

**GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ ÜZERİNE BİR İNCELEME:
ERZURUM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Sinan YILDIRIM

**KASIM 2014
GÜMÜŞHANE**

**GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ ÜZERİNE BİR İNCELEME:
ERZURUM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Sinan YILDIRIM

**Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
“Harita Mühendisliği Anabilim Dalı”
Yüksek Lisans Programında Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih :29/09/2014
Tezin Sözlü Savunma Tarihi :05/11/2014**

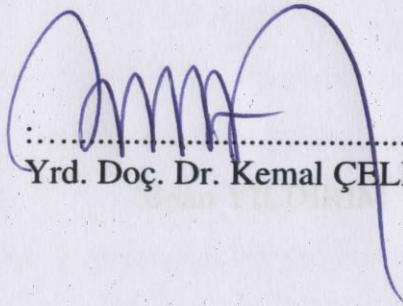
KASIM 2014



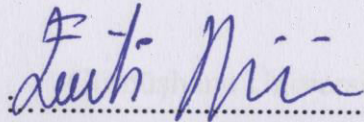
KABUL ve ONAY

Yrd. Doç. Dr. Fatih DÖNER danışmanlığında **Sinan YILDIRIM** tarafından hazırlanan **“KADASTRO PAFTALARININ YENİLENMESİ ÜZERİNE BİR İNCELEME: ERZURUM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ÖRNEĞİ ”** isimli bu çalışma jürimiz tarafından Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Harita Mühendisliği** Anabilim Dalı’ nda Yüksek Lisans Tezi olarak Oy Birliği ile kabul edilmiştir.


Başkan


Yrd. Doç. Dr. Kemal ÇELİK

Üye (Danışman)

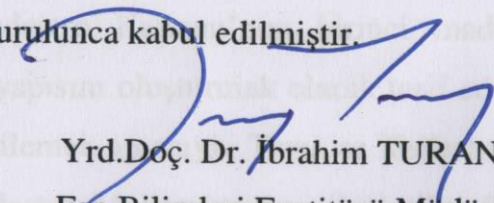

Yrd. Doç. Dr. Fatih DÖNER

Üye


Yrd. Doç. Dr. Serhat DAĞ

ONAY

Bu tez 17/12/2014 tarihinde Enstitü Yönetim Kurulunca kabul edilmiştir.


Yrd.Doç. Dr. İbrahim TURAN
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KADASTRO HARİTALARININ YENİLENMESİ ÜZERİNE BİR İNCELEME: ERZURUM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ ÖRNEĞİ

Sinan YILDIRIM

Gümüşhane Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman : Yrd. Doç. Dr. Fatih DÖNER

2014, 106 sayfa

Türkiye’de Cumhuriyetin ilanıyla birlikte 1920’li yıllarda başlayan kadastro çalışmaları bugüne kadar çeşitli ölçme teknikleriyle değişik standartlarda ve farklı yasal dayanaklarla yürütülmüştür. Bunun sonucunda, kadastrodaki en önemli problemlerden biri mevcut altlıkların günümüz kadastrosundan beklentileri karşılayacak nitelikten uzak olmasıdır. Oysa 2005 tarihli 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun birinci maddesinde kadastronun amacı mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak olarak tarif edilmiştir. Bu problemi çözmek ve kadastro paftalarını yenilemek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 2009 yılında Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi’ni (TKMP)

başlatmıştır. Proje kapsamında 2014 yılının sonuna kadar 10 milyon parselin yenilenmesinin tamamlanması hedeflenmektedir.

Bu çalışmada, Türkiye’de kadastro paftalarının yenilenmesi kapsamındaki çalışmalar örnek bir uygulama alanı üzerinde yasal ve teknik boyutuyla ele alınarak mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmaya yönelik olarak ikinci kadastroya olan ihtiyacın değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü’nün yürüttüğü kadastro yenileme çalışmaları incelenmiştir.

Yenileme çalışmalarının teknik boyutu değerlendirildiğinde özellikle özel sektörün imkânlarıyla yenileme çalışmaların hızlı bir şekilde tamamlandığı kadastro teşkilatının kontrol ve denetimlere ağırlık verdiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte kadastradaki yenileme çalışmalarının bazı eksikliklerinin de bulunduğu anlaşılmaktadır. Bunlardan en önemlisi yenileme çalışmalarının mevcut kadastro verilerinin zenginleştirilmesi ve güncellenmesi noktasında yetersiz kalmasıdır. Yenileme mevzuatının mülkiyete yönelik hak tesislerine ve cins değişikliği işlemlerine müsaade etmiyor olması diğer bir eksiktir. Bütün bunlar yenilenen kadastro verilerinin arazinin fiili durumunu göstermesini de engellemektedir.

3402/22.a Uygulaması kadastro haritalarının yenilenmesinin yanında tapu kütüğünde bulunan parsellerle kadastro paftasındaki parsellerin birebir eşlenmesini sağlaması açısından oldukça yararlı bir çalışmadır.

Anahtar Kelimeler: Kadastro, Kadastro Haritalarının Yenilenmesi,3402/22.a Uygulaması

ABSTRACT

MS THESIS

**STUDY ON THE RENEWAL OF CADASTRAL MAPS:
ERZURUM REGIONAL DIRECTORATE INSTANCE**

Sinan YILDIRIM

Gümüşhane University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering

Supervisor : Asst. Prof. Dr. Fatih DÖNER

2014, 106 pages

The cadastre works which have started in Turkey after the foundation of the republic in 1920s, have been carried out by using various measurement techniques, with different standardization and legal basis. As a result of this, one of the significant problems in cadastre is that; present bases are not enough to provide the nowadays' expectations. However, in the first article of the cadastre law numbered 3402 in 2005 the aim of cadastre is defined as creating the substructure of spatial information system. In order to solve this problem and renovate the cadastre screw plates General Directorate of Land Registry and Cadastre (TKGM) started the project which is named modernization of land registry and

cadastre (TKMP). With this project it is aimed to renew about 10 million parcels till the end of 2014.

With this study, within the scope of the renewal of screw plates of cadastre in Turkey, to create the spatial information system by approaching the technique and legal sides, the necessity of a second cadastre consideration was aimed, and this was done by using an implementation sample. The works of Erzurum VIII. Land Registry and Cadastre Regional Directorate were examined.

When the technical sides of renewal work were evaluated it was clearly understood that; the opportunities of private sector the renewal works have been done quickly, and the cadastre organization concentrated on control and inspection. Besides, it can be seen that; there are some deficiencies in the renewal works of cadastre. The most important one of these is that, the renewal works are not enough to enrich the existing cadastre data. Also, the renewal statue does not allow the devotion of property and land use conversation, this is one another deficiency. All of these block renewed cadastre data to show the actual state of the land.

3402/22 on the application of the cadastral map in terms of providing one to one mapping of land registry parcels in the parcel located in the cadastral sheet is a very useful addition to the renewal of work.

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

TEŞEKKÜR

Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme: Erzurum Bölge Müdürlüğü Örneği başlıklı bu çalışma Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında, Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır.

Bu araştırmanın planlanmasından yazımına kadar geçen her aşamada bana yol gösteren ve değerli katkılarda bulunan değerli hocam ve danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Fatih DÖNER'e yardım ve desteği bulunan değerli bölüm hocalarıma, yine çalışmalarım boyunca bana anlayış gösteren ve teknik destek veren eşim Harita Mühendisi Melek YILDIRIM'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Sinan YILDIRIM
GÜMÜŞHANE, 2014

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖZET.....	III
ABSTRACT.....	V
TEŞEKKÜR.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	XI
TABLolar DİZİNİ.....	XIV
EKLER DİZİNİ.....	XV
SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	XVI
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Problemin Tanımı.....	2
1.3. Çalışmanın Amacı.....	2
1.4. Metodoloji.....	3
1.5. Temel Kavramlar.....	3
1.5.1. Kadastro Çeşitleri.....	4
1.5.2. Arazi Tescili ve Arazi Kaydı.....	4
1.5.3. Arazi Bilgi Sistemleri.....	5
1.5.4. Kadastrodan Beklentiler.....	5
1.6. Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu.....	6
1.6.1. Yasal Durumu.....	6
1.6.2. Kurumsal Durum.....	7
1.6.3. Teknik Durum.....	9
1.7. Uluslararası Alanda Kadastro Yaklaşımları.....	17
1.7.1. FIG Kadastro 2014 Raporu.....	17
1.7.2. Bogor, Bathurst Deklerasyonu.....	17
1.7.3. Arazi İdaresi İlkeleri.....	18
1.7.4. Avrupa Birliği Kadastro Ortak Prensipleri (Common Princibles On Cadastre in EU).....	19
1.7.5. Avrupa Birliği Arazi Politikası İlkeleri (EU Land Policy Guidelines).....	19
1.8. TKGM Projeleri.....	20

1.8.1.	Tapu Kadasrtro Bilgi Sistemi (TAKBİS).....	21
1.8.2.	Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS).....	21
1.8.3.	Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP).....	22
1.8.4.	Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS).....	22
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	24
2.1.	Yenileme Çalışmalarında İşlem Akışının Belirlenmesi.....	24
2.1.1.	Uygulama Alanının Belirlenmesi.....	25
2.1.2.	Yenileme İhtiyacının Belirlenmesi.....	26
2.1.2.1.	Uygulama Niteliğini Kaybetmek.....	28
2.1.2.2.	Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalması.....	28
2.1.2.3.	Eksiklik Görülmesi.....	29
2.1.2.4.	Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek.....	29
2.1.3.	Verilerin Temini.....	29
2.1.4.	Hazırlık Çalışmaları.....	30
2.1.4.1.	Uygulama Raporunun Hazırlanması.....	30
2.1.4.2.	Uygulama Alanlarının İlanı.....	31
2.1.4.3.	Tapu Kütüğüne ve Fen Klasörüne Belirtme Yapılması.....	31
2.1.4.4.	Tapu Kayıt Örneklerinin Güncellenmesi, Bilgisayar Kayıtlarının Alınması.....	32
2.1.4.5.	Paftaların ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi.....	32
2.1.4.6.	Teknik Belgelerin Temini.....	32
2.1.4.7.	Uygulama Alanı Kapsamındaki Tescil Edilmiş Haritalar.....	32
2.1.5.	Sınırlandırma ve Ölçü İşleri.....	33
2.1.5.1.	Yol, Ark ve Benzeri Yerler.....	34
2.1.5.2.	Sınırlandırma Krokilerinin Düzenlenmesi.....	34
2.1.5.3.	Yapı ve Tesisler.....	35
2.1.5.4.	Ölçü Krokilerinin Düzenlenmesi.....	36
2.1.5.5.	Değerlendirme.....	37
2.1.5.6.	Dengeleme Plânı.....	38
2.1.5.7.	Plân Aplikasyonu ve Ada Ölçü Krokisi.....	38
2.1.5.8.	Yeni Paftaların Çizimi.....	38
2.1.5.9.	Yüzölçümü Hesapları ve Karşılaştırma.....	39
2.1.5.10.	Ada Raporunun Düzenlenmesi.....	39
2.1.5.11.	Uygulama Tutanakları, Kapsamı ve İmzalanması.....	39

2.1.5.12.	Davalı Taşınmazlar.....	40
2.1.5.13.	İtirazların Komisyon Tarafından İncelenmesi.....	41
2.1.6.	Kontrol ve Askı İlanı İşlemleri.....	41
2.1.6.1.	Askı İlanı Süresinde Açılan Davalar.....	42
2.1.6.2.	Uygulamanın Kesinleştirilmesi.....	43
2.1.6.3.	Eski Paftaların Geçersiz Sayılması.....	43
2.1.6.4.	Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması.....	43
2.1.7.	Tescil ve Devir İşleri.....	43
2.1.7.1.	Merkez Arşivine ve/veya Bölge Müdürlüğüne Gönderilecek Belge ve Bilgilerin Düzenlenmesi.....	44
2.1.7.2.	Tutanak ve Matbu Belgelerin Düzenlenmesi ve Değiştirilmesi.....	45
2.1.7.3.	Uygulama Sırasında Talebe Bağlı Hizmetlerin Karşılanması.....	45
2.2.	Yenileme Yöntemlerinin Analizi.....	45
2.2.1.	Hataların Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme.....	45
2.2.2.	Sayıllaştırma Yolu İle Yenileme.....	46
2.2.3.	2859 Sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenme Yasası.....	47
2.2.4.	3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22-a Maddesi.....	48
2.3.	Örnek Uygulama Alanının Belirlenmesi.....	49
2.4.	Uygulama Alanına Ait Verilerin Temin Edilmesi.....	50
3.	BULGULAR VE İRDELEME.....	53
3.1.	Erzurum Bölge Müdürlüğü Yenileme Verilerinin Analizi.....	53
3.2.	İllerin Veri Analizi.....	63
3.2.1.	Ağrı İli.....	63
3.2.2.	Ardahan İli.....	67
3.2.3.	Erzincan İli.....	69
3.2.4.	Erzurum İli.....	73
3.2.5.	Iğdır İli.....	80
3.2.6.	Kars İli.....	85
3.3.	Yenilemede Karşılaşılan Problemler.....	85
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	88
5.	KAYNAKLAR.....	90
6.	EKLER.....	93
	ÖZGEÇMİŞ	

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.1.	Türkiye kadastro durumu (TKGM, 2014).....	9
Şekil 1.2.	Üretim yöntemlerine göre kadastral haritalar (TKGM, 2009).....	9
Şekil 1.3.	Ölçeklerine göre kadastro haritaları (TKGM, 2009)	10
Şekil 1.4.	Altlık cinslerine göre kadastro paftaları (TKGM, 2009).....	11
Şekil 1.5.	Grafik yöntemle üretilmiş kadastro paftası.....	12
Şekil 1.6.	Kutupsal Yöntemle Üretilmiş kadastro paftası.....	13
Şekil 1.7.	Prizmatik yöntemle üretilen pafta.....	14
Şekil 1.8.	Fotogrametrik yöntemle üretilmiş kadastro haritası.....	15
Şekil 1.9.	ITRF 96 koordinat sisteminde kadastro haritası.....	16
Şekil 2.1.	Plandaki sınır ile zemindeki sınırın çakıştırılması.....	27
Şekil 2.2.	Temin edilmesi gereken veriler.....	30
Şekil 2.3.	Sınırlandırma krokisi	35
Şekil 2.4.	Ölçü Krokisi.....	37
Şekil 2.5.	Yıllara göre 2859 sayılı yasayla yapılan yenileme çalışmaları (UÇAKCIOĞLU, 2008).....	48
Şekil 2.6.	22/a uygulamaları gereği yıllara göre yenilenen pafta sayısı	49
Şekil 2.7.	Erzurum Bölge Müdürlüğü Yetki Alanı.....	50
Şeki 2.8.	Uygulama alanına ait toplanan veriler.....	51
Şekil 3.1.	Kadastro müdürlükleri yetki alanları.....	53
Şekil 3.2.	Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü kadastro durumu.....	56
Şekil 3.3.	İllere göre grafik pafta sayıları.....	56
Şekil 3.4.	İllere göre kutupsal yöntemle üretilen pafta sayıları.....	57
Şekil 3.5.	İllere göre prizmatik yöntemle üretilen pafta sayıları.....	57

Şekil 3.6.	İllere göre fotogrametrik yöntemle üretilen pafta sayıları.....	58
Şekil 3.7.	İllere göre lokal koordinat sistemde üretilen pafta sayıları.....	58
Şekil 3.8.	İllere göre ED-50 koordinat sistemde üretilen pafta sayıları.....	59
Şekil 3.9.	İllere göre ITRF 96 koordinat sistemde üretilen pafta sayıları.....	59
Şekil 3.10.	İllere göre karton altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları.....	60
Şekil 3.11.	İllere göre astrolon altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları.....	60
Şekil 3.12.	İllere göre alüminyum altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları.....	61
Şekil 3.13.	İllere göre polyester altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları.....	61
Şekil 3.14.	AGR-TTK işinde yıllara göre parsel dağılımı.....	64
Şekil 3.15.	AGR-TTK işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı.....	64
Şekil 3.16.	AGR-TTK işinde Parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları.....	65
Şekil 3.17.	AGR-TTK işinde imar planı durumu.....	66
Şekil 3.18.	AGR-TTK işinde parsellerin üretim tekniği oranları.....	66
Şekil 3.19.	ARD-GOL işinde yıllara göre parsel dağılımı.....	67
Şekil 3.20.	ARD-GOL işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları.....	68
Şekil 3.21.	ARD-GOL işinde parsellerin üretim tekniği oranları.....	68
Şekil 3.22.	ERC-MRK II işinde yıllara göre parsel dağılımı.....	69
Şekil 3.23.	ERC-MRK II işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı.....	70
Şekil 3.24.	ERC-MRK işinde imar planı durumu.....	71
Şekil 3.25.	ERC-MRK II işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları	72
Şekil 3.26.	ERC-MRK II işinde imar planı durumu.....	72
Şekil 3.27.	ERC-MRK II işinde parsellerin üretim tekniği oranları.....	73
Şekil 3.28.	ERZ-OLT işinde yıllara göre parsel dağılımı.....	74
Şekil 3.29.	ERZ-OLT işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı.....	74
Şekil 3.30.	ERZ-ASK işinde yıllara göre parsel dağılımı.....	75
Şekil 3.31.	ERZ-ASK işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı.....	76

Şekil 3.32.	ERZ-OLT işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları.....	77
Şekil 3.33.	ERZ-OLT işinde imar planı durumu.....	77
Şekil 3.34.	ERZ-OLT işinde parsellerin üretim tekniği oranları.....	78
Şekil 3.35.	ERZ-ASK işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları	79
Şekil 3.36.	ERZ-ASK işinde imar planı durumu.....	79
Şekil 3.37.	ERZ-ASK işinde parsellerin üretim tekniği oranları.....	80
Şekil 3.38.	IGD-MRK II işinde yıllara göre parsel dağılımı.....	81
Şekil 3.39.	IGD-MRK II işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları	82
Şekil 3.40.	IGD-MRK II işinde parsellerin üretim tekniği oranları.....	82
Şekil 3.41.	KRS-MRK yıllara göre parsel dağılımı	83
Şekil 3.42.	KRS-MRK kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı.....	84
Şekil 3.43.	KRS-MRK imar planı durumu.....	85

TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1.1. Cumhuriyet dönemi kadastro kanunları.....	7
Tablo 1.2. Yıllara göre Kadastro Çalışmaları.....	8
Tablo 2.1. İş akış sırası.....	25
Tablo 3.1. Bölgeler bazında 2005-2014 yılları arası kadastro bitirme rakamları (TKGM, 2014).....	54
Tablo 3.2. İllerin Kadastro Durumu.....	55
Tablo 3.3. İllere göre 22-a uygulamaları bilgileri.....	67

EKLER DİZİNİ

Sayfa No

EK 1.	Olur 30-M-III Numaralı Kadastro Paftası	93
EK 2.	Uygulama Raporu Ön Yüz.....	94
EK 3.	Uygulama Raporu Arka Yüz.....	95
EK 4.	Yenileme Raporu Eki Teknik Rapor.....	96
EK 5.	Pafta Zemin Analiz Krokisi.....	97
EK 6.	Ada Raporu Formu Ön Yüzü.....	98
EK 7.	Ada Raporu Formu Arka Yüzü.....	99
EK 8.	Uygulama Tutanak Formu Ön Yüzü.....	100
EK 9.	Uygulama Tutanak Formu Arka Yüzü.....	101
EK 10.	Askı İlanı.....	102
EK 11.	Yenileme Sonrası Oluşan G 48- A-18-B-3 Paftası.....	103
EK 12.	Değişim ve Karşılaştırma Cetveli.....	104
EK 13.	Fen Klasörü.....	105

SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
AGR-TTK	Ağrı Tutak
AİS	Arazi İdare Sistemleri
AP	Avrupa Politikası
ARD-GOL	Ardahan GÖle
ARIP	Tarımsal Reform Uygulama Projesi
BÖHHBÜY	Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
BÖHY	Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
ED-50	Avrupa Datumu 1950
ERC-MRK	Erzincan Merkez
ERC-MRK II	Erzincan Merkez 2
ERC-UZM	Erzincan Üzümlü
ERC-ASK	Erzurum Aşkale
ERC-KRC	Erzurum Karaçoban
ERC-OLT	Erzurum Oltu
FIG	Uluslararası Ölçmeciler Birliği
GENELGE	Kadastro Kanunu 22/A Madde Uygulaması ve Kontrolü Genelgesi
GNSS	Küresel Hareketli Uydu Sistemi
GPS	Küresel Konum Belirleme Sistemi
GRS	Jeodezik Referans Sistem
IGD-MRK	Iğdır Merkez
IGD-MRK II	Iğdır Merkez 2
ITRF	Uluslararası Yersel Referans Koordinat Sistemi
HBB	Harita Bilgi Bankası
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KİK	Kamu İhale Kurumu
KM	Kadastro Müdürlüğü
MEGSİS	Mekânsal Gayrimenkul Sistemi
ST	Standart Topografik (1/5000)

STK	Standart Topografik Kadastral Harita (3°)
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TKBM	Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi
TUCBS	Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
TUTGA	Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı
TSM	Tapu Sicil Müdürlüğü
UN	Birleşmiş Milletler
YK	Yenileme Kanunu
YÖN	Yönetmelik
YY	Yenileme Yönetmeliği
VIII	Roma rakamıyla 8

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kadastro başlangıçta yalnızca ekonomik ve hukuki amaçlarla gerçekleştirilirken bugün gelinen noktada kadastrodan mülkiyeti etkili bir şekilde yasal güvence altına alma yanında araziyle ilgili karmaşık problemlerin çözümü için doğru ve detaylı bilgi sağlaması da beklenmektedir. Bu ihtiyaca cevap vermek amacıyla birçok ülkede kadastro sistemlerinde yasal, kurumsal ve teknik reformlar gerçekleştirilmiştir. Türkiye’de 2005 yılında Kadastro Kanunu’nda yapılan değişiklikle kadastroya mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak görevi verilmiştir. Bu tarihten sonra Türkiye’de kadastro tamamlanması, kadastro sisteminin otomasyonu ve paftaların yenilenmesi gibi amaçlarla projeler gerçekleştirilmiştir (Bıyık ve Döner, 2007).

