.



Hatta uygulamadan memnun olmayan vatandaşlarda da gelebilir. Yenileme çalışmalarına başlamak için talep yeterli değildir. Öncelikle yenilenmesi talep edilen paftalar hakkında kadastro müdürlüğünce rapor düzenlenmesi gerekmektedir.

### **5.2.2 Uygulama Alanının Belirlenmesi ve Uygulama Krokisinin Tanzimi**

Uygulama alanı; teknik nedenlerle yetersiz kalmak, uygulama özelliğini yitirmek, eksikliği bulunmak ya da zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemek gibi problemlerden birinin ya da bir kaçının bulunması sebebiyle uygulama verilemeyen paftalar için belirlenir. Uygulama alanı daha öncede değinildiği gibi resen veya talep üzerine kadastro müdürlükleri tarafından belirlenir.

TKGM Fen Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 15.10.2009 tarih ve 2555 sayılı talimatın 4.maddesi gereğince; tapulama ve kadastrodan sonra idari sınırdaki meydana gelen değişiklikler belediyeden veya valilikten resmi yazı ile talep edilmek suretiyle ve varsa idari taksimattaki değişikliğe uygun olarak her birim için ayrı ayrı olmak üzere Uygulama Raporları ve ekleri hazırlanır.

Yine TKGM Fen Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 15.10.2009 tarih ve 2555 sayılı talimatın 2.maddesi gereğince; 22-a uygulama alanı belirlenerek kamu kurum ve kuruluşlarınca planlanmış ve başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığı araştırılarak varsa bu çalışmaların bulunduğu alanlar, herhangi bir hak kaybına veya haksız kazanıma meydan vermeyecek ise 22-a uygulama alanı kapsamı dışında tutularak ikinci bir çalışmaya sebebiyet verilmeyecektir. Uygulama alanının belirlenmesinde yukarıda belirtilen hususlara uyulması çalışmanın sıhhati yönünden oldukça önemlidir.

Resen veya talep üzerine kadastro müdürlüğünce uygulamaya tabi tutulacak kısım ile ilgili uygulama alanı sınır krokisinin tanzimi yapılır. Uygulama alanı sınır krokisinin tanzimi yapılırken TKGM Fen Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan 15.10.2009 tarih ve 2555 sayılı talimatın 5.maddesi gereğince; Uygulama alanı sınır krokisi, ada veya mevkiler, komşu birim ve adalarda gösterilerek uygun ölçekte ve tek altlıkta varsa pafta bölümleri ve idari sınırlarda meydana gelen değişikliklerde gösterilmek suretiyle düzenlenecek ve onaylanacaktır.

Ayrıca uygulama, birimin bir kısmında yapılacak ise ada ve parsel listesi hazırlanarak onaylanır. Müdürlükçe tanzim edilen bu krokinin uygulama raporunun ekinde onay için gönderilmesi gerekmekte olup tanziminde gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerekmektedir.

### **5.2.3 Uygulama (Yenileme) Raporunun Düzenlenmesi**

Uygulama alanı belirlendikten sonra kadastro müdürlüğünce yapılacak işlem uygulama raporunun düzenlenmesi işlemidir. Uygulama alanı sınırının genel sınır olması halinde; bu sınıra isabet eden komşu birimin parsellerinin de uygulamayı gerektiren bir durumun bulunduğu tespiti halinde bu parselleri kapsayacak en az bir ada bazında olmak üzere ayrı bir uygulama raporu düzenlenir, bu ada için uygulama esasları ayrı olarak uygulanır (TKGM 2010/18 Sayılı Genelge).

Bu rapor kadastro müdürlüğünce, merkezden herhangi bir talimat almadan düzenlenip bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne gönderilebilir. Müdürlük dışından kişi, kurum ya da kuruluşların kadastro müdürlüğüne bu doğrultudaki talepleri üzerine yapılacak inceleme sonucu yine uygulama raporu düzenlenip bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne gönderilebilir.

Müdürlük dışı taleplerin kadastro müdürlüğüne değil de, Bölge Müdürlüğü ya da Genel Müdürlüğe yapılması halinde, Bölge Müdürlüğü veya Genel Müdürlükçe, ilgili kadastro müdürlüğüne talimat verilerek taleplerin incelenmesi ve inceleme neticesinde uygulama raporunun tanzimi yaptırılır.

Uygulama Raporu yenileme çalışmalarına tabi tutulacak kadastro paftalarının bulunduğu kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek personelce tanzim edilir. Uygulama raporu görevlendirilecek kontrol mühendisi, mühendis ya da fen kontrol memuru, müdürlükçe yeterli sayıda kadastro teknisyeninden oluşturulan, ekip tarafından, üç nüsha olarak tanzim edilir. Müdürlükte Kontrol Mühendisi bulunmaması halinde, müdürlüğün bağlı olduğu bölge müdürlüğü tarafından, o iş için görevlendirme yapılır.

#### 5.2.4 Uygulama (Yenileme) Raporunda Bulunacak Bilgiler

Kadastro Müdürlüğüne tanzimi yapılan uygulama raporunda, TKBM yapılacak değerlendirme ve TKGM tarafından verilecek kararda herhangi bir tereddüde ve yeni yazışmalarla zaman kaybına neden olmamak bakımından, gerekli ayrıntılar bulunmalıdır.

TKGM'nce 2010 yılında yayımlanan 22-a Uygulaması İşlem Rehberinde Uygulama Raporunda bulunması gereken hususlar aşağıdaki şekilde sıralanmıştır. Bu kapsamda;

- 22-a uygulaması istenen birime ait; İli ve ilçesi, Mahalle veya köyü, Pafta numaraları, Ada numaraları ve varsa mevki isimleri, Uygulamaya girecek toplam parsel sayısı, Uygulamaya girecek parsellerin yaklaşık toplam yüzölçümü, bilgileri yazılmalıdır.
- 22-a uygulaması istenen paftalara ait; Yapım yılı ve yöntemi, Altlık türü (alüminyum, karton, kâğıt v.b.), Yer kontrol noktalarının durumu, Teknik belgelerin durumu, belirtilecek olup karşılan sorunlar detaylı olarak açıklanacaktır.
- 22-a Uygulaması istenen alanda Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait yerlerden; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci madde uygulaması veya parselasyon niteliğinde olan 15 ve 16'ncı madde uygulamaları, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemelerine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Arazi Topplulaştırma Tüzüğü, 2981/3290 sayılı İmar ve Gecekondu Kanunu 10/c madde uygulaması, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, Köy Yerleşim Alanı Uygulama Yönetmeliği, v.b. Hükümleri uyarınca kamu kurum ve kuruluşlarınca planlanmış veya başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığı araştırılır ve varsa başlama tarihleri belirtilerek bu çalışmaların bulunduğu alanlar da 22-a uygulama alanı kapsamı dışında tutularak yenileme çalışması yapılmak suretiyle ikinci bir çalışmaya sebebiyet verilmemelidir.
- 22-a Uygulamasını gerektiren sebepler ayrıntılı olarak açıklanmalıdır. Uygulama raporunun tanziminde; Sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamadan kaynaklanan hatalardan, Teknik nedenlerle yetersiz kalma, Uygulama niteliğini kaybetme, Eksikliği görülme, Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme, sebeplerinden hangilerinin bulunduğu (pafta-zemin-ölçü analizi ve büro çalışmaları sonucu) belirtilerek raporu düzenleyen görevli personellerce ve kadastro müdürü ile bölge müdürü tarafından görüş belirterek imzalanır.

- Ayrıca yukarıda belirtilen hususların dışında; raporun yenileme isteği amacıyla düzenlendiği, yenilemeye girecek kadastro paftalarında zaman içerisinde uygulamada karşılaşılan sorunlar, yenileme istemi öncesi özel olarak yapılmış kontrol çalışmaları varsa bu çalışmalardan elde edilen veriler, yenileme çalışması yapılacak paftalar parsel sistemine göre oluşturulmuşsa yenilemeye giren parsel numaraları, raporda ayrıntılı olarak gösterilmeli ve rapora uygulama (yenileme) alanını da gösterir kroki de eklenmelidir.

### **5.2.5 Uygulama (Yenileme) Raporunun Tanzimi İle İlgili Örnek Çizelge**

Uygulama raporu tanzim edilen Zonguldak İli, Ereğli İlçesi, Balı Mahallesi'nin ilk tesis kadastrosu çalışmaları 766 sayılı Tapulama Kanunu kapsamında yapılmış olup kadastro çalışmaları 1980 yılında kesinleşmiştir.

İlçenin Balı Mahallesi'nde farklı zamanlarda yapılan talebe bağlı değişiklik çalışmaları, kamulaştırma çalışmaları, imar uygulamaları, aplikasyon işlemleri sırasında pafta ve zemin uyumunun tam olarak sağlanmadığı, sınırlandırma, ölçü, tersimat ve tecviz miktarını aşan hesaplama hatalarının bulunduğu, 1980 yılında kesinleşen kadastronun zemini yansıtmaması ve kadastro paftalarının ihtiyaca cevap vermemesi nedeniyle mahalle yenileme kapsamına alınmıştır.

Daha öncede belirtildiği üzere yenileme çalışmalarının ikinci adımı Müdürlükçe görevlendirilecek ekip tarafından yenileme raporunun hazırlanması ve onaya sunulmasıdır. Bu kapsamda Zonguldak Kadastro Müdürlüğü'nce Kdz. Ereğli İlçesi, Balı Mahallesi için tanzim edilen ve onaya sunulan Uygulama Raporu Örneği Çizelge 5.1'de sunulmuştur.

Çizelge 5.1 den de görüleceği üzere kadastro çalışmasının yapım yılı ve yöntemi, uygulamaya giren paftalar ve parsel sayıları, parsellerin mevki adları, düzenlemeye tabi tutulacak kadastro paftalarının altlık türü, uygulamaya tabi tutulacak yaklaşık alan, teknik belgeler ve yer kontrol noktalarının mevcut durumu, uygulamaya alınan parsellerin listesi ve uygulamaya alınma sebepleri ve uygulama dışı bırakılan parseller ile ilgili bilgiler yer almaktadır. Bu kapsamda yetkili belediyesinden alınan bilgi çerçevesinde 18.madde imar uygulamasının varlığı tespit edilerek bu parseller yenileme çalışmasının dışında bırakılmıştır. Ayrıca uygulama raporunun

tanzimi sırasında daha önce yapılan 2/B kullanım kadastro sonucu oluşan 2/B parsellerinin de varlığı tespit edildiğinden bu parsellerde uygulama dışında tutulmuştur.





**Çizelge 5.1** Uygulama Raporu Örneği (ön ve arka sayfası)(ZKM 2014).

<b>İli</b>	Zonguldak	<b>Mevki İsimleri</b>	-Ektedir- (Kısmi)	
<b>İlçesi</b>	Ereğli	<b>Pafta Numaraları</b>	1 ila11 (Mevzi) F26B19C1A-1B-2A- 2B-19B3C-3D-20A4D- 20D1A (Ülke)	
<b>Mahalle/Köy</b>	Balı (M)	<b>Ada Numaraları</b>	Ada sisteminde değil. (Kısmi)	
<b>Toplam parsel sayısı</b>	874 (Ektedir)	<b>Yaklaşık Yüzölçümü</b>	800 Dönüm(Kısmi)	
<b>UYGULAMA İSTENEN PAFTALAR</b>				
<b>Yapım Yılı ve Yöntemi</b>	1980-Klasik	<b>Altlık Türü</b>	Astrolon	
<b>Yer Kontrol Noktalarının Durumu:</b> Büyük bir kısmı zeminde mevcut değil.				
<b>Teknik Belgelerin Durumu:</b> Mevcut. (Yıpranma ve silik yazımlar var.)				
<b>UYGULAMA İSTENEN ALANDA</b>				
<b>Kadastro haritalarının, yeniden düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esaslara ilişkin yönetmeliğin 12.Maddesine göre, kamu kurum ve kuruluşlarınca, başlanmış ve ya planlanmış çalışmaların bulunup bulunmadığı ve planlanmış işlerin başlama tarihi:</b>				
Kdz.Ereğli Belediyesinin 22/08/2014 tarih ve 713 sayılı yazısında devam eden 18.madde uygulaması çalışmasının bulunduğu belirtilmekte ve başlama tarihi 02/07/2012 dir.				
<b>UYGULAMAYI GEREKTİREN AÇIKLAMALAR</b>				
Uygulamaya konu Balı mahallesi, ilk tesis kadastro çalışmaları, 766 sayılı Tapulama Kanunu ile yürütülmüştür. 2012 yılında 2/B kadastro çalışmaları yapılmış ve bu çalışmalarda parseller ITRF-96 datumunda sayısal koordinat değerlerine göre üretilmiştir, bu alanda yenileme çalışmalarına konu hata yoktur. Ayrıca Uygulama alanı sınır krokisinde kırmızı renkle gösterilen alanda Kdz.Ereğli Belediyesince 18. Madde uygulaması yapılacak olup bu alanda yenileme çalışmalarının yapılmasına gerek yoktur.Ayrıca uygulama alanı sınır krokisinde sarı renkle görülen alanda 18.madde uygulaması yapılmış olup bu alanda da yenileme ihtiyacı yoktur. 766 sayılı tapulama kanuna göre kadastro yapılan kısımda detay alımları, poligon noktalarına dayalı olarak, yerleşim yerinde prizmatik yöntemle, yerleşim yeri dışında, klasik takeometrik yöntemle yapılmıştır. Yerleşim alanlarının dışındaki ölçümlerde mira kullanılmıştır. Ölçü krokilerinde, çelik şerit metre ile bağlantı detay ölçüm kontrollerinin yapıldığı görülmektedir. Bu mesafe kontrol ölçümlerinin, sayısallaştırma sonucu, elde edilen koordinatlarla hesaplanan uzunluk ölçülerinden yer yer farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu durum, Poligonlar arası uzunluk ölçümlerinde de rastlanmaktadır. Detay nokta konumlarındaki hata tespiti için, zeminde farklı bölgelerde, kontrol ölçümleri yapılmış, orijinal ölçüm değerlerinden yapılan sayısallaştırma sonucu oluşan çizim, zeminde sabit sınırlardan alınan ölçüm değerleri ile oluşturulan çizim ve mevcut pafta ile karşılaştırılarak ekteki krokide gösterilmiştir. Zeminde, sabit sınır olma ihtimali yüksek olan yerlerde yapılan ölçümlerle oluşturulan detay çizimleri ile, sayısallaştırma sonucu oluşan detay çizimleri ve pafta çizimlerinin bir kısmının uyuşmadığı görülmüştür.				

**Çizelge 5.1 (devam ediyor).**

Bu birimdeki uyuşumsuzluğun nedeni, kadastro çalışmalarının 766 sayılı Tapulama Kanunu ile yürütülmüş olması ve yapılaşmanın olmadığı alanlarda; mira ölçümlerinin olması, olabilir, bazı sınırların uyuşması göz önüne alındığında, zemindeki kullanımların değişmiş olması da olabilir. Seçilen alanlarda bulunabilen, sabit noktalarda yapılan ölçümler sonucu elde edilen karşılaştırma verilerindeki fazla sayıda olmasa da, bazı uyuşumsuzlukların olması, sabit tesislerin bulunma güçlüğü nedeni ve yeni yapılaşmaların tespit edilmesi halinde, zemin gerçeği daha iyi yansıtacağı için, Balı Mahallesinde, yenileme çalışmasının yapılmasının iyi olacağı düşünülmektedir. 10.12.2014

**Raporu Düzenleyen Görevlilerin**

Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kont.Müh	Burak AKIN		Kad.Tek	Kamil HELVACI	
Kont.Me	Ahmet KAYIRAN		Tekniker	Güneş BOY	

**MÜDÜRLÜĞÜN GÖRÜŞÜ**

Rapor eklerinde tanzim edilmiş olan teknik rapor, pafta-zemin-ölçü analizleri ve diğer hususlar incelendiğinde birimdeki 18.madde uygulaması yapılan alan, 18.madde uygulaması yapılması planlanan alan ve 2/B kadastrosu yapılan kısımlar dışında kalan ve ilk tesis kadastrosu çalışması sonucunda oluşan paftaların yıpranmış olması, zemin ile paftanın uyumsuz olması, paftaların zemine uygulanmasında problemlerle karşılaşılmasından dolayı bu birimdeki kadastro paftalarının teknik sebeplerle yetersiz kaldığı ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edildiğinden bu paftaların, Kadastro Kanunu 22-a maddesinde hazırlanan "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik" esasları dâhilinde yapılacak çalışmalar neticesinde yenilenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması gerekmektedir

Suad Adil ÇEVİK  
KADASTRO MÜDÜRÜ

**BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ**

BÖLGE MÜDÜRÜ

Ek: Uygulama alanını gösterir sınır krokisi, teknik rapor, pafta zemin ölçü analizi, (kısmi ise) parsel listesi.



### **5.2.6 Uygulama (Yenileme) Raporunun Değerlendirilmesi Ve Onayı**

Çizelge 5.1’de örneği verilen Uygulama Raporu Kontrol mühendisi, fen kontrol memuru ve müdürlük tarafından görevlendirilmiş diğer teknik elemanlar tarafından üç nüsha olarak düzenlenerek ekleriyle birlikte kadastro müdürlüğüne sunulur. Kadastro müdürü, uygulama raporu ve eklerini, kendi görüşü ile birlikte bölge müdürlüğüne gönderir. Bölge müdürü, uygulama raporu ve eklerini, kontrol mühendisi sorumluluğunda oluşturulacak bir ekibe inceletir ve varsa eksikliklerini raporu düzenleyen müdürlüğe tamamlattıktan sonra, kendi görüşü ile birlikte TKGM’ne gönderir.

Bölge Müdürünün incelemesinden sonra Genel Müdürlüğe gönderilen uygulama raporu ve ekleri, Genel Müdürlükçe uygun görülmesi durumunda onaylanır.

2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince yapılacak çalışmalarda; Genel Müdürlükçe uygun görüldükten sonra, yenileme çalışmaları için Genel Müdürün teklifi ile bağlı olduğu Bakan’ın onayının alınması gerekli iken, 22-a maddesi gereğince yapılacak yenileme çalışmaları için Genel Müdürlüğün uygun görüşü yeterli görülmüş olup Bakanlık onayı aranmamıştır.

17.08.1999 ve 12.11.1999 tarihlerinde meydana gelen depremlerden etkilenen; İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir il ve ilçelerine ait tapulama ve kadastro paftalarında yenileme içinde Bakanlık onayına gerek bulunmamaktadır.

### **5.2.7 Uygulama (Yenileme) Ekibinin Oluşturulması**

3402 Sayılı Kadastro Kanununun yenilenmesi amacıyla yapılacak çalışmalarda görev alacak uygulama ekibi aynı kanunun 3.maddesine göre oluşturulan ekiptir.

Bu ekip, en az iki kadastro teknisyeni, mahalle veya köy muhtarı ve 3 bilirkişi olmak üzere toplam altı kişiden oluşur. Uygulama çalışmalarının teknik işlerinin ihale yapılmak suretiyle yüklenici eliyle yürütülmesi durumunda uygulama ekibinde; iki kadastro teknisyeni, iki kadastro teknisyenin temin edilememesi durumunda, yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilir. Çalışma yapılacak köy veya mahallelerde görev alacak kadastro teknisyenleri uygulama ekibinde görevli olan muhtar ve bilirkişi beyanlarına göre yenileme çalışmalarını yürütürler.

### 5.2.8 Uygulama (Yenileme) Çalışmalarında Görevlendirilecek Bilirkişilerin Seçimi

Uygulama çalışmalarında görev yapacak bilirkişiler ile ilgili düzenlemeyi içeren 22-a yönetmeliğinin 11'inci maddesi; "Bu yönetmelik kapsamında yapılacak çalışmalarda görev yapacak bilirkişiler hakkında 28.10.1987 tarihli ve 19168 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kadastro Bilirkişileri Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır." şeklindedir.

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 47/B maddesi gereğince yayımlanan "Kadastro Bilirkişileri Hakkındaki Yönetmelik" in 5'inci maddesi kadastro çalışmalarında (yenileme çalışmalarında) görev alacak bilirkişilerin özelliklerini sıralamıştır. Bu özellikleri aşağıda maddeler halinde sıralamak gerekirse;

- Türk vatandaşı olması,
- 40 yaşını bitirmiş olması,
- Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip bulunması,
- En az 10 yıldan beri o mahalle veya köyde ikamet etmesi, (Mülki amir tarafından belirlenen bilirkişilerde bu şart aranmaz.)
- Zimmet, ihtilas, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, inancı kötüye kullanmak, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı bir suçtan kesinleşmiş hüküm giymemesi,
- Okuma ve yazma bilmesi şeklinde açıklanabilir.

Ancak, çalışma yapılacak alanda okuma ve yazma bilenler arasında bilirkişi olabilecek nitelikte kimse yoksa muhtar veya belediye başkanlığınca kadastro müdürlüğüne yazılı olarak bildirilmek suretiyle, okuma ve yazma bilmeyen kişilerde seçilebilir.

Uygulama çalışmalarında görev yapacak bilirkişilerin seçimi için kadastro müdürlüğüne belediye başkanlığından ya da köy muhtarlığından yenileme ekibiyle birlikte görev yapmak üzere 15 gün içinde yukarıdaki şartları sağlayan 6 adet bilirkişi seçimi yapmaları ve müdürlüğe bildirmeleri istenir. Eğer çalışma alanında birden fazla ekip görev yapacaksa diğer her ekip için 3'er bilirkişi daha seçilmesi istenir. Kadastro Müdürlüğünün talebi gereğince belediye başkanlığı ya da muhtarlıkça talep yazısında belirtilen sayıda bilirkişi seçimi yapılır ve seçim sonuçları, köy karar defterine veya meclis/encümen kararında belirtilir.



2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince yapılacak çalışmalarda; Belirlenecek bilirkişilerin, daha önce aynı köyde veya mahallede görev almış olup da halen sağ olan ve bilirkişilik vasıflarına haiz olan kişilerin seçilmesinin tercih edilmesi belirtilmiştir. Kuşkusuz ki bu uygulamanın 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmaları içinde uygulanabileceği düşünülebilir.

Bilirkişiler Kadastro Müdürünün talebine istinaden köy derneği veya belediye meclisince seçilemezse bilirkişiler yine Kadastro Müdürünün talebine istinaden mülki amir tarafından istenen sayıda belirlenir.

Kadastro (yenileme) çalışmalarında görev alacak bilirkişiler Kadastro Mahkemesinde bu mahkemenin bulunmadığı yerlerde Sulh Hukuk Mahkemesinde usulünce yemin ederek görevlerine başlarlar.

### **5.2.9 Taşınmazlara Girme Yetkisi**

Uygulama çalışmaları için taşınmazlara girme yetkisine sahip kadastro görevlilerine yetki belgesi alınır. Bu belge kadastro müdürlüğünce düzenlenir ve mahalli mülki amirince tasdik edilir.

Yetki belgesi, uygulama çalışması yapılan alanlarda hizmetin devamı müddetince geçerlidir. Uygulama çalışmalarının bitmesi ya da görevlisinin hangi sebeple olursa olsun bölgedeki görevinin sona ermesi durumunda bu belgeler, düzenleyenler tarafından geri alınarak iptal edilir.

Bu belgelerin kimlere verildiği, veriliş tarihi ve iptal tarihi kadastro müdürlüğünce tutulacak bir deftere kayıt edilir. İhaleli çalışmalarda taşınmaz mallara girecek yüklenici personeli içinde aynı yol izlenir. (TKGM 2010/19 Sayılı Genelge)

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

### **5.2.10 Uygulama (Yenileme) Çalışmalarında Birim Kavramı**

Yenileme çalışmalarında birim kavramı 2859 sayılı yenileme kanununda en az bir ada veya mevkii bazında olması yönünde tanımlanmıştır. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmaları için Kanunun ilgili maddesi ve yönetmeliğinde herhangi bir kısıtlan söz edilmezken TKGM'nce yürürlüğe konulan 20210/18 ve 2010/19 sayılı genelgelerle bu eksiklik tamamlanmış ve be genelgelerin 2.maddesi uyarınca uygulama alanı olarak birim “en az bir mevki veya ada” olarak belirlenmiştir.

Uygulama çalışmalarında birimlere ait son idari taksimat esas alınır ve tapu sicilleri bu idari taksimata göre oluşturulur. Tapulama veya kadastrodan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler uygulama raporunun hazırlanması sırasında dikkate alınır ve sicillerin bunlara göre oluşturulması sağlanır (22-a Yönetmeliği)

Kadastro çalışma alanı içinde, ilk parsel için kadastro tutanağının düzenlenmesinden sonra idari teşkilat ve taksimatta yapılan değişiklik, başlanan kadastroyu durdurmaz (3402 Sayılı Kadastro Kanunu).

Uygulama çalışma alanı sınırına komşu parsellerde yenilemeyi gerektiren durumun bulunduğu tespit edildiğinde, bu parsellere sınır komşu çalışma alanının, sorunlu bu parsellerinin bulunduğu adalar da, onay alınarak uygulamaya dâhil edilir (TKGM 2010/18, 2010/19 Sayılı Genelgeler).

### **5.2.11 Uygulama (Yenileme) Alanının İlanı**

Kadastro Müdürlüğünce tanzimi yapılan uygulama raporu, bölge müdürlüğünün incelemesi ve Genel Müdürlükçe uygun bulunarak yenilenmesine karar verilen paftalar kadastro müdürlüğünce çalışmalara başlamadan en az 15 gün önceden ilan edilir. İlan tarihinden itibaren en az 15 gün süre geçmedikçe yenileme çalışmalarına başlanamaz. Uygulama (Yenileme) alanı ilanı 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4.maddesi kapsamında aşağıda maddeler halinde belirtildiği şekliyle; çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde, bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla yapılır.