Öte yandan, Türkiye’de Cumhuriyetin ilanıyla birlikte 1920’li yıllarda başlayan kadastro çalışmaları bugüne kadar çeşitli ölçme teknikleriyle değişik standartlarda ve farklı yasal dayanaklarla yürütülmüştür. Bunun sonucunda, kadastrodaki en önemli problemlerden biri mevcut altlıkların yaklaşık yarısının günümüz kadastrolarından beklentileri karşılayacak nitelikten uzak olmasıdır. Bu problemi çözmek ve kadastro paftalarını yenilemek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 2009 yılında Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi’ni (TKMP) başlatmıştır. Proje kapsamında 2014 yılının sonuna kadar 10 milyon parselin yenilenmesinin tamamlanması hedeflenmektedir. Yenileme çalışmalarının yasal dayanakları ise 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun ile 3402 Sayılı Kanunun 22.a maddesi uyarınca 29.11.2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliktir (URL-1, 2014).

Kadastro altlıklarının yetersizliği TKGM’nün önemli projelerinden olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) projesinin hayata geçirilmesine de engel olmuştur. Temel olarak tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin otomasyonunu amaçlayan TAKBİS projesinde 2002-2009 yılları arasında tapu müdürlüklerinin otomasyona geçişi sağlanırken kadastro verilerinde yaşanan teknik sıkıntılar nedeniyle istenilen sonuca ulaşılamamıştır. TAKBİS yanında, Mekânsal Gayrimenkul Sistemi

(MEGSİS), Harita Bilgi Bankası Projesi (HBB), Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Projesi gibi projelerin başarılı olabilmesi için güncel ve doğru kadastro verilerine ihtiyaç duyulmaktadır.

1.2. Problemin Tanımı

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra kadastro çalışmaları 1925 yılında 658 sayılı kanunla başlamıştır. 1950 yılına kadar kadastro çalışmaları kentsel alanlarda yürütülmüştür. 1950'li yılların başından itibaren kadastro çalışmaları kırsal alanlarda da gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 1987 yılına kadar Türkiye'deki kadastro çalışmaları kentsel ve kırsal alanlarda farklı kanunlara dayanılarak yürütülmüştür. 1987 yılında Kadastro Kanunu yürürlüğe konularak kadastro çalışmaları ve düzenlemeler tek bir kanun altında toplanmıştır (Demir vd., 2003). Kadastro Kanunu 2005 yılında yapılan değişiklikle birlikte şu anki kadastro çalışmalarının yasal altlığını oluşturmaktadır.

Türkiye'de bugüne kadar kadastro haritalarının üretiminde farklı ölçme teknikleri ve standartlar kullanılmıştır. 2004 yılında başlatılan tesis kadastrasının bitirilmesi projesiyle özel sektörden de hizmet alınmak suretiyle sorunlu birimler hariç ekonomik alanların tamamının kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. 2014 yılı sonu itibariyle kadastranın tamamlanma oranı %99.5'dir (URL-2, 2014). Sorunlu alanlar ormanla ilgisi olan ve sınır itilafı birimlerden oluşmaktadır. 2009 yılı itibariyle üretilmiş olan kadastro altlıklarının jeodezik referans sistemine bakıldığında yaklaşık %19'luk bölümünün bir koordinat sistemine dayanmadığı yaklaşık %21'lik kısmının ise yerel koordinat sisteminde olduğu görülmektedir. Kadastro haritalarının üretim teknikleri incelendiğinde altlıkların yaklaşık yarısının bugün kullanılması teknik olarak uygun olmayan yöntemlerle üretildiği görülmektedir (Köktürk, 2009).

1.3. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı Türkiye'de kadastro paftalarının yenilenmesi kapsamındaki çalışmaları örnek bir uygulama alanı üzerinde yasal ve teknik boyutuyla ele alarak bir mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmaya yönelik olarak ikinci kadastro ihtiyacını değerlendirmektir.

1.4. Metodoloji

Bu tez çalışması gerçekleştirilirken aşağıdaki işlem adımları takip edilecektir;

- Türk kadastro sisteminin karakteristik yapısı ve mevcut durumu incelenerek yenileme çalışmalarının gerekçeleri ortaya koyulacaktır.
- Kadastro paftalarının yenilenmesi çalışmaları yasal ve teknik boyutlarıyla ele alınacaktır
- Örnek bir uygulama alanında kadastrada yenileme çalışmalarının verileri elde edilecektir.
- Elde edilen veriler değerlendirilerek yenileme çalışmalarının Türkiye’de mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmada yeterli olup olmadığı değerlendirilecektir.

1.5. Temel Kavramlar

Çalışma konusu ile ilgili bazı kavramlar aşağıda açıklanmıştır.

• **Mülkiyet** : Sözlük anlamı olarak mülkiyet, kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı anlamına gelmektedir (URL-3,2014). Anayasayla devlet güvencesi altına alınmış bir haktır.

• **Taşınmaz** : Sözlük anlamı olarak taşınmaz, ev, bahçe gibi taşınamayan mal ve mülklerin ortak adı anlamına gelmektedir. Ayrıca toplum yararı amacıyla geliştirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılar anlamı taşır (URL-4, 2014).

• **Kadastro**: Sözlük anlamı olarak kadastro, bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması anlamına gelmektedir (URL-5, 2014). Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG)’nin yayınladığı Kadastro Bildirisi (1995) kadastryu şu şekilde tanımlamaktadır:

“Kadastro; bir ölçüye dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke ya da bölgenin mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleridir” (Yomralıoğlu, 2011).

3402 (Değişik: 22.2.2005 – 5304/1 md.) sayılı kadastro kanununun 1. maddesi:

“ Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde

belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”

1.5.1. Kadastro Çeşitleri

Kadastro kavramı bir ölçüye dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke yada bölgenin mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleridir şeklinde olsa da sonuç verilerinin kullanım amacına göre aşağıdaki gibi çeşitlendirilmiştir:

• **Mali Kadastro:** Devletlerin arazi vergilerini daha adil bir şekilde yürütebilmesi amacıyla arazi büyüklüklerinin belirlendiği kadastrodur.

• **Hukuki Kadastro:** Taşınmaz mal kayıtlarındaki alan, değer gibi kadastro bilgileri için devlet güvencesi sağlayan bu tür kadastro hukuki kadastro olarak adlandırılmıştır.

• **İdari (Teknik) Kadastro:** Kentlerin imarında, tarım alanlarının çeşitli amaçlarla yeniden düzenlenmesinde, taşınmaz mal sınırlarını gösteren kadastro haritaları başvurulacak temel bir altlık konumuna gelmiştir. Yükseklik bilgileri ile kadastro haritaları topoğrafik yüzeyi de gösterdikleri için bunlar üzerinde gerçekçi tasarımlar yapılabilmektedir. Çok yaygın olmamakla birlikte bu tür kadastro ya da idari, ya da teknik kadastro adı verilmiştir (Yaşayan vd., 2011).

• **Çok Amaçlı Kadastro:** “Araziyle ilgili sürekli, kolaylıkla erişilebilir ve kapsamlı bilgiyi parsel seviyesinde destekleyen yapı” olarak tanımlanmaktadır (Yomralıoğlu, 2011).

Çok amaçlı kadastrodan mülkiyet belirleme, vergilendirme gibi işlemlerin yanı sıra arazi toplulaştırması, arazi düzenlemesi, tarımsal planlama, kamulaştırma, bölge ve şehir planlaması, ulaşım projelerinin hazırlanması, toprak ve tarım reformu uygulamaları gibi birçok işlerde doğrudan yararlanılabilmektedir.

1.5.2. Arazi Tescili ve Arazi Kaydı

Esas itibariyle arazi tescili, arazinin herhangi bir plana bağlanarak kayıt altına alınması anlamına gelmektedir. Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG)’nin yayınladığı Kadastro 2014 Raporu arazi tescilini şu şekilde tanımlamaktadır:

“Sürekli etkileşimli sistemlere benzer şekilde, kadastro ve arazi kaydı genellikle bir birinin tamamlayıcısıdır. Arazi kayıtları kişi – hak ilişkilerindeki prensipleri ortaya koyar. Halbuki kadastro hak – nesne ilişkilerini ortaya koyar. Diğer bir ifadeyle: arazi kaydı kim

ve nasıl sorularına yanıt vermek için, kadastro ise nerede ve ne kadar sorularına yanıt vermek içindir” (Yomralıoğlu, 2011).

Arazi kaydını Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG)’nin yayınladığı Kadastro 2014 Raporu Şu Şekilde tanımlamaktadır:

“Arazi kaydı; arazi üzerindeki mülkiyet haklarının senet veya tapu Őeklindeki resmi kayıt iŐlemidir. Bunun anlamı araziye ait haklara ilişkin bir resmi kaydın var olmasıdır. Aynı zamanda arazinin tanımlanan birimlerinin yasal durumundaki değişiklikleri içeren senetlerdir. Arazi kaydı bir parselle ilişkin olarak kim ve nasıl sorularına yanıt verir” (Yomralıoğlu, 2011).

1.5.3. Arazi Bilgi Sistemleri

Dale ve McLaughlin (1999)’un uluslararası alanda kabul görmüŐ tanımına göre Arazi Bilgi Sistemleri (ABS) (Land Information Systems); “Araziyle ilgili bilgiyi toplayan, iŐleyen, depolayan ve sunan sistemlerdir”(Yomralıoğlu, 2011).

Arazi Bilgi Sistemleri günümüzde CBS’lerinin en fazla uygulandığı alanlardan biridir. Arazi Bilgi Sisteminin temel amacı mülkiyete yönelik bilgilerin toplanması, üretilmesi ve yönetilmesidir. Kadastro bilgisindeki temel kavram ve iŐlevlerin zaman içerisinde bilgi teknolojisinden etkilenmesiyle birlikte çok-amaçlı kadastro kavramı geliŐmiŐ, ancak CBS ile birlikte bu kavram da yerini ABS’ne bırakmıŐtır.

Hem özel hem de kamu sektöründe arazi bilgisi, araziye yönelik yatırımların yapılması ve yönetsel kararlar için temel kaynaktır. ABS ile arazi bilgisi kullanıcılara teknoloji desteğiyle sunulabilmektedir (Yomralıoğlu, 2000).

1.5.4. Kadastrodan Beklentiler

Kadastro sistemleriyle ilgili olarak Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG) ve Birleşmiş Milletler (UN)’in yayınladığı raporlar dikkate alındığında mevcut sistemlerin araziyle ilgili karmaşık hak, sınırlama ve sorumlulukları yönetmede yetersiz olduğu görölmektedir (UN ve FIG 1996; UN ve FIG 1999). Gelecekteki kadastro sistemlerinden beklenen; kamu hak ve sınırlamaları da dahil olmak üzere arazilerin tüm yasal durumlarını içermesidir (Kaufmann ve Steudler, 1998). FIG Kadastro Bildirisi’nde, arazi bilgi sistemlerinin geliŐiminin önemli bir sonucunun, kadastrodan sorumlu birimler arasında daha yakın koordinasyonun oluŐmasına imkan sağlayan bilgisayar teknolojisinin kullanımı

olduğu belirtilmiştir (FIG, 1995). Birleşmiş Milletler ve FIG tarafından ortaklaşa yayınlanan Bogor Deklarasyonu'nda kadastronun rolü, arazinin kıt olduğu yerlerde anlaşmazlıkları önleyerek sosyal istikrarı desteklemek, ayrıca arazi piyasasındaki işlemlerin hızlı ve düşük maliyetli bir şekilde gerçekleştirilebilmesini sağlamak olarak açıklanmıştır (UN ve FIG, 1996).

FIG'in 7. Komisyonu tarafından 1994'de çalışmalarına başlanarak 1998'de yayınlanan **Kadastro 2014 Raporu**'nda, gelecek yirmi yıl içerinde kadastronun gelişimi ile ilgili altı temel husus belirlenmiştir. Bunlar kadastronun içerik ve görevi, kurumsal ve teknik gelişim, özelleşme ve maliyetin geri kazanımı ile ilgilidir. Birleşmiş Milletler ve FIG tarafından 1999'da yayınlanan Bathurst Deklarasyonu'nda, özellikle gelişmekte olan ölkelerde, şehirlerdeki yasa dışı yerleşime vurgu yapılmaktadır. Deklarasyonda, mevcut sistemlerin araziyle ilgili karmaşık hak, sınırlama ve sorumlulukları yönetmede yetersiz olduğu belirtilerek, mülkiyetin etkili bir şekilde güvence altına alınabilmesi, arazi kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı ve tüm toplum kesimlerinin arazinin getirilerine erişim imkânı sağlamak için güçlü bir arazi idaresi sisteminin gerekliliği ortaya konmaktadır (Bıyık ve Döner, 2007).

1.6. Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu

1.6.1. Yasal Durumu

Ölkemizde yaklaşık bir asır süren kadastro serüveninin temelleri Orhan Gaziye dayandığı bilirse de tapu kayıtlarına rastlanılamamıştır. Ancak daha sonraki tutulan Defter-i Köhne kayıtlarında bu tapulardan bahsedildiği tespit edilmiştir. 1535 -1847 yılları arasında tamamı 2322 ciltten oluşan Kuyud-u Kadime adıyla anılan tapu tahrir kayıtları tutulmuş ve bu kayıtlarla bir çok anlaşmazlıklar özölmüştür. Bu kayıtlar bugün halen TKGM arşivlerinde bulunmaktadır. 1847 yılında tapu belgelerinin Defterhane'den verilmesi ilkesinin getirilmesi üzerine Defterhane (Tapu idaresi) kurulmuştur. 1871 yılında köylerde "Yoklama" adlı tapu yazımlarına (Tapu Tahriri) başlanmış ve 1909 yılında Tapu senetlerinin bölgelerinde düzenlenmesine geçilmiştir. 5 şubat 1912 tarihinde Defter-i Hakani Nazırı Mahmut Esat Efendi'nin gayretleriyle "Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanun-u Muvakkat" ıkartılmıştır. Bu kanun ilk kadastro kanunu olarak kabul edilmektedir. Bu kanunla ölkede bulunan bütün taşınmazların kayıt

altına alınması hedeflenmişti. Çalışmalara Konya'nın Çumra İlçesinde başlanmış ancak Birinci Dünya savaşı nedeniyle tamamlanamamıştır. Cumhuriyetin ilanı ile 474 sayılı ve 1924 tarihli "Elviye-i Selasiye Kanunu" çıkarılmış ve böylece ilk kadastro çalışmaları Artvin, Ardahan ve Kars illeri ile bazı ilçelerinde başlatılmıştır. Ancak arşivlenmediği için günümüzde kadastro olarak geçerlilik kazanmamıştır. 1925 yılında 658 sayılı yasa ile "Kadastro Teşkilatı Tesisi Hakkında Kanunu" kabul edilerek kadastro resmen başlamıştır. Ardından 11 Aralık 1934 tarihinde 2613 sayılı "Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu" çıkartılarak çoğunlukla şehirlerde olmak üzere kadastro çalışmaları başlanmıştır. Köylerde kadastro çalışmalarına biraz daha hız verebilmek amacıyla 1950'de 5602 sayılı Tapulama Kanunu çıkartılarak kırsal alandaki arazilerin kadastrolama çalışmaları başlatılmıştır. 1964 yılında 509 sayılı yasa ve akabinde 1966 yılında çıkarılan 766 sayılı Tapulama Kanunu ile kadastro çalışmaları devam etmiştir. Teknolojinin sektörel gelişimiyle birlikte şehir kadastrosu ile tapulamanın aynı kanun hükümlerine göre yapılmasının gerekliliğine karar verilerek, 1934 tarihli 2613 ve 1966 tarihli 766 sayılı yasalar yürürlükten kaldırılarak 09.10.1987 tarihinde 3402 sayılı "Kadastro Kanunu" çıkarılmıştır. Ülkemizde halen kadastro çalışmaları bu kanuna göre yapılmaktadır (Tüdeş ve Bıyık, 2001). Tablo 1.1 de Cumhuriyet dönemi kadastro kanunları gösterilmiştir.

Tablo 1.1. Cumhuriyet dönemi kadastro kanunları

Uygulandığı Dönem	Kentsel Arazi	Kırsal Arazi
1934 - 1949	2613	2613
1950 - 1963	2613	5602
1964 - 1965	2613	509
1966 - 1986	2613	766
1987 -	3402	3402

1.6.2. Kurumsal Durum

Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemî adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür. Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır. Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Tapu ve Kadastro Genel

Müdürlüğü (TKGM), Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına bağlanmış ve nihayet taşıdığı önem ve bağımsızlığı göz önüne alınarak 10 Ağustos 1951 tarihinde Başbakanlığa bağlanmıştır. 22 Kasım 2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. 08 Temmuz 2011 tarihinde de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır (URL-6, 2014).

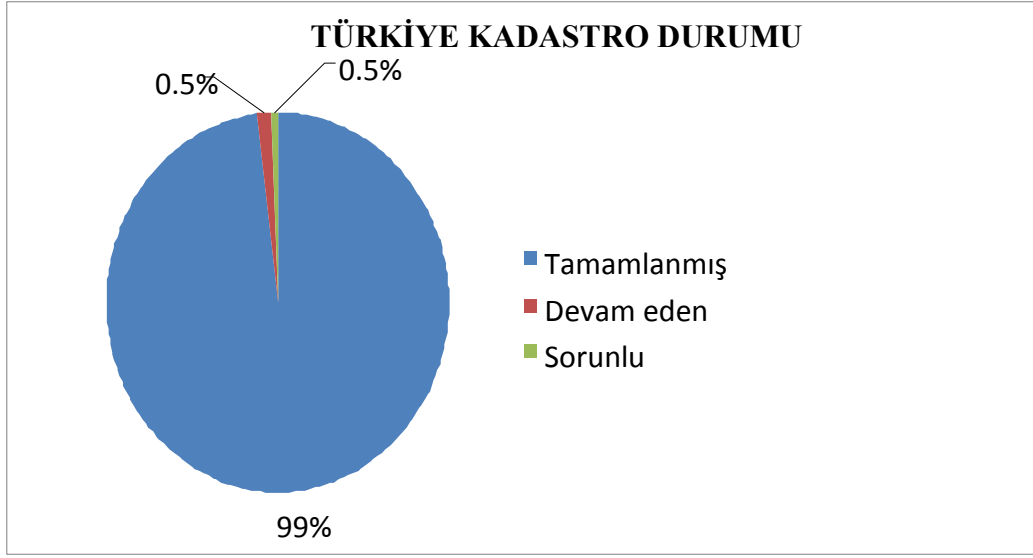
10.12.2010 tarihinde yürürlüğe giren 6083 sayılı "Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun" ile Ülkenin kadastrounu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek, mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak görevlerini üstlenmiştir.

Kuruluşu Cumhuriyetin ilanından daha eskilere dayanan TKGM ülkemizde 1924 yılından beri mülkiyet kadastro hizmetlerini tek yetkili olarak yürütmektedir. TKGM 2004 yılına kadar çalışmaları öz kaynakları ile yürütmüş ve ülke kadastrounun ancak %75' i tamamlanabilmiştir. 2004 yılında pilot uygulama ile belirli bölgelerde Dünya Bankası katkısıyla Tarımsal Reform Uygulama Projesi (ARIP) kapsamında özel sektörden hizmet alımıyla çalışmalar devam etmiş ve 2005-2010 yılları arasında yoğun bir şekilde sürmüştür. Tablo 1.2' de yıllara göre kadastro yapılmış birim sayıları gösterilmiştir.

2014 yılı itibari ile Türkiye kadastrounun % 99'u tamamlanmıştır. Şekil 1.1'de Ülke kadastrounun mevcut durumu gösterilmiştir.