Ayrıca çalışma alanının bulunduğu kadastro bölgesi içerisinde, varsa yerel gazete ile ilan edilir. İlanın yapıldığına dair bir ilan tutanağı tanzim edilerek birlik dosyasında arşivlenir (3402 Sayılı Kadastro Kanunu).

İlanın yapılmasına müteakip yine 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4.maddesi kapsamında ilanın yapıldığı ve de çalışmalara başlanacağı hususu;

- Mahallin mülki amirine,
- Mahalli kadastro mahkemesine,
- Mahalli hukuk mahkemelerine,
- Tapu müdürlüğüne,
- Maliye kuruluşuna,
- Vakıflar idaresine,
- İl özel idaresine,
- İlgisi varsa Orman idaresine,
- Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mahalli ünitelerine yazılacak yazı ile bildirilir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi gereğince yapılacak yenileme çalışmalarında uygulama alanının ilanında 2859 sayılı Yenileme Kanununa göre bazı değişiklikler yapılmış ve uygulamadaki formaliteler azaltılmaya çalışılmıştır. Bunlara özetle değinmek gerekirse;

- 2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince yapılacak çalışmaların ilanı, çalışmalara başlamadan bir ay önce yapılmakta iken 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak çalışmalarda bu süre 15 güne indirilmiştir.
- 2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince yapılacak uygulama çalışmalarında; yukarıda belirtilen ilanların yanı sıra ayrıca, Resmi Gazetede, Ankara ve İstanbul'da yayımlanan günlük birer gazetede ve de radyoda da ilan yapılması gerektiği şeklinde hüküm bulunmaktadır (2859 Sayılı Yenileme Kanunu). Ancak 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmalarına başlayabilmek için bu ilanlara gerek bulunmamaktadır.
- 22-a gereğince olan uygulama alanı ilanı, ilgili kadastro müdürlüğü tarafından yapılırken, 2859 sayılı kanun kapsamında yapılacak çalışmalarda; Resmi Gazete, Ankara ve İstanbul gazeteleri ve de radyo ilanları Genel Müdürlük tarafından, ilçe ve

il merkezinde yapılması gereken ilanlar diğer ilanlar ise kadastro müdürlüğü tarafından yapılır.

Teknik yönü ihale suretiyle yapılan uygulama çalışmalarında da ilanlar yüklenicinin olanaklarından yararlanılarak yine kadastro müdürlüğüne yapılır.

### **5.2.12 Kayıtlarda Yapılacak Belirtme ve Tapu Kayıtlarının Çıkarılması**

Yenileme işlemine tabi tutulacak alanın tespit ve ilanından sonra yenilemeye tabi tutulacak taşınmaz malların listesi, kadastro müdürlüğüne tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlüğüne, kadastro müdürlüğünden gelen listede bulunan uygulamaya tabi parsellerin, tapu kütük sayfasının “Beyanlar” sütununa “3402 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” şeklinde belirtme yapılır (22-a Yönetmeliği).

Tapu Kütüğünde yapılan bu belirtim yenilemeye giren taşınmazlar ile ilgili tasarrufa engel teşkil etmez. Tapu sicilinde yapılacak satış, ipotek, irtifak hakkı tesisinin yanı sıra teknik yönden sakınca bulunmaması halinde ifraz, tevhit gibi teknik yönü olan işlemlerinde yapılması mümkündür (22-a Yönetmeliği).

Kadastro Müdürlüğüne de, yenileme uygulamasına tabi taşınmaz malların fen klasörlerinin “Düşünceler” sütununa aynı şekilde “3402 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” şeklinde belirtme yapılır. Yenilemeye tabi parsellerle ilgili talepler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde karşılanır ve ilgisine verilecek belgelerde, yenilemeye tabi olduğu hususu belirtilir (22-a Yönetmeliği).

2859 sayılı Yenileme Kanunu kapsamında yapılacak uygulama çalışmalarında ise tapu kütüğüne ve fen klasörüne “2859 sayılı kanuna göre yenilemeye tabidir.” şeklinde yapılır.

Uygulama kapsamına alınan parsellerin; tapu kütüğündeki ve elektronik ortamdaki kayıtları öncelikle kontrol edilerek güncelliği sağlanır. Tapu kayıt örneklerinin elektronik ortamda güncellenmesi işlemleri tapu sicil müdürlüklerinin denetim ve gözetiminde kadastro müdürlüğü personeli tarafından yapılır (22-a Yönetmeliği).

Uygulama alanındaki taşınmazların kütük sayfasındaki ilçesi, birimi, mevki, pafta, ada, parsel numaraları, maliki, hissesi, niteliği, yüzölçümü, muhdesatı, şerh, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösterecek güncellenmiş örneklerinin, elektronik ortamdan kâğıt ortamına çıktıları alınır (22-a Yönetmeliği).

Bu kayıt örneklerinin aslına uygun olduğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu belirtilerek bir tutanak düzenlenir, kaydı çıkarılanlar ile kontrol edenlerce imzalanır (22-a Yönetmeliği).

### **5.2.13 Pafta ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi**

Çıkarılan tapu kayıtlarının, kadastro paftaları ve fen klasörleri ile karşılaştırılması sonucunda, paftasına ve fen klasörüne işlenmemiş olan değişiklikler Müdürlük personeli tarafından, paftasına ve fen klasörüne işlenir. Yapılan çalışmalar kontrol edilip, hata ve eksiklikleri giderildikten sonra tapu kayıtları için düzenlenen tutanağın altına “Çıkarılan tapu kayıtları fen klasörü ile paftasıyla karşılaştırılmış ve güncellenmiştir.” ibaresi yazılarak karşılaştırmayı yapan görevliler tarafından imzalanır (22-a Yönetmeliği, 2010/18 Sayılı Genelge, 2010/19 Sayılı Genelge).

### **5.2.14 Mahkemelerden Dava Listelerinin İstenmesi**

Kadastro Müdürlüğü tarafından uygulama alanında işe başlamadan önce mahkemelerden davalı taşınmazlara ait liste yazıyla istenerek temin edilir.

Hukuk mahkemelerinden gelen dava listeleri müdürlükçe incelenerek uygulama çalışmalarını ilgilendiren davalar tespit edilir. Mülkiyet yönüyle açılmış davalar dikkate alınmaz. Dava listesi ile ilgili belgeler imza karşılığı uygulama ekibinde görevli teknisyene verilir.

### **5.2.15 Teknik Belgelerin Temini**

Uygulama alanına ait kadastro müdürlüğündeki mevcut teknik bilgi ve belgelere ek olarak; varsa hâlihazır harita, orman kadastro haritaları ve tutanakları, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı, kamulaştırma haritaları ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler müdürlükçe temin edilir (22-a Yönetmeliği).

### **5.2.16 Ada ve Mevki İlanı**

Çalışmasına başlanacak ada ve mevkiinin ilanı, alışılmış vasıtalarla en az 7 gün önceden yapılır ve ilanın yapıldığına dair tutanak düzenlenir. İdari taksimatında değişiklik olan birimlerde, ada mevki ilanları yeni idari taksimata göre yapılacaktır (3402 Sayılı Kadastro Kanunu).

### **5.2.17 Ada ve Parsel Numaralarının Verilmesi Ve Ada Bölüm Krokinin Yapılması**

Uygulamaya alınan birimde ada bölümlenmesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Uygulama sırasında yeni oluşan ada ve parsellere takip eden numaralar verilir. Ancak bir birimin idari olarak iki veya daha fazla birime ayrılması halinde; ayrılan birimlerin sınırları içinde kalan ada numaraları aynen korunur. Ayrılan birimlerde daha sonra verilecek ada numaraları, ayrıldıktan sonra o birimde kalan ada numaralarını izleyerek devam eder. İki veya daha fazla birimin tek birim altında birleşmesi halinde ise, birleşmeye giren birimlerden ada numarası büyük olanın ada numaraları korunur, diğerlerinin ada numaralarına korunan birimin son ada numarasını izleyen numaralar verilir (22-a Yönetmeliği).

Ada bölümlenmesi yapılmamışsa, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre bölümlenme işlemleri yapılarak, ada ve parsel numaraları verilir. Bu adalara ait Ada Bölüm Kroki düzenlenerek imza altına alınır (22-a Yönetmeliği).

### **5.2.18 Bilgi, Belge ve Paftaların Elektronik Ortama Aktarılması**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmaları kapsamında çalışma yapılacak alanda TKGM'nün 2010/18 ve 2010/19 sayılı genelgeleri gereğince kadastro müdürlüğü tarafından;

- Uygulama alanındaki sayısal paftalar hariç tüm çizgisel paftalar en az 400 dpi taranarak elde edilecek raster görüntüleri,
- Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ait orijinal ölçü değerlerinden elde edilecek sayısal veriler, (Sayısal verileri ölçü değerlerinden elde etmek mümkün değilse, ölçülere ait belgelerin eksik, kayıp, yıpranmış, okunamaz olması durumunda kontrol mühendisi sorumluluğunda rapora bağlanır ve imzalanır)

- Hâlihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgelerden elde edilecek veriler,
- Jeodezik noktalara ait konum verileri ve bunun gibi veriler daha sonra yapılacak zemin ölçüleriyle birlikte değerlendirilmek üzere elektronik ortamda ayrı tabakalar halinde hazır edilir.

Bu verilerden çalışmaya başlamadan önce bilgisayar ortamında mevcut olanlar kontrol edilmek suretiyle kullanılır. Orijinal ölçü değerlerinden elde edilen çizim ve yüz ölçümler, paftası ile tapu kaydındaki ve teknik belgesindeki yüzölçümleri ile karşılaştırılır.

### **5.3 SINIRLANDIRMA, ÖLÇÜ VE ÇİZİM ÇALIŞMALARI**

Uygulama ilanının üzerinden 15 gün (2859 sayılı kanuna göre yapılan çalışmalarda bu süre bir aydır), ada ve mevkii ilanı üzerinden 7 gün geçtikten sonra sınırlandırma (tahdit) çalışmalarına başlanır. Çalışmalara başlamak için yasada belirtilen ve yukarıda açıklanan sürelerle uyulması çalışmanın sağlığı için önem arz eder.

#### **5.3.1 Sınırlandırma Çalışmaları İle İlgili Esaslar**

Kanunun 22-a maddesi kapsamında yapılacak sınırlandırma çalışmalarında izlenecek genel esaslar yönetmeliğinin 15'nci maddesinde şu şekilde sıralanmıştır. Bu hususlar;

- 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.
- Uygulama alanı içerisinde; 31.8.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerler dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerler sınırlandırılarak ayrı parsel numarası altında tespiti yapılır.

- Tapulama/kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılır ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur.
- Tapulama veya kadastrodan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler, sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgililerinin muvafakatleri sağlandığı takdirde kamuya 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 kimselerle birlikte teknisyenlerce imzalanır. Ayrıca, açıklamanın bittiği yere muhtar ve bilirkişilerce kendi el yazıları ile "Okudum" ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.
- İlgililerince ibraz edilen belgeler, uygulama tutanağına eklenir ve ilgisine alındı belgesi verilir şeklinde açıklanabilir.

### 5.3.2 Sınırlandırma Krokisinin Tanzimi

Sınırlandırma Krokisinin tanziminde dikkat edilmesi gereken hususlar 22-a Yönetmeliğinin 17'nci maddesinde sıralanmıştır. Bu hususlara maddeler halinde değinmek gerekirse;

- Uygulama alanında kalan parsellerin sınırlandırma krokileri ada bazında düzenlenir.
- Sınırlandırma çalışmalarında yararlanılmak maksadıyla kadastro paftasının kopyası üzerine malik isimleri yazılır. Çok malikli parsellerde bir malikin adı ile "müşterekleri" ibaresi yazılmak suretiyle belirtilir.
- Bu krokide, zeminde mevcut tüm tesis ve yapılar özel işaretlerine uygun olarak gösterilir, bunlardan tapuda tescilli olmayanlar, sınırlandırma krokisinin düşünceler sütununda ilgili olduğu parsel numaraları ile belirtilir.
- Tapulama veya kadastrodan sonra açılan ancak, tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış ve ilgililerince muvafakat verilmemiş olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler ölçülerek, sınırları sınırlandırma ve ölçü krokisi ile yeni paftasında kesik çizgilerle gösterilir.



### 5.3.3 Sınırlandırma Krokisindeki Renkler ve Anlamları

Yenilemeye tabi tutulan parsellerin zeminde tespitinde öncelikle başvurulacak belgeler, yenilenen paftalar ve varsa altlığı belgelerdir.

Zemin çalışmaları sonucunda parsellere son şeklinin verilebilmesi için, öncelikle pafta ile zemin uyumunun ne durumda olduğunun anlaşılması gerekir. Bunun içinde; Zeminde yapılan çalışmalar sonucu elde edilen duruma göre parsellerin sınırları, sınırlandırma krokisinde renkli olarak gösterilir.

2859 sayılı Yenileme Kanunu gereğince çıkartılan yönetmeliğin 18 ve 19.maddesinde sınırların tanımları ve ilk zemin çalışması sonrası düzenlenecek “Sınırlandırma Krokisinde” hangi renkte gösterileceğine yer verilmiş iken, 22-a maddesi gereğince yapılacak yenileme çalışmalarında ilgili yönetmelikte, sınırların farklı renkte gösterileceğine dair herhangi bir bilgiye rastlanmamaktadır. Ancak; 22-a uygulamasının nasıl yapılacağına izahı için TKGM’nce çıkarılan 2010/18 ve 2010/19 sayılı genelgelerin 26’ncı maddesinde bu hususlar yer almıştır.

Sınırlandırma krokisinin renkli çizimi; zemin ile pafta uyumu konusunda tespit edilen durumlara göre doğru çözümlerin üretilmesinde yararı bulunmaktadır. O nedenle de yapılacak çalışmalarda renklendirme işlemi ve sınırlandırma krokilerinin renkli tanzimi önem arz etmektedir.

Bu kapsamda sınırlandırma Krokisinde belirtilen sınır tipleri ve gösterilecekleri renkler TKGM’nce çıkarılan 2010/18 ve 2010/19 sayılı genelgenin 26’ncı maddesinde açıklanmıştır. Bu başlık altında da bu sınır tipleri açıklanarak örnek bir uygulamaya yer verilecektir. Uygulamaya tabi paftalardaki parsellerin, pafta ve zemin uyumunun ne durumda olduğu gösterilen sınırlandırma krokisindeki renkler ve anlamları aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır. Bu kapsamda sınır tiplerini;

**a-) Sabit Sınır;** Zeminde mevcut olup ilk tesis kadastro tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği tespit edilen çekişmesiz sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınırlar siyah renk ile gösterilir. Bu sınır aynen alınır ve diğer sınırların belirlenmesinde kullanılır.

**b-) Belirsiz Sınır;** Zeminde mevcut olmayan ancak dengeleme planına göre oluşturulan sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınırlar kahverengi renk ile gösterilir.

**c-) Çekişmeli Sınır;** Zeminde mevcut olsun ya da olmasın taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınırlar, kırmızı renkte gösterilir.

**d-) Değişebilir Sınır;** Zeminde mevcut olsun veya olmasın sabit olmayan genişlemeye elverişli, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşu olan sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınırlar, mavi renkte gösterilir.

**e-) Geçerli Sınır;** Paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınırlar turuncu renkte gösterilir.

**f-) Geçerli Sayılabilecek Sınır;** Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerinin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınırlar yeşil renkte gösterilir. Bu durumdaki sınırların aynen esas alınabilmesi için ilgililerinden yazılı muvafakat istenir. Muvafakat vermemeleri halinde diğer sınır tanımlarına göre değerlendirme yapılır.

**g-) Deprem Sonucu Oluşan Sınır;** Depremın taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik nedeniyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen sınırdır. Sınırlandırma krokisinde bu sınır sarı renkte gösterilir. Bu sınır aynen alınır ve diğer sınırların belirlenmesinde yararlanılır şeklinde açıklamak mümkündür.

### **5.3.4 Sınırlandırma Krokisinde Gösterilecek Ayrıntılar**

Yenileme çalışmaları yapılırken sınırlandırma krokilerinin tanzimi ve krokilerde gösterilecek ayrıntılar ilk tesis kadastrouna göre farklılıklar göstermektedir. Sınırlandırma krokisinde gösterilecek ayrıntılar ve gösterim şekilleri yenileme çalışmaları kapsamında çıkarılan kanun, yönetmelik ve genelgelerde belirtilmiştir. Bu başlık altında Yapı ve Tesisler ile Yol, Ark ve Benzeri yerlerin gösterimi, Muhdesat, İrtifak Hakları ve Kamulaştırma Planları hakkında kısaca bilgi verilecektir.

Tapulama/kadastro sırasında fiilen zeminde mevcut olmasına rağmen sınırlandırması yapılmamış olan, kamuya ait yol, ark ve benzeri yerler kamu lehine terk edilerek sınırlandırılır ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur. Tapulama veya kadastrodan sonra açılan ve tapu sicilinde terk işlemi yapılmamış olan kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerler, sınırlandırma ve tespitler sırasında ilgililerinin muvafakatleri sağlandığı

takdirde kamuya terki yapılır. Ancak, ilgililerince muvafakat verilmemiş olanlar için, eski parsel bütünlüğü korunarak parsel içerisinden geçen bu tip yerler sınırlandırma ve ölçü krokisi ile yeni paftasında kesik çizgilerle gösterilir.

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 tesislerin ölçü krokisinde gösterilmesi ve Uygulama Tutanağının “Beyanlar” hanesinde belirtme yapılmasının yerine “Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi” bölümünde açıklama yapılır.

Tapuda tescilli olmayan yapı ve tesislerin bulunduğu parsellere ilişkin verilecek pafta örneği ve diğer teknik belgelerde yapı ve tesislerin tapuda tescilli olmadığı belirtilir. İmar mevzuatına göre yapı kullanıma izin belgesi alınmış binaların tapu sicilinde cins değişikliği işlemi talebe bağlı işlemler kapsamında karşılanır.

Tapu kütüğünde tescilli ve de zeminde fiilen mevcut olan muhdesatlar ölçülerek sınırlandırma krokisinde gösterilir. Tapuda tescilli olduğu halde zeminde mevcut olmayan muhdesatın ölçümü de mümkün olmayacağından sınırlandırma krokisin de gösterilmeyecektir. Durum o parsel için düzenlenecek uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtme yapılır. Tapuda tescilli olmadığı halde, uygulama çalışmaları sırasında muhdesat ile karşılaşırsa, bu muhdesatın tespiti yapılmaz, dolayısıyla da sınırlandırma krokisinde gösterilmez.

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

### **5.3.5 Değerlendirme ve Parsellere Son Şeklinin Verilmesi**

Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırların ölçüsü yapılarak, ölçü krokileri düzenlenir. Bu krokideki değerler yardımıyla parseller bilgisayar ortamına aktarılarak sayısal proje elde edilir. Aynı parsellerin eski paftasındaki durumları da sayısal hale getirilerek bilgisayar

ortamına aktarılır ve parsellerin eski paftasındaki durumları ile zemindeki son durumları aynı ortamda karşılaştırılır. Bu karşıtırmadan elde edilecek duruma göre değerlendirme yapılarak parsellerin son şekli verilir.

### **5.3.6 Ölçü Krokilerinin Düzenlenmesi**

Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile zeminde mevcut tüm yapı ve tesisler (tapuda tescilli olan ve olmayan) ölçülerek ada bazında ölçü krokileri düzenlenir. Yapılan ölçü sonucu elde edilen nokta koordinatları, kadastro teknik mevzuatına göre üretilir.

Uygulama alanının, yeterli doğrulukta üretilmiş sayısal fotogrametrik haritası varsa; haritada bulunan mülkiyete ilişkin sınırların zeminde doğruluğu ve kontrolü yapılmak ve mülkiyete ilişkin sınırları yansıtmayanların yeniden ölçülmesi sureti ile bu haritalardan yararlanılabilir. Sayısal fotogrametrik haritası olmayan yerlerdeki ölçme işlemleri GPS yöntemiyle veya Kadastro Müdürlüğünün uygun görüşüyle yersel yöntemle yapılır. Düzenlenen ölçü krokileri, uygulama ekibi tarafından imzalanır. Düzenlenen ölçü krokileri kontrol ekibi tarafından kontrol edilir.

### **5.3.7 Dengeleme Planı**

Sabit, geçerli, geçerli sayılabilecek ve/veya deprem sonrası oluşan sınırlarla çevrili bir alan içinde kalan sınırları belirlenememiş parseller topluluğu, bir bütün olarak ele alınarak yüzölçümleri hesaplanır. Hesaplanan bu yüzölçümleri ile bu alandaki parsellerin kayıtlı yüzölçümleri veya kontrol sonucu bulunan yüzölçümleri toplamı karşılaştırılır. Aradaki fark parsellerin yüzölçümleriyle doğru orantılı olarak dağıtılır. Bu konuda, “Yüzölçümü Dengeleme Cetveli” düzenlenir. Dağıtım sonucu bulunan yüzölçümlerine göre yeni sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları da dikkate alınarak oluşturulur.

### **5.3.8 Zemine Aplikasyon ve Ada Ölçü Krokisi**

Parsellere son şekli verildikten sonra zemine aplikasyon yapılır. Zeminde sınırları belli olmayan noktalara sabit tesis konulur ve röleve ölçüsü yapılır. Yapılan röleve ölçülerine göre her bir ada için “Ada Ölçü Krokisi” düzenlenir ve bu kroki yenileme ekibi tarafından imzalanır kontrol ekibince kontrol edilir.

Yenileme çalışmaları sırasında yukarıda örnekleri ile anlatılan sınır tiplerinden Belirsiz, Çekişmeli, Değişebilir ve Geçerli Sınır tipinde sınırları belirlenmiş parsellerin zemine aplikasyon işlemleri kadastro müdürlüğünce işin teknik kısmı ihaleli yapılmışsa yüklenici firma tarafından yapılır. Dengeleme planına göre oluşturulan sınırların aplikasyonu her durumda kadastro müdürlüğü tarafından yapılır.

### **5.3.9 Ada ve Parsel Numaralarının Verilmesi**

Uygulama alanındaki haritalarda ada bölümlenmesi yapılmışsa, ada ve parsel numaraları aynen kullanılır. Uygulama sırasında yeni oluşan ada ve parsellere, takip eden numaralar verilir.

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

İki veya daha fazla birimin tek birim altında birleşmesi halinde ise, birleşmeye giren birimlerden ada numarası büyük olanın ada numaraları korunur, diğerlerinin ada numaralarına korunan birimin son ada numarasını izleyen numaralar verilir. Ada bölümlenmesi yapılmamışsa, kadastro teknik mevzuatı hükümlerine göre bölümlenme işlemi yapılarak, ada ve parsel numaraları verilir.

### **5.3.10 Ada Raporunun Düzenlenmesi**

Sınırlandırma ve ölçü krokilerinden faydalanılarak her ada için ada raporu düzenlenir ve imzalanır. Bu raporda, uygulamaya tabi tutulan parsellerin hangi esaslara göre sınırlarının belirlendiği ayrıntılı olarak açıklanır. Rapor, kontrol memurları ve kontrol mühendisi tarafından kontrol edildikten sonra imzalanır ve “Ada ve Parsel Değişim Tabloları” hazırlanır (TKGM 2010/18 Sayılı Genelge, 2010/19 Sayılı Genelge).

Taşınmaz maliklerinin mülkiyeti altındaki taşınmazların yenileme sonucunda hangi ada ve parsel numarası aldığının tespiti zor olacağından askı ilanı aşamasında bu tablolarında vatandaşlara tebliği önem arz etmektedir.

### 5.3.11 Uygulama Tutanağının Düzenlenmesi

Ada raporundaki bilgilerden yararlanılarak her parsel için uygulama ekibince uygulama tutanağı düzenlenir ve 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. Aynı ibare, cins değişikliği yapılmayan parseller için de uygulanır.

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

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

Uygulama alanındaki çalışmaların bitiminden önce, uygulama tutanaklarının bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenir, görülen noksanlıklar uygulama ekibine tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı, tutanağın ilgili sütununa el yazısıyla yazılarak kadastro üyesi ve kadastro müdürü tarafından imzalanır.

### 5.3.12 Yeni Paftaların Çizimi, Yüzölçüm Hesapları ve Karşılaştırma

Uygulamaya tabi alana ait paftaların çizimi, tapuda tescilli olan ve olmayan yapı ve tesislerin ayrımı da yapılarak GRS80 elipsoidinin pafta bölümlenmesine uygun ITRF koordinat sisteminde teknik yönetmelikteki esaslara göre pafta altlıklarına yapılır.

Uygulama sonucu kesinleşecek bu paftaların altına "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi gereği ..... no'lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir." ibaresi yazılır.

Bir bölümünde uygulama yapılan paftanın, uygulama gören kısmı, 1cm. ara ile 0,2mm. çizgi kalınlığında özel mürekkebi ile tarandıktan sonra taralı kısım içine "Bu bölüm yerine, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi gereği ..... no'lu pafta veya paftalar açılmıştır." tamamı uygulama gören paftaya ise, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi gereği ..... no'lu paftanın veya paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir." şeklinde belirtme yapılır. Ayrıca, bu paftalar kontrol mühendisince imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır.

Çizimleri tamamlanan parsellerin yeni yüzölçümleri, uygulama sonucunda elde edilen değerlerden sayısal olarak hesaplanır. Kontrolleri tamamlanan adaların koordinat özeti çıktıları alınır. Ayrıca, tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için "Değişim ve Karşılaştırma Cetvelleri" düzenlenir.

### 5.4 KONTROL ÇALIŞMALARI

Kadastro Müdürü; çalışma yapılacak alanlarla ilgili bir kontrol planı yapar ve çalışma alanı için uygulama ekibine tasdikli bir "Kontrol Defteri" verir. Kadastro Müdürü çalışma alanının her aşamasında bizzat kendisi ve ya kontrol elemanlarınca gerekli denetimi yapar ve gerekli gördüğü önlemleri alır. Çalışma İhale suretiyle yapılıyorsa yüklenici firma ile kadastro müdürlüğü arasındaki organizasyonun sağlanması amacıyla kadastro müdürü tarafından onaylanmış ve mühürlenmiş "Şantiye Günlük Defteri" adı altında bir defter düzenlenir. Bu defter kontrol mühendisi tarafından tutulur.

Uygulama çalışmaları, ister kadastro müdürlüğünce yapılmış olsun, isterse ihale suretiyle yapılmış olsun, çalışmaların teknik kontrolünden Kontrol Mühendisi sorumludur.

Uygulama sonucu oluşan paftalar ve dayanağı teknik belgeler ile tutanaklar, askı ilanına alınmadan önce müdür, kontrol mühendisi ve kadastro üyesi ile uygulamada görevli kontrol elemanları tarafından kontrol edilerek, ilana alınmasında hukuki ve teknik yönden bir sakınca bulunmadığına dair “Kontrol Sonuç Raporu” tanzim edilir.

## **5.5 ASKI İLANI VE YENİLEMENİN KESİNLEŞMESİ**

Uygulama çalışmalarının tamamlanması ve kontrol şamalarından sonraki aşama uygulamanın ilan edilmesidir. Bu kapsamda askı ilanı yapılmadan önce varsa yapılan hataları görmek ve mahkemelerde davaların yığılmasını önlemek amacıyla bilgilendirme ilanı yapılır.

Uygulama çalışmaları tamamlandığında, “İş Bitim Tutanağı” düzenlenmeden önce her birim askı ilanı formatında liste düzenlenerek bilgilendirme ilanı yapılır. Bilgilendirme ilanı; liste ve pafta örnekleriyle birlikte muhtarlıkta 15 gün süreyle ilan edilir. Bu süreye hafta sonu ve bayram tatilleri de dâhildir. Bu süre içerisinde itirazlar kadastro komisyonuna yapılır. Komisyon itirazları ilanın bitiminden sonraki 15 gün içinde değerlendirerek sonuçlandırır.

Uygulama çalışmaları tamamlanıp, bilgilendirme ilanı yapıp, varsa itirazlar kadastro komisyonunca sonuca bağlandıktan sonra, uygulama alanı içinde uygulamaya tabi taşınmaz kalmadığına, sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzim işlerinin tamamlandığına dair “İş Bitim Tutanağı” düzenlenerek uygulama ekibince imza altına alınır. Eğer uygulama ihale suretiyle yapılacaksa iş bitim tutanağının yüklenici tarafından da imzalanması gerekir.

Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı cetvelleri düzenlenir. Bu cetveller ile pafta örnekleri, eski ada ve parsele sıralı ada ve parsel tabloları, kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca belediye teşkilatı varsa sadece ilan cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği yerde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11’nci maddesi kapsamında 30 gün süre ile ilan edilir ve ilanın yapıldığına dair “Askı Cetveli İlan Tutanağı” tanzim edilir. Uygulama çalışmalarına karşı askı ilanı süresi içerisinde de kadastro mahkemesine dava açılarak itirazda bulunulabilir.



Dava açılan taşınmazların tutanakları kesinleştirilmez ve davalı duruma getirilerek mahkemeye devir edilir. Dava açılmayan parsellerin tutanakları, ilanın bitimini takip eden gün itibariyle kadastro müdürünce onaylanarak kesinleştirilir. Tutanakları kesinleşen taşınmazlar için “Kesinleştirilen Parsellere Ait Liste” tanzim edilir.

Uygulama çalışmalarının kesinleşmesine müteakip fen klasörleri yeniden düzenlenir veya mevcut fen klasörleri üzerinde gerekli düzeltmeler yapılır. Çalışmalar ihale suretiyle yapılmışsa bu işlem yüklenici tarafından yapılır, kadastro müdürlüğünce de kontrolü sağlanır.

## **5.6 TESCİL VE DEVİR İŞLEMLERİ**

Hazırlık çalışmaları kapsamında, TAKBİS verileri ile tapu kütüğündeki verilerin, tapu müdürlüğü personelinin gözetiminde kadastro müdürlüğü personeline karşılaştırılması, varsa hata ve eksikliklerin giderilmesi sağlanır bu yapılan çalışma uygulamanın tamamlanmasına müteakip yapılacak tescil çalışmalarında oldukça kolaylık sağlayacaktır.

Uygulama çalışmaları sonucunda; kadastro müdürü, kadastro üyesi, müdürlükçe ilgili birimde görevlendirilen tekniker/teknisyen ile tapu müdürü ve görevlendireceği personelden oluşan komisyonca tapu kütüklerinin düzenlemesi veya düzeltilmesi konusunda 3.cü maddede belirlenen ilkeler de gözetilerek karara varılması ve tutanağa bağlanması, karara varılmaması halinde ise bölge müdürlüğünden görüş alınmak sureti ile uygulamaya yön verilir.

Kesinleşen ve mahkemesine gönderilmesi nedeniyle suretleri alıkonulan davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve ekleri, ada ve parsel sırasına göre bir klasör içerisine konulmak suretiyle bu klasör ile birlikte, kesinleşen ve davalı olan parseller için düzenlenen listeler Tapu Müdürlüğüne devir ve teslim edilir.

Köy veya mahallenin tamamında uygulama yapılması halinde, varsa idari taksimatta yapılmış olan değişiklikler de dikkate alınarak yeni tapu kütüklerine tescilleri yapılır. Yeni tapu kütüğü düzenlenen yerlerde, Kadastro Müdürlüğünce gönderilen yazı Tapu Sicil Müdürlüğünce yevmiyeye alınmak suretiyle, eki listelere göre eski kütük sayfaları irtibat sağlanarak kapatılır.

Yeni tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde; Kadastro Müdürlüğünün yazısı, Tapu Sicil Müdürlüğünce yevmiye defterine kaydedilerek, tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır. Daha önce ilgili parselin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi uygulamasına tâbidir." belirtmesi aynı yevmiye numarası yazılmak suretiyle tapu kütüğünden terkin işlemi yapılır.

Uygulama öncesi davalı olan taşınmazlar ile askı ilânı süresi içinde dava açılan taşınmazların tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine, davanın görülmekte olduğu mahkemenin adı ve dosya numarası yazılır.

Tescil işlemi tamamlandıktan sonra, taşınmaz maliklerinin talebi halinde yeni durumu gösteren tapu senedi bir defaya mahsus olmak üzere harç tahsil ettirilmeden imza karşılığı verilir.

## BÖLÜM 6

### KADASTRO PAFTALARININ YENİLEME ÇALIŞMALARININ İKİNCİ KADASTRO YÖNÜYLE DEĞERLENDİRİLMESİ

Kadastroda teknik hataların düzeltilmesi, yenilemeye duyulan ihtiyaç ve yenileme çalışmalarındaki işlem adımları hakkında daha önceki bölümlerde bilgiler vermiştik. Bu bölümde ise, kadastro da yenileme çalışmalarının genişletilmesine gerek bulunup bulunmadığı, mevcut mevzuatın eksik yönlerinin neler olduğu, bu ihtiyaçların karşılanması ve mevzuat eksikliklerin giderilmesi dile getirilen “İkinci Kadastro” yaklaşımı incelenerek bilgi vermeye çalışılacaktır.

Günümüzde kadastro hukukun, ekonominin, sosyal hayatın, istatistiğin ve bilimin ihtiyaç duyduğu birçok temel verinin üretilmesini, saklanmasını, sunulmasını ve değişikliklerin devamlı izlenmesini sağlayan önemli bir kurumdur. Bilgi sistemleri olarak takdim edilen ve konumsal yahut konumsal olmayan verileri bir araya toplayan sistemlerin temel altlığı kadastro ve tapu teşkilatlarının ürettiği bilgilerdir. Bu bilgiler “tescile tabi olan” bilgiler olduğu için bunlarda; doğruluk, hassasiyet ve güncel olma nitelikleri aranır. Bu nitelikleri elde edebilmek için öncelikle mevcut sorunların objektif bir biçimde belirlenerek bunlara kalıcı çözümlerin getirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda yürürlükteki güncel kadastro mevzuatı gözden geçirilmeli, eksikliklerin giderilmesi için mevzuat da yapılacak değişikliklerinde belirlenerek çağın gereksinimlerini karşılayan çok yönlü kadastro yaklaşımına geçiş sağlanmalıdır.

#### 6.1 KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARININ KAPSAMININ VE YÖNTEMİNİN GENİŞLETİLMESİNE DUYULAN GEREKSİNİM

Ülkemizde değişik arazi türleri bakımından değişik kurumlarca kadastro yapılmaktadır. Orman, mera ve orman dışına çıkarma işlemlerinde farklı standart ve yöntemler kullanıldığından teknik olarak bütünlük sağlanamamaktadır.

Belediye hizmetleri arasında bulunan teknik altyapı tesislerine ilişkin faaliyetlerin “Teknik Altyapı Kadastro” kapsamında tanımlanmasına karşın, uygulamada böyle bir şey yoktur. Yerel hizmetlerin götürülmesinde tapu sicili ve kadastro bilgilerinin temel altlık olarak kullanılmaması ve kurumlar arası güncel veri transferinin bir formata bağlanmamış olması birçok aksaklığın kaynağı durumundadır.

Tesis kadastro sununun tamamlanmasından sonra her şey bitmeyecek, Kadastro sonrası hizmetler sürecektir. Fakat kadastro sonrası dönem için tasarlanmış ve tanımlanmış hukuki temeller ve kurumsal modeller bulunmamaktadır. Tesis kadastro sununun hızlı bir biçimde tamamlanması, tapu ve kadastro bilgilerinin iyileştirilmesi ve güncellenmesi çalışmalarında özel sektörün yeteneklerinden ve dinamiğinden yararlanılmasında gereken yapılmamaktadır.

Kurumun örgütsel yapısı uzun zamandır tartışılmakta ama kurumsal dönüşüm bir türlü gerçekleşmemektedir. Bu nedenle daha üretken ve verimli bir kurum olmanın gereğini yerine getirememektedir.

Türkiye’de kadastro nun sonuçlandığı pek çok yerde kadastro paftaları ülke koordinat sisteminde açılmadığından, ayrıca uygulanan kadastro yasası gereği tescil dışı yerlerde bırakıldığından kenarlaştırma sorunları yaşanmakta, dolayısıyla hem sorunların boyutu bilinmemekte hem de tescil dışı alanların belirlenmesinde büyük sorunlarla karşılaşmaktadır.

Tesis kadastro sıras ında malikler tespit edilmiş, fakat ölümler olduğunda, intikaller yapılmadığı için, malik olarak bunlar görülmektedir. Ya da harici alım satımlar yapılmış, malik değiştiği halde, bu durum sicillere yansıtılmamış gerçek malik belirsiz hale gelmiştir.

Kadastrodan beklenti içinde olan çevre faktörlerde, kentleşmede, kırsal alanlarda, çevre sorunlarında, toprağa ilişkin değişik amaçlı yatırımların niteliklerinde önemli değişiklikler olmasına rağmen Türkiye kadastro su eski içeriğiyle sürdürülmektedir. Toprakla ilgili yatırımlarda gereksinim duyulan zengin bir veri altlığı olamamaktadır. Bu da kadastrodan beklenen faydanın gerçekleşmesini engellemektedir.

Bilgi ve teknoloji çağında kurumun tüm birimlerinin günümüzün gerektirdiği çağdaş donanımlara kavuşturulmasında eksikler görülmektedir. Eskiyen teknolojilerin yerine yenilerinin konulmasında gecikmeler yaşanmakta, teknolojiler arası geçişler gereği gibi planlanamamaktadır.

Tapu ve Kadastro hizmetleri, taşınmaz değerlendirme işlem ve bilgilerini üretmemektedir. Bu sebeple kamulaştırma, arazi ve arsa düzenlemesi, toplulaştırma, değer belirleme, taşınmaz vergi ve harçlarının gerçekçi biçimde tespit ve toplanmasına gerçek anlamda altlık olamamaktadır.

Yukarıda da açıklanmaya çalışılan nedenlerle Ülkemizde uygulanmakta olan kadastro kamu kurumlarının ve vatandaşların beklentilerini karşılamaktan uzak olmakta, ayrıca çağdaş ülkelerin bu konularındaki tanımlarından da giderek uzaklaşmaktadır. Bu nedenle kadastro nun “çok amaçlı çağdaş kadastro” olarak yeniden tanımlanması ve “ikinci kadastro” yaklaşımının değerlendirilmesi gerekmektedir.

## **6.2 İKİNCİ KADASTRO YAKLAŞIMI**

Günümüzde yapılan kadastro çalışmalarındaki hata ve eksikliklerin giderilmesini ve aynı zamanda günümüzdeki ihtiyaçlara cevap verecek yeni bilgilerin kadastroya eklenmesini gerekli kılan nedenler, yürürlükteki mevzuata göre yürütülen yenileme çalışmaları ve bu çalışmaları etkileyen sorunlar, çalışmanın önceki bölümlerinde ortaya konmuştur.

Bu sorunların çözümüne yönelik olarak bazı çevrelerce, ikinci kadastro fikri ortaya atılmış ve daha fazla dile getirilmeye başlanmıştır. İkinci kadastro ihtiyacını dile getiren görüşlerden bazıları ve ikinci kadastro yapılmasının önündeki yasal engeller aşağıdaki açıklanmaya çalışılmıştır.

Bir parçası olduğumuz çağdaş dünyadaki ve Avrupa ülkelerindeki düzeyle uyumlu çok amaçlı bir kadastro sisteminin oluşturulması halen AB ye uyum çalışmaları kapsamında yürütülmekte olan “Arazi Kayıt Sistemi” , “Çiftçi Kayıt Sistemi”, “Tarım Bilgi Sistemi” gibi birçok proje ve belediyelerce yürütülen “Kent Bilgi Sistemi” çalışmaları için stratejik önemdedir. Ülkemizdeki sistemin hem Avrupa hem dünya ölçeğindeki gelişmelerle aynı konuma getirilmesi, ülkemiz kadastro sisteminin hedefleri arasında olmalıdır.

Çağdaş çok amaçlı kadastro sistemine geçebilmek için, başta Türk Medeni Kanunu olmak üzere çok sayıda yasayla bunlara dayalı olarak çıkartılan tüzük ve yönetmeliklerde de değişikliklerin yapılması gerekmektedir. Bu değişikliklerde; ülkemizde izlenecek kadastro politikasını, Türk hukuk sisteminin kadastroya ve mülkiyete bakışını, devletin yeniden

yapılandırılması bağlamında kurumun örgütsel konumlanışını, yenileme konusunu ve ikinci kadastroyu kadastro bilgi sistemini, kurum çalışanları ve teknoloji altyapısını kurum standartları ve hizmet anlayışını bir bütün olarak değerlendirmek ve üzerlerinde çağdaş düşünceler oluşturmak gereği vardır. Bu nedenle 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinde yer alan istisnai durumlar dışındaki "ikinci kadastro yapılamaz" hükmünün değiştirilmesi de içinde olmak üzere yenileme konusundaki yasal düzenleme seçeneklerini tartışmak gerekmektedir.

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

İnam ve Dikici (2002) tarafından kadastroya ilişkin teknik bilgi ve belgelerin sağlıklı olmadıkları için kabul edilemeyecekleri belirtilmiş ve ilk tesis kadastro çalışmalarında taşınmazın mirasçılar adına değil de ölü kişiler adına tespit edilmesi, mirasçıların kendi adlarına tapu sicilinde intikalleri yaptırmaması, harici satışlarla malikin belirsiz hale gelmesi sorunları ortaya konularak, sistemin yaşatılması ve güncelleştirilmesi adına yeniden kadastro çalışmalarının başlatılmasına olan gereksinim ifade edilmiştir (İnam ve Dikici 2002, Sarı'dan 2006).

Yukarıdaki paragrafta, parsellerin yeni malikleri adına tescil edilmesini olanaklı kılacak olan yeni bir kadastro çalışması hedeflenmekle, ikinci kadastrodan bahsedilmektedir. Bu gereklilik için gösterilen nedenlerden teknik bilgi ve belgelerdeki sağlıksızlık, yenileme çalışmalarının kapsamı genişletilerek giderilebileceği düşünülmektedir. Diğer bir neden olarak gösterilen, harici satışlarla malikin belirsiz hale gelmesi, tamamıyla alıcının sorunu olmalıdır. Kadastro görmüş yerlerde harici satışın mahkemede delil olarak geçerli olmasının dışında, geçerli olmayacağı bilinmelidir. Yine mirasçıların intikal yaptırmamış olması, tapu sicil

müdürlüğünde, mirasçılar tarafından yaptırılacak intikallerle giderilebilmektedir. Mirasçıların hep olacağı da unutulmamalıdır.

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

Bıyık ve Karataş (2002) tarafından mevcut kadastro verilerinde, özellikle taşınmaz idaresi ile ilgili bilgilerin (taşınmazların kullanım biçimleri, sınıflandırılması ile ilgili bilgiler, altyapı bilgileri, toprağın fiziksel ve jeolojik yapısı, gibi çevresel bilgiler ile kırsal ve kentsel planlamaya yönelik veriler) eksik olduğu, mevcut kadastronun bütün ülke arazilerini kapsamamasının da bir diğer eksiklik olduğu ve bu nedenle, “birinci kadastronun” bitmek üzere olduğu günümüzde, içeriği ve kapsamı yeniden belirlenecek bir kadastro çalışmasının başlatılmasına gereksinim olduğu belirtilmiştir (Bıyık ve Karataş 2002, Sarı’dan 2006).

Problemler analiz edildiğinde genel olarak birçok problem daha önce farklı yasa ve yönetmeliklere göre üretilen kadastronun günümüzün ihtiyaçlarına cevap verememesinden kaynaklandığı ortaya çıkmaktadır. O halde daha önce yapılan kadastro çalışmalarının çağdaş kadastro seviyesine çekilmesi gereklidir. Bu aşamanın gerçekleşmesi halinde yaşanan teknik problemler (ölçü, tersimat, hesaplama, sınırlandırma vb.) büyük ölçüde kalkmış olacaktır. Öte yandan zilyetlik ve malik olmak, tapu kayıt ve belgelerinde yaşanan hukuksal problemlerin birçoğu da kendiliğinden kalkmış olacaktır. Teknik ve hukuki problemlerin meydana getirdiği toplumsal problemler de beraberinde kalkacaktır. Bu durumda yaşanmakta olan mülkiyet problemlerinin çözümü “ikinci kadastro” ile de sağlanabilecektir.

Kadastral problemlerin çözümüne yönelik yeni ihtiyaçlara göre düzenlenecek mevzuat ışığında kadastro yenilemesi, yenilemenin gerekli olmadığı yerlerde, kadastro güncellenmesinin yapılması ve mülkiyetle ilgili bazı sorunların çözümü için de tapu

işlemleriyle ilgili yeni düzenlemelerin yapılması uygun görülmektedir. Yukarıdaki paragraflarda belirtilen yeni konumsal ihtiyaçlara göre içeriği yeniden belirlenecek yeni bir kadastro çalışmasının yapılması değerlendirilmelidir.

### 6.3 İKİNCİ KADASTRO İÇİN ÖNERİLER

İkinci kadastroya, tesis kadastrosu bitmeden başlanacaksa, acil olan yerlerden başlanmalı; öncelikle tesis kadastrosu tamamlanmalıdır. Şehirlerde imar uygulamaları ile paftalar yenilenebilmekte, bu yolla olası hatalar da giderilebilmektedir. Aynı şekilde köylerde de benzer usuller (arazi düzenlemesi çalışmaları) kullanılabilir. Arazi düzenlemeleri yapılarak hem hatalar giderilir, hem de parseller daha verimli ve kullanışlı hale getirilebilir.

İkinci kadastroya engel gibi görünen Medeni Kanun'un 719'uncu maddesi aslında önemli bir kuraldır ve kadastroya güvenin ifadesidir. Ancak bu yeniden kadastro yapılamayacağı şeklinde yorumlanmamalıdır. Çünkü plandaki sınırlar ancak yapılan ölçü yönteminin tolerans sınırları içinde araziye uygulanabilir. Ölçü aletinin hassasiyeti artmışsa veya hassas ölçüm gerekmişse sınır noktalarının ve yüzölçümünün değişmesi kaçınılmazdır. Dolayısıyla 719. madde yeniden kadastro yapılmasına engel değildir. Tıpkı re'sen yapılan imar uygulamalarına engel sayılmadığı gibi şartların olduğu yerlerde ikinci kadastro yapılmalıdır.

Kadaastro Kanunu'nun 22'nci maddesi de esasında birbirinden habersizce mükerrer yapılan kadastroya işaret olarak yorumlanmalıdır. Dolayısıyla belirli bir amaç veya amaçları gerçekleştirmek için planlı bir şekilde bir yerde ikinci kez kadastro yapılması mükerrer kadastro olarak yorumlanmamalıdır. Birinci kadastronun henüz bitmemiş olması ikinci kadastroya başlanmasına engel değildir. Aksine ikinci kadastronun yapılmasını daha da kolaylaştıracaktır.

Çünkü ikinci kadastronun esas gerekçesi kapsam genişliği ve standart birliğinin sağlanmasıdır. Önemli olan insanların taşınmaz mallar üzerindeki hukuki ve fiili tasarruflarının gerektiği gibi çakıştırılmasıdır. İkinci kadastro olarak nitelendirilecek olan bu kadastro sırasında birinci kadastronun çıktıkları yapıldığı yöntemlerin incelikleri ve tolerans sınırları içerisinde esas belge olarak dikkate alınacaktır. Uygulama bittikten sonra da bu bilgi ve belgeler birer ispat belgesi olarak arşivlere kaldırılacak ve ancak itiraz yapılması halinde incelemeye alınacaktır.



Bu durumda, kadastronun çağdaş isteklere cevap verebilmesi için içeriği de dikkate alınarak yeniden yapılması için, buna engel gibi görülen yasa maddelerinin yorumlarına açıklık getirecek biçimde yeni bir kadastro kanunu hazırlanarak, orman kadastrosu dâhil, tüm kadastro çalışmalarının bir çatı altında toplanması yararlı olacaktır.

Ayrıca, ikinci kadastrosu biten yerlerde değişikliklere ne ölçüde izin verilmesi gerektiği veya bunların kadastroya yansıtılması mecburiyetinin cezai müeyyidelerle denetlenmesi artık bir ihtiyaç olmuştur. Çıkartılacak bu yasayla birlikte ikinci kadastro olarak nitelendirilen çok amaçlı ve coğrafi bilgi sistemine temel olacak kadastral çalışmalara başlanılmasına da izin verilmelidir.

Birinci kadastro hizmeti, tamamen bir kamu kurumu olarak kadastro teşkilatlarınca gerçekleştirilmiştir. Ancak günümüzde kamu hizmetlerinin içeriği ve ölçeği değişmiştir. Öyleyse ikinci kadastronun özellikle teknik ölçü kısmının özel kesim teknik imkânlarından geniş bir şekilde yararlanması çağın rasyonalizmi olan hız ve ekonomik olmanın bir gereğidir. Çünkü tekniğin bir sonucu olan ölçme değerlendirme teknikleri, kısa zaman aralıklarında bilgi alt yapısına konum oluşturma noktasında yetersiz kalmaktadır.

Sözü edilen bu teknolojik hızla eşzamanlı çalışmayı sergileyebilecek esnek yapı ancak ve ancak özel sektör dinamizminin kadastro çalışmalarına katılımın sağlanması ile mümkün olacaktır.

İkinci kadastro başladığı takdirde en önemli husus öncelikli yerlerin belirlenmesi olacaktır. Bunun için kadastro teşkilatları objektif hususlar belirlemeli ve her kadastro teşkilatı kendi bölgesinde en çok önem arz eden yerden ikinci kadastro çalışmasına başlamalıdır. Bunun için dikkate alınacak hususlar nüfus yoğunluğu ve artış oranı, kentsel gelişme alanlarıyla ilişki, ormanlarla ilişki, tarımsal alanlarda verimlilik ve muhtemel düzenleme çalışmaları, geniş alan kaplayan büyük proje alanlarıyla ilişki, hazine ve kamu mallarının işletilmesi şeklinde sıralanabilir. Bu ve benzeri hususların hepsine bir puan verilerek yapılacak bir puan sıralaması sonucunda en yüksek puan toplayan yerleşim birimlerinin kadastrosu öncelikle yapılmalıdır (Bıyık 1999).

Türkiye kadastrusunun sorunlarının çözümü için alternatif olarak son yıllarda ikinci kadastro düşüncesi ortaya çıkmıştır. Ancak ülkemizin Avrupa birliğine girme konumunda olduğu, buna

dayalı olarak çıkarılan kanunlar ve yapılması gerekli işler kapsamında tesis kadastrasının hızla bitirilmesi zorunluluğu nedeni ile ikinci kadastro dűşüncesi askıya alınmıştır. řu anda yenileme çalışmalarının özel sektör kanalıyla yapımı ve 3402 sayılı Kanuna değişiklikler getiren 5304 sayılı Kanuna dayalı olarak çıkarılan sayısallaştırma yönetmeliğiyle kadastronun güncelleştirilmesine çalışılmaktadır. Fakat eski teknolojiye göre yapılmış, her tür hata ile dolu olan kadastro paftalarının ne kadar güncelleşeceği tartışılır.