Tablo 1.2. Yıllara göre Kadastro Çalışmaları

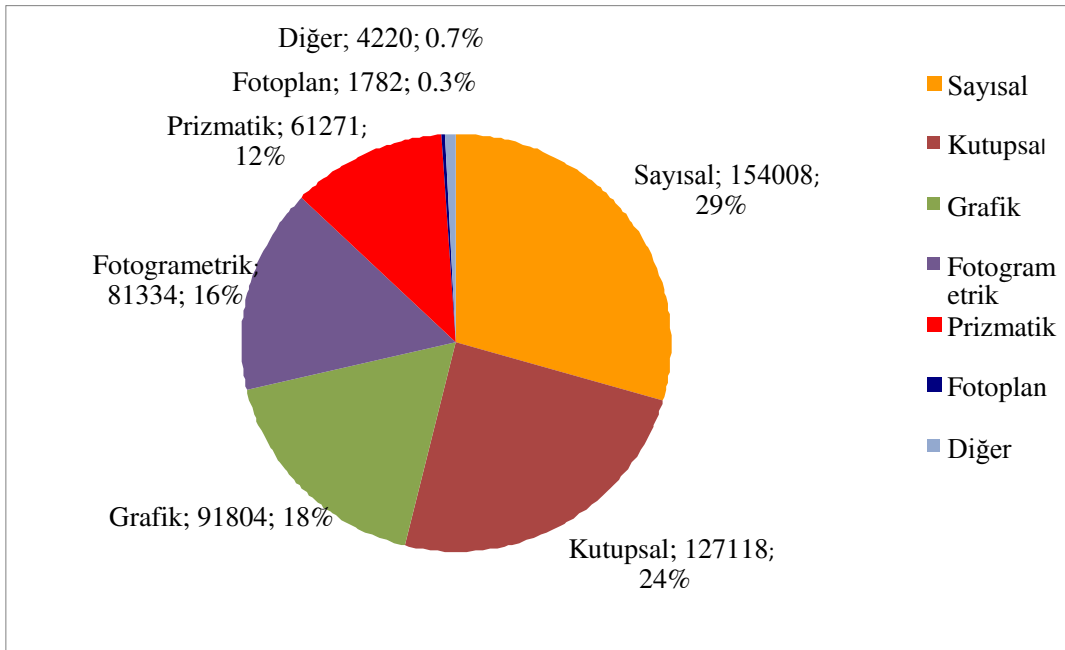
YILLAR	YAPILAN (KÖY/ MAH.)	DEVAM EDEN (KÖY/ MAH.)	KALAN (KÖY/ MAH.)	KALAN SORUNLU (KÖY/ MAH.)	KURUM (TKGM)
1924-2003	38.987	-	-	-	KURUM ve ÖZEL SEKTÖR
2004 -2012	12.108	-	-	-	
2013-2014	541	-	-	-	
TOPLAM	51.637	200	49	292	



Şekil 1.1. Türkiye kadastro durumu (TKGM 2014)

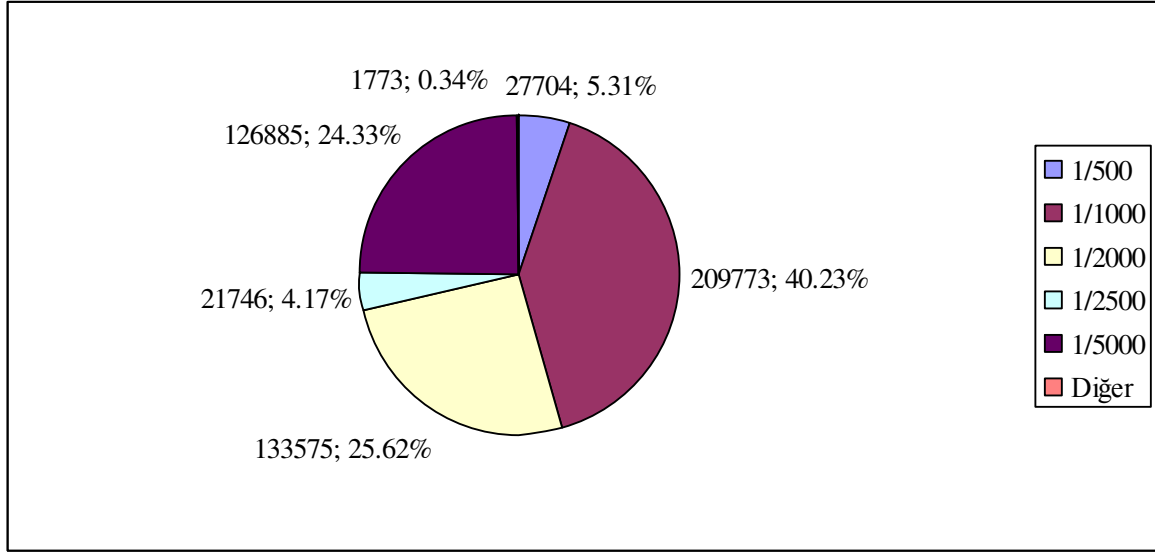
1.6.3. Teknik Durum

Ülkemizde 1924 yılından bugüne kadar farklı teknik ve farklı ölçeklerde 521.537 kadastro haritası üretilmiştir. Bu haritalar, 7 farklı üretim yöntemiyle (sayısal, kutupsal, grafik, fotogrametrik, prizmatik, foto plan ve diğer yöntemlerle üretilmiş olup) yapım yöntemlerine göre kadastral haritaların durumu Şekil 1.2' de gösterilmiştir.



Şekil 1.2. Üretim yöntemlerine göre kadastral haritalar (TKGM, 2009)

Kadastro paftaları 12 farklı ölçekte (1/20000, 1/10000, 1/5000, 1/4000, 1/3000, 1/2500, 1/2000, 1/1000, 1/500, 1/250, 1/200, diğeri) çizilmiştirlerdir. 1/20000, 1/10000, 1/4000, 1/3000, 1/250, 1/200 ölçekli pafta sayıları çok az olduğu için diğeri olarak gösterilmiştir. Ülke genelinde kadastral haritaların ölçeklerine göre durumu Şekil 1.3’de gösterilmiştir.



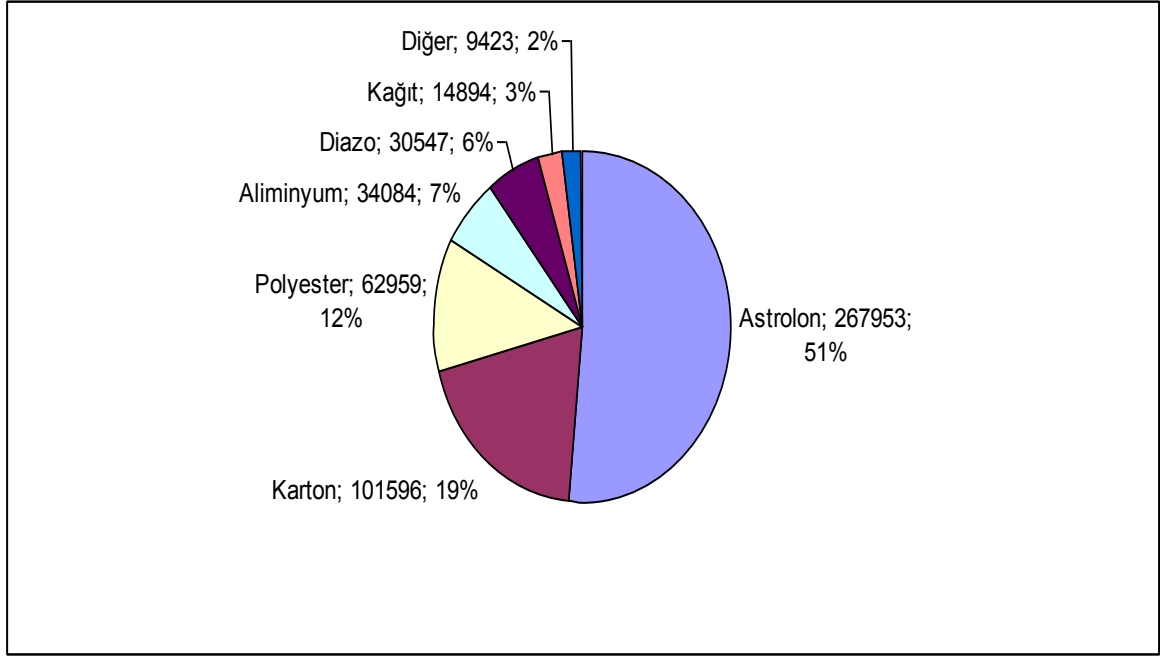
Şekil 1.3. Ölçeklerine göre kadastral haritaları (TKGM, 2009)

Kadastro paftaları 13 farklı altlıkta (astrolon, karton, polyester, alüminyum, diazo, kağıt, fotoğraf, ozalit, film, asetat, aydınır, muşamba, diğeri) üretilmiştirlerdir. Altlıklarına göre kadastral haritalarının dağılımı Şekil 1.4’de gösterilmiştir. Bu altlıklardan muşamba, aydınır, asetat, film, ozalit ve fotoğraf olanların sayısı çok az olduğu için diğeri kısmında gösterilmiştir.

Sayısal üretilen haritalar mevzii ve ülke koordinat sisteminde olmak üzere iki farklı yöntem ile üretilirken 2004 yılından itibaren özel sektöründe katkısıyla Uluslar arası Yersel Referans Koordinat Sisteminde (ITRF 96) üretilmiştir. ITRF 96 koordinat sisteminde üretilen haritalarda kenarlaşma problemini ortadan kaldırmak üzere ED-50 koordinat sisteminde karelaşlar açılmıştır.

Kağıt paftaların bir çoğu yırtılmış ve hemen her taraflarından bantlanmış durumda olduklarından kullanımları oldukça zor hale gelmiştir. Astrolon paftaların güneşe maruz kalanları ise belli bölgelerinden kırılmış ve bantla yapıştırıldığı için zaman zaman hatalara

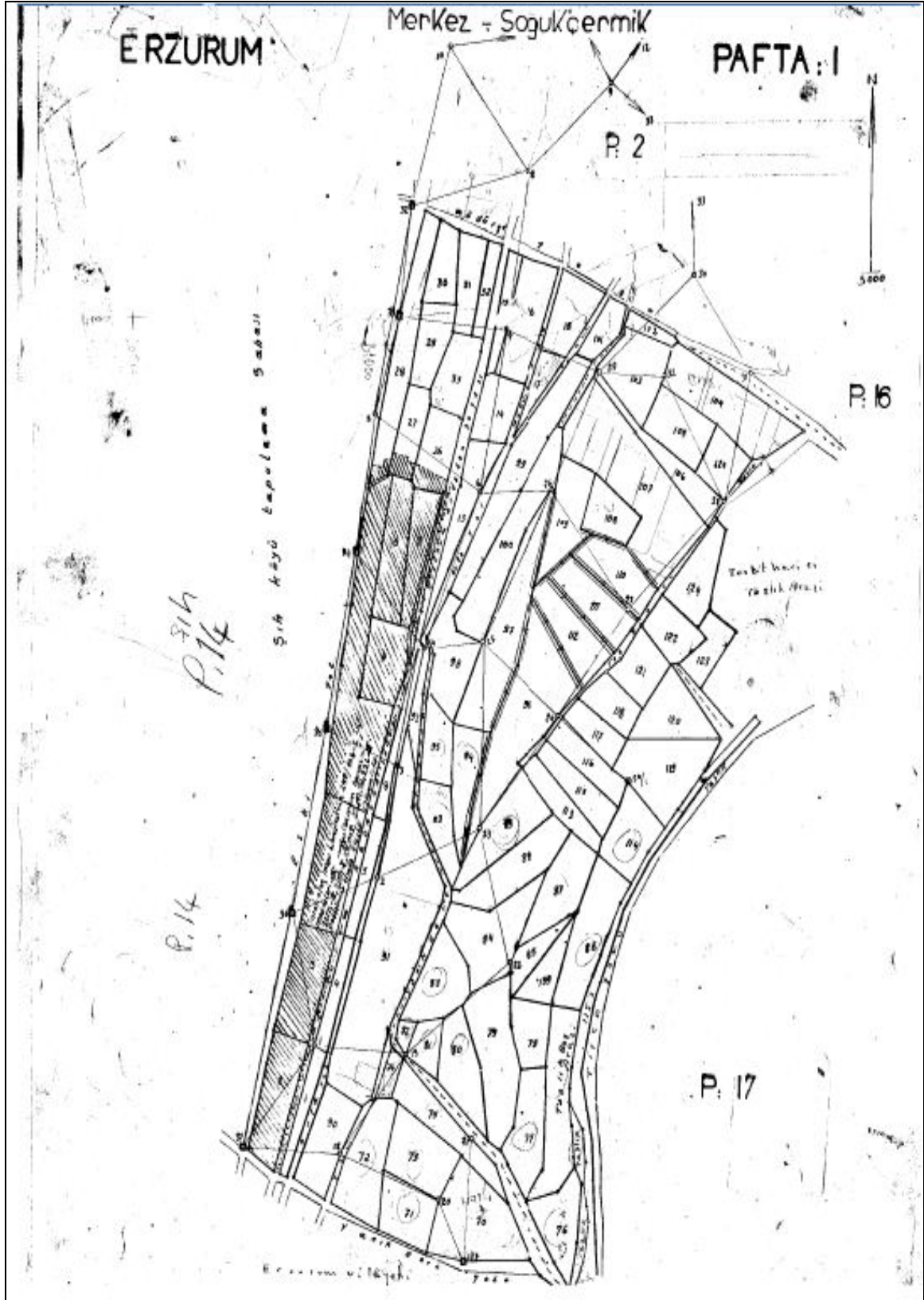
sebebiyet vermektedir. Alüminyum paftalar içerisinde en sağlam olanlarıdır. Ancak onlarda yıllardır kullanmanın getirdiği kirlenme bazı yerlerinde okunamamaktadır.



Şekil 1.4. Altlık cinslerine göre kadastr paftaları (TKGM, 2009)

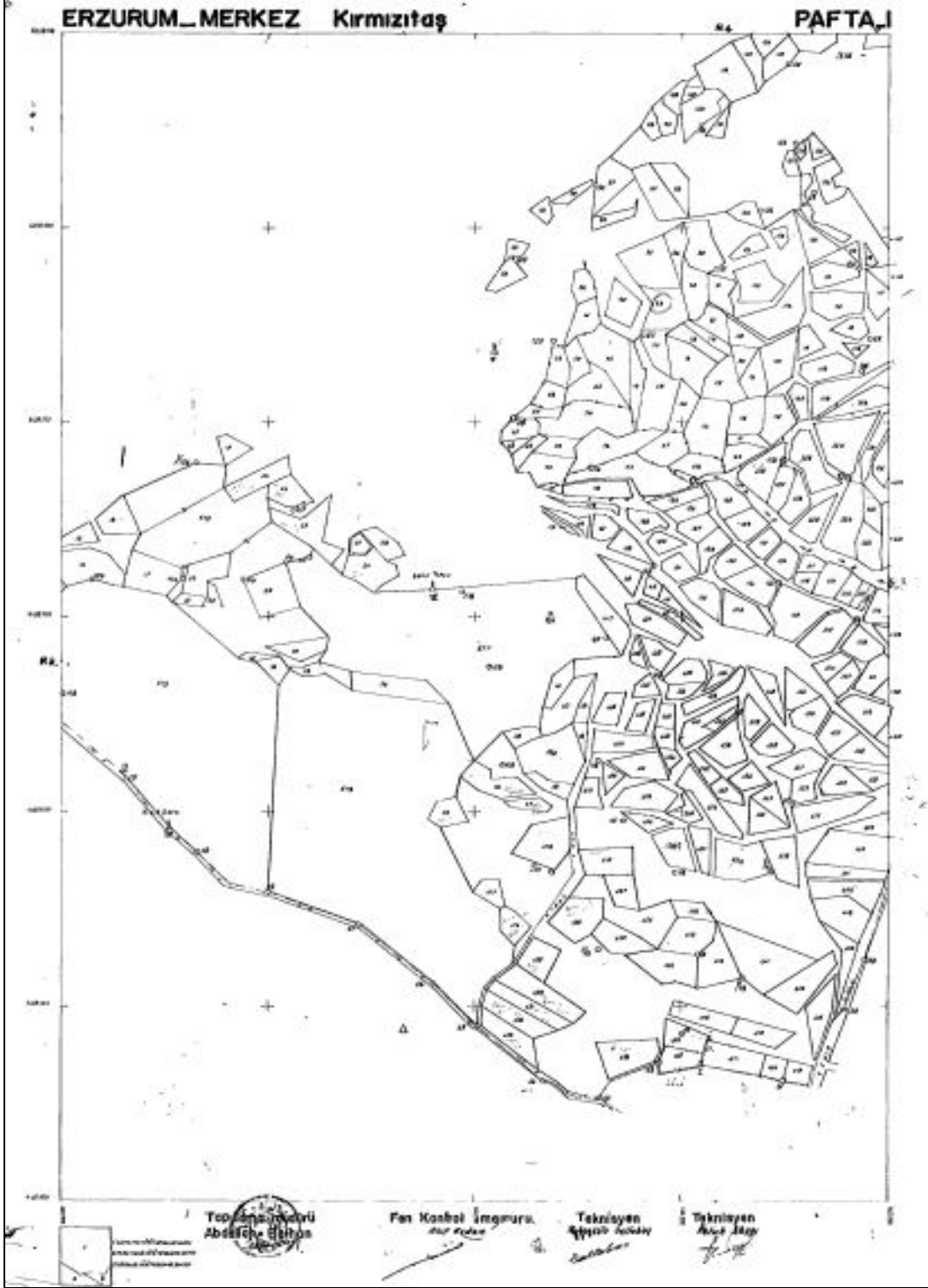
Bu kadar farklı tekniklerde ve altlıklarda üretilen haritaların arşivlenmesi de elbette aynı olmayacaktır. Dolayısıyla her altlık türünün saklandığı dolap türü farklı olmak zorundadır. Bu durum Kadastr Müdürlükleri'nin arşivlerini karmaşık bir hal almasına sebebiyet vermektedir.

Kadastr haritaları altlık bakımından çok farklılık gösterdiği gibi ölçüm teknikleri bakımından da farklılıkla göstermektedirler. Parsel köşe noktalarının ölçümü zeminde işaretli ancak koordinat değerleri olmayan poligonlara dayalı olarak zincirleme ölçülerle yapılan ve nirengi şebekesi olmayıp poligon mesafeleri çelik şerit metre ile açılar ise takeometre ile ölçülmüş grafik yöntemle üretilen pafta örneği gösterilmektedir (Şekil 1.5).



Şekil 1.5. Grafik yöntemle üretilmiş kadastro paftası

Belli bir koordinat sistemine göre (mevzii, imar ya da ülke koordinat sistemi) tesisi yapılan nirengi ya da poligon noktalarından detay noktalarına açı ve mesafeler okunarak üretilen kutupsal paftalar için genellikle kağıt, karton ve bazen de alüminyum altlıklar kullanılmıştır. Şekil 1.6’da kutupsal yöntemle üretilmiş pafta örneği gösterilmektedir.



Şekil 1.6. Kutupsal Yöntemle Üretilmiş kadastro paftası

Yine belli bir koordinat sistemine göre tesisi yapılmış nirengi ve poligonlara prizma yardımıyla poligon eksenine dik düşürülerek üretilen prizmatik paftalarda alüminyum, şeffaf ve karton altlık kullanılmıştır. Bu yöntem meskun mahallerde kullanılmıştır. Şekil 1.7’de prizmatik yöntemle üretilen pafta örneği gösterilmektedir.



Şekil 1.7. Prizmatik yöntemle üretilen pafta

Yer kontrol noktaları ile ilişkilendirilmiş hava fotoğraflarının, kadastro ekipleri tarafından zeminde bütünlemesiyle ülke koordinat sistemine bağılı olarak üretilmiş olan fotogrametrik haritalar astrolon altlıklara çizilmişlerdir.

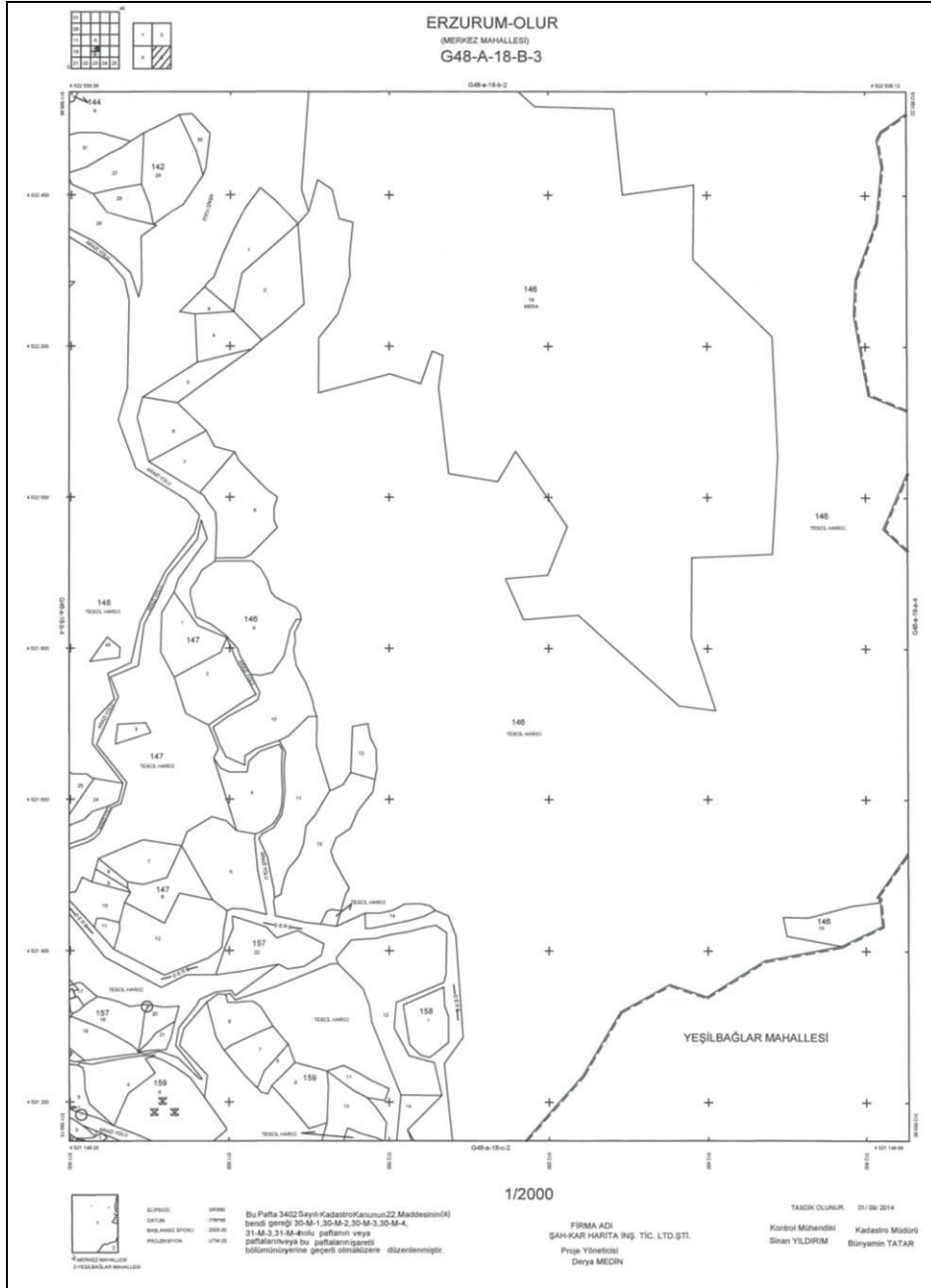
Fotogrametrik haritaları diğerkadaastro haritalarından ayıran en büyük özellik eşyükseklik eğrilerinin mevcut olması ve ölçeğinin 1/5000 olmalarıdır.