## BÖLÜM 7

### ÖRNEK UYGULAMALAR

Çalışmanın bu bölümünde 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılan düzeltme işlemi ile ilgili aynı zamanda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak olan yenileme çalışmalarındaki sınır tiplerinin belirlenmesi ile ilgili örnek uygulamaya yer verilecektir.

#### **7.1 3402 SAYILI KADASTRO KANUNUNUN 41. MADDESİ KAPSAMINDA YAPILACAK DÜZELTME İŞLEMİ İLE İLGİLİ ÖRNEK UYGULAMA**

3402 sayılı Kadastro Kanununun da 5304 sayılı kanunla yapılan değişiklikle kanunun 41.maddesi ; “ Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplardan doğan hatalar, ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne resen düzeltilir.....” şeklini almıştır.

3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41’inci maddesi kapsamında yapılacak uygulama kesinleşmiş kadastro paftalarındaki teknik hataların düzeltilmesine yönelik bir çalışmadır. Her ne kadar yenileme çalışmaları paftaların sıhhatli hale getirilmesi şeklinde bir çalışma olmasına karşın bu çalışmalar sırasında da teknik hataların yapılması kaçınılmazdır. Bu nedenle de yapılan yenileme çalışmalarında sınırlandırma, ölçüm, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanacak hataların da sonradan fak edilmesi durumunda 41.madde uygulanarak yapılan hataların düzeltilmesinde hiç tereddüt edilmeden gerekli düzeltmeler yapılabilir.

Burada sunulacak örnek uygulamada Zonguldak İli, Ereğli İlçesi, Uzunmehmet Mahallesi, F26-b-24-a-2-b Pafta, 900 Ada, 11 nolu parsel de yapılan 41.madde uygulaması ile ilgili bir örneğe yer verilecektir.

Zonguldak İli, Ereğli İlçesi, Uzunmehmet Mahallesinde ilk tesis kadastrosu 766 sayılı tapulama kanunu çerçevesinde yapılmış olup kadastro çalışmaları 26.08.1980 kesinleşmiştir. Tez çalışmasının daha sonraki bölümlerinde açıklanacak sebeplerden dolayı kadastronun yetersiz kalması ve ihtiyaca cevap vermemesi nedeniyle Uzunmehmet Mahallesi yenileme programına alınmıştır. Uzunmehmet mahallesinde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yenileme çalışması yapılmış olup yapılan çalışma 25.10.2013 tarihinde kesinleşmiştir.

Uzunmehmet Mahallesinde yapılan yenileme çalışmaları sırasında 900 Ada 11 nolu parsel de sınırlandırma hatası yapılmış buna bağlı olarak da ölçü, hesaplama ve tersimat hatası yapılarak parselin sınırları hatalı tescil edilmiştir. Bu örnekte yenileme çalışması sırasında yapılan bu hatanın parsel malikinin Kadastro Müdürlüğüne yapmış olduğu başvuruya istinaden yapılan değerlendirme neticesinde hatanın 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında nasıl düzeltileceği başlıklar altında açıklanmaya çalışılacaktır.

**Çizelge 7.1** 41.madde kapsamında düzeltmeye konu olan parsel ile ilgili mülkiyet bilgileri.

İl	Zonguldak
İlçe	Ereğli
Mahalle	Uzunmehmet
Pafta	F26-b-24-a-2-b
Ada	900
Parsel	11
Cinsi	Tarla
Yüzölçümü	1652.49 m <sup>2</sup>
Malik	Ayhan YAVUZ

### 7.1.1 Düzeltme İçin Başvuru

Daha öncede belirtildiği üzere 41'inci madde kapsamında yapılan düzeltme işlemi ilgisinin talebi üzerine yapılabileceği gibi, herhangi bir işlem sırasında fark edilmesi durumunda, resen de yapılabilir.

Bu çalışmada sunulan örnek uygulamada Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 nolu parselin maliki Kadastro Müdürlüğüne vermiş olduğu 21.10.2014 tarihli dilekçesinde mülkiyetinde bulunan ve yukarı da bahsi geçen taşınmazının yüzölçümünün yenileme çalışmalarından önce tapu kayıtlarında 1677.00 m<sup>2</sup> olarak tescilli iken, yenileme çalışmalarından sonra taşınmazının yüzölçümünün 1652.49 m<sup>2</sup> olarak hesaplandığını ve tapuya bu şekilde tescilinin yapıldığını belirtmiştir. Parsel maliki dilekçesin de konunun 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında incelenmesini ve hata tespit edilmesi durumunda da mağduriyetinin giderilmesini talep etmiştir.

### **7.1.2 Düzeltme Ekibinin Oluşturulması**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesi gereğince yapılacak düzeltmeler için düzeltilmesi gereken bir hata bulunup bulunmadığı ve hatanın nedenini belirlemek üzere kadastro müdürlüğüne kontrol mühendisi, kontrol memuru veya kadastro üyesi ile kadastro teknisyeninden oluşan bir en az üç kişilik bir ekip oluşturulur. Bu ekip tarafından, büroda ve gerektiğinde arazide yapılacak inceleme sonucu hatanın 41'inci madde kapsamında kalıp kalmadığı belirlenir. Oluşturulan ekipçe, inceleme sonuçlarının ayrıntılı olarak açıklandığı bir rapor ile mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki düzenlenerek imzalanır (41'inci Madde Uygulama Yönetmeliği).

Bu kapsamda bahsi geçen parsel de inceleme yapmak üzere müdürlük makamınca Kontrol Mühendisi Ferhat YÜCEL, Kontrol Memuru Ahmet KAYIRAN ve Kadastro Teknikeri Alper GÜNAYDIN görevlendirilmiştir.

### **7.1.3 Büro ve Arazi Ortamında Yapılan Çalışmalar**

Taşınmaz maliki tarafından verilen dilekçeye istinaden büro ve arazi kontrollerini yapmak ve hatanın 41'inci madde kapsamında kalıp kalmadığının tespiti için görevlendirilen ekip tarafından gerekli çalışmalar yapılarak hatanın sebebi tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan çalışmalarını maddeler halinde sıralamak gerekirse;

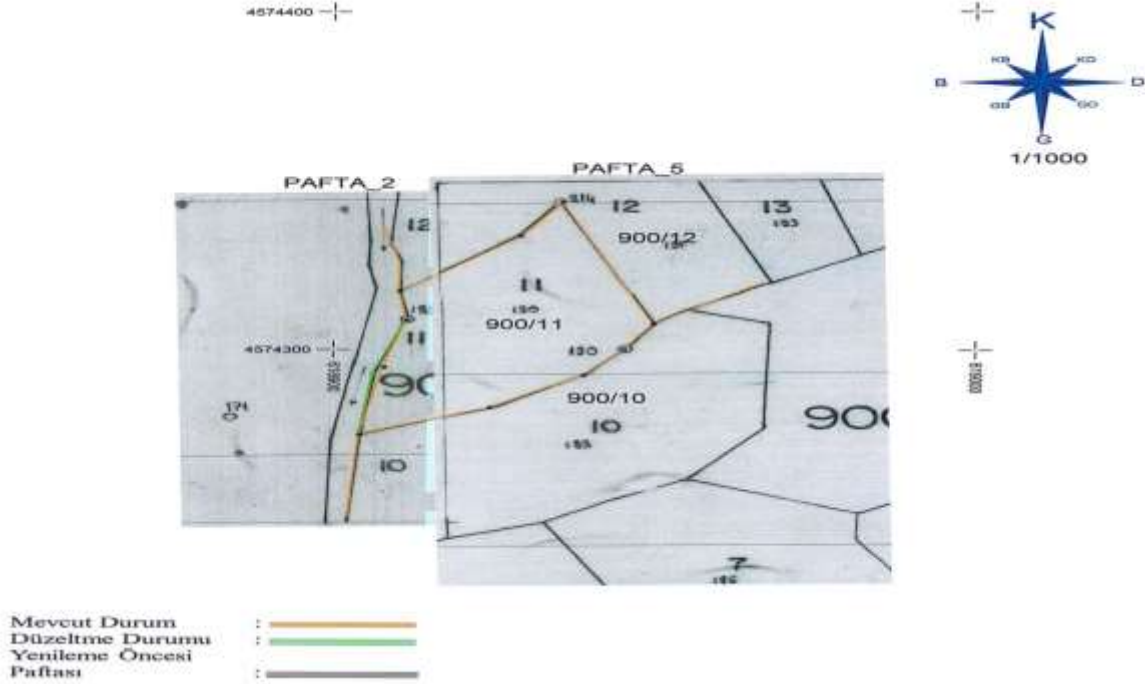
- Ereğli İlçesi, Uzunmehmet Mahallesi, 900 Ada, 11 nolu parselin yenileme çalışmalarından sonra oluşan kadastral durumu büro ortamında o bölgeye ait Ortofoto görüntü ile karşılaştırılarak taşınmazın durum tespiti yapılmıştır (Şekil 7.1).



Şekil 7.1 Uzunmehmet Mahallesi 900 ada 11 nolu parselin Ortofoto ile çakışık durumu.

- Düzeltmeye konu olan Uzunmehmet Mahallesi 900 ada, 11 nolu parselin yenileme öncesi ve yenileme çalışmasından sonraki durumunun tespiti için karşılaştırma krokisinin tanzimi yapılmıştır (Şekil 7.2).

YENİLEME ÖNCESİ PAFTASI İLE YENİLEME SONRASI ÜRETİLEN SINIRLARIN  
KARŞILAŞTIRMA KROKİSİ



Şekil 7.2 Uzunmehmet Mahallesi 900 ada, 11 nolu parsel için karşılaştırma krokisi.

- Yapılan inceleme neticesinde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılan yenileme çalışmaları sırasında parselin geçerli sınır tipinde alınmasına rağmen teknik evraklarına uyulmayarak 41.madde kapsamında düzeltilebilecek bir hatanın varlığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda düzeltme için görevlendirilen ekipçe bahse konu taşınmazın bulunduğu yere gidilerek zemin incelemesi yapılmış ve tanzim edilen inceleme tutanağı hazır bulunanlar ile birlikte imza altına alınmıştır (EK A). EK A’da sunulan zemin inceleme tutanağından da anlaşılacağı üzere parselin sınırlarının ilk tesis kadastroundan beri aynı olduğu, taşınmazın sınırlarında kadastro çalışmalarından bu yana eylemli bir değişikliğin olmadığı muhtar ve bilirkişi beyanlarına istinaden belirlenmiştir. Bu kapsam da yapılan yenileme çalışmaları sırasında parselin yolla olan sınırında bulunan 79 nolu kırık noktasında sayısallaştırma hatası yapıldığı buna bağlı olarak da yenileme çalışmalarında geçerli olarak belirlenen sınır tipinin ilk tesis kadastrounda tanzim edilen evrakına aykırı olarak tespit edildiği belirlenmiştir. Dolayısıyla yenileme çalışmaları sırasında hatalı yapılan çalışmanın 3402 sayılı kanunun 41.maddesi kapsamında düzeltilmesine karar verilmiştir.
- Yapılacak düzeltme işlemi üçüncü kişilerin alım, satım vb. işlemler sırasında düzeltme işleminden etkilenmemesi amacıyla bir yazı ile tapu müdürlüğüne bildirilerek düzeltmeye tabi tutulacak taşınmazın tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “ Kadastro Yasasının 41.maddesine göre düzeltme vardır.” şeklinde belirtme yapılması sağlanmış ve onaylı tapu kaydının gönderilmesi talep edilmiştir (Şekil 7.3).

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parsel	: 900/11			
Zemin No	: K2817424	Yüzölçümü	: 1.632,49 m2			
İl / İlçe	: ZONGULDAK/EREĞLİ	Ana Tap. Nitelik	: Tarla			
Karım Adı	: EreğliZONGULDAK) TM					
Mahalle / Köy Adı	: UZUNMEHMET Mah.					
Mevki	: Tapu					
Çift / Sayfa No	: 6 / 554					
Kayıt Durum	: Akıllı					
TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebti - Tarih - Yev.		
	Beyan: Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. (Başına Tarih:28/11/2014, Bitim Tarih:28/11/2014 - Sıra:)		28/11/2014 - 15254	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Etilme Sebti - Tarih - Yev.	Terkin Sebti - Tarih - Yev.
231376439	AYHAN YAVUZ / HOSEYİN OĞLU		TAM	1.632,49	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilenme Tesiti - 03/11/2013 - 16107-Keskinleşme Tar:25/10/2013)	--

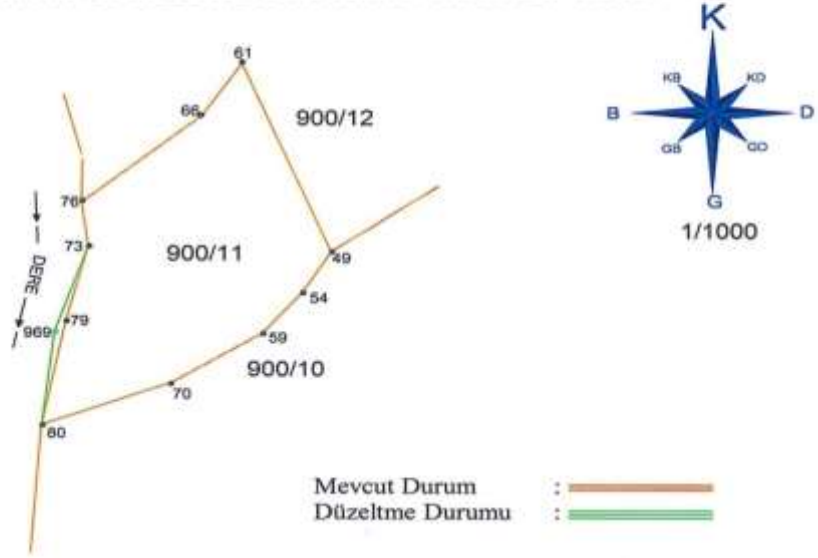
Raporlayanın: İK43056  
İmran ŞEN  
Kayıt No: 28/11/2014

Şekil 7.3 Düzeltme yapılacak taşınmaza ait beyan verilmiş tapu kayıt örneği.

- Hatanın 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesine göre düzeltilmesine karar verildikten sonra düzeltme için görevlendirilen ekipçe mevcut durumu ve düzeltme durumunu gösteren 1/1000 ölçekli plan tanzim edilmiştir (Şekil 7.4). Düzeltmeden etkilenecek parsel maliklerine yapılacak tebligata ek olacak bu plan üzerinde düzeltilecek parsele ait koordinat özeti ile alan hesabı da ayrıca gösterilmiştir.

İli : Zonguldak  
İlçesi : Ereğli  
Mah : Uzunmehmet  
Ada/Parsel : 900/11

### MEVCUT DURUM VE DÜZELTME DURUMUNU GÖSTEREN KROKİ



### KOORDİNE ÖZET ITRF-2005 30-3

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
80B	618906.150	4574292.680	9000049	618948.820	4574307.670
9000054	618945.340	4574299.970	9000059	618929.080	4574292.300
9000061	618935.600	4574343.780	9000066	618929.120	4574333.710
9000070	618924.520	4574282.800	9000073	618911.450	4574309.640
9000076	618910.340	4574317.420	9000079	618907.930	4574294.710
9000080	618904.180	4574274.890			

### ALAN HESAP

Ada	Parsel	Noktalar	HesapAlan
900	11/Yasılama	9000070,9000066,9000061,9000049,9000054,9000059,9000070,9000080,9000079,9000073	1652.49
900	11/Düzeltilme	9000060,969,9000073,9000076,9000066,9000061,9000049,9000054,9000059,9000070	1675.32

### ALAN ÖZET




Ada	Parsel	Tapu Alan	Düzeltilme Alan
900	11	1652.49	1675.32

Şekil 7.4 Mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki.

- Düzeltilme işleminin bir sonraki ve en önemli aşamalarından biride hatanın neden kaynaklandığını ve düzeltme işlemini ayrıntılı şekilde anlatacak Teknik Hatalar Düzeltilme Raporunun tanzimi işlemidir. Bu kapsamda düzeltmeye tabi parsel ile ilgili Teknik Hatalar Düzeltilme formunun tanzimi yapılmıştır (Çizelge 7.2).



Çizelge 7.2 Teknik Hatalar Düzeltme Formu (ön ve arka sayfası) (ZKM 2014).

İli : ZONGULDAK		DÜZELTMENİN DAYANAĞI		
İlçesi : KDZ.EREĞLİ		( X ) 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 nci Maddesi		
Mah / Köy : UZUNMEHMET		( ) 1755 sayılı Genelge		
İŞLEME KONUSU PARSEL / PARSELLERİN				
Pafta	Ada	Parsel	Eski Yüzölçümü	Yeni Yüzölçümü
F26-b-24-a-2-b	900	11	1652.49	1675.32
<b>İnceleme Raporu</b>				
<b>İnceleme Nedeni:</b> İlgilisi tarafından Müdürlüğümüz Ereğli Birimine verilmiş olan 21.10.2014 tarihli dilekçeye istinaden yapılan inceleme sonucunda Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 nolu parselin batı kısmındaki yol ve dereyle olan sınırının yenileme çalışmalarında hatalı tespit edilmesi.				
<b>Yapılan İnceleme:</b>				
1-Uzunmehmet Mahallesi 900 ada 11 nolu parsel ilk tesis kadastro çalışmaları sırasında Kestaneci Mahallesi 190 parsel numarası ile tahdit ve tespit görmüştür.Kestaneci Mahallesinde(Köyü) ilk tesis kadastro çalışmaları 26.08.1980 yılında kesinleşmiştir.				
2- İlk tesis kadastro çalışmaları sırasında 190 parsel numarası ile tahdit ve tespit gören 190 parsel 3402 sayılı Kadasatro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılan yenileme çalışmaları sırasında Mahalle ,Ada ve parsel değişimi sonucunda Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 Parsel olmuştur.				
3-Uzunmehmet Mahallesinde 22-a kapsamında yapılan yenileme çalışmaları sırasında 900 Ada 11 Nolu parselin sınır tipi pafta ve teknik belgelerinde hata bulunmadığı varsayılarak geçerli sınır tipinde belirlenmiştir.				
4-Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 Parselin kırık noktaları ilk tesis kadastro çalışmaları sırasında Kestaneci Mahallesi 190 parsel adı altında klasik ve pirizmatik olarak üretilmiştir.				
5-Uzunmehmet Mahallesinde yapılan ve 25.10.2013 tarihinde kesinleşen yenileme çalışmaları sırasında 900 Ada 11 Nolu parselin ilk tesis kadastro sonucunda üretilen kadastro paftasına göre dere ile yenileme çalışmaları sonucunda üretilen paftaya göre dere ile olan sınırında sayısallaştırma hatası yapılmıştır. Zeminde yapılan incelemede 900 Ada 11 nolu parselin sınırlarında eylemli bir değişikliğin olmadığı tespit edilmiştir.				
6-Mahkeme kararıyla oluşmuş parsellerden değildir.				
7-Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca yapılan haritalardan değildir.				
8-Düzeltilme işlemi sonucunda miktar aşımı yoktur.				
9-Bu düzeltme işlemi bir mülkiyet ve vasıf değişikliği olmayıp yenileme çalışmaları sırasında yapılan sınırlandırma,sayısallaştırma ve hesaplama hatasının düzeltme işlemidir.				
<b>Dosya projesine işlenmiştir.</b>				
<b>Sonuç:</b> Sonuç olarak Uzunmehmet mahallesi 900 ada 11 nolu parselin batı kısmındaki ilk tesis kadastro sonucu üretilen kadastro paftasına göre dere ve yenileme çalışmaları sonucunda üretilen paftaya göre yol ile olan müşterek sınırındaki 969 nolu kırık noktasında yenileme çalışmaları sırasında sayısallaştırma hatası yapılmıştır.Yenileme çalışmaları sırasında bahsi geçen parselin sınır tipi pafta ve teknik belgelerinde hata bulunmadığı varsayılarak geçerli sınır tipinde belirlenmiştir.969 nolu kırık noktasının sayısallaştırması yanlış yapıldığından doğal olarak yenileme çalışmaları sırasında yapılan tespitte hatalı olmuştur. Bu hata sayısallaştırma,sınırlandırma ve hesaplama kaynaklanmaktadır. Buna bağlı olarakda parselin yüzölçümü farklılık göstermektedir.Parselin sınırlarında eylemli bir değişiklik bulunmaması nedeniyle hatalı yapılan bu işlemin düzeltilmesine karar verilmiştir.				
İnceleyen	Kadastro Teknisyeni / Teknikeri	Kadastro Üyesi / Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	
Adı Soyadı	Alper GÜNAYDIN	Ahmet KAYIRAN	Ferhat YÜCEL	
Ünvanı	Tekniker	Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	
Tarih	26.12.2014	26.12.2014	26.12.2014	
İmza				
<b>EKLER:</b>				
1-Mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki.				
2-Karşılaştırma Kroki				
				

Çizelge 7.2 (devam ediyor).



T.C.  
ZONGULDAK VALİLİĞİ  
ZONGULDAK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ  
(EREĞLİ)



DÜZELTME KARARI

İli : ZONGULDAK  
İlçesi : KDZ.EREĞLİ  
Mah / Köy : UZUNMEHMET  
Pafta No: : F26-b-24-a-2-b  
Ada No : 900  
Parsel No: : 11  
Yüzölçümü : 1675.32 m2

Karar Tarihi: 08.01.2015  
Sayı : 96

**Karar:**

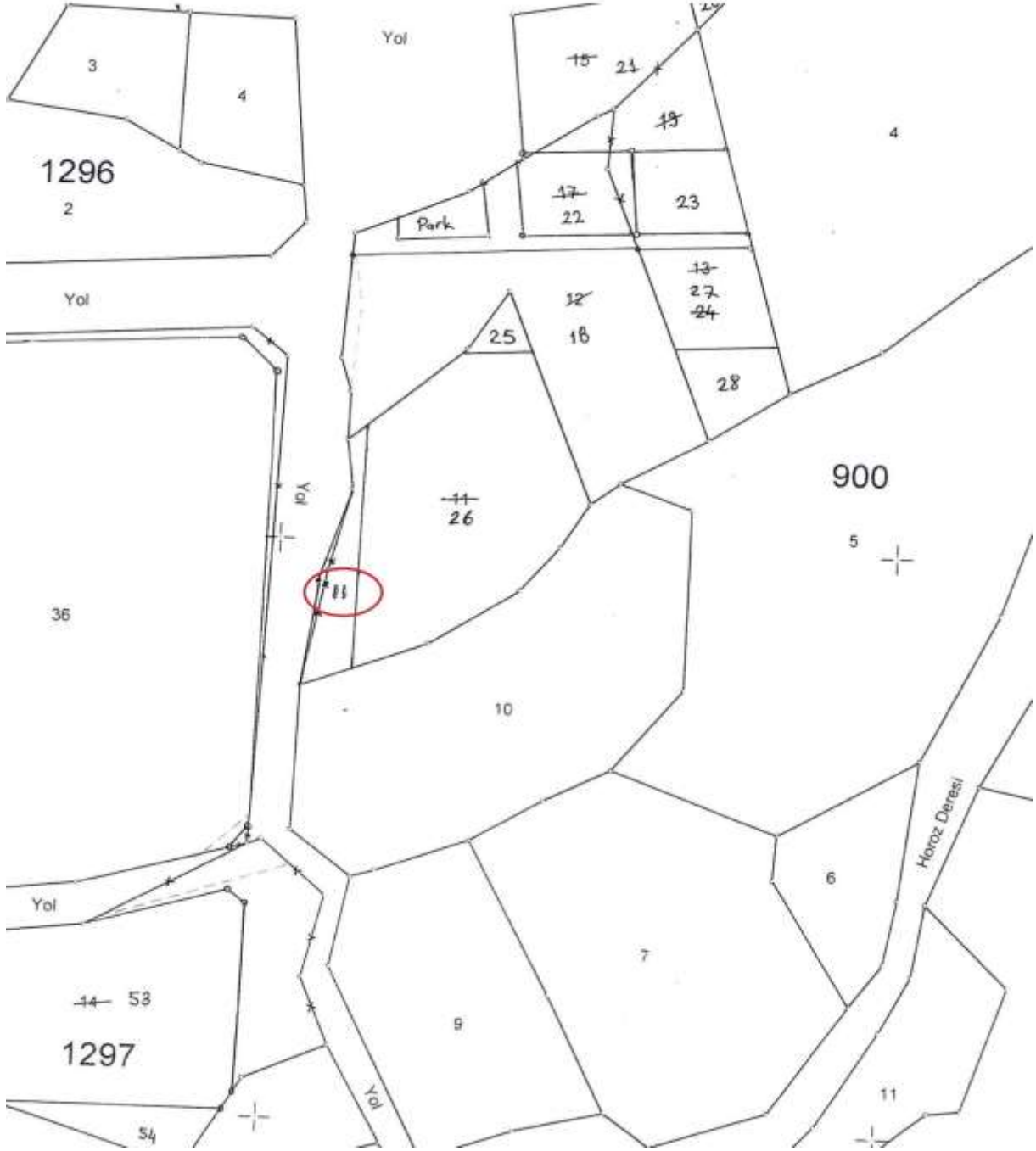
22.02.2005 tarihinde kabul edilen 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun 9. Maddesi ile değiştirilen , 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesine ve bu maddeye ilişkin çıkartılan "Kadastro Sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü , sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların düzeltilmesine ilişkin yönetmelik" in 4 , 6 ve 12.maddeleri gereğince sınırlarında eylemli değişiklik bulunmayan yenileme çalışmaları sırasında hatalı sayısallaştırma ve buna bağlı olarakda hatalı sınır tespiti yapılan Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 Nolu parselin sınırlarının ekli krokiye göre, yüzölçümünde düzeltme sonucu oluşturulan koordinatlarına göre 1675.32 m2 olarak düzeltilmesine karar verilmiştir.