Fotogrametrik haritalar mülkiyet bilgisinin yanında arazinin topografik yapısıyla ilgili önemli bilgileri de beraber vermektedir. Şekil 1.8'de fotogrametrik yöntemle üretilmiş kadaastro haritası gösterilmiştir.



Şekil 1.8. Fotogrametrik yöntemle üretilmiş kadaastro haritası

Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı (TUTGA) ya dayalı ölçülerle üretilen ve altlıklarının tamamı polyester olan ITRF 96 koordinat sisteminde üretilen kadastro haritalarının tamamı bilgisayar ortamında çizilmiştir. Şekil 1.9'da ITRF 96 koordinat sisteminde üretilmiş sayısal harita örneği gösterilmiştir.



Şekil 1.9. ITRF 96 koordinat sisteminde kadastro haritası

1.7. Uluslararası Alanda Kadastro Yaklaşımları

1.7. 1. FIG Kadastro 2014 Raporu

FIG'in yedinci komisyonu (Kadastro ve Arazi Yönetimi) 1998 yılında, gelecek 20 yıl sonunda kadastronun nasıl olacağına dair bir rapor hazırlamıştır. Bu rapor hazırlanırken teknolojinin kadastro üzerindeki etkileri, değişen insan-arazi ilişkisi, özel sektörün kadastro çalışmalarındaki rolü gibi yönelimler dikkate alınmış ve sonuçta raporda altı ifade yer almıştır (Kaufmann ve Steudler 1998):

- Kadastro 2014 kamu hak ve sınırlamaları da dahil olmak üzere arazinin tüm yasal durumunu gösterecek,
- Harita ve kayıtlar arasındaki ayırım ortadan kalkacak,
- Kadastral haritalamanın yerini modelleme alacak,
- Kağıt ve kalem bazlı kadastro ortadan kalkacak,
- Kadastro 2014 büyük ölçüde özelleşecek, kamu ve özel sektör birlikte çalışacak,
- Kadastro 2014 maliyet geri kazanımlı olacak

1.7.2. Bogor, Bathurst Deklerasyonu

Bogor Deklerasyonu, 18–22 Mart 1996 tarihleri arasında Endonezya'nın Bogor kentinde düzenlenen Kadastro Uzmanları Bölgelerarası Toplantısı'nın sonuçlarının bir özeti olarak yayınlanmıştır.

Deklarasyonda, kadastronun arazi politikasını destekleme bağlamındaki rolü üzerinde de durulmuş ve bir kadastral sistemin oluşturulması ve sürdürülmesi sırasında değerlendirilebilecek yasal, kurumsal ve teknik seçenekler ifade edilmiştir. Bogor'da değinilen bir diğer nokta ise, özel sektörün kadastroya katılımının maliyet etkinliği ve üretkenliği arttırdığı, bu sebeple kadastro çalışmaları sırasında özel sektörden artan bir oranda yararlanıldığıdır. Ayrıca, özel sektörün yeterli kalite kontrol mekanizmalarıyla denetlenmesi gerektiği, önceleri lisanslamayla yapılmaya çalışılan bu denetimin, bugünlerde kalite güvencesiyle gerçekleştirilmesi yönünde bir eğilimin söz konusu olduğu da vurgulanmıştır (Yomralıoğlu, 2011).

Bathurst Deklarasyonu, 17–23 Ekim 1999 tarihleri arasında Avustralya'nın Bathurst şehrinde düzenlenen "Sürdürülebilir Kalkınma için Arazi Zilyetliği ve Kadastral Altyapılar Çalıştayı"nın sonuç raporunun önemli bir bölümünü teşkil etmektedir.

Bathurst Deklarasyonu'nun, küresel bazda uygulanması gerektiğini ifade ettiği önerilerin başlıcaları ise şunlardır:

- Gerekli arazi idare altyapılarının oluşturulmasına ve ihtiyaç duyulan arazi bilgisinin sağlanmasına önem verilmelidir.

- Ölçme, harita yapımı, kadastro, değerlendirme, fiziki planlama, arazi reformu, arazi toplulaştırması ve arazi kaydı kurumları arasında fonksiyonel işbirliği ve koordinasyona ihtiyaç vardır.

- Gerek ulusal gerekse uluslararası bazda veri paylaşımını mümkün hale getirmek için ulusal arazi bilgi altyapısı 'tek bir ulusal servise' bırakılmalıdır.

- İyi bir arazi idare sistemi; sürdürülebilir kalkınma için ihtiyaç duyulan temel verileri sunabilmeli ve önemli ölçüde basit, ucuz ve kullanıcı yönlendiricili olmalıdır.

- Arazi idaresi ve arazi zilyetlik sistemlerinin etkinlikleri izlenmeli ve performans göstergeleri belirlenmelidir (Yomralıoğlu, 2011).

1.7. 3. Arazi İdaresi İlkeleri

Toprakla insanoğlu arasındaki ilişki tarih boyunca çağın gerektirdiği ihtiyaçlara göre değişiklik göstererek devam etmiştir. Dünya nüfusunun kontrolsüz ve hızlı artışı günümüzde devam etmektedir. Artan nüfusun karşısında yeryüzündeki toprak miktarını artırmak mümkün olmayacağı için var olanı etkin kullanma yöntemleri geliştirmek zorunda kalınmıştır.

Etkin yönetim için öncelikle sağlıklı politikalara, bu politikaların geliştirilebilmesi için de nitelikli arazi bilgilerine ihtiyaç vardır. Gerek arazi politikası gerekse yönetiminde ihtiyaç duyulan sahiplik, değer ve kullanım bilgilerini üreten yapı ise Arazi İdare Sistemleri (AİS)'dir. AİS, küresel ve teknolojik gelişmelerin etkisiyle dinamik bir yapıya sahiptir. Bu nedenle, ülkelerin zaman zaman AİS'ini etkinlik değerlendirmesinden geçirmeleri ve gerektiğinde yeniden yapılandırmaları gerekmektedir (Çete, 2008).

1.7. 4. Avrupa Birliği Kadastro Ortak Prensipleri (Common Principles On Cadastre in EU)

Avrupa Birliği Kadastro Ortak Prensipleri AB Kadastro Daimi Komitesi'nin 3 Aralık 2003 tarihinde Roma'da gerçekleştirilen toplantısında onaylanmıştır.

AB lkelerindeki kadastral organizasyonlar farklı hedef, amaç, idari aidiyet ve yönetim modellerine sahip olabilirler. Diğer taraftan ye ülkelerin kadastro kurumları, 2002 yılında düzenlenen AB Birinci Kadastro Kongresi'nde, AB kurumlarıyla ye ülkelerin kadastro organizasyonları arasında bir bağlantı oluşturmak ve ye ülkeler arasında bilgi, deneyim ve iyi uygulamaların paylaşılmasına imkan sağlamak amacıyla, kadastroyla ilgili daimi bir komite kurulması üzerinde anlaşmaya varmışlardır. Nitekim bu çerçevede aynı yıl AB Kadastro Daimi Komitesi kurulmuştur. Rapor'da, AB kadastrounun temel prensipleri ise şu şekilde ifade edilmiştir (Yomralıoğlu, 2011):

- Temel bir arazi bilgi sistemi niteliğine sahip olan kadastro tarafından sağlanan kamusal hizmetler, tüm AB lkelerinde mevcut olmalıdır.
- ye lkeler, ülkenin tamamı için kadastro bilgisine sahip olmalıdır.
- Kadastro, devlet sorumluluğu altında oluşturulmalı ve sürdürülmelidir.
- Kadastro, tüm AB vatandaşlarına eşitlik, güvenlik ve adalet prensipleriyle yaklaşmalıdır.
- Kadastral bilgiye erişim, kişisel bilgilerin korunması çerçevesinde yasa ve yönetmeliklerle düzenlenmelidir.
- Kadastrounun temel birimi parseldir.
- Her parsel eşit ve değiştirilemez bir kod verilir.
- Parsellerin ve diğer kadastral nesnelerin konumsal tanımlaması yeterli bir doğruluk derecesine sahip olmalıdır (Yomralıoğlu, 2011).

1.7. 5. Avrupa Birliği Arazi Politikası lkeleri (EU Land Policy Guidelines)

Avrupa Birliği (AB) Arazi Politikası lkeleri Raporu, AB Arazi Zilyetliği alışma Grubu tarafından 2004 yılında yayınlanmıştır.

Rapor; gelişmekte olan ülkelerde arazi politikası, reformu ve idaresi alanlarında yürütülen çalışmalara AB donörleri tarafından verilecek destekler için ortak bir referans çerçevesi oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda raporun ilk bölümünde; arazi politikalarının önemi ve diğer temel politika alanlarıyla ilişkisi, Avrupa Politikası (AP) reform programının bileşenleri, arazi politikası ve reformlarının tasarlanmasının temel sebepleri ve AP'nin uygulanmasında yer alan temel paydaşların (merkezi ve yerel yönetim, özel sektör, STK, yerel topluluklar ve donörler) rolleri üzerinde durulmaktadır. Raporun ikinci bölümünde ise; ulusal politikaların değerlendirilmesi ve AB stratejisinin tasarlanması sırasında yararlanılacak ilkeler tanımlanmaktadır (EU, 2004). AB Arazi Politikası İlkeleri'nde ifade edilen başarılı bir politika tasarımının anahtar prensiplerinden bazıları şunlardır (Yomralıoğlu, 2011):

- Tasarım uzun soluklu olmalıdır.
- Bakanlıklar arası çalışmayı geliştirmelidir.
- Politika, katılımcı bir yaklaşımla geliştirilmelidir.
- Mevzuat ile uygulama arasındaki fark hesaba katılmalıdır.
- Temel prensipler tanımlanmalı, diğer taraftan bu prensipler farklı çözümlerin önünü tıkamamalıdır.
- Kural, yöntem ve işlemler dikkatli bir şekilde tartışılmalı, tasarlanmalı ve test edilmelidir.
- Reformun etkisinin sadece yasal metinlere değil, aynı zamanda uygulamadaki değişikliklere de bağlı olduğu unutulmamalıdır.
- Cinsiyet meselelerine dikkatli bir yaklaşım sergilenmelidir.
- Azınlık ve yerlilerin hakları yeterli bir şekilde tanımlanmalıdır.
- AP güçlü bir arazi kullanım planlamasını içermelidir (Yomralıoğlu, 2011).

1.8. TKGM Projeleri

Ülkenin kadastrounu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek ve ayrıca Mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmakla görevli TKGM'nün bazı önemli projeleri bu bölümde özetlenmiştir

1.8.1. Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)

Ülke genelinde mülkiyet bilgilerinin bilgisayar ortamına aktarılıp her türlü sorgulamanın yapılabilmesini amaçlayan en temel e-devlet projelerinden birisidir. Amacı, Türkiye genelinde Tapu ve Kadastro kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılarak tüm faaliyetlerin bilgisayar sistemi üzerinden yürütülmesi, böylece gerek özel, gerekse kamu taşınmaz mallarının etkin biçimde takip ve kontrolünün sağlanmasıdır. TAKBİS'in başlıca görevleri şu şekilde özetlenebilir;

1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak tapu ve kadastro müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlamak.

2. Geliştirilen uygulama yazılımlarına dahil edilen kontrol ve uyarı mekanizmaları ile memurun yaptığı işlemle ilgili riskini minimize eden veya ortadan kaldıran, İlgili memura ekranı üzerinden yaptığı işlemle ilgili en son mevzuat desteği sağlayan, yapılan işlemle ilgili açıklayıcı bilgi sağlayarak kendi ekranı üzerinden bilgisayar destekli eğitim imkanı sağlamak.

3. Milli güvenlik açısından gereken yabancı mülkiyetindeki taşınmazlar ve yabancıların hangi yörelerde taşınmaz hareketinde buldukları, yoğunlaştıkları hususunun merkezden kolaylıkla izlenmesini sağlamak.

4. Tarım bilgi sistemine ve Doğrudan Gelir Desteğine esas Çiftçi Kayıt Sistemine doğru ve güncel bilgi sunan altlığı sağlamak.

5. Mali suç araştırmaları ve mal varlığı sorgulamalarını tek bir merkezden yaparak, mali suçlarla ilgili sorgulamaları en kısa sürede sonuçlandırılarak, rüşvet ve yolsuzlukla mücadelede devletin etkin denetimi sağlanacak verileri oluşturmak ve tüm bu işlemleri Coğrafi Bilgi Sistemi/Arazi Bilgi Sistemi mantığında gerçekleştiren entegre bir sistemdir (URL-7, 2014).

1.8.2. Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS)

Sayısal olarak kadastro müdürlüklerinin yerel bilgisayarlarında yer alan .cad tabanlı verilerin merkezi bir sistem üzerinde toplanarak tapu bilgileri ile eşleştirilmesi ve bu bilgilere ihtiyaç duyan paydaş kurum, kuruluş ve belediyeler ile uluslar arası standartlarda harita servisleri ile paylaşılması, e-Devlet kapısı üzerinden vatandaşlara sunulması

amacıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından projelendirilerek hazırlanmış açık kaynaklı bir uygulamadır.

MEGSİS kapsamında yapılan çalışmalar Web tabanlı uygulama yazılımı, Uluslararası standartlarda harita servisleri ve E-Devlet servisleri, olmak üzere 3 ana başlık altında toplanmaktadır.

Web tabanlı uygulama yazılımı, uygulamanın farklı düzeylerde ve ihtiyaçlarda kullanımını sağlayan ve yöneten kimliklendirme/yetkilendirme çatısı altında, iç ve dış kullanıcıların sisteme veri girişi, veri indirme, tapu verileri ile entegrasyon işlemleri ve sorgulamaları, yapılan işlerin kontrol ve takibini içeren modüllerden oluşmaktadır.

Uluslararası standartlarda harita servisleri, MEGSİS kapsamında toplanan kadastro verilerinin protokoller kapsamında talep eden kurum, kuruluş ve belediyeler ile standartlara ve kullanıma uygunluğu açık kaynak ve ticari ürünler ile test edilmiş bir şekilde, paylaşımını sağlamaktadır.

E-Devlet harita servisleri ile toplanan verilerin vatandaşların bilgilendirilmesi amacıyla tapu bilgileri ile birlikte harita servisi olarak e-Devlet kapısından sunumu yapılmaktadır. Bu servisler www.turkiye.gov.tr adresinden sunulan ilk ve tek coğrafi servis olma özelliğini de taşımaktadır (URL-8, 2014).

1.8.3. Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP)

Mevcut Tapu-Kadastro bilgilerinin, Kadastro Kanununda öngörüldüğü gibi Mekansal Bilgi Sistemlerinin altlığını oluşturacak şekilde ve yapıda güncellenmesi, sayısal ve hukuksal formda bilgisayar ortamına aktarılarak kullanıma sunulması amaçlanmaktadır,

Ayrıca başta Ankara, İstanbul, İzmir, Antalya Bölge Müdürlükleri olmak üzere 22 Bölge müdürlüğü yetki alanında günümüz ihtiyaçlarına hizmet vermeyen yerlerin ihtiyaçlarına göre Kadastro Harita ve Bilgilerinin Güncelleme (3402 S.K./22-a) ile Pafta ve Teknik Arşiv Verilerinin Bilgisayar Ortamına Aktarılması çalışmaları yapılarak Mekansal Bilgi Sistemine altlık oluşturmak amaçlı bir projedir (URL-1, 2014).

1.8.4. Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)

Diğer önemli bir proje TUCBS, Ulusal düzeyde teknolojik gelişmelere ve INSPIRE Direktifine uygun Coğrafi Bilgi Sistemi altyapısı kurulmasını (Türkiye Ulusal Coğrafi

Bilgi Sistemi-TUCBS), Kamu kurum ve kuruluşlarının sorumlusu oldukları coğrafi bilgileri ortak altyapı üzerinden kullanıcılara sunmaları amacıyla bir web portalı oluşturulmasını, coğrafi verilerin tüm kullanıcı kurumların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde içerik standartlarının oluşturulmasını ve coğrafi veri değişim standartlarının belirlenmesini amaçlayan bir e-devlet projesidir (URL-9, 2014).

2.YAPILAN ÇALIŞMALAR

Tez çalışmasının bu bölümünde kadastrada yenileme çalışmaları yasal ve teknik boyutuyla ele alınmıştır.

2.1. Yenileme Çalışmalarında İşlem Akışının Belirlenmesi

Mevcut mevzuat ve uygulamaların araştırılması sonucunda kadastrada yenileme çalışmalarının bu bölümde ayrıntıları açıklanan sırada ilerlediği belirlenmiştir. Tablo 2.1’ de 22-a uygulamaları iş akış sırası gösterilmiştir.

Tablo 2.1. İş akış sırası

HAZIRLIK ÇALIŞMALARI	Uygulama Alanının Belirlenmesi
	Uygulama Raporunun Hazırlanması
	Uygulama Raporunun Değerlendirilmesi
	Uygulama Alanının Programa Alınması
	Uygulama Ekiplerinin Oluşturulması
	Uygulama Alanlarının İlanı
	Tapu Kütüğüne ve Fen Klasörüne Belirtme Yapılması
	Paftaların ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi
	Mahkemelerden Dava Listelerinin İstenmesi
	Teknik Belgelerin Temini
	Bilirkişi Seçimi ve Yemini
ÖLÇÜ, SINIRLANDIRMA ve TUTANAK İŞLEMLERİ	Sabit Sınırın Belirlenmesi
	Belirsiz Sınırın Belirlenmesi
	Çekişmeli Sınırın Belirlenmesi
	Değişebilir Sınırın Belirlenmesi
	Geçerli Sınırın Belirlenmesi
	Geçerli Sayılabilecek Sınırın Belirlenmesi
	Deprem Sonrası Oluşan Sınırın Belirlenmesi
	Yol, dere, ark vb. yerlerde sınırlandırma
	Sınırlandırma Krokilerinin Düzenlenmesi
	Ölçü Krokilerinin Düzenlenmesi
	Değerlendirme
	Yeni Paftaların Çizimi
	Yüzölçümü Hesapları ve Karşılaştırma
	Ada Raporunun Düzenlenmesi
Uygulama Tutanakları Düzenlenmesi	

Tablo 2.1. 'in devamı

KONTROL ve ASKI	Kontrol
	Askı İlanı
	Uygulamanın Kesinleştirilmesi
	Eski Paftaların Geçersiz Sayılması
	Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması
TESCİL ve DEVİR	Tescil ve Tapuya Devir İşleri
	Merkez Arşivine ve/veya Bölge Müdürlüğüne Gönderilecek Belge ve Bilgilerin Düzenlenmesi

22/a uygulamalarının nasıl yapılacağını ve işlemlerin hukuki ve teknik yönünü 29.11.2006 tarihinde 26361 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) Bendinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" belirlemiştir.

2.1.1. Uygulama Alanının Belirlenmesi

Uygulama alanlarının belirlenmesinde en büyük etken ilgili Kadastro müdürlükleridir. Kadastro Müdürlükleri talebe bağlı işlemleri (Aplikasyon, Yer Gösterme, Cins değişikliği) gerçekleştirirken paftaların uygulama niteliklerinin olmadığını, yahut zeminde olan yol, dere gibi tesislerin paftada gösterilmediğini, zemindeki sınırlar ile paftadaki sınırların birbirlerini tutmadığını tespit ederler. Böyle durumlarda bahsedilen teknik hatalar giderilmeden taleplerin karşılanması mümkün değildir. Bu ve benzeri hataların ve işlem taleplerinin yoğun olduğu birimler uygulama alanının seçilmesinde belirleyici olurlar.

Kadastro Müdürlüklerinin yanı sıra aşağıdaki durumlarla karşılaşan kurum ve kuruluşların talepleri de uygulama alanının belirlenmesinde önemli yer tutmaktadır:

- Yatırımların temelini oluşturan kamulaştırma projelerini yapan bütün kamu kurum ve kuruluşları kadastro haritalarının kusurlarından ötürü projelerinin uygulanamamasında
- Tapu iptal ve tescil davalarında kadastro haritalarının kusurlarından dolayı karar verememe durumlarında
- Tescile konu harita ve plan yapan serbest harita mühendislerinin uygulama yapamadığı hallerde
- TKGM ile veri paylaşımı sağlayan kurumların parsellerin konum hatalarından ötürü hatalı sonuç ürettikleri durumlarda (Çiftçi Kayıt Sistemi vb.)

Yukarı da anlatılan durumların sözlü ya da yazılı olarak Kadastro Müdürlüklerine iletilmesi sonucu işin mahiyetine ve aciliyetine göre Kadastro müdürlüklerince uygulama alanları seçilir.

Uygulama alanı seçimi ile ilgili 15.10.2009 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı tarafından “3402/22-a Uygulaması Talimatı” yayımlanmıştır. Bu Talimata göre ;

1) Öncelikle, yapılacak hazırlık çalışmaları sırasında, birimin tamamında veya bir kısmında, teknik nedenlerle yetersiz kalan kadastral paftaların, uygulama niteliğini kaybettiğinin ve zemini yansıtmadığının talebe bağlı işlemler ve/veya kontrollük işlemleri ile tespiti halinde tamamı veya bir kısmı uygulamaya alınacaktır.

Ancak, hatanın münferit olması, birimin bir kısmında veya tamamında bulunmaması halinde, birimin tamamı ve bir kısmı uygulamaya alınmayıp münferit hata ilgili mevzuatına göre düzeltilecektir.

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

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

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

2.1.2. Yenileme İhtiyacının Belirlenmesi

3402 (Değişik: 22.2.2005 – 5304/1 md.) sayılı kadastro kanununun 1. maddesi :

“Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita

üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır”(Resmi Gazete) şeklindedir. Kanun maddesinin metninden de anlaşılacağı üzere taşınmazların hukuki durumu kadastral haritasına dayandırılmıştır. Dolayısıyla taşınmazların haritaları hatalıysa mülkiyet haklarının da hatalı olduğu anlamına gelmektedir.

Türk Medeni Kanunun 719. maddesinde “Taşınmaz sınırları, tapu planları ve yeryüzündeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile yeryüzündeki işaretler birbirlerini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır” denmektedir. Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere hukuk sistemimiz de kadastro haritasına dayandırılmıştır. Görüldüğü üzere kadastro haritalarının doğruluk derecesi yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman zemine uygulanabilir olması gerekir. Kendisine duyulan güveni hak edecek hale gelmelidir. Zeminde ki sınırın plandaki sınır ile birbirinin tutmaması hali Şekil 2.1’de örnek olarak gösterilmiştir. Örnekte olduğu gibi plandaki sınır esas alınarak yapılan işlemlerde telafisi mümkün olmayan toplumsal problemlere yol açılabilir.



Şekil 2.1. Plandaki sınır ile zemindeki sınırın çakıştırılması

Bu gün gelinen noktada mülkiyetin dayanağı olan kadastro haritalarından ancak son

yıllarda üretilen sayısal haritalar, bilgi sistemlerinin alt yapısını oluşturabilecek yeterliliktedir. Arta kalanların büyük çoğunluğu ise maalesef bu yeterliliğe sahip değildir.

Aşağıdaki gerekçeler den her hangi birisinin gerçekleşmesi kadastro paftalarının yenileme ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bunlar;

- ✓ Uygulama niteliğini kaybetmesi,
- ✓ Teknik nedenlerle yetersiz kalması,
- ✓ Eksikliği görülmesi,
- ✓ Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediğinin tespit edilmesi (Yönetmelik, 2006).

Yenileme ihtiyacını oluşturan bu gerekçeler aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

2.1.2.1. Uygulama Niteliğini Kaybetmek

Bir paftanın uygulama niteliğini kaybetmesi, paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması anlamına gelmektedir (Yönetmelik, 2006) . Aşağıdaki durumlarda pafta uygulama niteliğini kaybetmiş demektir;

- Paftası ile dayanağı ölçü değerlerinin birbirinden farklı olması ve aynı zamanda bu bilgilerin hiç birinin zeminle uymadığı durumlar
- Ölçü değerlerinin bulunmaması ve paftasından da elde edilememesi,
- Birden çok paftaya giren parsellerin diğer paftalarla kenarlaşmama durumlarında
- Paftanın yırtılmış, kazınmış, silinmiş yahut ısı farklılıklarından kaynaklı deforme olmasından dolayı ölçü değerlerinin alınamaması.

2.1.2.2. Teknik Nedenlerle Yetersiz Kalması

Bir paftanın teknik sebeplerle yetersiz kalması, paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeniyle istenilen hassasiyetin sağlanmaması anlamına gelmektedir (Yönetmelik, 2006) . Aşağıdaki durumlarda pafta teknik nedenlerle yetersiz kalmıştır demektir;

- Ölçüm tekniğinin eski olmasından dolayı pafta da poligon ve benzeri sabit tesislerin bulunmaması

- Gayrimeskun sahanın zamanla meskun sahaya döndüğü yerlerde pafta ölçeğinin küçük olduğu bölgelerde istenilen hassasiyeti verememesi
- Folyo şekilde açılmış kısımların diğer parsellerle bağlantısı kurulamadığından zemine tatbikinin mümkün olamaması.

2.1.2.3. Eksiklik Görülmesi

Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesini veya bilgilerin yetersiz olması eksikliğin görüldüğü anlamına gelmektedir.

2.1.2.4. Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Göstermemek

Parsellerin paftadaki sınırları ile zeminde değişmediği tespit edilen sabit sınırlar arasında önemli farkların bulunması anlamına gelir (Yönetmelik, 2006). Aşağıdaki durumlarda pafta zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermiyor denilebilir;

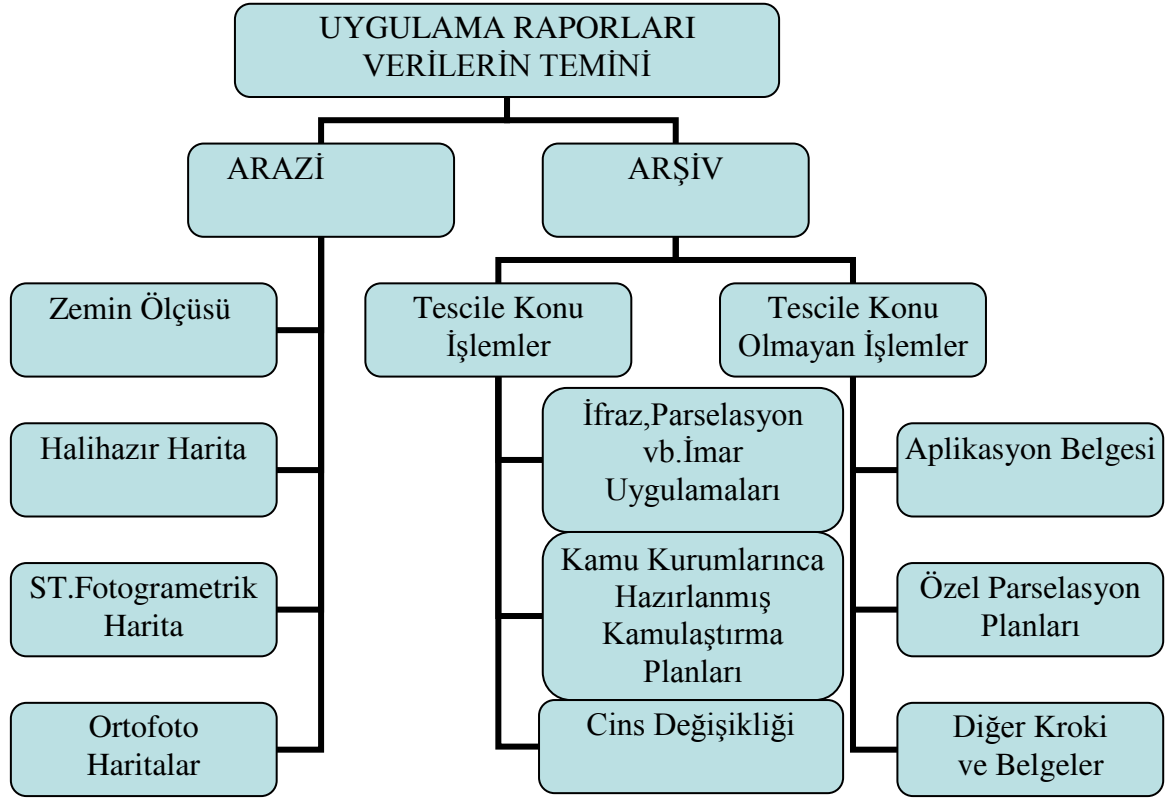
- Pafta ölçü değerlerinin zeminde çok farklı yerlerde çıkması yani konum hatası diğer deyişle kayıklık bulunması
- Parsellerin paftadaki geometrileri ile zemindeki geometrilerinin bir birinden farklı olması
- Ölçü ve hesabın doğru yapılmasına karşın tesis kadastrounda sınırlandırmaların hatalı yapılması.

2.1.3. Verilerin Temini

Kadastro haritalarını yenilemeye tabi tutabilmek için hatanın boyutunun ve şeklinin çok iyi belirlenmesi gerekmektedir. Teşhisin doğru koyulabilmesi için yeterli sayıda verinin temin edilip değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu veriler hem araziden hem arşivden temin edilmelidir. Temin edilmesi gereken veriler Şekil 2.2’de gösterilmiştir.

Arşiv verilerinin temininde ilk olarak işin önem mahiyetine göre tescile konu ve tescile konu olmayan evrakların temini gerekmektedir. Tescile konu evraklar içerik yönü ile daha kapsamlı, detaylı incelenerek dikkate alınmalıdır. Daha sonra tescile konu olmayan evraklar dikkate alınmalıdır. Değerleme çalışmalarının tamamında ise arşiv verisinin altlığını oluşturan arazi verisinin bulunması şarttır. Arazi verileri birden çok

yöntem ile temin edilebilir. Günümüzde gelişen ölçü teknolojileri ile birlikte arazi ölçüleri değişik yöntemler ile yapılabilir. Araziden alınan ölçülerin yanı sıra ortofoto haritalar, fotogrametrik haritalar ve halihazır haritalar en önemli veri kaynaklarıdır.



Şekil 2.2.Temin edilmesi gereken veriler

2.1.4. Hazırlık Çalışmaları

Hazırlık aşaması uygulama talepleri doğrultusunda uygulama alanı belirlenmesiyle başlayıp sonra yapılması gereken işlemler dizisinden oluşmaktadır.

2.1.4.1. Uygulama Raporunun Hazırlanması

Uygulama alanı; kadastro müdürlüğüne resen veya talep üzerine belirlenir, kontrol mühendisi, mühendis veya kontrol memuru ile yeteri kadar teknisyenden oluşan bir ekip tarafından üç nüsha “Uygulama Raporu” düzenlenir (EK-2 ,3, 4).

Uygulama raporunda uygulamayı gerekli kılan sebepler ayrıntılı olarak açıklanır ve bu rapora uygulama alanını gösterir belli bir ölçekte sınır krokisi eklenir (EK-5).

Tapulama veya kadastrodan sonra idari sınırlarda meydana gelen değişiklikler (belediye, il idare kurulu, vb. kurumlardan resmi yazıyla istenerek) uygulama raporunun hazırlanması sırasında esas alınır, uygulama sınırı krokisi ve siciller bu duruma göre oluşturulur.

Uygulama alanı sınırının genel sınır olması halinde; bu sınıra isabet eden komşu birimin parsellerinde de uygulamayı gerektiren durumun bulunduğu tespit edildiğinde bu parselleri kapsayacak en az bir ada bazında olmak üzere ayrı bir uygulama raporu düzenlenir. Ada için uygulama esasları ayrı olarak uygulanır (Genelge, 2010).

2.1.4. 2. Uygulama Alanlarının İlanı

Uygulama alanı, kadastro müdürlüğünce çalışmalara başlanmadan en az (15) gün önce çalışma alanında, kadastro bölgesi merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, varsa yerel gazete ile ilân edilir ve ilana dair tutanak düzenlenir.

Kadastro müdürlüğünce, çalışmalara başlanılacağı hususu; mahallin mülki amirine, mahalli hukuk ve kadastro mahkemelerine, ilgisi bulunması halinde Maliye Bakanlığı ve Orman Genel Müdürlüğü'nün mahalli birimleri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bildirilir (Genelge, 2010).

2.1.4.3. Tapu Kütüğüne ve Fen Klasörüne Belirtme Yapılması

Kadastro müdürlüğü; uygulama yapılacak alanlar için Genel Müdürlükten onay alındıktan sonra, uygulamaya tabi olacak taşınmazların listesini tapu müdürlüğüne gönderir ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda tapu müdürlüğünce bu taşınmazların kütük kayıtlarının “Beyanlar” sütununa, "3402 sayılı Kanunun 22'nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbidir" şeklinde belirtme yapılır ve ilgili Kadastro Müdürlüğüne bilgi verilir.

Ayrıca, kadastro müdürlüğü tarafından uygulamaya tabi taşınmazların fen klasörlerinin “Düşünceler” sütununa “3402 sayılı Kanunun 22'nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbidir” belirtmesi yapılır.

Tapu müdürlüğünce, belirtme yapılan taşınmazlarda, belirtme tarihinden sonra meydana gelecek değişiklikler, derhal kadastro müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir (Genelge, 2010).

2.1.4.4. Tapu Kayıt Örneklerinin Güncellenmesi, Bilgisayar Kayıtlarının Alınması

Uygulama yapılacak alanların tapu kayıtları öncelikle kontrol edilerek güncelliği sağlanır. Tapu kayıt örneklerinin elektronik ortamda güncellenmesi işlemleri tapu müdürlüklerinin denetim ve gözetiminde kadastro müdürlüğü personeli tarafından yapılır.

Uygulama alanındaki taşınmazların kütük sayfasındaki ilçesi, mahallesi/köyü, mevkii, pafta, ada, parsel numaraları, maliki, hissesi, niteliği, yüzölçümü, muhdesatı, şerh, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösterecek güncellenmiş örneklerinin, elektronik ortamdan kâğıt ortamına çıktıları alınır.

Bu kayıt örneklerinin aslına uygun olduğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu belirtilerek bir tutanak düzenlenir ve kaydı çıkaran ile kontrol eden görevliler tarafından imzalanır (Genelge, 2010).

2.1.4.5. Paftaların 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 (Genelge, 2010).

2.1.4.6. Teknik Belgelerin Temini

Uygulama alanına ait kadastro müdürlüğündeki mevcut teknik bilgi ve belgelere ek olarak; varsa hâlihazır harita, orman kadastro haritaları ve tutanakları, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler müdürlükçe temin edilir (Genelge, 2010).

2.1.4.7. Uygulama Alanı Kapsamındaki Tescil Edilmiş Haritalar

Mevcut yönetmeliğe göre; uygulama alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumlusu idarece veya ilgili haritayı yapan idare

temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilir ve düzeltilir.

Ancak, parselasyon niteliğinde olmayan ayırma, birleştirme, yola terk ve diğer değişiklik işlemleri sonucu oluşan sınırlar ile 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10'uncu maddesinin (b) bendinin uygulaması ve tesis kadastro sonucunda oluşturulan sınırlarda, yönetmelik ve genelgedeki usul ve esaslara göre işlem yapılır (Genelge, 2010).

2.1.5. Sınırlandırma ve Ölçü İşleri

Hazırlık aşamasının müteakip muhtar ve seçilmiş bilirkişilerle müdürlükçe görevlendirilmiş yenileme ekibi yönetmeliğin ön gördüğü şekilde sınırlandırma ve ölçü işlemlerine başlarlar. Sınırlandırma çalışmalarında en dikkat edilmesi gereken konu sınır tiplerinin doğru seçilmesidir.

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.

Sınırlandırma çalışmalarında yararlanılmak amacıyla kadastro paftasının kopyası üzerine malik isimleri yazılır. Çok malikli parsellerde bir malikin adı ile "müşterekleri" ibaresi yazılmak suretiyle belirtilir.

Taşınmazların sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırları uygulama ekibince zeminde belirlenerek sınırlandırmaları yapılır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun yürürlük tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tespit harici bırakılan, kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler ile tapuda kayıtlı bulunmasına rağmen 09.07.1987 tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit harici bırakılan gerçek ve tüzel kişilere ait yerlerin 22-a uygulaması çalışmaları kapsamı dışında değerlendirilmesi, bu tür yerlerin tescil veya kadastro sununun yapılması işlemlerine ise Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığınca hazırlanan 09.03.2009 tarih ve 2009/7-(1678) sayılı genelge ile getirilen düzenlemeler doğrultusunda yön verilmesi gerekmektedir (Genelge, 2010).

2.1.5.1. Yol, Ark ve Benzeri Yerler

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 ve oluşan bu yeni duruma göre ada ve parseller oluşturulur.

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 (Genelge, 2010).

2.1.5.2. Sınırlandırma Krokilerinin Düzenlenmesi

Sınırlandırma krokileri, ada bazında olmak üzere, tanımlarına göre arazide belirlenen sınırlar için uygulama ekibince, zeminde mevcut olan sabit, geçerli sayılabilecek, çekişmeli, değişebilir ve deprem sonrası oluşan sınırları gösterecek şekilde düzenlenir. Örnek sınırlandırma krokisi Şekil 2.3'de gösterilmiştir.

Sınırlandırma çalışmalarında esas alınacak sınırlar;

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

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

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

d) Değişebilir sınır: Sabit olmayan ve genişletilmeye elverişli nitelikteki sınırdır. Bu sınır krokide mavi renkte gösterilir.

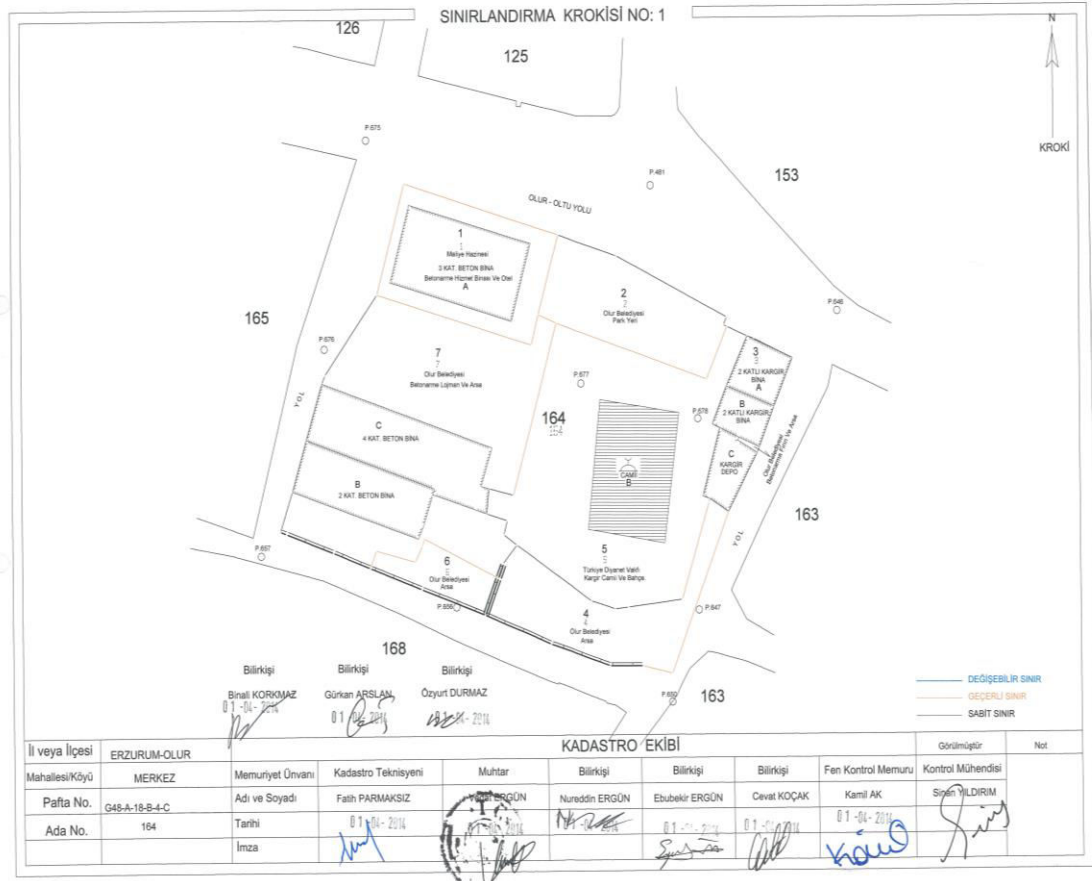
e) Geçerli sınır: Paftası ile teknik belgelerinde hata bulunmaması halinde bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide turuncu renkte gösterilir.

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

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

Sınırlandırma krokisinde, tapuda tescilli olan tüm yapı ve tesisler özel işaretlerine uygun olarak gösterilir. Tapuda tescilli olmayanlar gösterilmez ve düşünceler sütununda ilgili olduğu parsel numaraları ile belirtme yapılır.

Bu çalışmalar sırasında yeni muhdesat tespiti yapılmaz. Ancak, tapu kütüğünde tescilli muhdesatın zeminde mevcut olmaması halinde fiili durum göz önüne alınarak bu durum uygulama tutanağında açıklanarak beyanlar hanesinde belirtme yapılır (Genelge, 2010).



Şekil 2.3. Sınırlandırma krokisi

2.1.5.3. Yapı ve Tesisler

Tapu kütüğünde tescilli bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu

durum uygulama tutanağında açıklanarak fiili duruma göre nitelik tespiti yapılır.

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

Tapuda tescilli olmayan yapı ve tesislerin bulunduğu parsellere ilişkin verilecek pafta örneği ve diğer teknik belgelerde yapı ve tesislerin tapuda tescilli olmadığı belirtilir (Genelge, 2010).