- Yapılan uygulama kapsamında düzeltmeden etkilenmesi yönüyle Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 Parsel numaralı taşınmazın maliki Ayhan YAVUZ'a, Şekil 7.2 ve Şekil 7.4 den görüleceği üzere düzeltme yapılacak sınırın dere yatağına komşu olması nedeniyle Ereğli Mal Müdürlüğüne, Yenileme çalışmalarından sonra tanzim edilen kadastro paftasına göre düzeltme yapılacak sınırın yola komşu olması nedeniyle Ereğli Belediye Başkanlığına gerekli tebligatlar yapılmıştır. Uygulama kapsamında Şekil 7.2 ve Şekil 7.4 de tanzim edilen krokiler ile Çizelge 7.2 de gösterilen Teknik Hatalar ve Düzeltme Formundaki düzeltme işlemine tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde Sulh Hukuk Mahkemesine dava açabilecekleri belirtilmiştir.
- İlgililerine yapılan tebligat işleminin üzerinden 30 günlük sürenin geçmesine müteakip Sulh Hukuk Mahkemesine yazılan yazı ile (EK B) Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 Parsel numaralı taşınmazda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılan düzeltme işlemine yasal süresi içinde dava açılıp açılmadığı hususu soru konusu edilmiştir. Mahkeme tarafından müdürlüğe gönderilen cevap yazısında (EK C) tebligat yapılan ilgililerince yasal süresi içinde düzeltmenin kaldırılması yönüyle herhangi bir dava açılmadığı belirtilmiştir.
- Kdz.Ereğli Sulh Mahkemesinin yapılan düzeltme işlemine dava açılmadığı yönündeki yazısına istinaden (EK C) Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 Parsel numaralı taşınmazda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılan düzeltme çalışması kesinleştirilmiştir.
- Uzunmehmet Mahallesi 900 Ada 11 parsel numaralı taşınmazda yapılan düzeltme işleminin kesinleşmesine müteakip tapu sicilinde de gerekli düzeltmelerin yapılması gerekmektedir. Bilindiği üzere tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılabilmesi için tanzim düzeltmeye dayanak oluşturan krokilerin, teknik hatalar düzeltme formunun, yapılan tebligatlara ilişkin tebligat formlarının, Sulh Hukuk mahkemesi ile yapılan yazışmaların, Sulh Hukuk mahkemesinin uygulamanın kesinleştiğine dair cevap yazısının da içinde bulunduğu bir dosya tanzim edilerek düzenlenecek Tescil Bildirimi (Çizelge 7.3) ile Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.



- 41.madde düzeltme işleminin tapu sicilinde tesciline müteakip il olarak kadastro paftası üzerinde gerekli değişikliklerin yapılarak düzeltme işlemi kadastro paftasına işlenmiştir (Şekil 7.5).



Şekil 7.5 Düzeltme işleminin işlendiği kadastro pafta sureti.

- Düzeltme işleminde son olarak Fen Klasöründe de gerekli düzeltmeler yapılarak 41.madde kapsamında yapılacak düzeltme işlemi tamamlanır.



## Çizelge 7.4 Fen Klasörü

### FEN KLASÖRÜ

İli : Zonguldak  
İlçesi : Ereğli  
Mah / Köyü : Uzunmehmet

Ada No : 900 Pafta No : F26-B-24-A-2-B Sayfa No: 16/108

Kütük Sayfa No	Parsel No	Yüzölçümü			Cinsi	Düşünceler	Değişiklik Dosya No	Applikasyon Kroki No
		Ha.	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
545	2	-	2223	74	Tarla	<i>Kastması mah. 937 ada 4 parselle tevhitle Uzunmehmet Mah. 900 ada 16.p. alda</i>		
546	3	-	3294	10	Tarla			
547	4	-	3718	13	Tarla			
548	5	-	4507	61	Tarla			
551	6	-	0554	37	Tarla			
549	7	-	2429	11	Tarla			
550	8	-	0686	67	Tarla			
552	9	-	1452	12	Tarla			
553	10	-	2429	63	Tarla			
<del>554</del> 1291	11	-	<del>1652</del> 200	<del>49</del> 19	Tarla	<i>41.madde Dfz014-nesi Hükmen</i>	<i>2-5</i>	

Yukarıda verilen örnekte de anlaşılacağı üzere 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılan düzeltme işlemi bir vasıf veya malik değişikliği olmayıp yapılan teknik hatanın düzeltilmesi işlemidir. Hatanın tespit edilmesi ve 41.madde kapsamında düzeltilip düzeltilemeyeceğinin belirlenmesi eğer bu kapsamda düzeltme işlemi yapılacaksa tebligatların ilgililerine eksiksiz yapılması, dava açılması için gerekli olan yasal sürelerin beklenmesi yönüyle değerlendirildiğinde yapılan uygulama oldukça fazla sorumluluk gerektirmektedir.

Uygulamanın mevzuata uygun bir şekilde yapılabilmesi için görevlendirilen ekibin gerek büro ortamındaki incelemeyi, gerekse arazi incelemesini hassasiyetle yapmalı sınırlarda kadastro çalışmalarından sonra eylemli değişikliğin olup olmadığı irdelenmeli 41.madde uygulamasının anlaşılmalı ifraz işlemine dönüşmemesine dikkat edilmelidir.

## 7.2 YENİLEME ÇALIŞMALARINDA SINIR TIPLERİN BELİRLENMESİ İLE İLGİLİ ÖRNEK UYGULAMA

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılacak yenileme çalışmalarındaki sınır tipleri aşağıdaki Şekil 7.6 da bir arada gösterilmiştir. Şekil 7.6 da gösterilen örnekte, zemin ve eski paftanın çakıştırılması, hava fotoğrafından da yararlanılarak parsellere son şekli verilmeye çalışılmıştır.



Şekil 7.6 Yenilemede Sınır Tipleri (Koçak 2015)

Şekil 7.6 de verilen örnekte yer alan sınır tiplerinin neye göre tespit edildikleri ve ne anlama geldikleri hususu aşağıda maddeler halinde anlatılmaya çalışılacaktır. Bu kapsamda;

- **Siyah Çizgiler (Sabit Sınırlar);** Zeminde mevcut olup ilk tesis kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği tespit edilen çekişmesiz sınırdır. Şekil 7.6 de verilen örneğimizde 217 ada 7,8 ve 11 nolu parseller ile 216 ada 2 ve 11 nolu parsellerin paftası ve zemin durumu çakıştığı için herhangi bir

çelişkisi bulunmayan parsellerdir. Bu sınırlar aynen alınır ve diğer sınırların belirlenmesinde yararlanılır.

- **Turuncu Çizgiler (Geçerli Sınırlar);** Paftası ve teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Zeminde sınırları belirli ya da belirsiz olsun eldeki teknik değerlerle zemindeki yerleri rahat bir şekilde aplike edilerek bulunan sınırlardır. Şekil 7.6 da verilen örneğimizde 217 ada 2,3 ile 6 parselin 3 parsel ile 4,5 ve 6 parselin 16 ile 17 parselin ara sınırı ile 216 ada 10 parsel ile 4,5 ve 6 parselin ara sınırı bu kapsamda geçerli sınır tipinde belirlenmiştir.
- **Yeşil Çizgiler (Geçerli Sayılabilecek Sınırlar);** Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenebilen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturulabilecek sınırdır. Pafta ile zemin arasında farklılık olsa dahi ilgililer tarafından kabullenilmiş sınır olarak adlandırılabilir. Bu durumdaki sınırlar için ilgilileri muvafakat veriyorsa aynen esas alınır ve diğer sınırların belirlenmesinde kullanılır. Şekil 7.6 da verilen örneğimizde 217 ada 1 ile 2 parselin; 12, 14 ve 15 parselin sınırları ilgililerinin muvafakatı üzerine bu şekilde belirlenmiştir.
- **Kahverengi Çizgiler (Belirsiz Sınırlar);** Bu sınırlar zeminde mevcut olmayan ancak dengeleme planına göre oluşturulan sınırdır. Bu durumdaki parsellerin ara sınırları, tapuda kayıtlı yüzölçüm değerlerinden hareketle dengeleme yapılmak suretiyle tespit edilir. Şekil 7.6 da verilen örneğimizde 217 ada 4,5 ve 6 nolu parsellerin ara sınırları ile 12 ve 23 nolu parselin ara sınırları zeminde belli değildir. Yenileme çalışmaları sırasında bu parsellerin ara sınırları, parsellerin tescilli yüzölçümünden hareketle dengeleme yapılmak suretiyle belirlenmiştir.
- **Kırmızı Çizgiler (Çekişmeli Sınırlar);** Zeminde mevcut olsun ya da olmasın taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Yani ilgililer arasında problem yaratan sınırdır. Şekil 7.6 da verilen örneğimizde 217 ada 9 ve 10 parselin ara sınırı 216 ada 12 ile 13 parselin ara sınırı çekişmeli sınır olarak belirlenmiş durumdadır. Özellikle 217 ada 9 ile parselin ara sınırına bakılacak olursa 9 nolu parselin zeminde 10 nolu parselle tecavüzlü bir şekilde kullanılmakta olduğu hava fotoğrafından kolaylıkla anlaşılabilir. Yine yenileme çalışmaları sırasında parsel ara sınırları eldeki verilerle tespit edilebiliyor olduğu durumlarda, eğer parsellerin arasında sınıra dair devam eden bir dava varsa, bu sınırlarda çekişmeli sınırdır ve de kırmızı renkte gösterilmesi gerekmektedir.



- **Mavi Çizgiler (Değişebilir Sınırlar);** Zeminde mevcut olsun veya olmasın sabit olmayan genişlemeye elverişli, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşu olan sınırdır. Şekil 7.6 da sunulan örneğimizde, 217 ada 1 nolu parselin kuzeyinde devletin hüküm tasarrufu altında bulunan yerler bulunmaktadır. Dolayısıyla bu sınırın genişletilmesi ihtimali her zaman bulunmaktadır. Bu sınır zeminde mevcut olsa bile doğrudan almak yerine, parselin paftasındaki durumu, konumu ve tescilli yüzölçümü dikkate alınarak parsele son şekli verilmiştir.
- **Sarı Çizgiler (Deprem Sonucu oluşan Sınırlar);** Şekil 7.6 sunulan örnekte deprem sonucu oluşan sınır tipi mevcut olmadığından bu sınır tipine yer verilmemiştir. Deprem, taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında değişiklik yaratacağı kaçınılmaz bir gerçektir. Bu sınır tipinin varlığı halinde ilgilileri tarafından çekişmesiz kullanılan, bilirkişi beyanları ve teknik belgeleri yardımıyla belirlenmeli ve bu sınır tipi sarı renkle gösterilmelidir.



## BÖLÜM 8

### TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ VE KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamadan doğan hatalar, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında düzeltmeye tabi tutulabilmektedir. Ayrıca teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen, zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen kadastro paftaları da 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yenilemeye tabi tutulabilmektedir. Bu bölümde bu çalışmaların yapılması sırasında karşılaşılan sorunlara yer verilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamadan doğan hataların düzeltilmesi sağlanmaktadır. Bu hatalardan ölçü, tersimat ve hesaplamadan kaynaklanan hataların tespiti kolaylıkla yapılabilirken sınırlandırma hatasının tespit edilmesi oldukça zordur. Sınırlandırma hatasının tespitinin tam olarak yapılamaması durumunda mülkiyet değişikliklerine sebebiyet verilebilmektedir. Oysaki 41.madde kapsamında yapılan işlem teknik hatanın düzeltilmesi işlemidir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılacak düzeltmelerde gerek büro ortamında gerekse arazide yapılacak çalışmalara yeterince hassasiyet gösterilmelidir. Şöyle ki taşınmaz maliklerinin tevhid ve ifraz işlemi yaptırmak yerine, ya da mevzuat yönüyle ifrazı mümkün olmayan taşınmazlarda kendi aralarında anlaşarak ifraz yaptırmalarına fırsat tanınmamalı, yapılacak düzeltmeler de mutlaka zemin incelemesi yapılmalı, sınırları iyi bilenlerin bilgilerine başvuru yapılmalı muhtar ve bilirkişi beyanları da bu düzeltmeler sırasında değerlendirilmelidir.

Bilindiği üzere 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılan düzeltme çalışmaları mevzuat gereğince düzeltmeden etkilenen parsel maliklerine tebliğ edilmelidir. Yapılan düzeltme işlemlerinin tebliği aşamasında etkilenen parsellerin maliklerinin fazla olması durumunda tebligat işlemi oldukça zorlaşmakta, maliklerin tebligat adreslerine ulaşmak oldukça zaman almaktadır. Tebligatın eksik yapılması düzeltme işleminin iptaline sebebiyet verebileceğinden eksiksiz yapılmaması çok önem arz etmektedir. Bu da düzeltmeye yapacak personele oldukça sorumluluk yüklemekte, tebligat süreleri uzamakta ve bu da düzeltme işleminin yapılmasında sürecin uzamasına sebebiyet vermektedir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında yapılacak düzeltme işlemlerinde tebligat için parsel maliklerine gönderilen belgeler teknik nitelikte olup çoğu zaman malikler tarafından yapılan işlemin tam olarak anlaşılmasına sebebiyet vermektedir. Dolayısıyla bu düzeltme işlemleri mahkemelere taşınmakta, vatandaşlar arasındaki sosyal ilişkilerin bozulmasına sebebiyet vermekte ayrıca açılan davalar mahkemelerin yükünü artırdığından mahkemelerin karar verme süreleri uzamakta yapılan düzeltme işlemi içinden çıkılmayacak bir hal almaktadır.

Yürütülen her çalışmada bir takım problemlerle karşılaşıldığı gibi yenileme çalışmalarında da bazı problemlerle karşılaşılmaktadır. Yenileme çalışmalarında karşılaşılan sorunları teknik ve hukuki olmak üzere iki gruba ayırmak mümkündür. Tapu kütüğünde olmasına karşın kadastro paftasında bulunmayan, hiçbir teknik belgesi ve evrakı olmayan ve hatta zeminde yeri bilinmeyen (özellikle mera parselleri) taşınmazların sınırlandırmalarını yapmak karşılaşılan sorunlara önemli bir örnektir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamında yapılan yenileme çalışmalarında daha önce yürürlükte bulunan mevzuattan farklı olarak ilk tesis kadastro sırasında ölçülmeyen veya kadastrodan sonra açılan ve ilgililerince muvafakat edilen yol, dere, ark gibi yerlerin kamuya terkinin yapılabilmesi ve terk sonucu oluşan parsellere yeni parsel numaraları verilebilmektedir. Fakat bu işlem yapılırken yeni oluşan parsellerde mevzuat gereğince mülkiyet değişikliği yapılamamaktadır. Oysaki mevzuat da yapılacak bir değişiklik ile vatandaşın muvafakat gösterdiği ve kamuya terkinin yapılan bu parsellerde yeni oluşan duruma göre mülkiyet değişikliğine izin verilmesi durumunda vatandaşın teşviki sağlanarak kamuya daha fazla terkin sağlanabilir.

İlk tesis kadastrosu çalışmaları sırasında hazine adına tescil edilmesi gerekirken tescili unutulmuş, tescil harici bırakılması gerekirken bırakılmayıp, komşu parsellerden birinin mülkiyet sınırları içerisine katılan yerlerin, yenileme işlemi sırasında ifraz işlemine tabi tutulması ve yeni parsel numarası verilerek hazine adına tescil edilmesi gerekir. Ancak günümüzdeki yenileme çalışmaları belli şartlar hariç ifraz işlemi kapsamaması nedeniyle, bu gibi yerlere parsel numarası verilerek hazine adına tescil edilememektedir. Dolayısıyla kamu yararına terk edilen yol, kanal vb. yerlerin sicile yansıtılması mümkün olamamaktadır. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tescil dışı bırakılmış yerlerin tespit ve tescili yapılamamakta ve hazine bu yerlere sahip olamamaktadır. Toprak tevzi komisyonları tarafından düzenlenen ve kadastrada sırasında esas alınan zeminle uyumsuz haritaları düzeltilmemekte ve sınır anlaşmazlıkları devam etmektedir.

Tesis kadastrosu sırasında dere kenarında iken (bu şekilde tespit ve tescil gören) bir parselin daha sonra derenin genişlemesi veya yatak değiştirmesi sonucunda bir kısmı veya tamamının su altında kaldığı, bu durumda fiili zeminin esas alınması durumunda parsel sahibinin muvafakati doğrultusunda oluşan durum paftasına aktarılabilir, aksi takdirde teknik bilgi ve belgelerine göre parsel oluşturulmalıdır. Bu yapılan işlemde yine yenileme çalışmaları sonucu üretilen paftaların zemini tam olarak yansıtmamasına sebebiyet vermektedir. Aynı zamanda böyle yerlerin çalışma sonunda zemine aplikasyonlarının da ya mümkün olmayacağı ya da çok zor olacağı aşikardır.

Tapu kütüğünde yapılan ve telafisi mümkün olmayan tescilden kaynaklı hatalar oldukça sık görülmektedir. Özellikle imar uygulamalarının yapılmış olduğu çalışma alanlarında taşınmazların nereden geldiği ve nerelere gittiğinin belirsiz olması, tapu kütüğünde kapanması gereken taşınmazların yaşadığı veya yaşaması gereken taşınmazların tapu kütüğünün kapalı olması ya da tescil esnasında tescili unutulmuş parseller hukuki açıdan karşılaşılan problemlerin en başında gelmektedir.

3402 sayılı yasanın 22-a maddesiyle yapılan kadastrada yenileme işlemi sırasında, uygulama alanında imar uygulaması (bir encümen kararına göre yapılan) olan yerlere kadastrada müdürlüklerinin müdahale yetkisi bulunmamaktadır. İmar sınırının doğruluğunun sağlanamaması durumunda ise imar uygulama sınırının ilgili imar müdürlüğünce düzeltilmesinin beklenmesi gerekmektedir. Bu durum nedeniyle oluşacak bürokratik işlemler zaman kayıplarına sebep olmaktadır ve imar müdürlükleri bu düzeltmelere ilgisiz

kalmaktadır. Uygulama alanında bulunan hatalı tescil edilmiş imar uygulamalarının düzeltilememesi durumunda ise hatalı olan parsellerin komşu parselleriyle birlikte kapsam dışında tutulmaya çalışılmasına, neden olmaktadır. Bu nedenle, kadastro yenileme alanında bulunan imar uygulaması olan yerlerin düzeltme işleminin, imar müdürlükleri tarafından yapılmasının gerekmesi, sorun teşkil etmektedir. Genellikle bu tür imar uygulamaları aynen alınarak herhangi bir düzeltmeye tabi tutulmamaktadır. Kadastro yenileme çalışmalarında imar uygulaması olan yerlerin bir bütün olarak dış sınırının kadastro müdürlüklerince düzeltilerek ilgili imar müdürlüğünün bilgilendirilmesinin uygun olacağı, mevzuatın bu yönde olmasının işlemlerin doğruluğu ve hızını arttıracığı düşünülmektedir.

İlk tesis kadastro çalışmaları sırasında, çalışma alanı içerisindeki mevcut ormanların bütünlüğünün bozulmaması gerekçesi ile orman içinden geçen, yol, dere ve benzeri yerlerin, orman parsellerini ayırıp ormanların ayrı bir parsel numarası ile tescil edilmesine olanak sağlanamamış ormanın bütünlüğü korunmuştur. Bu nedenle orman parselleri, bu parsellere komşu kadastro çalışma birimlerince dışarıda bırakılmıştır. Bu durum, orman parsellerinin olduğu paftalarda zeminin yeterince yansıtılmamasına neden olmuştur.

Şu andaki yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yapılan yenileme çalışmaları sırasında orman parsellerinin ifrazı mümkün olmadığından, yenileme sırasında orman içindeki zemindeki mevcut durumun (detayların) ölçülerek ölçü krokilerinde ve paftasında kesik çizgilerle gösterilmesi gerektiği halde, yenileme çalışmalarını yürütenlerce, arazi yapısı çok engebeli ve örtülü olan orman parsellerinden kaçınılarak, içlerindeki detayların ölçülmemesi durumları oluşabilmektedir. Bu da, bunun gibi orman parsellerinin, kadastro yenileme çalışmalarına tabi tutulmuş olmalarına rağmen, paftalardaki görüntülerinin zemini tam olarak yansıtılmamasına neden olmaktadır. Bu durumun önüne geçilebilmesi için gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

Uygulama çalışmaları sırasında yeni parsel oluşumu kamu kurumlarının tescil olmayan tapulu yerleriyle ve yola, dereye ve ark gibi yerlere terkten oluşan parsellerle sınırlı olup yeni parsel oluşumu yapılamamaktadır. 3402 sayılı kadastro kanunundan önceki yasalarla yapılan kadastro ve tapulama çalışmalarında tescil harici bırakılan yerlerin durumu aynı şekilde bırakılmaktadır. Yapılacak yasal düzenlemelerle tapulama harici yerlerde bulunan Orman, Mera ve hali arazilerin tespitleri yapılarak kadastroya tabi tutularak tescillerinin yapılmasına olanak sağlanmalıdır.

22-a Yönetmeliğinin 19.maddesi yenileme çalışmaları sırasında cins değişikliği işlemlerinin nasıl yapılacağı hususu düzenlenmiştir. Bu kapsamda cins değişikliği yapılma kıstasını taşıdığı için cins değişikliği yapılabilecek olan parsellerin dışında, taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesislerin ölçülerek, sadece ölçü krokisinde gösterileceği, sınırlandırma krokisi ve paftasında gösterilmeyeceği belirtilmektedir. Günümüzde yenilemeye tabi tutulan kadastro paftalarının büyük bir çoğunluğu 3402 sayılı Kadastro Kanununun yürürlüğe girdiği 1987 yılından önceki kadastro paftalarını kapsamaktadır. Kadastronun yapıldığı tarihten bu yana yenileme yapılacak bu alanlarda yeni bina ve tesislerin yapılması kaçınılmaz bir geçektir. Bu yeni yapılar tescilli olmadığından sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilememekte bu da yeni üretilen paftalarında zemini tam olarak yansıtamaması anlamına gelmektedir. Çalışmalar sırasında tescilli olmasına rağmen zeminde olmadığı tespit edilen yapıların bulunmadığı taşınmazların cinsi mevcut duruma göre yapılabilmektedir. Yenileme çalışmaları sırasında tescilli olmayan fakat yapı kullanma izin belgesi almış tescilinde sakınca bulunmayan binaların ilgisinin çalışmalar sırasında yapacağı başvuru üzerine yapılabileceği belirtilmiştir. Bilindiği üzere Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarının faaliyet gösterdiği yerlerde cins değişikliği yapma yetkisi bu bürolara aittir. Yenileme çalışmaları sırasında yapılacak bu tür bir işlem yetki ve kavram kargaşasına sebebiyet vermektedir. Yenileme çalışmalarındaki cins değişiklikleri ile ilgili mevzuat tekrar gözden geçirilmeli tereddütte ve kargaşaya mahal vermeyecek şekilde yeni düzenlemeler yapılmalıdır.

Vatandaşların yenileme çalışmalarındaki en büyük beklentisi mülkiyet yönüyle oluşan hataların düzeltilmesi hususundadır. Taşınmaz sahiplerinin mülkiyet konusundaki düzeltme beklentileri karşılanmadığından mal sahipleri çalışmalara kayıtsız kalmakta bunun sonucunda taşınmazların sınır tespitleri zorlaşmaktadır. Parsel maliklerinin, parsel sınırlarının zeminde sabit olmasına karşın, hesaplanmadan kaynaklı olarak yenilemeyle oluşan alan azalışları yoğun itirazlara neden olmaktadır. Uygulama çalışmaları sırasında gayrimenkul sahiplerinin yeni oluşan araziler, ifrazlar, işgaller, cins değişiklikleri için yeni tapu beklentilerinin oluşması ve mevzuat yönüyle bunun mümkün olmaması nedeni ile yenileme çalışmalarında ilgisiz bir durum sergilemelerinin önüne geçmek için Harç oranları arttırılmalı ve uygulamaya eşlik eden gayrimenkul sahiplerinden daha az harç alacak yasal düzenleme getirilmelidir.

Seçilen sınır tiplerinin bir kısmında zemin aplikasyonu yapılması gerekmektedir. Bu durum çalışmaları oldukça zorlaştırmaktadır. Özellikle yüklenici eliyle yürütülen yenileme

çalışmalarında bu durum yüklenici firma ile idare arasında sorunlara sebebiyet vermektedir. Zemine aplikasyon yapılacak sınırlar ile ilgili yükleniciye yapılacak hak ediş ödemelerinde bu kalem bulunsa da yüklenici firmalar bu işlemi yapmamak için diretmekte ve bu işlemde sorumluluğu kontrol mühendisine bıraktığından kontrol mekanizması zor durumda kalmaktadır.

Geçerli sayılabilecek sınır tipinde ve ilk tesis kadastrosu çalışmalarından sonra açılan yol, dere, ark vb. yerlerin parsel sınırları içerisinde kalması durumunda terkinin için hak sahiplerinin tamamının muvafakatı gerekmektedir. Özellikle varisi çok olan ya da malikleri çalışma bölgesinde yaşamayan parsellerde bu durum çalışmaları olumsuz etkilemektedir.