2.1.5.4. Ölçü Krokilerinin Düzenlenmesi

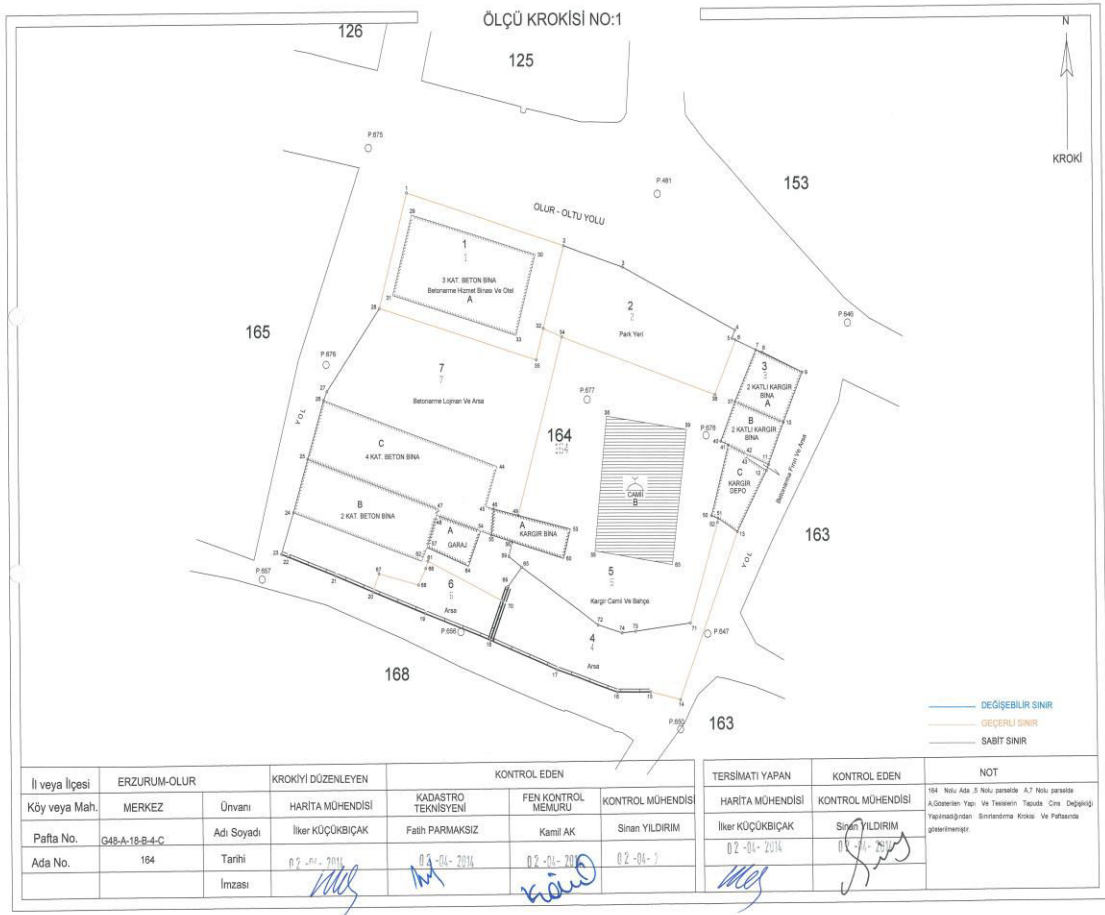
Sınırlandırma krokisinde gösterilen sınırlar ile zeminde mevcut tüm yapı ve tesisler (tapuda tescilli olan ve olmayan) ölçülerek ada bazında ölçü krokileri düzenlenir. Şekil 2.4’de örnek ölçü krokisi gösterilmiştir.

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 (Genelge, 2010).



Şekil 2.4. Ölçü Krokisi

2.1.5.5. Değerlendirme

Sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit, geçerli sayılabilecek ve deprem sonucu oluşan sınırlar esas alınarak;

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

b) Belirsiz sınırlarda; dengeleme plânına göre,

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

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

Ayrıca; uygulama çalışmaları sırasında, sınırları tapuda kayıtlı yüzölçümlerine göre

oluşturulacak parsellerin öncelikle pafta tersimatı kontrol edilir. Kontrol sonucu, tersimat hatası varsa olması gereken duruma göre, tersimat hatası yoksa mevcut duruma göre yeni yüzölçümleri hesaplanır ve kayıtlı yüzölçümleri ile karşılaştırılır.

Bu karşılaştırma sonucu, yeni hesaplanan yüzölçümleri esas alınır, genişletilmeye elverişli sınırı bulunan parsellerde ise önceki kayıt miktarına veya zilyetlik esaslarına göre tespit edildiğinin anlaşılması halinde, bu husus uygulama tutanağında açıklanarak, miktar fazlası kısım için ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilir (Genelge, 2010).

2.1.5.6. Dengeleme Plânı

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 (Genelge, 2010).

2.1.5.7. Plân Aplikasyonu ve Ada Ölçü Krokisi

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

Dengeleme planına göre oluşturulan sınırlara ilişkin noktaların zemine aplikasyonu kadastro müdürlüğünce yapılır (Genelge, 2010).

2.1.5.8. Yeni Paftaların Çizimi

Uygulamaya tabi alana ait paftaların çizimi, tapuda tescilli olan ve olmayan yapı ve tesislerin ayrımı da yapılarak GRS80 elipsoidinin pafta bölümlemesine 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 gereğino'lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir" ibaresi yazılır (Genelge, 2010).

Müdürlük tarafından; pafta çizimleri kontrol edilerek imzalanıp, onaylanır (EK-11).

2.1.5.9. Yüzölçümü Hesapları ve Karşılaştırma

Çizimleri tamamlanan parsellerin yeni yüzölçümleri, uygulama sonucunda elde edilen değerlerden sayısal olarak hesaplanır. Kontrolleri tamamlanan adaların koordinat özetli çıktıları alınır. Ayrıca, tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırmak için "Değişim ve Karşılaştırma Cetvelleri" düzenlenir (EK-12).

Ayrıca, Bu Genelgenin 27'nci maddesinin üçüncü fıkrası ve 28'inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları kapsamında oluşan yeni parseller ana parsel esas alınarak bu cetvelde gösterilir (Genelge, 2010).

2.1.5.10. 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 (EK- 6, 7).

Müdürlükçe, "Ada ve Parsel Değişim Tabloları" hazırlanır ve kontrolü yapılır (Genelge, 2010).

2.1.5.11. Uygulama Tutanakları, Kapsamı ve İmzalanması

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 mülkiyet tespiti yapılamaz ancak, yeni oluşan parsellerin uygulama tutanaklarının mülkiyet sütununa ana parselin tapuda kayıtlı malikleri intikal ve ifraz işlemine tabi tutulmaksızın aynen aktarılır. Aynı ibare, cins değişikliği yapılmayan parseller için de uygulanır.

Düzenlenen tutanaklar, muhtar ve bilirkişilerle varsa düşünce ve tanıklığına başvuru kimselerle birlikte teknisyenlerce imzalanır. Ayrıca, açıklamanın bittiği yere muhtar ve bilirkişilerce kendi el yazıları ile "Okudum" ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir. Uygulama tutanağını imzalamaktan kaçınmaları durumunda ise bu husus tutanağın uygun bir yerinde belirtilerek diğer hazır bulunanlarca imzalanır (EK- 8, 9).

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. Bu işlemin yerine getirilmesinden kadastro üyesi ve kadastro müdürü birlikte sorumludur (Genelge, 2010).

2.1.5.12. Davalı Taşınmazlar

Uygulama öncesi davalı olup da davaları devam eden taşınmazlardan;

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

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

b) Kadastro Mahkemelerinde davalı olan taşınmazlardaki uyuşmazlık konusu;

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

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

Uygulama öncesi davalı olup da davaları devam eden bu taşınmazların tutanakları

davalı olarak düzenlenir ve tutanaklarda, mahkemenin adı ve dosya numarası belirtilir. kadastro müdürünce davalı taşınmazlara ait tutanaklar ve eklerinin tasdikli birer örneği müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile pafta örnekleri en geç (7) gün içinde ilgili kadastro mahkemesine gönderilir (Genelge, 2010).

2.1.5.13. İtirazların Komisyon Tarafından İncelenmesi

Uygulama çalışmalarının bitirildiğine ilişkin tutanak düzenleninceye kadar yapılacak itirazlar kadastro komisyonunca incelenerek sonuçlandırılır ve sonuçları askı ilanında gösterilir. Uygulama çalışmalarına karşı yapılacak itirazlarda belge aranmaz. İtirazlar, kadastro müdürlüğüne veya uygulama ekibine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, uygulama tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir. İtiraz vekil aracılığı ile veya taşınmaz mal maliklerinin kanuni temsilcisi tarafından da yapılabilir. Bu durumda vekâletnamenin veya kanuni belgenin ilgililerince verilmesi zorunludur. İtiraz ile ilgili tutanak ve ekleri itiraz tarihinden itibaren en geç (10) gün içinde komisyona intikal ettirmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro müdürüne intikal eden tüm itirazlar geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir ve itiraz ile ilgili yapılan işlem bu defterde gösterilir.

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

Komisyon, intikal eden itirazlı tutanakları intikal tarihinden itibaren bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında uygulama ekibinin faaliyeti sona erinceye kadar sonuçlandırır.

Komisyonca yapılacak incelemeler sonucunda komisyon tutanağı düzenlenir ve sonuçları askı ilanında gösterilir (Genelge, 2010).

2.1.6. Kontrol ve Askı İlanı İşlemleri

Uygulama sırasında mevzuat uyarınca yapılan kontrollerinin haricinde, paftalar, teknik belgeler ve tutanaklar görevli kontrol elemanları tarafından son kez kontrol edilir. Tespit edilen hata ve eksiklikler uygulama ekibine tamamlattırılır. Kontrol elemanlarınınca

"Genel Kontrol Çizelgesi" düzenlenerek imzalanır.

Ayrıca, askı ilanına alınmadan önce kontrol mühendisi, kadastro üyesi, fen veya tasarruf kontrol memuru tarafından ilana alınmasında teknik ve hukuki yönden sakınca bulunmadığına dair "Kontrol Sonuç Raporu" düzenlenerek imzalanır. Bu rapor düzenlenmeden askı ilanı yapılamaz.

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

Uygulama sonucu düzenlenen tutanaklara göre askı cetvelleri düzenlenir (EK-10). Bu cetveller ile pafta örnekleri ve eski ada ve parsel sıralı ada ve parsel değişim tabloları; kadastro müdürlüğünde, köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca, belediye teşkilatı varsa sadece ilân cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği yerde (30) gün süre ile ilân edilir. İlânın yapıldığına dair "Askı Cetveli İlanı Tutanağı" düzenlenir.

İlânlar aynı günde yapılmadığı takdirde son ilân tarihi esas alınır. Askı cetvelinin bir örneği mahalli maliye kuruluşuna ve orman idaresine gönderilir. Ayrıca, mahalli kadastro ve hukuk mahkemeleri ile ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına ilâna alındığı hususu bir yazı ile bildirilir.

Kadastro müdürü, ilânla ilgili işlemleri, uygulama ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde yapmak zorundadır.

Genel Müdürlükten izin alınmak suretiyle, bir adadan az olmamak üzere aynı esaslara göre kısmî ilân yapılabilir.

Askı ilan cetvelinde, taşınmazın; ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, sokak veya mevkii, beyanlar hanesi ile pafta, ada, parsel numarası, malik ismi, baba adı ve hissesi ile niteliği, yüzölçümü, irtifak hakkı alanı ve ilândan önceki itirazların sonucu yer alır. Askı ilan cetvelleri; ada, parsel numaraları ve niteliği ile eski ve yeni; pafta, yüzölçümleri ve irtifak haklarını gösterir şekilde düzenlenir (Genelge, 2010).

2.1.6.1. Askı İlânı Süresinde Açılan Davalar

Uygulamaya karşı, askı ilânı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açmak suretiyle itiraz edilebilir. Dava açılan taşınmazların tutanakları kesinleştirilmez. Bu parsellere ait tutanakların tasdikli örnekleri müdürlükte bırakılmak suretiyle asılları ile

pafta ve ada raporunun tasdikli birer örnekleri kadastro mahkemesine gönderilir (Genelge, 2010).

2.1.6.2. Uygulamanın Kesinleştirilmesi

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

Tutanakları kesinleşen taşınmazlar ile davalı olan taşınmazlar için ayrı ayrı “Kesinleştirilen Parsellere ait Liste” ve “Davalı Parsellere ait Liste” düzenlenir (Genelge, 2010).

2.1.6.3. Eski Paftaların Geçersiz Sayılması

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.

Müdürlük tarafından, “Fen Klasörleri” yeniden düzenlenir ve eskisi üzerine gerekli belirtme yapılarak kontrolleri sağlanır (EK-13). Uygulama sonucunda geçersiz kalan paftalar ve teknik belgeler müdürlükçe ayrıca muhafaza edilir (Genelge, 2010).

2.1.6.4. Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması

Uygulama sonucunda kesinleşen paftaların altına, "Bu pafta, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi gereğino'lu paftanın veya paftaların veya bu paftaların işaretli bölümünün yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir" şeklinde belirtme yapılır (EK-11). Müdürlük tarafından tarih yazılarak imzalanır ve onaylanır (Genelge, 2010).

2.1.7. Tescil ve Devir İşleri

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

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 müdürlüğünce yevmiyeye alınmak suretiyle, eki listelere göre eski kütük sayfaları irtibat sağlanarak kapatılır.

Yeni tapu kütüğü düzenlenmeyen yerlerde; kadastro müdürlüğünün yazısı, tapu müdürlüğünce yevmiye defterine kaydedilerek, tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır. Daha önce ilgili parselin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin (a) bendi uygulamasına tâbidir" belirtmesi aynı yevmiye numarasıyla terkin edilir.

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.

Pafta ve fenni belgelerin asılları, kadastro müdürlüğünde muhafaza edilir. (Genelge, 2010).

2.1.7.1. Merkez Arşivine ve/veya Bölge Müdürlüğüne Gönderilecek Belge ve Bilgilerin Düzenlenmesi

Uygulama işlemleri kesinleşmiş olan (Askı ilan süresinin bitimini takiben) kadastro ve tapu bilgilerinin; il, ilçe, köy veya mahalle esasına göre bilgisayar kayıtları, ada rapor çıktıları, paftaları ile ikinci nüsha tapu kütükleri kadastro müdürlüğünce, uygulamaya giren parsellerin tapu sicilindeki düzeltmelerini gösteren listeler ise tapu müdürlüğünce, arşiv ve

devir işlerine dair ilgili mevzuat hükümlerine göre bölge müdürlüğüne veya genel müdürlüğe gönderilir (Genelge, 2010).

2.1.7.2. Tutanak ve Matbu Belgelerin Düzenlenmesi ve Değiştirilmesi

Uygulama çalışmalarında, yönetmelik ve genelgede belirtilen tutanak ve matbu belgeler kullanılır. Ancak, bu tutanak ve belgelerin şekil ve içeriğinde Genel Müdürlükçe değişiklik yapılabilir. İzin verilmedikçe, belgeler diğer gerçek ve tüzel kişilerce basılamaz ve kullanılamaz.

Tapu kütüğü, tutanak ve matbu belgeler, kalıcı siyah veya mavi mürekkeple ya da şekil ve içeriğinde değişiklik yapılmamak kaydıyla elektronik ortamda nokta vuruşlu yazıcılarla oluşturulabilir (Genelge, 2010).

2.1.7.3. Uygulama Sırasında Talebe Bağlı Hizmetlerin Karşlanması

Uygulamaya tâbi parsellerle ilgili talebe bağlı hizmetler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde kadastro teknik mevzuatınca karşılanır ve ilgisine verilecek belgelerde "3402 sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi uygulamasına tâbi olduğu" hususu belirtilir (Genelge, 2010).

2.2. Yenileme Yöntemlerinin Analizi

Kadastro haritalarının diğer haritalardan bir farkı ise hukuki kimliklerinin bulunmasıdır. Bu kimlik hataların mevzuata dayandırılmadan düzeltilmesine engel teşkil etmektedir. Yürürlükte ki mevzuata göre üç çeşit yenileme yöntemi bulunmaktadır.

2.2.1. Hataların Düzeltilmesi Yoluyla Yenileme

Kadastro çalışmalarında hataların yoğun olmasından dolayı düzeltmelerle ilgili yasa, yönetmelik ve genelge düzeyinde yasal düzenlemeler mevcuttur. Ancak bu mevzuatların bir çoğu kadastro paftasından bağımsız sadece tapu sicilinde yapılan düzeltmelerle ilgilidir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesi (Değişik birinci fıkra:22.2.2005 – 5304/9 md.): “ Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları

kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re`sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir”.

(Değişik :22.2.2005 – 5304/9 md.) Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re`sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir” şeklindedir.

Yukarıda bulunan kanun maddesi 2005 yılında yapılan değişiklikle sınırlandırma hatalarını kapsamına almakla yenileme vasfını kazanmıştır. Literatüre 41. madde düzeltilmesi olarak da geçen uygulama 20.04.2006 tarihinde yürürlüğe giren yönetmelik esaslarına göre yürütülmektedir.

Bu uygulama daha ziyade münferit parseller için uygulanıp genel uygulamalarda tercih edilmemektedir. Çünkü yenilemeden etkilenen bütün hak sahiplerine tebligat yapma zorunluluğu bulunmaktadır. Bu durum hak sahiplerininin tebligat adreslerinin bulmakta çok zorlukların yaşanmasına ve de maliyeti hiç de azımsanmayacak tebligat masraflarına sebep olmaktadır. Ayrıca tebligatın ulaşma tarihi ve dava açılıp açılmama durumuna göre her parselin kesinleşme tarihi farklılık gösterecektir. Uygulama birliği için dezavantaj oluşturmaktadır.

2.2.2. Sayısallaştırma Yolu İle Yenileme

Sayısallaştırma çalışmaları 1999 yılında çıkarılan genelge ve genelge eki yönergesine göre yürütülürken 22.02.2005 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunun'da yapılan değişiklikle Ek 1. maddede “Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11. maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır...” şeklinde kanunla yasal dayanağa kavuşmuştur.

Uygulama 24.11.2006 tarih 26356 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırması Hakkında Yönetmelik” esaslarına göre yapılmaktadır. Bu yönetmelik tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte

olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların sayısallaştırma işlemlerini kapsamaktadır.

Görüldüğü üzere sayısallaştırma yoluyla ancak sayısal olmayan haritaların yenilenmesi mümkündür. Sayısal olduğu halde kayık olan, eksikliği bulunan, zeminde sınırları zeminde doğru göstermeyen haritalar yenilenememektedir.

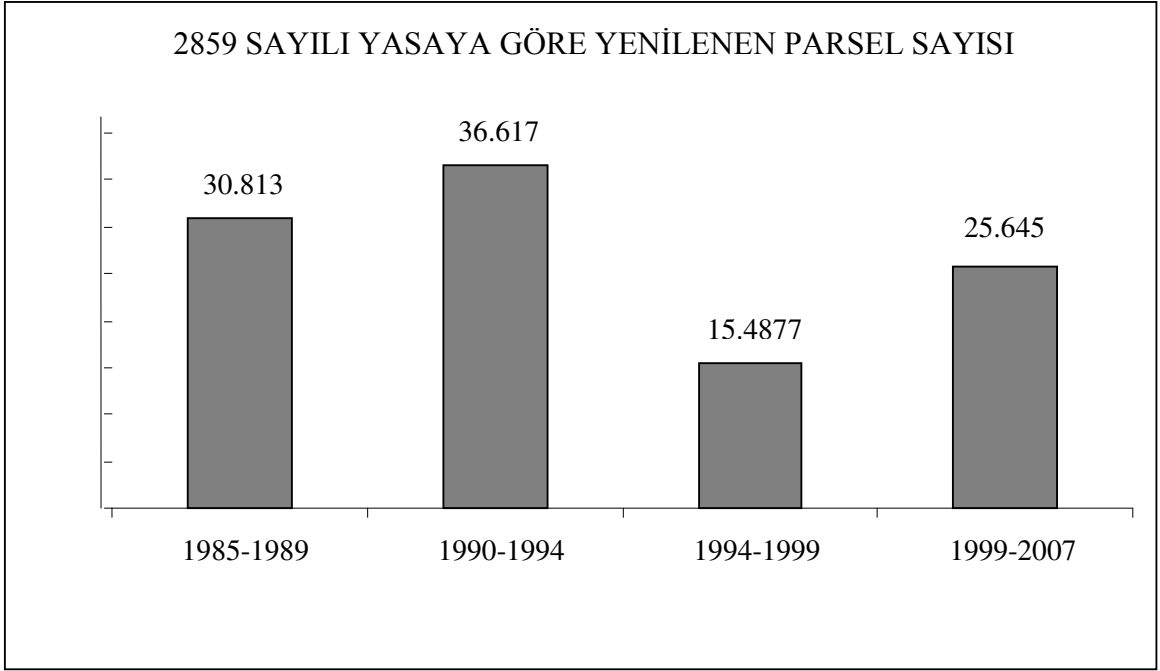
Sayısallaştırma işlemi parselin kadastro paftasındaki geometrisinden bağımsız yapılamamaktadır. Sayısallaştırma çalışmalarında yanılma sınırı dışında kalan hatalar önce 41. madde uygulamasına göre düzeltilip daha sonra askı ilanına alınıyordu. Bu durum uygulamada bir sürü sıkıntılara neden olurken ayrıca 41. madde uygulamasından dolayı dava açılmışsa sayısallaştırma yapılamıyordu. Ancak 11.12.2012 tarihli TKGM 2012/15 sayılı genelgenin 23. maddesi bu durumu ortadan kaldırarak uygulamaya hatırı sayılır hız katmıştır.

2.2.3. 2859 Sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenme Yasası

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte kadastro çalışmalarına başlanmış ancak yıllar geçtikçe üretilen paftaların uygulama niteliklerinin olmadığı ancak hukuki varlıklarının devam ettiği gerçeğiyle karşı karşıya gelindi.

Uygulama niteliğini kaybetmiş, eksikliği görülen ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği saptanan haritaların yenilenmesi için 26.03.1983 tarihinde “2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun” çıkarılmıştır.

Bu kanun 21.03.1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği ile yürütülmekte idi ve yalnızca teknik çalışmaları kapsayacağı açıkça yazılıydı. 3402/22.a uygulaması yürürlüğe girene kadar yenileme çalışmaları bu kanun kapsamında yürütülmüştür. Şekil 2.5’de 2859 sayılı yasaya göre 1985 – 2007 yılları arasında ülkemizde yapılan yenileme çalışmalarına ait parsel bilgileri gösterilmiştir.



Şekil 2.5. Yıllara göre 2859 sayılı yasayla yapılan yenileme çalışmaları (UÇAKCIOĞLU, 2008).

2.2.4. 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22-a Maddesi

3402 Sayılı Kadastro Kanununda yenilemeyle ilgili bir hüküm bulunmazken 03.03.2005 tarih 25744 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22.madde (a) bendinde "Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine İlişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilindeki düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esasları kapsar" hükmü ile kadastro yapılan yerlerde yeniden çalışma yapılabileceği hükmü getirilmiştir.

Bu kanun 29.11.2006 tarihinde 26361 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelikle yürütülmektedir. Bu uygulamanın 2859 sayılı yasa uygulamalarından ayıran en temel farkı tapu sicilindeki düzeltmelerin yapılabilmesidir.

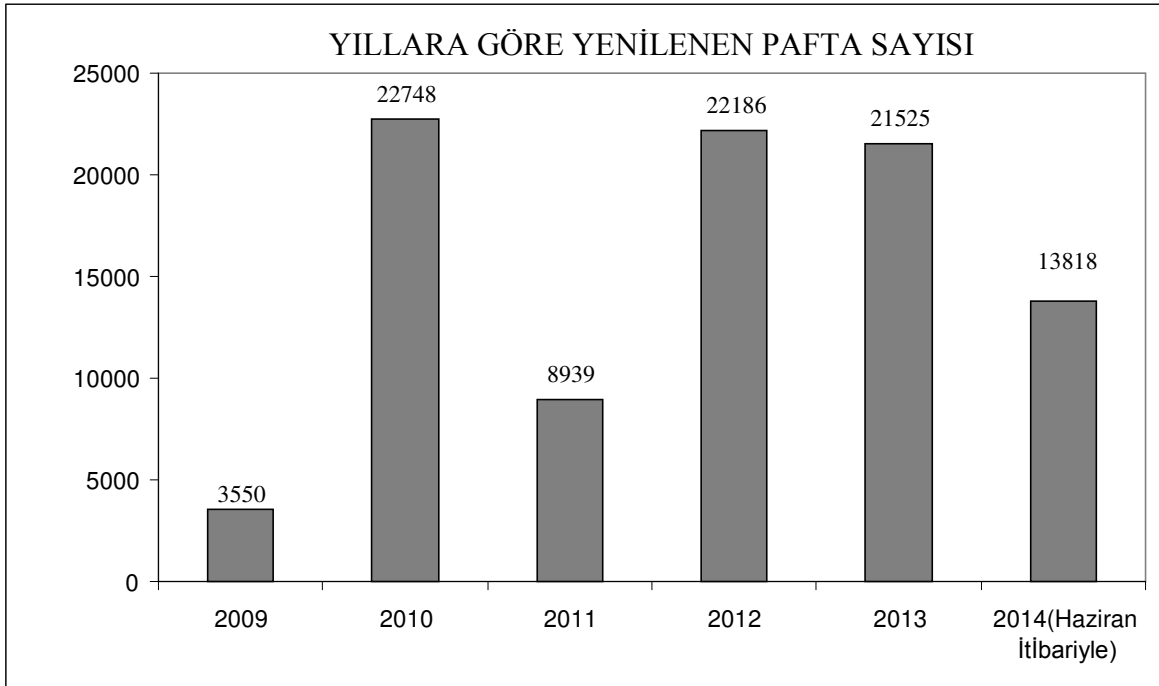
TKGM tesis kadastrounun bitmesiyle birlikte 2009 yılından itibaren Dünya Bankası ve Kamu İhale Kurumu (KİK) ihaleleriyle özel sektör katkısıyla 22/a uygulamalarını yoğun bir şekilde yapmaya başlamıştır.

Yenileme ihtiyacı olan pafta sayısı henüz tespit edilemese de önümüzdeki 5 yıl daha yenileme yapılacağı tahmin edilmektedir. Şekil 2.6'da 22/a uygulamasına göre yenilenen pafta sayısı gösterilmiştir.

22/a uygulamalarının diğer iki yenileme yönteminden en önemli farkı, muhtar ve bilirkişi marifetiyle sınırlar zeminde ilk tesis kadastroundan bağımsız yeniden ölçerek her parsel için tutanak tanzim edilerek tapu kütüğünde gerekli düzeltmelerin yapılabilmesidir.

Bir diğer fark ise kadastro zamanında var olup da paftasında gösterilmeyen yol ve derelerin maliklerin rızası alınmadan yeni paftasına işlenmesidir.

22/a uygulamaları yapılırken yıkılmış yapıların cinsi arsaya, yeni yapıların yapı kullanma izin belgesi tutanağına eklenmek kaydıyla cinsi yeni haline değiştirilebilirken diğer iki yöntemle değiştirilememektedir.



Şekil 2.6. 22/a uygulamaları gereği yıllara göre yenilenen pafta sayısı

2.3. Örnek Uygulama Alanının Belirlenmesi

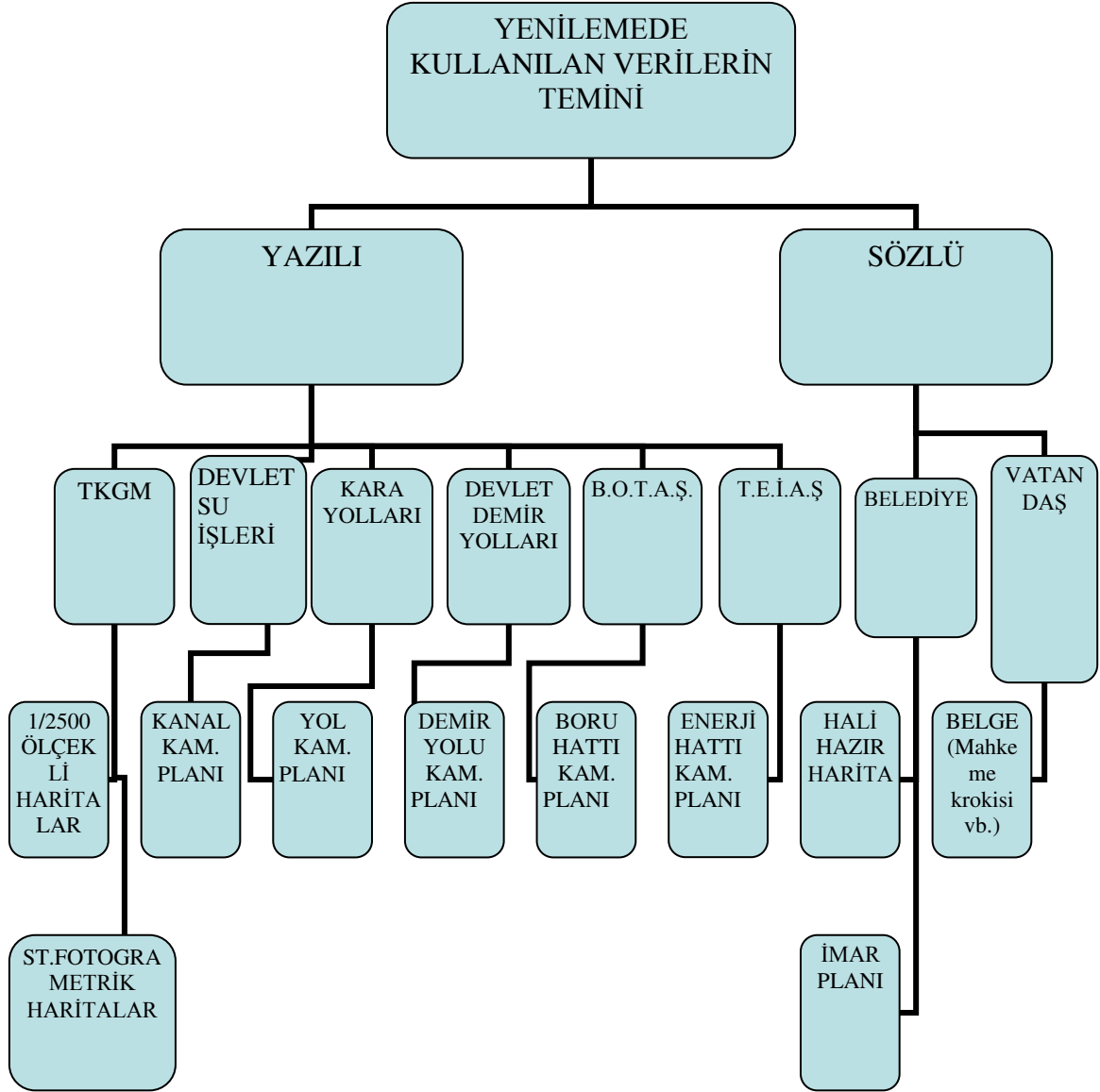
Tez çalışması için Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü'nün sorumluk alanında bulunan ve altı ilden oluşan bölge uygulama alanı olarak tespit edilmiştir. Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü altı ilden oluşan yetki alanında toplam 55 Tapu Müdürlüğü, 6 Kadastro Müdürlüğü ve 8 Kadastro Birimi bulunmaktadır. Şekil 2.7'de Erzurum Bölge Müdürlüğü Yetki Alanı gösterilmiştir.



Şekil 2.7. Erzurum Bölge Müdürlüğü Yetki Alanı

2.4. Uygulama Alanına Ait Verilerin Temin Edilmesi

Çalışmalara başlanırken bir çok kurumdan uygulama alanına ait veriler temin edilir ve bu veriler çalışmaların altlığında önemli yer tutmaktadır. Şekil 2.8'de uygulama alanına ait temin edilen veriler gösterilmiştir.



Şekil 2.8. Uygulama alanına ait toplanan veriler

Standart topografik fotogrametrik haritalar ve 1/25000 ölçekli askeri haritalar TKGM tarafından yazılı talep üzerine sayısal ortamda gönderilmiştir. Devlet Su İşleri tarafından yapılan sulama kanallarına ait kamulaştırma planlarının eski sulama kanalına ait olanlar ozalit plan halinde gelirken yeni sulama kanalına ait güzergâh sayısal ortamda temin edilmiştir. Erzurum-Erzincan karayoluna ait plan Karayolları Erzurum Bölge Müdürlüğüne ozalit plan olarak gönderilmiştir. Botaş tarafından tesis edilen petrol boru hattına ait kamulaştırma planı sayısal olarak temin edilmiştir. Devlet Demir Yolları'na ait tren yolu ve istasyon binası çok eski yıllarda yapıldığı için ozalit plan olarak

gönderilmiştir. Türkiye Elektrik Üretim ve İletim Anonim Şirketi'ne ait enerji nakil hatları projesi ozalit plan olarak temin edilmiştir.

Sözlü talep edilen veriler uygulama alanında bulunduğu için daha çabuk temin edilebilmektedir. Yenilme uygulamaları için belediyelerden uygulama alanını kapsayacak şekilde halihazır haritalar ve imar planı bilgisayar ortamında istenmektedir. Muhtarlar aracılığıyla ve ulaşılabilen vatandaşlara teknisyenlikçe bizzat söylenmek kaydıyla ellerinde bulunan mülkiyete konu her türlü harita ve krokilerinin fotokopileri de çalışmalarda kullanılabilir.

3. BULGULAR VE İRDELEME

3.1. Erzurum Bölge Müdürlüğü Yenileme Verilerinin Analizi

Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü'nün altı ilden oluşan yetki alanında toplam 55 Tapu Müdürlüğü, 6 Kadastro Müdürlüğü ve 8 Kadastro Birimi bulunmaktadır. Bu bölümde kullanılan verilerin tamamı Erzurum Bölge Müdürlüğü'nden alınmıştır.

Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü kadastro hizmetlerini Erzurum, Ağrı, Ardahan, Erzincan, Kars, Iğdır Kadastro Müdürlükleri ile Doğubayazıt, Hınıs, Horasan, İspir, Kağızman, Oltu ve Refahiye Kadastro Birimleri ile yürütmektedir. Şekil 3.1'de Kadastro Müdürlükleri yetki alanı gösterilmiştir.



Şekil 3.1. Kadastro müdürlükleri yetki alanları

Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü alanı bakımından bölge müdürlükleri için de en büyük olanıdır. Gürcistan, Ermenistan, Nahçıvan ve İran olmak üzere dört ülkeyle sınırı bulunmaktadır. Geniş ve zorlu bir coğrafyaya sahip olmakla beraber ülkemizin en doğusu olduğu için sürekli personel sıkıntısı çekildiği görülmektedir. Ayrıca kış mevsiminin zor ve uzun geçmesi çalışmaları olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durum kadastro bitirme oranlarından da açıkça görülmektedir.

Bölge Müdürlüğü'nde kadastro çalışmaları 1960 'lı yıllarda başlamış ve 2005 yılına kadar ancak toplam birimlerin %56' sını tamamlanabilmiştir. Geriye kalan %44' lük kısım ise ihale yoluyla özel sektör ile el ele verilerek bitirilebilmiştir. Tablo 3.1'de 2005-2014 yılları arasında Bölge bazında kadastro tamamlanmış birim sayıları gösterilmiştir.

Tablo 3.1.Bölgeler bazında 2005-2014 yılları arası kadastro bitirme rakamları (TKGM, 2014)

Sıra No	BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOPLAM
1	ANKARA	11	69	155	104	4	19	1	3	1		367
2	İSTANBUL	101	6	25	35	11			1			179
3	İZMİR	21	89	103	29	46	19	10				317
4	BURSA	36	65	233	115	19	17	21	3			509
5	KONYA	22	133	61	41	15	15	7	1	1		296
6	ANTALYA	15	65	99	33	14	15	12	1	2		256
7	DİYARBAKIR	9	26	25	148	193	76	100	31	26	17	651
8	ERZURUM	61	451	362	385	171	79	17	1	5		1.532
9	TRABZON	31	84	262	260	360	119	104	148	13		1.381
10	SAMSUN	22	27	189	274	263	43	82	5	7	5	917
11	KAYSERİ	68	43	108	49	1				2		271
12	HATAY	45	41	54	13	7		2	1			163
13	GAZİANTEP	17	12	67	33	18	5	15	7	1		175
14	EDİRNE	7	4	18	12							41
15	VAN	9	105	97	66	48	25	10	30	27	17	434
16	ELAZIĞ	14	157	96	43	241	8	22	63	9	4	657
17	ESKİŞEHİR	59	151	127	121	63	19		16	18	33	607
18	DENİZLİ	18	53	23	9	7	2					112
19	KASTAMONU	26	74	324	504	358	125	3	5	2	10	1.431
20	SİVAS	44	249	224	261	221	2	9	1	18		1.029
21	ŞANLIURFA	5	40	4	15	171	41	17	14	2		309
22	YOZGAT	38	61	62	71	37	26	1				296
	TOPLAM	679	2005	2718	2621	2268	655	433	331	134	86	11930

Yukarıdaki veriler ihale ile yapılan kadastro nun gerek Erzurum Bölgesi'ne gerekse ülke kadastro suna ne kadar katkı sağladığını açıkça göstermektedir. Hatta 2005 yılına kadar ki bitirme oranlarıyla çalışmalar devam etseydi Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü'nde

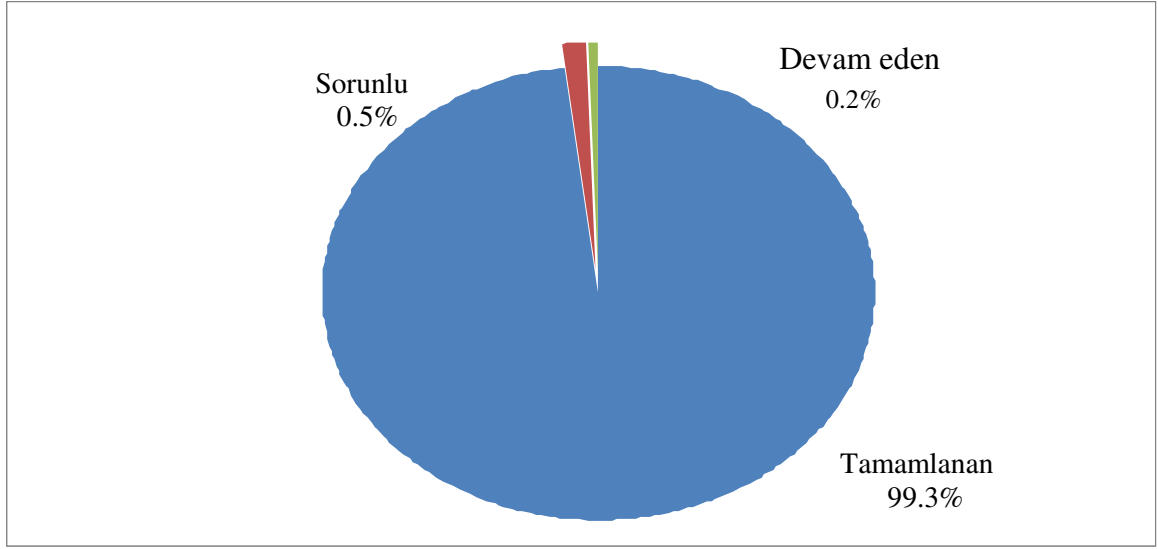
çalışmaların tamamlanması için 35 yılın gerekli olacağı anlaşılmaktadır. Bu durum birçok Bölge Müdürlüğü için de geçerlidir.

Sorunlu alanlar araştırıldığında ise Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki sahasında 19 ‘u kan davası, köy halkı arasındaki husumetten kaynaklı bilirkişi seçememe gibi nedenlerle toplam 22 köyün kadastro yapılamamıştır. Bölge Müdürlüğüne bağlı Kadastro müdürlüklerinin birim bazında kadastro çalışmalarını bitirme durumu ayrıntılı bir şekilde Tablo 3.2’de gösterilmiştir. Erzurum İli’nde çalışmaları devam eden köylerden biri 2014 yılı eylül ayında bitmiş olacaktır.

Tablo 3.2. İllerin Kadastro Durumu

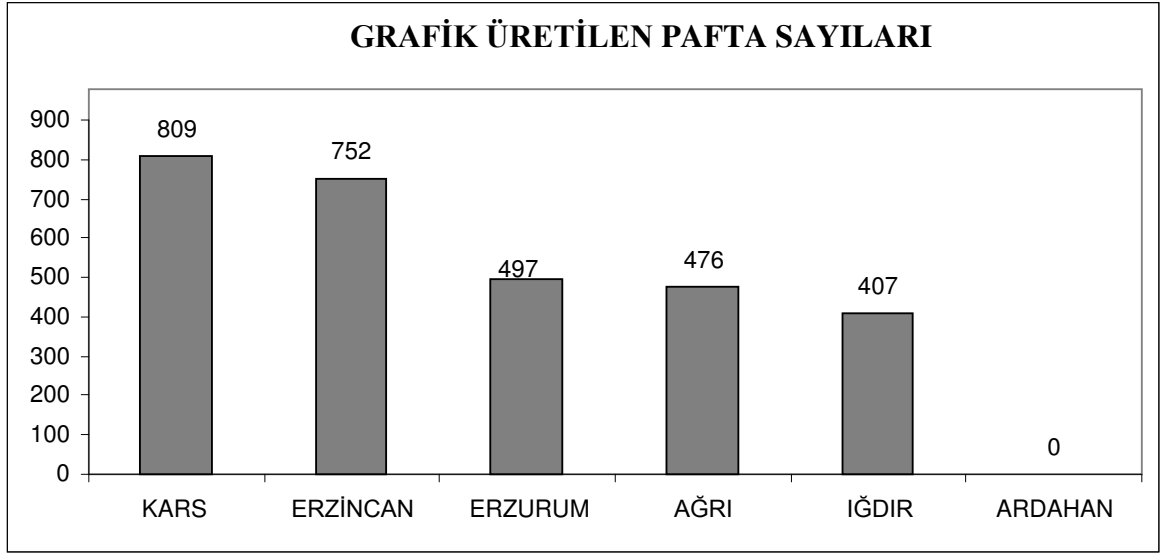
İLLER	TOPLAM BİRİM SAYISI		BİTEN BİRİM SAYISI		DEVAM EDEN BİRİM SAYISI				KALAN BİRİM SAYISI		SORUNLU BİRİM SAYISI	
	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	İHALELİ		MÜDÜRLÜKÇE		Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
					Mahalle	Köy	Mahalle	Köy				
AĞRI	77	570	77	557	0	0	0	0	0	1	0	12
ARDAHAN	42	227	42	227	0	0	0	0	0	0	0	0
ERZİNCAN	159	531	159	530	0	0	0	0	0	0	0	1
ERZURUM	332	968	332	964	0	0	0	2	0	0	0	2
İĞDIR	36	158	36	154	0	0	0	0	0	0	0	4
KARS	55	384	55	380	0	0	0	2	0	2	0	0
TOPLAM	701	2838	701	2812	0	0	0	4	0	3	0	19

Erzurum Bölge Müdürlüğü yetki alanında bulunan altı ilde 3.539 birim bulunmaktadır. Bu birimlerin 3.513’ nün kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Şekil 3.2’de bölgenin kadastro bitim durumu gösterilmiştir.



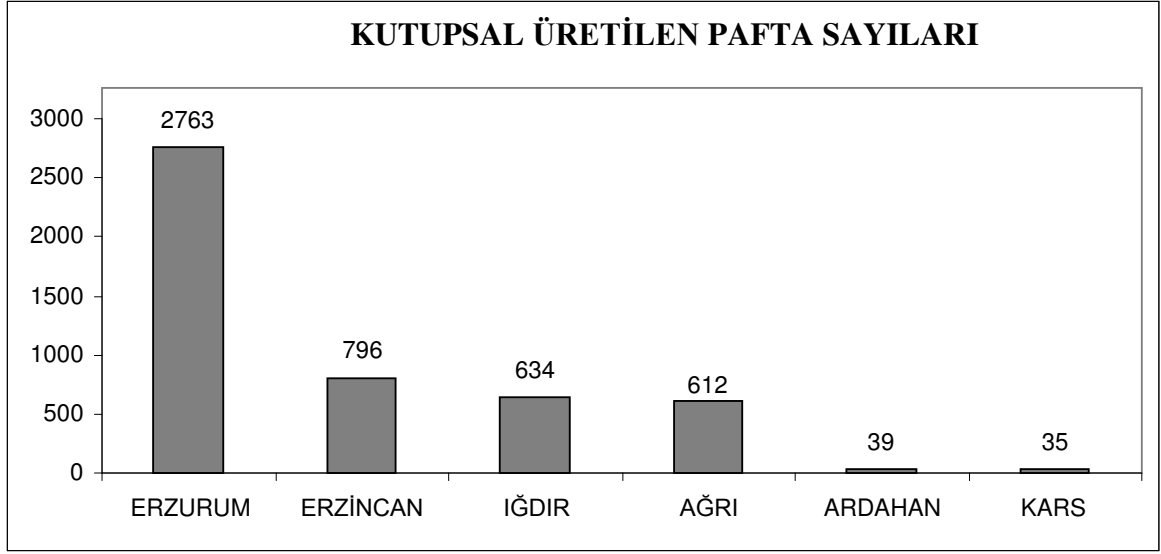
Şekil 3.2. Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü kadaströ durumu

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında kadaströ tamamlanmış 3.513 birimde toplam 57.978 adet kadaströ haritası üretilmiştir. Bu paftalardan 2.941 adeti grafik yöntemle üretilmiş ve Şekil 3.3’de illere göre grafik pafta adedi gösterilmiştir.