İrtifak tesisi kurulmuş parsellerin geometri ve alanının değişmesinin doğal sonucu olarak irtifak hakkı miktarı da değişmektedir. Önceden irtifak hakkı tesis edilmeyen parsellere yenileme sonucu irtifak hakkı isabet edebilmektedir. Bu durum gerek hak sahibi kurumlar gerekse mülkiyet sahipleri tarafından itirazlara sebebiyet vermektedir. Yenileme çalışmaları sonucu yeni sorunlar doğmasına sebep olmaktadır.

3402 sayılı kanunun 22-amadde uygulamaları 2006 yılında çıkarılan Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğinin 12. maddesi : “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” şeklindedir. 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” şeklindedir. Bu şekilde karşılaşılan hatalarda ya sorumlu idare düzeltmeyi yapmamakta ya da işlerin gecikmesine sebebiyet vermektedir.

Yenileme çalışmaları sırasında kamulaştırma haritasının kadastro paftasına yanlış işlendiği ve tescil edildiği, doğru olarak işlendiğinde başka parsellere isabet ettiğinin tespiti durumunda ne



İlgili idarenin temsilcisi ile birlikte ilgili mevzuatına göre hatanın düzeltilmesi yapılmalı, ilgili idarenin temsilcisinin katılmaması halinde hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilmeli ve düzeltmenin yapılması istenmeli, ilgili idare tarafından 22-a uygulaması tamamlanıncaya kadar düzeltmenin gönderilmemesi halinde, zemindeki mevcut durum yeni paftasında kesik kesik çizgilerle gösterilmeli, yeni durumla ilgili olarak uygulama tutanağının “beyanlar” hanesine gerekli belirtme yapılmalıdır. Bu gibi durumlarda kamulaştırma işlemini yapan ilgili idarenin temsilcisi çalışmaya katılmamakta ya da düzeltmeye muvafakat etmemektedir. Bu durumda hata düzeltilememekte ve yenileme çalışması amacına ulaşmamaktadır. Yapılan kamulaştırma sonucu hak sahibi olmayanlara ödeme yapılmakta bu da vatandaşlar arasında sosyal sorunlara sebebiyet vermektedir.

Yenileme çalışmaları idari taksimata (yeni mahallelere ayrılma veya birkaç mahallenin birleşmesi gibi) göre yapılması şartı konarak tapuların güncellenmesi hedeflenmiş ancak çalışmalar devam ederken veya tamamlandıktan sonra yeniden idari sınırların değişmesinden ötürü özellikle tescil aşamasında zorluklar yaşanmaktadır.

Kadastro yenileme çalışmaları ve sonucunda ortaya çıkacak ürünün kalitesi üzerinde ülkenin ekonomik ve sosyal durumu rol olmaktadır. Hedefin; geçmişte ve günümüzde yapılmakta olan yenileme çalışmalarının niteliğinin ve niceliğinin artırılması olduğu göz önüne alınarak, bu çerçevede olumsuzluk oluşturan bazı ekonomik ve sosyal etmenler aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır (URL-3 2018).

- TKGM'nün mali özerkliğe sahip olmaması,
- Teşkilat yasasının ve yapısının kurum ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamayışı,
- Personel ücretleri ve özlük haklarının emsallerine göre yetersiz oluşundan dolayı nitelikli personelin uzun süreli istihdam edilememesi,
- Siyasi ve ekonomik istikrarsızlık,
- Fiziki çalışma koşullarının yetersiz oluşu,
- Tapu ve kadastro hizmetlerinde işlem hacmi ve çeşitliliğinin çok fazla olmasına rağmen nitelikli ve deneyimli personel sayısının yetersiz olması,
- Mesleki eleman yetiştirecek olan okulların yetersizliği,
- Ülke genelinde otomasyona tam olarak geçilememesi,
- Tapu ve kadastro hizmetlerinin kamuoyuna yeterince anlatılamaması,

- Etkili bir ulusal arazi yönetimi politikasının olmaması, yenileme çalışmalarını olumsuz etkilemektedir.

Kadastro yenileme çalışmalarının niteliğinin ve niceliğinin artırılması için öncelikle yukarıda maddeler halinde sıralanmış olan ekonomik ve sosyal içerikli sorunlardan, ülke genelindeki tüm teknolojik gelişmeleri etkileyen genel sorunların dışındaki, TKGM'nün kurumsal sorunlarının ele alınarak çözümlenmesi gerekmektedir.

Kadastro yenileme çalışmalarının ve genelde kadastro hizmetlerinin kalitesinin artırılmasının önündeki en büyük engel, Tapu ve Kadastro hizmetlerinin kamu kurumları da dâhil olmak üzere, kamuoyunda öneminin kavranamamış olmasıdır. TKGM tarafından kurumun tanıtımı ve çalışmalarının öneminin ülke genelinde kavranmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

Bazı uygulama çalışmalarında parsellerin yüzölçümlerinin düşmesiyle ilgili bilgilendirmeler yapılmasına rağmen, itirazın bir kurala bağlı olmaması, herhangi bir külfetin bulunmaması sebebiyle yoğun şekilde komisyona itirazın oluşmasına sebep olmaktadır ve komisyonun iş yükü ile birlikte uygulamanın tamamlanma süresini olağan üstü arttırmaktadır. Yüzölçümüne ilişkin itirazların yapılacak yasal düzenlemeyle uygulama ekibi tarafından değerlendirilmesinin sağlanması gerektiği düşünülmektedir.

3402 sayılı kadastro kanununun 5. Maddesinin son fıkrası çalışmalara başlarken mahalli hukuk mahkemelerinden kadastro ile ilgili davaların listesinin alınmasını hükmetmiştir. Ancak hukuk mahkemeleri Ulusal Yargı Ağı Projesi üzerinden malik ismiyle sorgulama yapabildiği için proje kapsamında bulunan bütün maliklerin listelerinin hazırlanması ve hukuk mahkemesi sayısı kadar suret hazırlamak özellikle büyük şehirlerde binlerce evrak hazırlanmasına sebebiyet vermektedir. Bu kadar çok evrakı birçok mahkeme iş yoğunluğu sebebiyle ya cevaplandıramamakta ya da bu işlemin mahkemelere olağanüstü iş yükü getirmesi sebebiyle gerçek manada incelemeye konu edilmeden cevaplar verilmektedir. Gerekli araştırma yapılmadan davaya rastlanmamıştır yazısı verildiği takdirde uygulama neticesinde karşılaşılan mahkeme kararları uygulanamaz niteliğe düşmektedir. Davaya ilişkin sağlıklı cevap verilememektedir türünden verilen cevabın ise uygulamaya yön vermekten uzak olduğu bilinmektedir. Burada oluşacak kargaşaya engel olmak sebebiyle mahkemelerde gayrimenkule yönelik davaların tapuya beyan olarak bildirilmesi zorunluluğu yasal hale getirilmelidir. 22-a uygulaması ile birlikte gayrimenkulle ilgili tüm uygulamalarda davalı

parsel bilgisine ulaşmak mümkün olabilecektir. Aynı zamanda sınır ve mülkiyet değişimlerine yönelik davaların tapuda üçüncü kişilere bilgilendirmesi de yapılabilecektir.

Tapu kütüğünde davalı bulunan, dava dosya numarası bulunmayan ve mahkemelerden alınan davalı parseller listesinde de bulunmayan parseller için uygulamaya giren parsellerden davalı olanlarda davanın mahiyetinin, sınıra mı, yüzölçümüne mi, yoksa malike mi yönelik olduğu hususu araştırılarak değerlendirilmeli, tapu kütüğünde davalı bulunan, dosya numarası bulunmayan ve mahkemelerden alınan davalı parseller listesinde de bulunmayan parseller için; kadastro tutanağı, komşu parsellerin kadastro tutanakları, tapuya devir listesi (bu listede belirtilen ilgili evraklar) etraflıca incelenmeli, ayrıca, muhtar ve bilirkişilerden davalı parselin ilgililerinin tespiti halinde ilgililerinden ve komşu parsel maliklerinden davaya yönelik bilgi araştırılmalı, diğer taraftan, parselin hangi mevzuata (Kanuna) göre tespit gördüğü durumuna göre ilgili mahkemesi (örneğin 5602 sayılı Kanunda askıda itiraz “Arazi Kadastro Mahkemesine”, 766 sayılı Kanunda askıda itiraz “Tapulama Komisyonuna ve komisyon kararına itiraz “Tapulama Mahkemesine” 3402 sayılı Kanunda askıda itiraz “Kadastro Mahkemesine” yapıldığı hususları göz önüne alınarak) tespit edilmeli, ilgili mahkemesinden detaylı araştırılmalı, tüm arama ve araştırmalara rağmen bulunamaması halinde, mevcut davalı duruma göre ve gerekli açıklama yapılarak (mevzuatına göre davalı parsellere yönelik uygulama yapılarak) kadastro mahkemesine bilgi verilmelidir. Davalı parseller ile ilgili yapılacak bu işlemler oldukça zaman almaktadır. Yenileme çalışmasının yüklenici eliyle yapılması durumunda işin süresi esas alındığında idare ile yüklenici arasında sorunlara sebebiyet vermektedir. Bu kapsamda işlerin tamamlanma süresi bu hususlarında dikkate alınması işin sağlıklı yapılması bakımından önem arz etmektedir.

Bazı uygulama alanlarında 3402 sayılı yasadaki önceki kadastro/tapulama kanunlarından kaynaklanan tescil olmamış kadastro komisyon kararları ile mahkeme kararları bulunmakta ve bazen sayıları uygulama yapılacak parseller içinde önemli yüzdelere ulaşmaktadır. Tapu kütüklerinde itirazlı olarak görünen bu parseller incelendiğinde, tapu müdürlüklerince tescil edilmesi gerekirken tescil edilmeyen, tebligatları tamamlanamamış tapuda bekleyen, imza ve mühür eksikliği bulunan, kesinleşme şerhi yapılmamış, tescil edilmeden mahkemelerce istenmiş komisyon kararlarının bulunduğu anlaşılmaktadır. Akıbeti bilinmeyen kadastro komisyonu kararları tescil edilmeden bekletildiği gibi tescilin yapılmasında da önemli sıkıntılar yaşanmaktadır. Mahkemelerce davalı olarak bildirilip evrakları ve tutanakları alınmış parsellerin akıbetlerinin araştırıldığında, halen derdest davalarda bekleyenlerin bulunduğu,

karar çıkmasına rağmen kesinleştirmeyenlerin olduğu, dava dosyasının başka davalarla birleşip ve şu an hangi dosyada olduğunun tespit edilemeyenlerin, tapuya tescil için gönderilip kaybolan, ilgili mahkemelerce bulunamayıp akıbeti tespit edilemeyen parseller olduğu anlaşılmaktadır. Uygulama çalışmaları esnasında bu tür eksikliklerin giderilmesi çok uzun zaman almakta, ihaleli çalışmaların süreye bağlı olması sebebiyle de tıkanmalara sebep olmaktadır. Çözüm olarak ise itirazlı parseller ile davalı görünmekle birlikte aslında davalı olmayan ya da kesinleşmiş ama tescil edilmemiş parseller, komşu parselleriyle birlikte uygulama dışında bırakılmalı ve uygulamadan ayrıca değerlendirilmelidir.

Mahkeme kararı ile oluşmuş parsellerde bulunan pafta, zemin ve ölçü uyumsuzluklarına ilişkin 22-a uygulamalarında mahkemelerce hükme bağlanarak kesinleşmiş sınırlandırma haritaları veya mahkeme ilamına ek haritaların kontrolünde, “B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği” ve “Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi” nin ilgili hükümlerine aykırı bir durum tespit edildiği takdirde, uymayan teknik hususların maddeler halinde sıralanarak, ilgili Mahkemesinden düzeltme kararı alınmak üzere ilgililerine bildirilmeli, düzeltme kararı alınmaması halinde (kararın infaz zorunluluğu bulunduğundan) karara en uygun biçimde işlem yapılmakla beraber, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde durum belirtilmeli ve ilgililerine tebliğ edilmelidir. Buradan da anlaşılacağı üzere mahkeme kararıyla kesinleşmiş bir parselde hatanın tespiti halinde ilgilerin belirlenmesi ve tebligat yapılması oldukça zaman almaktadır. Kaldı ki ilgililerine ulaşılsa dahi mahkemenin düzeltme kararı almaması durumunda hata giderilemeyecek ve yenileme amacına ulaşamayacak ve yenileme sonucu oluşturulan kadastro paftaları zemini tam olarak yansıtamayacaktır.

Uygulama çalışmalarında mevzuat gereği bilirkişiler bulundurulmak zorundadır. Ayrıca çalışmalarda sınır tiplerini belirlemek, tutanak tanzimi aşamalarında, arazi çalışmalarında uygulama ekibinin değişmez parçasıdır. Ancak bilirkişi seçimi, yemini, ücreti konularında birçok sıkıntı yaşanmaktadır. 2018 yılı içinde bilirkişi ücretleri asgari 33.00 TL olarak belirlenmiştir. Bu ücret günümüz şartlarında cazip olmaktan uzak bir rakamdır. Bilirkişi yapma özelliğine sahip birçok insan bu ücret karşılığında çalışmak istememektedir. Özellikle şehir merkezlerinde bilirkişi bulmakta sıkıntılar yaşanmasına ve nitelikli olan kişilerin bu çalışmada bilirkişilik yapmak istememesine neden olmaktadır. Yörelere gelir seviyesine göre bakıldığında ise köy ve küçük yerleşim yerlerinde yeterli olan bu ücret gelir seviyesi yüksek olan yerlerde önemsiz bir değer almaktadır. Küçük bir ayrıntı olarak da görünse işin yapım aşamalarında önemli bir engel olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle ihaleli çalışmalarda

bilirkişi ücretini yüklenici firmaya yüklemiş olmakta ayrıca sıkıntı kaynağı olmaktadır. Yüklenici firmalar bilirkişi ücretini ödeme noktasında isteksiz olmakta hatta çoğu zaman ödememe seçeneğini tercih etmektedirler. Yapılacak yasal düzenleme ile bilirkişi ücretleri kamu tarafından ödenmeli ve yöresel katsayılarla belirlenmelidir.

Uygulama raporu hazırlama aşamasında çalışma yapılacak birimlerin son idari sınırlarının güncel haline göre raporlar hazırlanıp parsel listeleri oluşturulmaktadır. Çok eski yıllarda yapılmış kadastro çalışmalarında eski mahalleler defalarca bölünmeye uğramış yeni mahalleler oluşmuş, hatta komşu köyler mahalle olarak belediye sınırlarına eklenmiş olabilmektedir. Yerleşim yerlerinde rastlanan bu durum karşısında tapu kütükleri ve kat mülkiyeti kütüklerinde önemli değişiklikler yapılmak durumunda kalınmaktadır. Bazen binlerce parsel için, tesis kadastrosundan sonra idari birim oluşması sebebiyle yeni kütükler açılmakta eski kütüklerden kapatılarak yeni birimlerin kütüklerine taşınmaktadır. İş kalemleri arasında görünmeyen ancak önemli bir iş yükü ve zaman sarfiyatına sebep olan bu durum uygulama çalışmalarından ayrıca değerlendirilmelidir.

Yenileme çalışmaları sırasında belirlenen 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.” Hükmü gereğince uygulama çalışmaları esnasında parsellerin miktarları tutanaklardan tek tek incelenmek durumunda kalınmaktadır. Hatta Maliklerin tapulama bölgesi/biriminde senetsizden edinebilecekleri yerlerin toplamalarının tespiti gerekmektedir. 26.07.1972 tarihine kadar olan kanunlarda parsel başına dönüm sınırlaması getirilmiş olması bu araştırmayı basit hale getirmektedir. Bu tarihten sonra 1617 sayılı kanunla 766 sayılı kanuna düzenleme getirilerek bölge bazında 50 dönüm parsel bazında 20 dönüm sınırlaması getirilmiştir. Tapulama bölgesi ilçe idari sınırları olduğu düşünülürse bir kişinin bölge sınırları içinde senetsizden edinebileceği yerlerin 50 dönümü aşmaması gerekmektedir. 1972 ile 1987 yılları arasında 1617 kanunla değişik 766 sayılı kanunla yapılan çalışmalarda bu dönüm sınırlamalarını kontrol etmek ve tespit edilen fazlalıkları Maliye teşkilatına ihbar etmek yükümlülüğü doğmaktadır. Tapulama çalışmaları sırasında tutulan senetsiz defterlerinin bulunamadığı durumlarda bu defterleri oluşturmak ve değerlendirmek zorunluluğu işin tamamlanamaz noktalara gelmesine sebep olmaktadır. 1987 yılından sonra 3402 sayılı kanunla yapılan kadastro çalışmalarında idari birim bazında 100 dönüm sınırlaması bulunduğundan, senetsizden edinilen yerler bu açıdan değerlendirmek

durumunda kalmaktadır. Yine senetsiz defterinin bulunamaması durumunda işin ağır aksak gitmesine sebep olmaktadır. Bu konuda yasal düzenleme yapılarak eski tespit miktarları zaman aşımına tabi tutulmalıdır. Kaldı ki miktar fazlalıklarının tespit edilmesi durumunda fazlanın hazineye devrinin nasıl yapılabileceği konusunda tereddütler oluşmaktadır. Taşınmazların çoğu el değiştirmiş, icra, ipotek gibi işlemler tabi olmuş durumdadır. Uzun yıllar önce devlet tarafından verilen tapuların davalar açılarak tekrar alınması yoluna gidilmesi gerekmekte bu devlete olan güven ilkesine zarar vermektedir.



## BÖLÜM 9

### SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Tarafımca hazırlanan bu çalışma kapsamında, kadastro çalışmaları sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumu kesinleşmiş taşınmazlarda meydana gelen teknik hataların Kadastro Kanununun 41.maddesi kapsamında nasıl düzeltileceği, 2859 sayılı Yenileme Kanunu çerçevesinde yapılan yenileme çalışmaları, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesinin yenileme çalışmalarına getirdiği yenilikler ve bu uygulamalar ile ilgili örnekler verilmeye çalışılmıştır. Yürürlükteki mevzuat değerlendirilerek uygulamanın aksayan ve eksik yönlerinin tespiti yapılmıştır. Bu bölümde ise yapılan çalışmalar hep birlikte değerlendirilerek çıkarılan sonuçlar ve bu sonuçlara yönelik çözüm önerileri sunulmaya çalışılacaktır.

#### 9.1 ÇALIŞMADAN ÇIKARILAN SONUÇLAR

Ülkemizdeki ise kadastral verilerin bir kısmı teknik yönden yetersizlik göstermeleri, güncel olmamaları ve birbirleriyle ilişkilendirilmelerinin mümkün olmaması nedeniyle, çağdaş kadastro sisteminin ihtiyaçlarına cevap verebilecek durumda değildir. Kadastro haritalarının mevcut haliyle mülkiyete dayalı verileri geleceğe taşıyamayacağı artık genel bir kabul olmuştur. Modern kadastro anlayışından yoksun kendi içinde entegrasyonu sağlanamayan çok çeşitli yöntem ve koordinat sistemlerine dayalı bu yapının bilgi sistemlerine altlık oluşturma olanağı yoktur. Oysa Kadastro Kanunu ile kadastroya mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturma görevi verilmektedir. Bu nedenle mevcut kadastro haritalarının yenilenmesi ihtiyacı gündeme gelmiştir.

Mevcut kadastro yenileme çalışmalarında tespit edilen en büyük eksiklik uygulamanın koordinat sistemi ve pafta altlıklarının yenilenmesi ile sınırlı kalıp mevcut kadastroya içerik bakımından herhangi bir katkı sağlamamasıdır. Yenileme sonucu oluşan pafta ile 50-60 yıl önce yapılmış kadastro paftası arasında bilgi bakımından çok büyük bir farklılık

bulunmamaktadır. Dolayısı ile yenileme bu hali ile TAKBİS'in kadastro ayağında yaşanan sayısallaştırma problemini çözmek için yapılan geçici bir çözümden ileriye gidememektedir. Oysaki TAKBİS projesi MERNİS Projesiyle birlikte Elektronik Devletin Omurgasını oluşturacaktır. Geliştirilen yazılımlar ve bunların sağladığı yararlar sonucunda, standart dışı çalışma ve veri üretimi tekrarından kaynaklanan kayıplar önlenecek, Ülkemiz çevresinde prestijli bir konum sağlayacak, bu konuda diğer dost ve kardeş ülkelere örnek olacak ve ikili ilişkilerin gelişmesine önemli katkılar sağlayacaktır. Bu özelliği ile TAKBİS, bir teknolojik değişim ve dönüşüm projesidir. Bu bağlamda TAKBİS projesinin tam anlamıyla çalıştırılması ve tam verimlilik konusundaki beklentiler, iyi bir veri donanımıyla mümkün olacağından ülkemizde kadastro yenileme çalışmalarının uluslararası standartlara uygun olarak yapılması ve teknolojiye alt yapı olarak sunulması ve çalışmaların da bu amaçla geliştirilmesi gerekir. Bu kapsamda düşünülecek olunursa 22-a uygulamaları; teknik çalışmaları kapsadığından, parsellerin teknik hatalarının giderilerek pafta zemin uyumsuzluklarının çözümüne karşılık vermektedir. Malik değişikliği, intikal, harici taksim, ifraz ile yeni muhdesat tespiti gibi çalışmalar kapsam dışında olduğu için mülkiyet sorunlarının giderilmesi yönüyle ihtiyaçları karşılamaktadır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesine göre, evvelce kadastrusu yapılan bir taşınmazın daha sonra yeniden kadastroya tabi tutularak tapuya tescil edilmiş olduğunun anlaşılması halinde; ilk yapılan kadastroya itibar edilmekte ve ikinci defa yapılan kadastro tamamen hükümsüz sayılarak iptal edilmektedir. Kadastro Kanununun 22'nci maddesinde yer verilen bu kural, aynı yerin birden çok defa tapuya tescil edilmesindeki çelişkili durumu sona erdirmek için yer verilen ve kamu düzeninin devamını amaçlayan bir kuraldır. Bu kuralın yasada yer almasının yerinde olduğu değerlendirilmekte birlikte, bu kuralın güncelleme ve yenileme amaçlı kadastro yapılmasına bir engel olarak görülmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesi kapsamındaki yenileme çalışmaları, bekleneni verememiş ve kadastronun kapsam ve içeriğini genişletmezken güncellemeye ilişkin bir kısım faaliyetleri de yasaklamıştır. Sadece jeodezik ağ ve harita yenilemeleri ile sınırlı olan bu uygulamalarda, Ülke kadastrasına güncel anlamda "yeni" alanlar ve "yeni" veriler eklenememektedir. Oysa; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1 inci maddesinde kadastronun amacı, "4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını



oluşturmak” olarak belirlenmiştir. Mekânsal bilgi sistemleri, doğru, güncel ve kaliteli veriler üzerine inşa edildiğine göre, ülke kadastro da, dinamik bir yapıya sahip olan toprak-insan ilişkisi ekseninde, sürekli doğru, güncel, kalitesi artırılmış, günün gereksinimlerine cevap veren verileri bütünleşmiş bir şekilde, bilgilere dönüştürerek kullanıcılara sunması gerekir.

Bunun da yolu kadastro yapılan yerlerin yeniden kadastrolarının yapılarak, doğru, güncel, bütünleşmiş verilerin bilgi sistemi mantığında tasarlanması, ülke koşulları ve gereksinimleri de dikkate alınarak kadastro kapsam ve içeriğinin genişletilmesi çalışmalarından geçmektedir. Ancak bu şekilde ülke kadastro yinelenmekten öteye geçip yenilenebilir. Bu bakımdan, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22’nci maddesinin yeniden ele alınmasının veya yeni bir kadastro yenileme ve güncelleme kanun tasarısı üzerinde odaklanılmasının gelecek için yararlı sonuçlar doğuracağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda günümüz kadastro verilerinde tespit edilen eksiklikler ve günümüzdeki kadastral bilgi gereksinimlerine yönelik belirlenen ihtiyaçlarla ortaya konulan yenileme gereksinimini ve yenileme çalışmalarının kapsamının genişletilmesine duyulan ihtiyacı ifade eden sonuçlar, aşağıda, maddeler halinde sıralanmıştır.

- Kadastro çalışmalarının başladığı ilk günlerden günümüze kadar çok sayıda yasal ve idari düzenlemelere bağlı olarak yürütülen kadastro çalışmalarında, ölçü yöntemlerinde ve hassasiyet esaslarında; ölçek farklılıkları, kullanılan çizim altlıklarında ve yöntemlerinde; altlıkların oluşturulduğu koordinat sistemlerinde ve paftaların içerdiği bilgi içeriği gibi konularda ortaya çıkan farklılıklar nedeniyle, TKGM’nün sahip olduğu kadastral bilgi ve belgelerde standart birliği bulunmamaktadır.
- Bu çalışmalarla kadastro kapsam ve içerik yönünden genişletilmemektedir. Kadastroya yeni bilgiler eklenmezken, 09.07.1987 tarihinden sonraki çalışmalarda kadastro harici bırakılmış kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazları hariç kapsam genişletilmemektedir.
- Günümüzdeki kadastro altlıkları ilk tesis kadastro çalışmaları sırasında tescil dışı bırakılmış araziler nedeniyle, tüm ülke arazilerini kapsamamaktadır. Günümüze kadar yapılan bazı yenileme çalışmaları da bu taşınmazların tescilini mevzuat gereğince mümkün kılamadığından yapılan yenileme çalışmaları da tüm arazileri kapsamamaktadır.

- 22-a Uygulamasını ikinci kadastryu yasaklayan maddenin istisnası olarak yasada yer almış, sanki ikinci kadastryo yapılabileceği kanısı uyandırmış ancak çıkarılan yönetmelikle etkinliklerin sadece pafta yenilemesi olacağı belirtilmiştir.
- Ülkemizdeki mevcut kadastral bilgilerin nitelik, nicelik ve hassasiyetindeki eksiklikler, AB'ne uyum sürecinde yapılacak çalışmaları olumsuz etkileyebilmekte ve AB fonlarından yararlanılarak gerçekleştirilecek planlamaların uzamasına ve aksamasına neden olabilmektedir.
- Yenileme çalışmalarında; intikal, cins değişikliği, harici satış, harici ifraz ve taksimler kapsam dışında olduğundan kadastronun ve tapu sicilinin güncelliği sağlanamamaktadır.
- Her kurum kendi ihtiyacına yönelik haritaların bilgi ve belgelerin tanzimini yaptığından, kadastryo verileriyle kamu kurum ve kuruluşları tarafından üretilen altlıklar arasında standart birliği sağlanamamaktadır. Ülkemizdeki çeşitli kurum ve kuruluşlarca üretilen konumsal bilgilerin standart birliği ile ortak bir bilgi sisteminde toplanıp, kullanıcıların paylaşımına sunulması gerekliliği vardır.
- Yenileme çalışmaları ile sadece teknik olarak paftalar ve yer kontrol noktaları yenilenmektedir. Geleceğe yönelik veriler toplanmazken tam tersine geçmişte yapılan hataların onarımı yapılmaktadır.
- Yenileme çalışmaları kesinlikle beklenen "ikinci kadastryo" değildir. Sadece düzeltme çalışmasıdır.
- Kadastryo yenileme işlemleri sırasında ilgililerince muvafakata sağlanmış kamuya ait yol, dere, ark ve benzeri yerlerin, terkinin yapılması sonrası ifraz olma durumu ile karşılaşılan parseller için, ilgililerin rızası ile yeniden mülkiyet tayini yapılamamaktadır.
- 22-a maddesi kapsamında yapılan yenileme çalışmalarının temel yapısı, 2859 sayılı yasa uygulamalarıyla aynı olup, sadece bazı bürokratik işlerde kolaylık ve esneklik sağlanmıştır.
- Mekânsal parsel tabanlı bilgi sistemine altlık oluşturacak şekilde tasarlanmamıştır. Zira kullanılan TAKBİS sisteminde 22-a yenileme işlemleri ile ilgili bir modül bulunmamaktadır. Sözel ve grafik verilerin mekânsal bilgi sistemi mantığında entegrasyonu hedeflenmemiştir.

- Hisseli arazilerdeki hissenin giderilmesine yönelik bazı düzenlemelere ve bu düzenlemelerin bir kısmının, yenileme ya da içeriği ve kapsamı yeniden belirlenecek bir kadastro çalışması kapsamında (ikinci kadastro, çok yönlü çağdaş kadastro) ele alınmasına ihtiyaç duyulmaktadır.
- Yenileme alanındaki imar uygulaması olan yerlerde, imar sınırına yönelik düzeltmelerin, yenileme kapsamında yapılabilmesine gereksinim duyulmaktadır.

## 9.2 ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Yukarıda yapılan değerlendirmelerden de görüldüğü gibi ülkemizdeki yenileme etkinliklerinde kadastrya "yeni" şeyler eklenmezken batı ülkelerinde ise her seferinde kapsam ve içerik zenginleştirilmektedir. Yani "ikinci, üçüncü kadastro" gibi kavramlar her seferinde mevcut sisteme yeni alanların ve yeni verilerin eklenmesi ve bilgi sistemi mantığında depolanmasını ifade etmektedir.

Hukuk sistemimiz, ülkemizde duyulan yenileme gereksinimine karşılık, sadece eskiyen haritaların yenilenmesine olanak sağlamaktadır. Ancak eskiyen haritaları güncellemek kısa süreli ve geçici bir çözümdür. Gelecekte ve önümüzde kadastradan beklentiler göz önüne alınarak, kadastromuz belirlenecek yeni bir kapsam ve içerikle parsel tabanlı bir bilgi sistemi olarak tasarlanmalıdır. Mevcut Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinde yer alan istisnai durumlar dışındaki, "ikinci kez kadastro yapılamaz" hükmü yenileme çalışmaları için kısıtlayıcıdır. Yenileme konusundaki yasal düzenlemelerin yeniden ele alınması, içerik ve kapsam olarak gelişmiş bir kadastro oluşturabilmek için gerekirse değişikliğe uğratılması gerekmektedir.

İlk mülkiyet kadastrasının teknik olarak yetersizliği 22-a uygulamaları ile giderilebilmekte iken hukuki olarak herhangi bir düzeltmeye olanak tanımamaktadır. İkinci kadastronun gerekliliği tam da bu noktada önem arz etmektedir. Vasıf değişiklikleri, harici satış ve taksimler, intikallerin yapılmasına olanak sağlayan içeriği çok amaçlı kadastro ekseninde şekillenmiş olan yasal düzenlemeye acilen ihtiyaç duyulmaktadır. TKGM tarafından yapılan Orman Kadastrosu ve 2/B gibi uygulamalarında tek bir çatı altında toplanarak bütünleşmiş bir çalışmaya olanak sağlayacak yenileme kadastrosu hayata geçirilmelidir. Bu sayede bütüncül kadastro dediğimiz orman, mera ve kadastro parsellerinin bir arada değerlendirilip yenilenmesinin yapıldığı tek bir kadastro uygulaması gerçekleştirilmiş olacaktır.

Bazı bilim insanlarınca "ikinci kadastro" kavramının yanlış bir ifade olduğu, kadastronun ise sürekli ve yaşatılması gerekli bir yapı olduğu belirtilerek kadastronun kendi tanımına aykırı bu tabirle kadastryu numaralandırmanın kavramsal olarak yanlış olduğu dile getirilmektedir. Ancak bu çalışmada kullanılan "ikinci kadastro" kavramı, yeni bir kadastro sistemine duyulan gereksinimi anlatmak için kullanılmaktadır. Yine bu çalışmada; ülkenin gereksinimleri de dikkate alınarak yeni bir içerik ve kapsamla, belirlenmiş standartlarda, doğruluğu yüksek ve güncel bilgilerin toplanması ve parsel tabanlı bilgi sistemi içerisinde ilişkilendirilmeleri ve kullanıcılara sunumu çalışmaları "ikinci kadastro" olarak algılanmaktadır.

İkinci kadastro veya yenileme kadastrosu olarak adlandırılacak bu çok amaçlı kadastro düzenlemesinin kapsamında ayrıca yer altı çarşıları, alt ve üst geçitler ile binalar gibi arazinin tüm boyuttaki bilgileri içererek yönetebilecek üç boyutlu kadastral sistemin altyapısını sağlayacak kısımlarda bulunmalıdır. Üç boyutlu verilerin iki boyutlu veriler ile entegrasyonu, konumsal analiz konuları ve üç boyutlu verilerin gösterimi vs. üzerinde durulmalıdır. İkinci kadastro gerekliliği üzerinde durulurken yukarıda irdelenen yenileme, orman ve 2/B kadastrosu ile üç boyutlu kadastryu da kapsayan geleceğin modern çözüm odaklı çok amaçlı ve birbirleriyle bütünleşmiş konumsal bilgi altyapısına dayalı üretimde çok başlılığı da ortadan kaldıracak yeni bir Kadastro Kanunu'na ihtiyaç duyulmaktadır.

Bugün ülkemizde; "yenileme" kavramının (ülkemiz kadastro tüzesindeki geçmişe yönelik ve geçmişte kadastro bilgi ve belgelerinin revizyonu olarak kadastro geleneğimize yerleşen yenileme kavramının aksine) birçok kullanım alanına hitap edecek bir kadastro yapısının (arazi bilgi sisteminin) oluşturulması, yaşatılması ve belli periyotlara güncelleştirilmesi çalışmalarını içeren teknik, hukuki, idari etkinliklerin tümü olarak algılanması gerekliliği bulunmaktadır.

Mevcut kadastro yasamız tasfiye niteliğinde bir yasa olup, amacı tapusuz yerlerin tapulanması, tapulu arazilerin ise tapularının yenilenmesidir. Kuruluş kadastrosu olarak adlandırılan ilk tesis kadastrosu çalışmaları tamamlandığı zaman 3402 sayılı Kadastro Yasasında hükmünü yitirecektir. Zira mevcut yasa yenileme, güncelleştirme ve parsel bazlı arazi bilgi sisteminin kurup yaşatılması amacını içermemekte ve bunlara ilişkin hiçbir hüküm yasada bulunmamaktadır. Gerek 2859 sayılı yenileme yasasıyla gerekse 22-a uygulamalarıyla yalnızca kadastro haritası yenilenmektedir. Yukarıda bahsedilen normları içerisinde bulunduran sürdürülebilir kadastro modellemesi yapılarak haritalarla birlikte kadastronun da

yenilenmesi ve değişikliklerin kolayca güncellenebilmesini hedefleyen yeni bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu noktada benimsenmesi gereken yaklaşım mevcut kadastronun yok sayılarak yeniden bir kadastronun yapılması değil, içerik ve teknik olarak mevcut kadastryu güncellemek olmalıdır.

Bu yapılacak köklü yasa değişikliği ile sistem parsel tabanlı tasarlanmalı, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nde de ön görüldüğü gibi ülke jeodezik sistemimiz olan TUTGA'ya dayalı çalışmalar yapılmalıdır. Özellikle yer altı binaları (metro istasyonları, alt geçitler ve buralardaki yapılar ve otoparklar), tarihi eserler, kirli alanlar ve teknik altyapı tesislerinin kadastro sisteminde kayıt altına alınması üç boyutlu bir modelleme ile gerçekleştirilebilir. Bu bakımdan çalışmaların da ülke nivelman ağına dayalı olarak yapılması ve üçüncü boyutun da kadastromuza dâhil edilmesi büyük önem taşımaktadır. Bu anlamda yatayda olduğu gibi dikeyde de kadastro çalışmaları yapılabilecek ve gökyüzü ve yeraltı yağmasının önüne geçilebilecektir.

Mekânsal bilgi sistemleri, doğru, güncel ve kaliteli veriler üzerine inşa edildiğine göre, ülke kadastrosu da, dinamik bir yapıya sahip olan toprak ve insan ilişkisi ekseninde, sürekli doğru, güncel, kalitesi artırılmış, günün gereksinimlerine cevap veren verileri entegre edilmiş bir şekilde, bilgilere dönüştürerek kullanıcılara sunması gerekir. Bunun da yolu kadastro yapılan yerlerin yeniden kadastrolarının yapılarak, doğru, güncel, entegre verilerin bilgi sistemi mantığında tasarlanması, ülke koşulları ve gereksinimleri de dikkate alınarak kadastronun kapsam ve içeriğinin genişletilmesi çalışmalarından geçmektedir. Bu bakımdan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesi yeniden ele alınmalı, doğru, güncel, entegre edilmiş tapu ve kadastro bilgilerinin sağlanması için, sadece teknik yenilemeleri değil mülkiyet ve mülkiyete ilişkin değişikliklerin de tapu siciline rahatlıkla yansıtılmasını sağlayacak sürekli dinamik bir kadastro modelinin kurulması hedeflenmelidir. Ancak bu şekilde ülke kadastromuz yinelenmekten öteye geçip yenilenebilir.

Bunun yanında, 22- a çalışmalarına başlarken ve bitiminde TAKBİS verileri tapu kütüğü fen klasörü ve paftası eşleştirilip eksiklikleri veya farklılıkları giderildiği için kadastro yenilemesi oldukça yararlı bir çalışmadır. Ancak, yenileme çalışmalarının bitiminden sonra eski pafta ve diğer teknik evrakların arşivlenmesi kadastro müdürlüklerinde karışıklıklara sebep olmaktadır. Mevzuatta değişiklik yapılarak fiziki arşiv yerine dijital arşive geçilmesi uygun olacaktır.

Tasarlanacak yeni yasada kadastro verilerinin her zaman rahatlıkla idari olarak güncelleştirilmesi ve yaşatılmasına imkân verecek hükümler yer almalıdır. Kadastronun ağdaş tanımına uygun olarak mekânsal parsel tabanlı bilgi sistemlerinin iskeletini oluşturacak olan verilerin elde edilmesi de temel hedef olmalıdır.



## KAYNAKLAR

- 22-a Yönetmeliği** (2006) Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik.
- 2859 Sayılı Kanun** (1983) 23.06.1983 kabul tarihli, 25 Haziran 1983 tarih, 18088 Resmi Gazete sayılı, “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun”
- 3402 Sayılı Kadastro Kanunu** (1987) 21 Haziran 1987 kabul tarihli, 09 Temmuz 1987 tarih, 19512 Resmi Gazete sayılı kanun.
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu** (2001) 22.11.2001 kabul tarihli, 08.12.2001 tarih, 24607 Resmi Gazete sayılı kanun.
- 5304 Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hk. Kanun** (2005) 22.02.2005 kabul tarihli, 03 Mart 2005 tarih, 25744 Resmi Gazete sayılı kanun.
- 5831 Sayılı Kanun** (2009) 27 Ocak 2009 tarih, 27123 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 5831 sayılı “Tapu Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”
- 7201 Sayılı Tebligat Kanunu** (1959) 11.02.1959 kabul tarihli, 19.02.1959 tarih, 10139 Resmi Gazete sayılı kanun.
- 590 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname** (2000) Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararname 07.02.2000 kabul tarihli, 08.02.2000 tarih, 23958 Resmi Gazete sayılı kanun hükmünde kararname.
- 41.Madde Yönetmeliği** (2006) Kadastro Sırasında veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumu Kesinleşmiş Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine Dair Yönetmelik 20.04.2006 kabul tarihli.
- 22-a İşlem Rehberi** (2010) TKGM’NCE yayınlanan 22-a Uygulaması İşlem Rehberi.
- 2010/18 Sayılı Genelge** (2010) TKGM’NCE yayımlanan Kadastro Kanunu 22-a Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi.
- 2010/19 Sayılı Genelge** (2010) TKGM’NCE yayımlanan Kadastro Kanunu 22-a Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi (İhaleli İşler).
- Alkan M** (2005) Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, “*Tapu ve Kadastro Verilerine Yönelik Zamansal Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımı*”, Doktora Tezi (yayımlanmamış), Trabzon.

## KAYNAKLAR (devam ediyor)

- Bıyık C ve Karataş K** (2002) Sunulmuş Bildiri, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, 16-18 Ekim 2002, Konya, [http://www.harita.selcuk.edu.tr/arsiv/semp\\_pdf/147\\_156.pdf](http://www.harita.selcuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/147_156.pdf) (07.10.2017).
- BKM** (2017) Bilecik Kadastro Müdürlüğü Bilgi ve Belgeleri.
- Demir O ve Çoruhlu Y E** (2007) Grafik Kadastro Sorunu ve Çözüm Olanaklarının Araştırılması: Trabzon-Akçaabat Örneği. HKMO, *11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara. [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/F3RR7e69cdf28f8ce6b\\_ek.doc](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/F3RR7e69cdf28f8ce6b_ek.doc) (15.10.2017).
- DPT** (2000) Devlet Planlama Teşkilatı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı; Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 214 Sayfa, (121.sayfa) Ankara. <http://www.dpt.gov.tr/DocObjects/Download/3171/oik570.pdf> (28.10.2017).
- DPT** (2008) Devlet Planlama Teşkilatı, <http://www.dpt.gov.tr/DocObjects/Download/4570/BT-2008.pdf>- (11.11.2017).
- Erkan H** (2011) *Kadastro Bilgisi*, Ankara.
- HKMO** (2006) *Kadastro Kongresi 2006 Sonuç Bildirgesi*, Harita Kadastro Mühendisleri Odası, [http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=1523](http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=1523) (28.10.2017).
- İnam Ş** (2005) Türkiye’de Farklı Zaman ve Sistemlerde üretilmiş Kadastro Paftalarının Zemine Uygulanma Öncelikleri Üzerine Bir Araştırma I : Eski (Klasik) ve Grafik Kadastro Paftaları, *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi* 2005/92 [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SU1E\\_f4adcbf8c6\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SU1E_f4adcbf8c6_ek.pdf) , html (30.09.2017).
- Koçak H** (2015) *3402 s. KK.mad:22/a gereğince Kadastro Paftalarının Yenilenmesi*, Ankara.
- Koçak H** (2016) *Kadastronun Tesisi ve Yaşatılması*, Ankara.
- Koçak H** (2016) *Kadastroda Teknik Hatlar*, Ankara.
- Küllüoğlu N** (2010) Kadastro Yenilenmesinde Karşılaşılan Sorunların Araştırılması ve Bazı Öneriler, Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Z.K.Ü Zonguldak ( 30. Sayfa) <http://tez2.yok.gov.tr/> (06.01.2018)
- Sarı N İ** (2006) Ülkemiz Kadastrounda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Y.T.Ü. İstanbul (98. ve 99. sayfalar) <http://tez2.yok.gov.tr/> (23.02.2018).
- TKGM** (2013) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgileri.
- TKGM** (2018) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgileri.
- TÜRKSAT** (2010) Türksat AŞ. Basın Bülteni 15.Şubat.2010 Ankara <http://www.turksat.com.tr/tucbs/TUCBS.pdf> (30.12.2017).



## **KAYNAKLAR (devam ediyor)**

**Uçakcıoğlu E** (2008) Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), A.K.Ü Afyon ( 8 ila 19.sayfalar) <http://tez2.yok.gov.tr/> (04.11.2017)

**URL-1** (2018) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kadastro Tamamlanması Projesi <http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/faaliyet/Tapu/proje.htm> (28.01.2018).

**URL-2** (2018) Dr. Orhan Ercan, Dünya Kadastro Proje Fırsatları. [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/30468698061c34f\\_ek.doc](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/30468698061c34f_ek.doc) (28.01.2018).

**URL-3** (2018) TKGM 2010-2014 Stratejik Planı. [http://www.tkgm.gov.tr/strateji/TKGM%20nin%2020102014%20yili%20stratejik %20 planı. pdf](http://www.tkgm.gov.tr/strateji/TKGM%20nin%2020102014%20yili%20stratejik%20planı.pdf) (31.03.2018).

**ZKM** (2013) Zonguldak Kadastro Müdürlüğü Bilgi ve Belgeleri.

**ZKM** (2017) Zonguldak Kadastro Müdürlüğü Bilgi ve Belgeleri.



## BİBLİYOGRAFYA

- Aktürk A** (1991) Fotogrametrik Paftalar Yardımıyla Çizgisel Üretilmiş Grafik Kadastral Paftaların İyileştirilmesi ve Sorunları, Yüksek Lisans Tez (yayımlanmamış), K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Bıyık C** (1999) Türkiye'de İkinci Kadastroya Duyulan İhtiyaç ve Doğu Karadeniz Bölgesi Açısından Önemi, *Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu*, KTÜ, 11-12 Ekim 1999, Trabzon.
- Bıyık C ve Karataş K** (2002) Yüzyılımızda Kadastroda İçerik ve Kapsam, *S.Ü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya.
- Can Z C** (1990) Bilgisayar Destekli Harita Yapım Yöntemlerinin Kadastral Amaçlar İçin Kullanılması, Doktora Tezi (yayımlanmamış), Fen Bilimleri Enstitüsü, SÜ, Konya.
- DPT** (2000) VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita Tapu ve Kadastro Özel İhtisas Raporu, Ankara.
- FIG** (2010) Uluslararası Ölçmeciler Federasyonu, *XXIV. Uluslararası Kongresi 2010*.
- İnam Ş ve Dikici M** (2002) Tapu ve Kadastro Teşkilatında Değişim İhtiyacı, *S.Ü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya.
- Tüdeş T ve Bıyık C** (2001) *Kadastro Bilgisi*, 3. Baskı, KTÜ Basımevi, Trabzon.



**EK AÇIKLAMALAR A**

**41.MADDE UYGULAMASI ZEMİN İNCELEME TUTANAĞI**



## TUTANAK

Kdz.Erepli ilçesi Uzunmeimet Mahallesi 900 Ada 11 nolu Parselin Maliki Ayhan YAVUZ 21.10.2014 tarihinde Kadastro Müdürlüğü Erepli Biriminin dilekçe vererek yenileme çalışmalarında taşınmazının ölçüsünün yanlış ve hatalı yapıldığını beyan ederek bu hatanın 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 44. Maddesi kapsamında düzeltilmesini talep etmektedir.

İlgili dilekçenin zeminde incelenmesi için 26.12.2014 tarihinde bahsi geçen taşınmazın bulunduğu yere gelinmiştir. Bahsi geçen 900 Ada 11 nolu parselin sınırlandırması, yenileme çalışmalarında peşerli sınır tipinde yapıldığı tespit edilmiştir. Bahsi geçen parselin kadastro potasına göre batı sınırında derece yenileme çalışmalarında yol'a olan sınırındaki 79 nolu kırık noktasında sayısallaştırma hatası yapıldığı ve hatalı yapılan bu sayısallaştırmaya göre parselin peşerli sınır tipinde tespiti yapıldığı belirlenmiştir.

Zeminde hazır bulunan Muhtar ve Bilirkişiler parselin sınırının evveliyatından beri böyle olduğunu ilk tesis kadastro su sırasında tespit edilen sınırın doğru olduğunu yenileme çalışmalarında bir hata yapıldığını evveliyatından beri parselin sınırlarında eylemli bir değişikliğin olmadığını beyan etmektedirler.

İşbu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır. 26.12.2014

Seyfettin YAMAN  
Uzunmeimet Mah. Muhtarı

Ayhan YAVUZ  
Parsel Maliki

Atalay KARATAŞ  
Bilirkişi

Recep DEMİRTAŞ  
Bilirkişi

Ahmet KAYIRAN  
Kontrol Memuru

Ferhat YÜCEL  
Kontrol Mühendisi

Falper GÜNAYDIN  
Kad. Teknisyeni

Şekil A.1 Zemin İnceleme Tutanağı





**EK AÇIKLAMALAR B**

**41.MADDE UYGULAMASINDA SULH HUKUK MAHKEMESİNE YAZILAN DAVA  
YAZISI**





T.C.  
ZONGULDAK VALİLİĞİ  
Kadastro Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
02.03.2015

Sayı : 40341051-170.03.03/101789  
Konu : Davalı Parsel (900 ada 11 parsel)

KARADENİZ EREĞLİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

Zonguldak İli Ereğli İlçesi Uzunmehmet Mahallesi F26.b.24.a.2.b pafta 900 ada 11 nolu parselde 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41.Maddesine göre resen düzeltme kararı verilerek ilgililere tebliğ edilmiştir.

Mahkemenizde düzeltmenin kaldırılması ile ilgili aşağıda isimleri belirtilen kişiler tarafından 22/01/2015-23/02/2015 tarihleri arasında dava açılıp açılmadığının Müdürlüğümüze bildirilmesi için;

Gereğini arz ederim.

**ADL SOYADI:**

Ayhan YAVUZ Hüseyin oğlu

Mal Müdürlüğü Kdz.Ereğli

Belediye Başkanlığı Kdz.Ereğli

Suad Adil ÇEVİK  
Kadastro Müdürü

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değerlendirme Kodu : NNWENZPL0XIOZRZZKAEI Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.tkgm.gov.tr>  
Valilik Binası Alt Zemin Kat Zonguldak  
Tel: 0372 280 10 12 Faks: 0372 253 60 31  
web: [www.tkgm.gov.tr/kastamonue-mail](http://www.tkgm.gov.tr/kastamonue-mail): [zonguldak-km@tkgm.gov.tr](mailto:zonguldak-km@tkgm.gov.tr)

Ayrıntılı bilgi için:  
Ü.O.CAYMAZ  
Mühendis

**Şekil B.1** Sulh Hukuk Mahkemesine Yazılan Dava Yazısı



**EK AÇIKLAMALAR C**

**41.MADDE UYGULAMASINDA MAHKEMECE YAZILAN CEVAP YAZISI**



T.C.  
**KDZ.EREĞLİ**  
**I. SULH HUKUK MAHKEMESİ**

Sayı : 2015/175 Muh - 118648  
Konu : DAVA AÇILIP AÇILMADIĞI HK

13/03/2015

**KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NE**  
**ZONGULDAK**

İLGİ: 02/03/2015 Tarih ve 40341051-170,03,03/101789 sayılı yazınız

İlgi sayılı yazınız ile sormuş olduğunuz, Zonguldak ili, Kdz.Ereğli ilçesi, Uzunmehmet mahallesi, F26.b.24.a.2.b pafta, 900 ada, 11 nolu parsel ile ilgili Ayhan Yavuz (Hüseyin oğlu), Mal müdürlüğü ve Belediye Başkanlığı arasında 22/01/2015 - 23/02/2015 tarihlerinde mahkememizde düzeltmenin kaldırılması ile ilgili herhangi bir davanın açılmadığı hususu bilgilerinize rica olunur.

Yusuf Gürcan ACAR  
Katip  
166932

e-İmzalıdır



Adres: **KDZ.EREĞLİ I. SULH HUKUK MAHKEMESİ** Ayrıntılı Bilgi için: Zabıt Katibi YUSUF GÜRCAN ACAR

**Şekil C.1 Sulh Hukuk Mahkemesinin Cevap Yazısı**

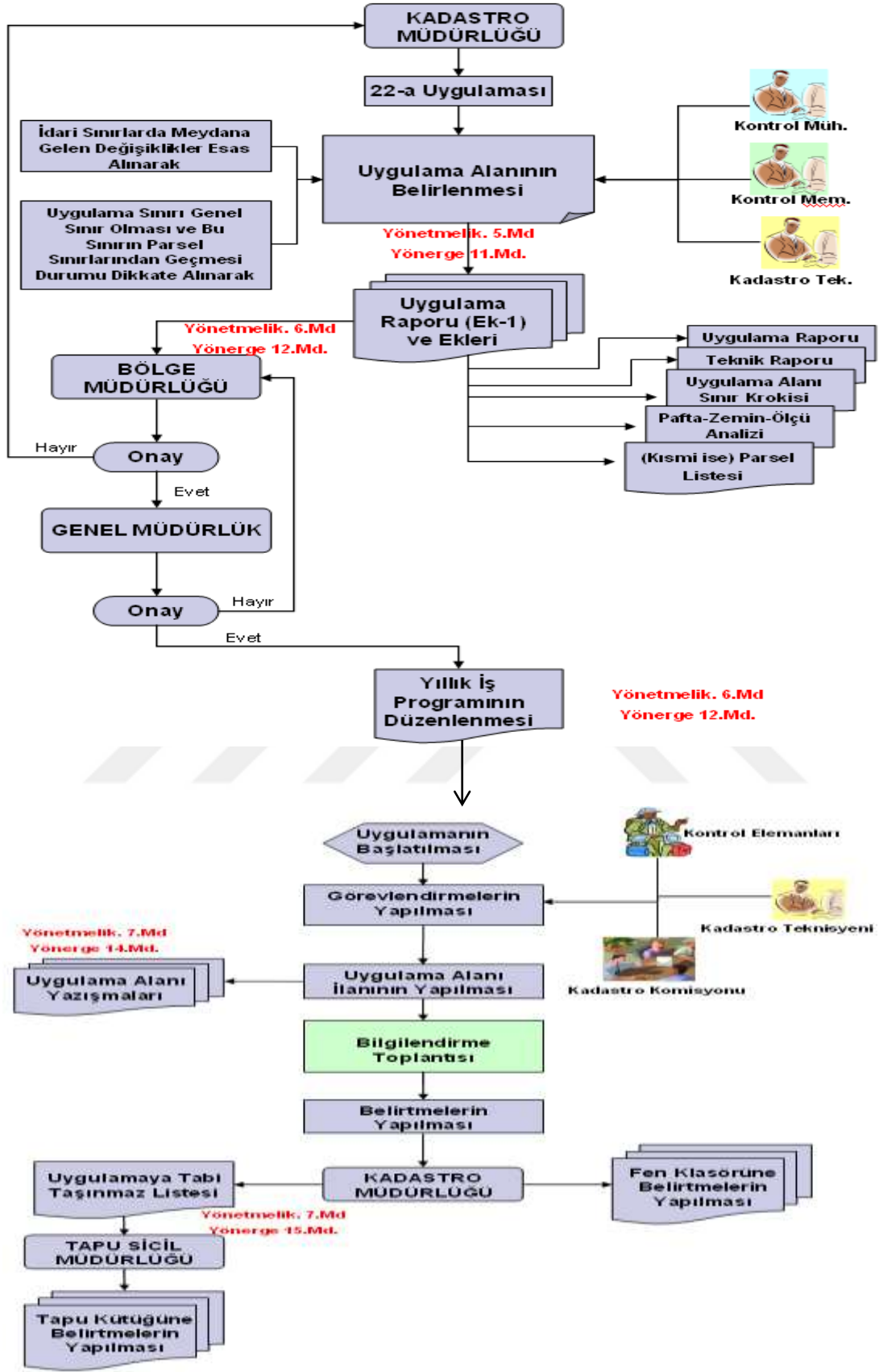




**EK AÇIKLAMALAR D**

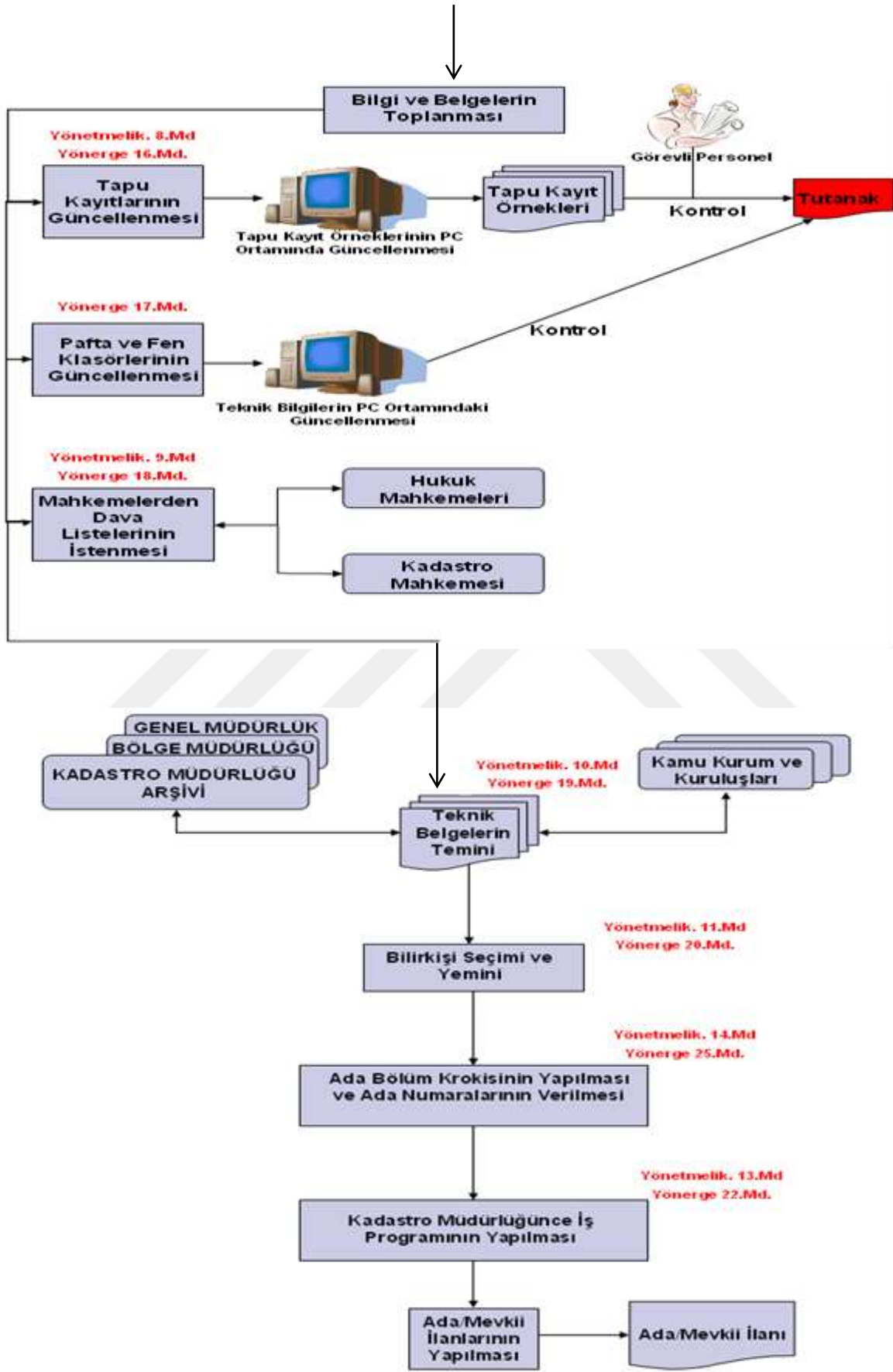
**KADASTRO YENİLEME ÇALIŞMALARINDA İŞ ADIMLARI**



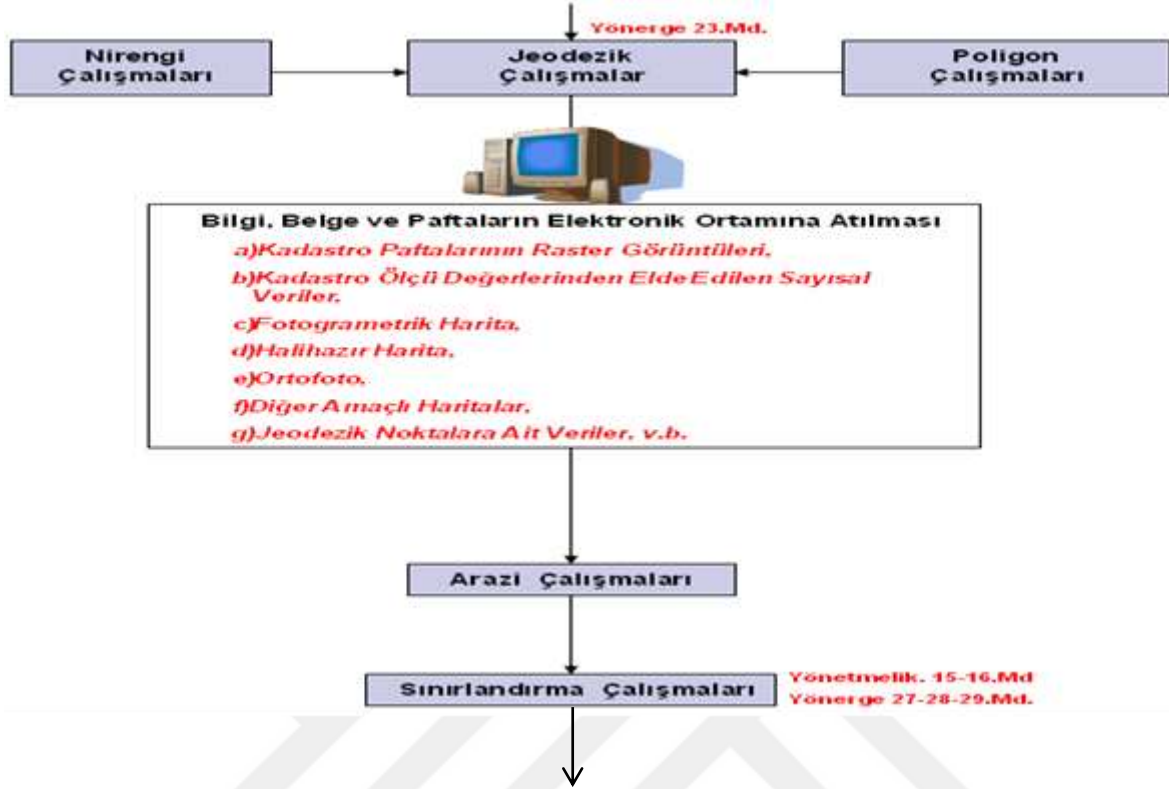


Şekil D.1 Kadastro Yenileme Çalışmalarında İş Adımları

Şekil D.1 (devam ediyor)

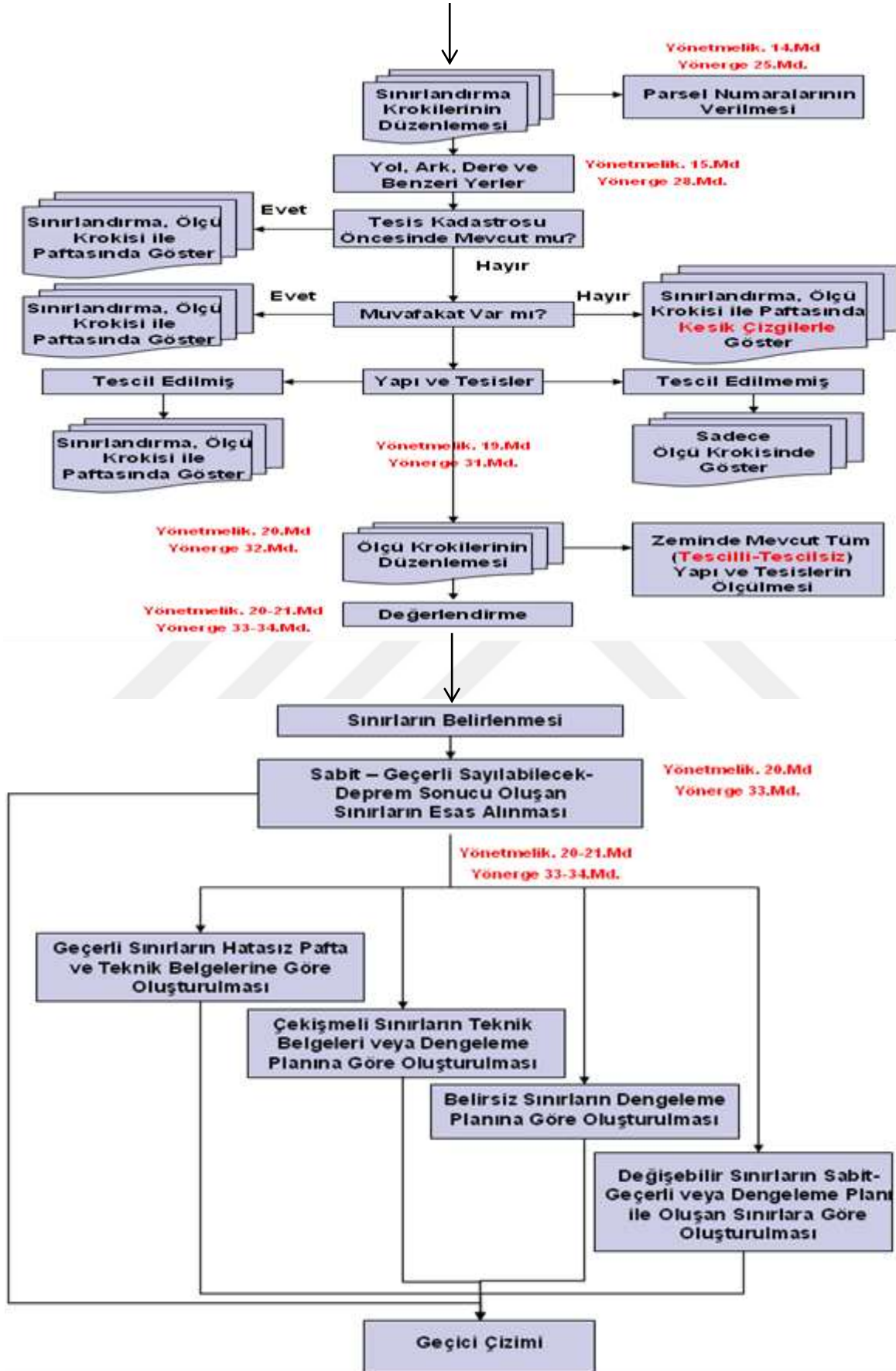


Şekil D.1 (devam ediyor)



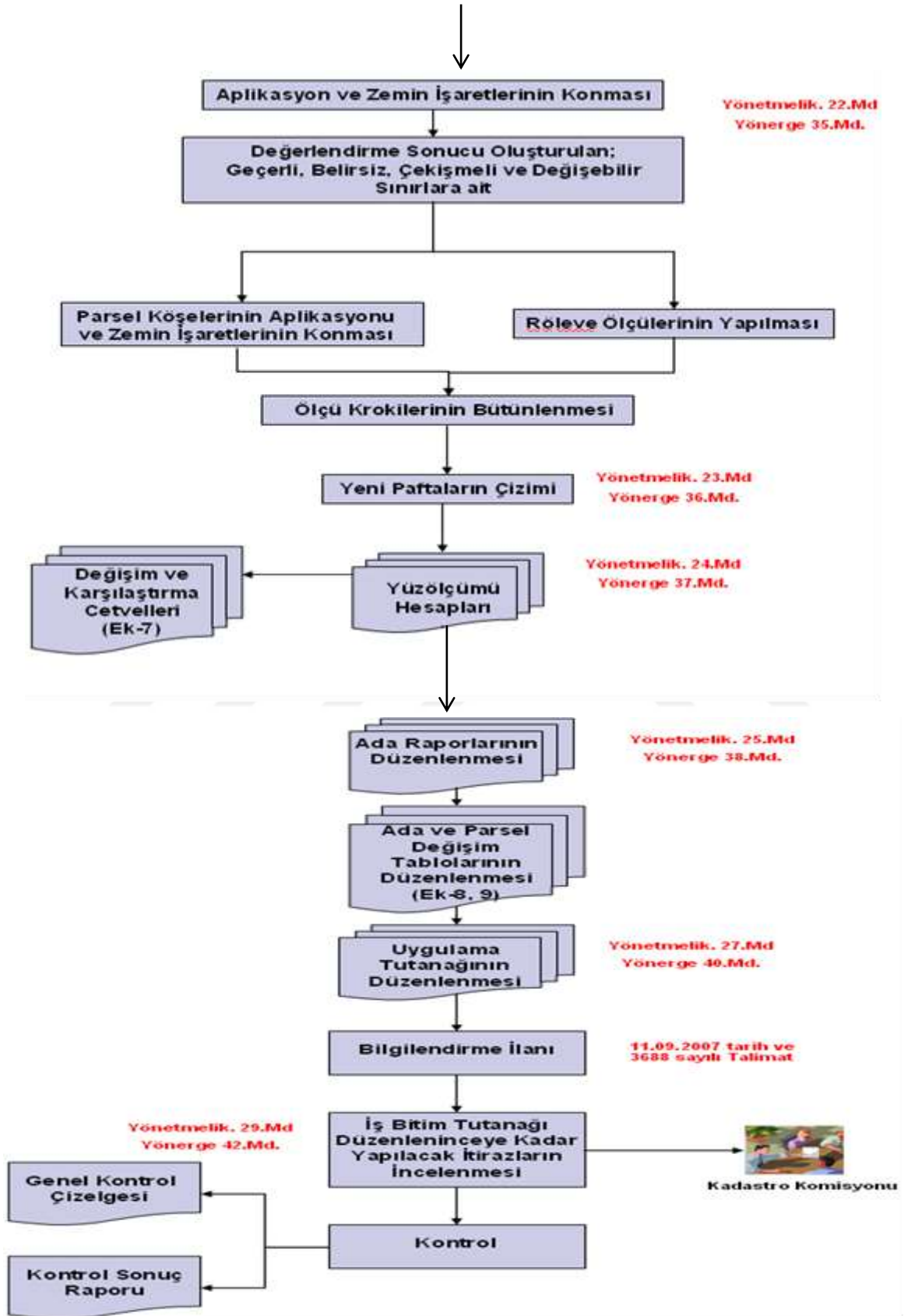
ÇİZGİ REHĞİ	SINIR ADI	SINIR TANIMI	ZEMİN ÖLÇÜSÜ	TEKNİK BELGELERE GÖRE DEĞERLENDİR / OLUŞTUR	DEĞELEME PLANI İLE OLUŞTUR
<b>SİYAH</b>	<b>SABİT</b>	Zeminde mevcut olup kadastro, tapulama, değişiklik belgeleri veya bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen geçişmez sınırdır.	Yapılacak	Değerlendirir	
<b>KAHVE REHĞİ</b>	<b>BELİRSİZ</b>	Dengeleme planına göre oluşturulan sınırdır.			Oluştur
<b>KIRMIZI</b>	<b>ÇEKİŞMELİ</b>	Tarafar arasında uyumsuzluk konusu olan sınırdır. (Teknik belgelerine veya dengeleme planına göre)	Yapılacak (Tarafların Gösterimleriyle Birlikte)	Değerlendirir / Oluştur	Oluştur
<b>MAVİ</b>	<b>DEĞİŞEBİLİR</b>	Sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırdır. (Yüzölçümüne veya Teknik Belgelerine Göre)	Yapılacak	Değerlendirir / Oluştur	
<b>TURUNCU</b>	<b>GEÇERLİ</b>	Paftaya ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır.		Oluştur	
<b>YEŞİL</b>	<b>GEÇERLİ SAYILMA BİLECEK</b>	Diğer sınırları geçişmez olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz malikleri ile diğer ilgililerin uyumsuzluk çıkarılmadan kullanma biçimine göre oluşturulmuş sınırdır.	Yapılacak	Değerlendirir	
<b>SARI</b>	<b>DEPREM SONRASI OLUŞAN</b>	Depremün taşınmazların geometrik şekil ve konumlarında meydana getirdiği değişiklik sebebiyle zeminde oluşan ve taşınmazların deprem öncesi ilgilileri tarafından geçişmez kullanılan, bilirkişi beyanlarına ve teknik belgeleri yardımı ile belirlenen sınırdır.	Yapılacak	Değerlendirir / Oluştur	

Şekil D.1 (devam ediyor)

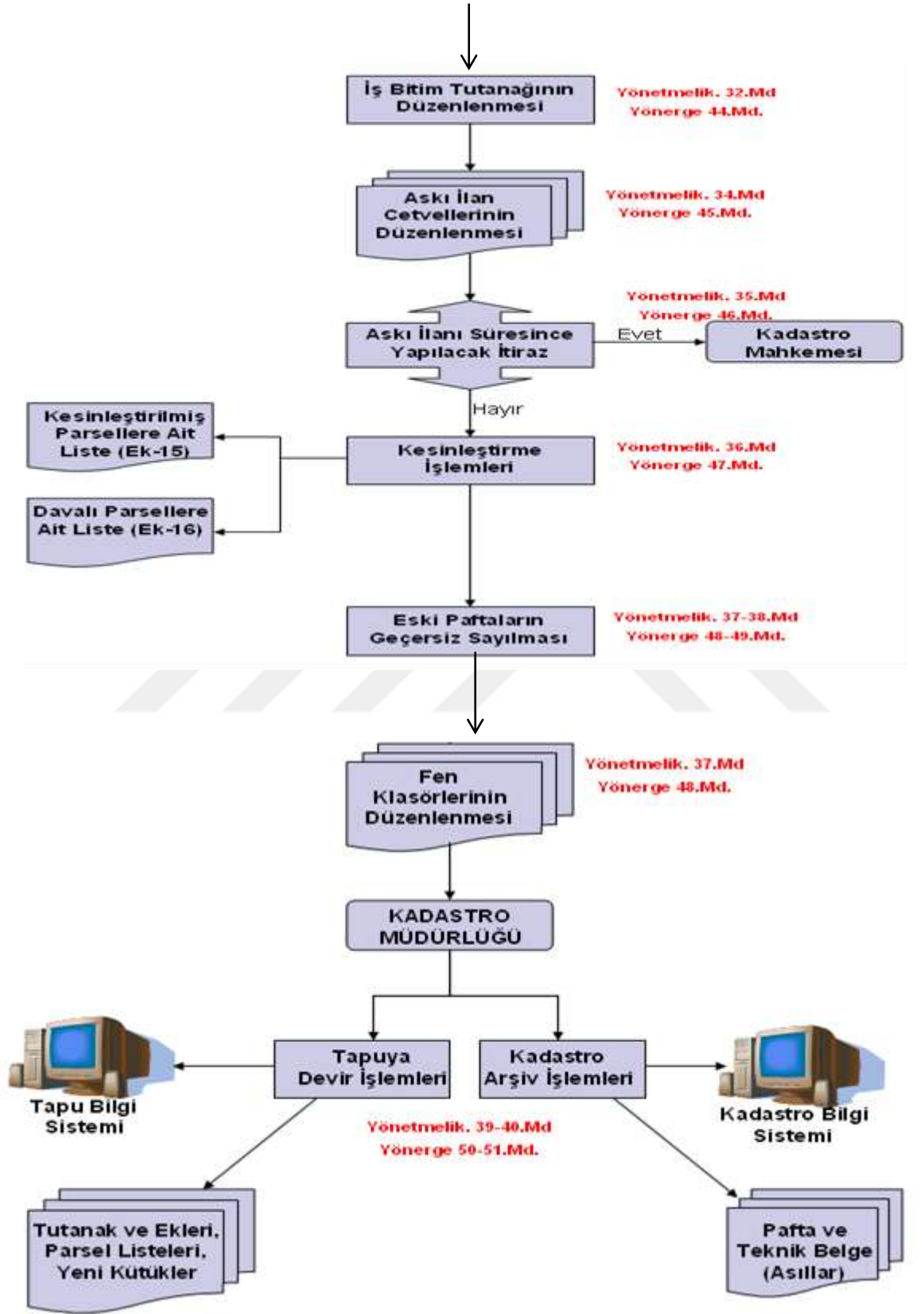




Şekil D.1 (devam ediyor)



Şekil D.1 (devam ediyor)





## ÖZGEÇMİŞ

Ferhat YÜCEL 1977 yılında Zonguldak'ta doğdu; ilk, orta ve lise öğrenimini aynı şehirde tamamladı; Zonguldak Kilimli lisesinden mezun olduktan sonra, 1997 yılında ZKÜ Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne girdi; mezun olduktan sonra; 2004-2007 yılları arasın da Türkiye Kömür İşletmeleri bünyesinde faaliyet gösteren Seyitömer Linyit İşlemleri Müessesesinde Ölçü Kontrol Mühendisi olarak görev yaptı; halen 2007 yılından bu yana girdiği Kdz. Ereğli Kadastro Müdürlüğünde ve ilçe Kadastro Müdürlüklerinin kapatılmasına müteakip 2011 yılından bu yana Zonguldak Kadastro Müdürlüğü bünyesinde Kontrol Mühendisi olarak çalışmaktadır. Aynı zaman da Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü mezunu olan Ferhat YÜCEL evli ve üç çocuk babasıdır.

### **ADRES BİLGİLERİ**

**Adres:**Kadastro Müdürlüğü, Müftü Mahallesi, Ay City İş Merkezi 4.Kat No:63  
67300 Kdz. Ereğli / ZONGULDAK

**Tel :** (372) 2801172 (İş)

**Faks:** (372) 3236880

**GSM:** (530) 6012362

**E-posta:** [ferhatyucel6167@gmail.com](mailto:ferhatyucel6167@gmail.com)