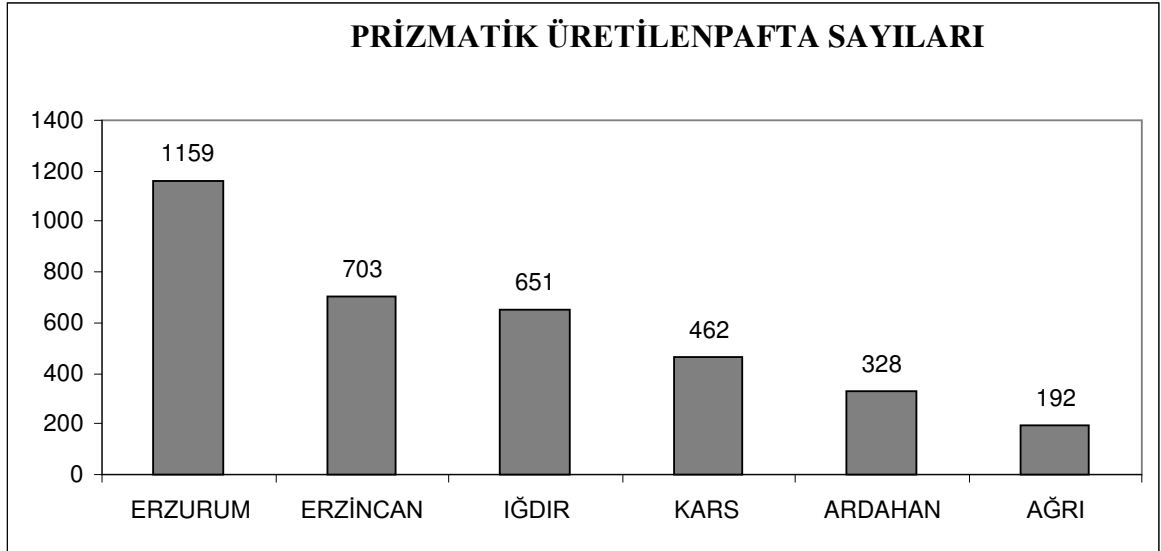
Şekil 3.3. İllere göre grafik pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında toplam 4.879 adet kutupsal yöntemle üretilmiş pafta bulunmaktadır. Şekil 3.4’de illere göre kutupsal yöntemle üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



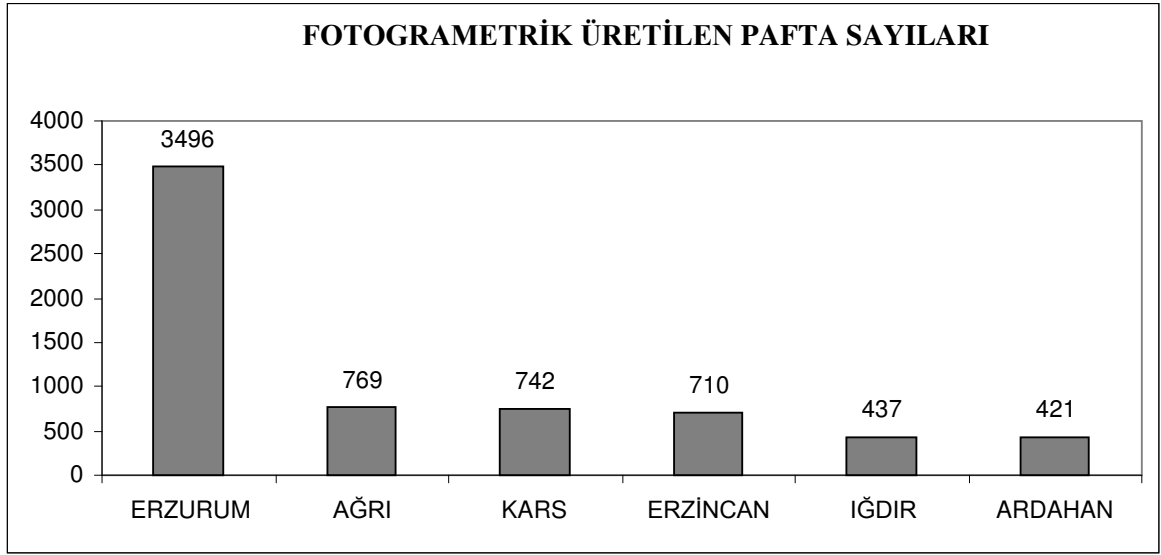
Şekil 3.4. İllere göre kutupsal yöntemle üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında toplam 3.495 adet prizmatik yöntemle üretilmiş pafta bulunmaktadır. Şekil 3.5’de illere göre prizmatik yöntemle üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



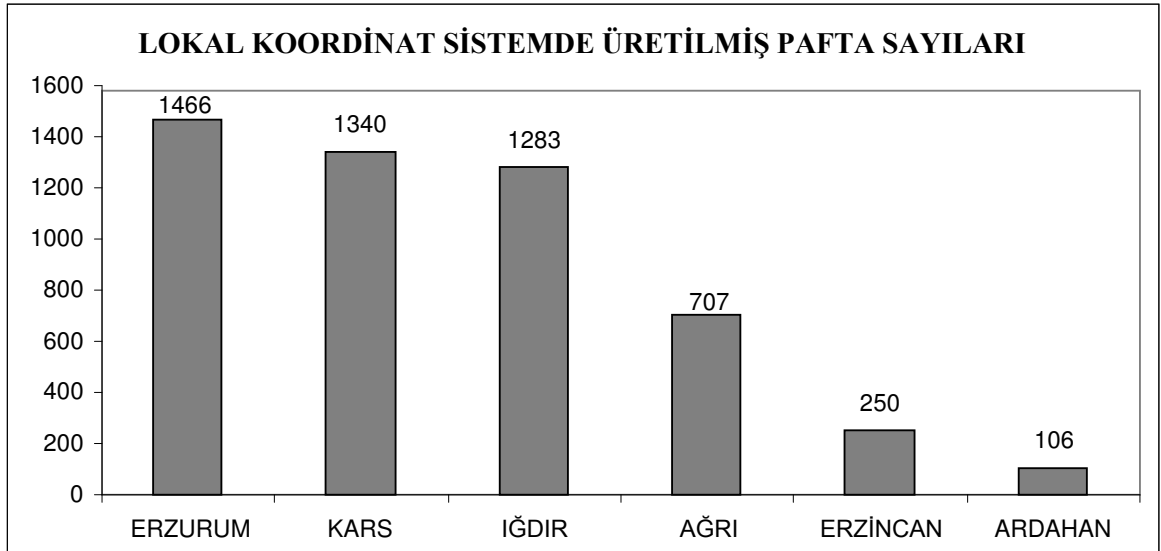
Şekil 3.5. İllere göre prizmatik yöntemle üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında toplam 6.575 adet fotogrametrik yöntemle üretilmiş pafta bulunmaktadır. Şekil 3.6’da illere göre fotogrametrik yöntemle üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



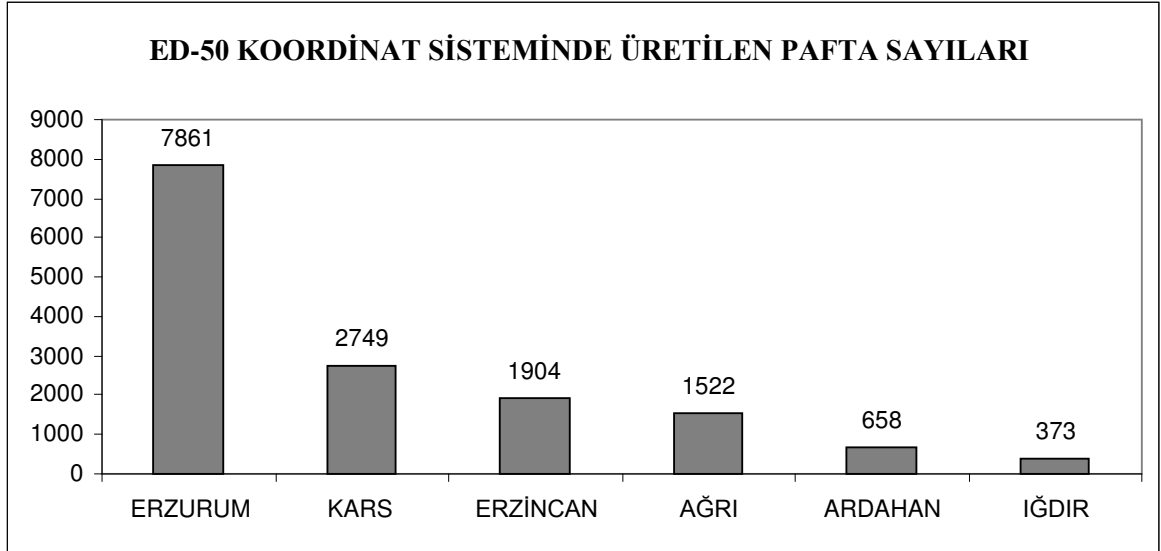
Şekil 3. 6. İllere göre fotogrametrik yöntemle üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında toplam 5.152 adet lokal koordinat sisteminde üretilmiş pafta bulunmaktadır. Şekil 3.7’de illere göre lokal koordinat sisteminde üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



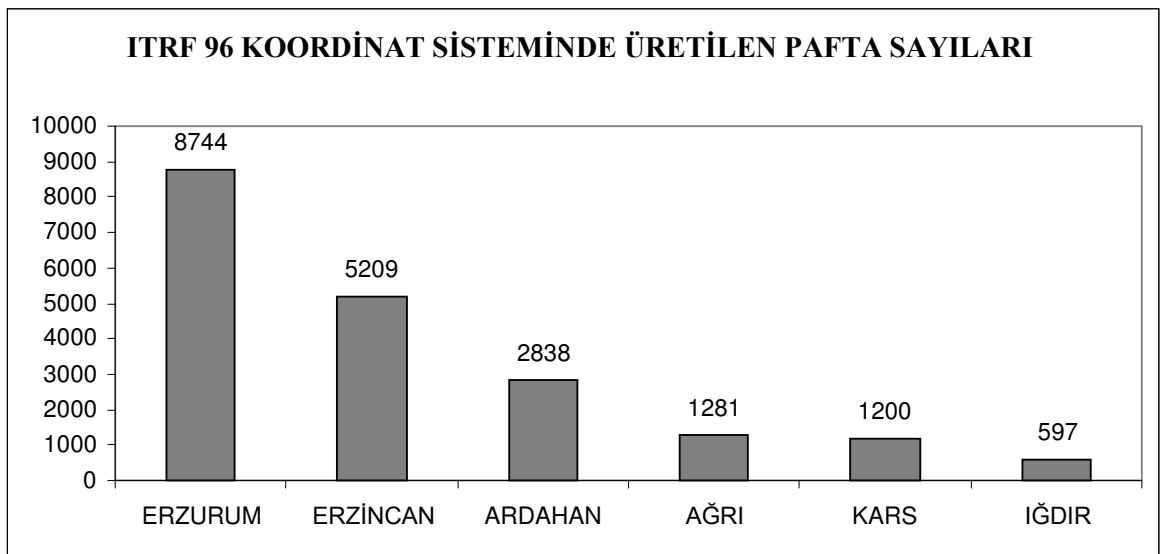
Şekil 3.7. İllere göre lokal koordinat sistemde üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında toplam 15.067 adet ED-50 koordinat sisteminde üretilmiş pafta bulunmaktadır. Şekil 3.8’de illere göre ED-50 koordinat sisteminde üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



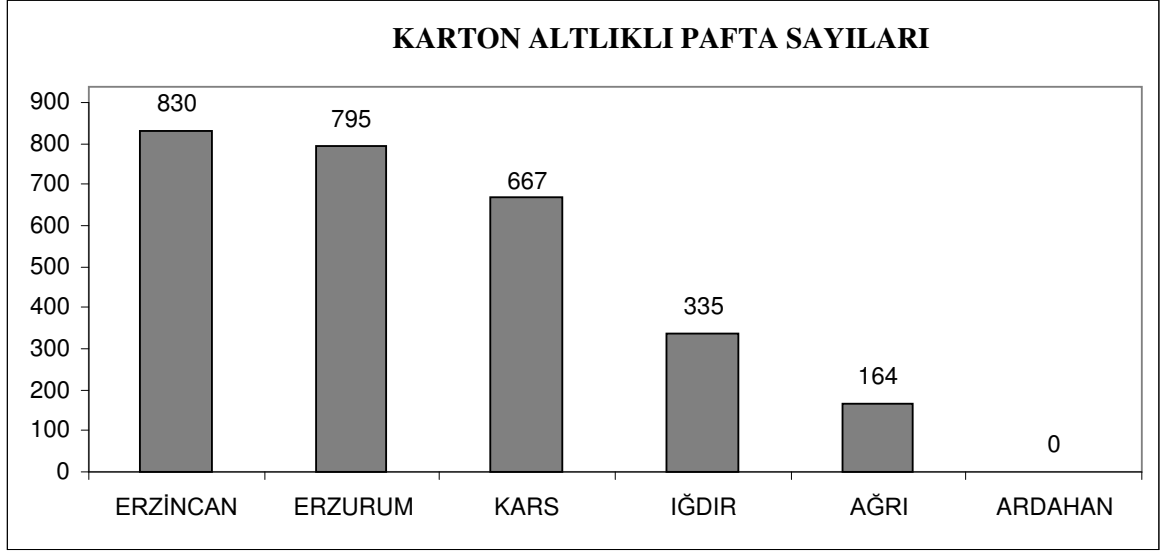
Şekil 3.8. İllere göre ED-50 koordinat sistemde üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında toplam 19.869 adet ITRF 96 koordinat sisteminde üretilmiş pafta bulunmaktadır. Şekil 3.9’da illere göre ITRF 96 koordinat sisteminde üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



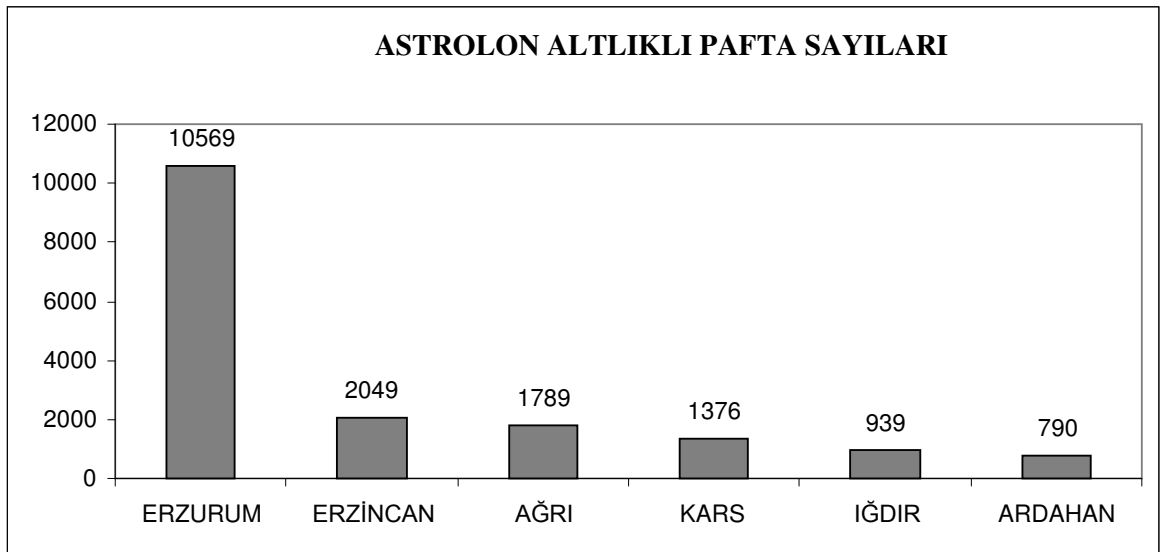
Şekil 3.9. İllere göre ITRF 96 koordinat sistemde üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında üretilen 57.978 kadastro haritasının 2.791 adet karton altlık kullanılmıştır. Şekil 3.10'da illere göre karton altlıkla üretilmiş pafta sayıları gösterilmiştir.



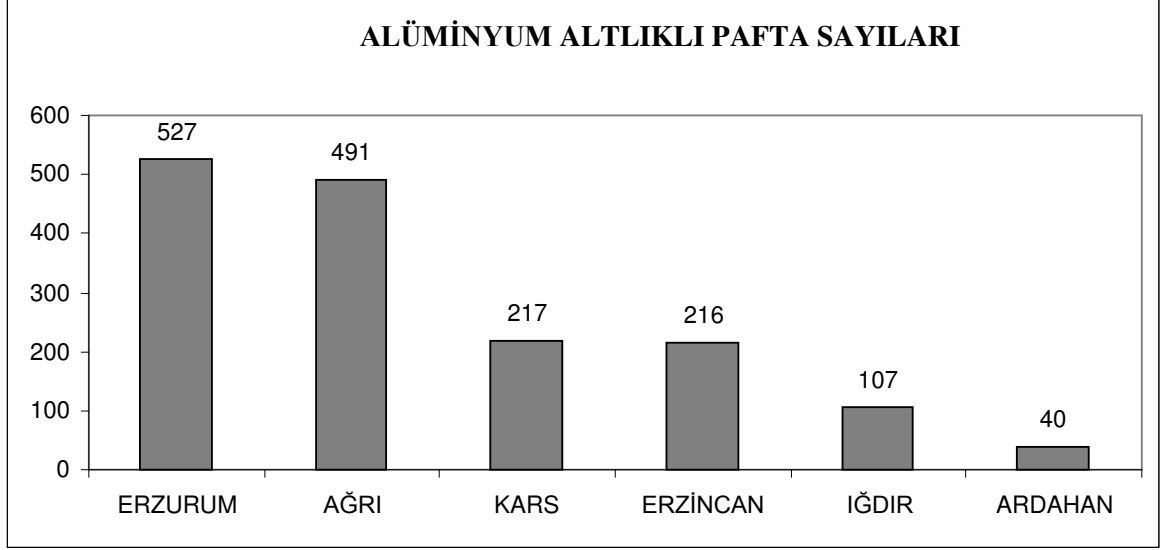
Şekil 3.10. İllere göre karton altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları

1980'li yıllarda üretilen paftaların çoğunda fotogrametrik yöntemle üretilen paftaların tamamında astrolon altlık kullanılmıştır. Astrolon altlık kullanılarak üretilen 17.512 adet kadastro paftasının illere göre dağılımı Şekil 3.11'de gösterilmiştir.



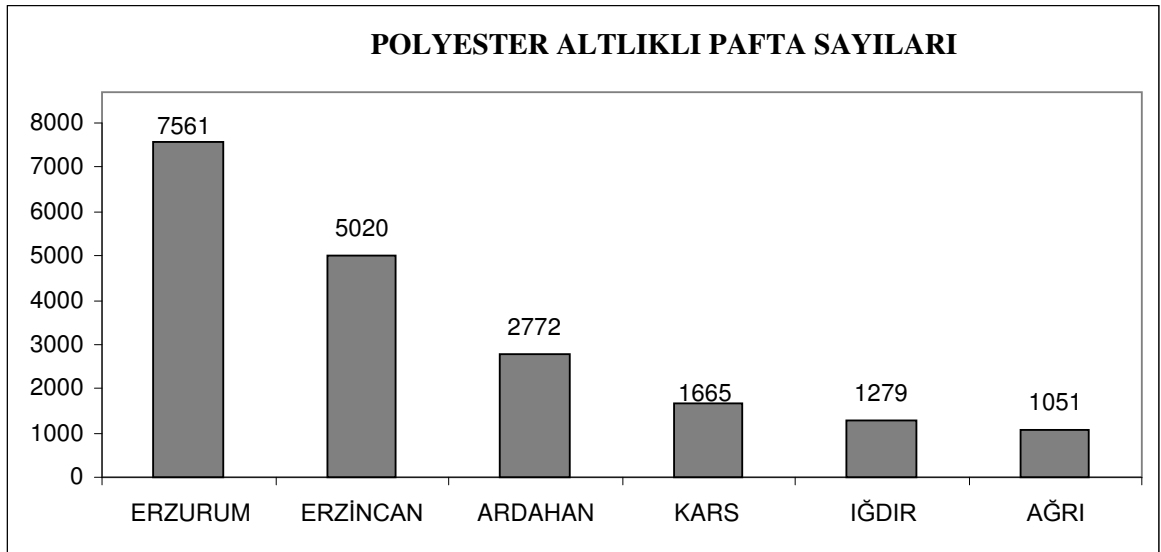
Şekil 3.11. İllere göre astrolon altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları

Genellikle il ve ilçe merkezlerinin kadastro paftalarında alüminyum altlık kullanılmıştır. Alüminyum altlık kullanılarak üretilen 1.598 adet kadastro paftasının illere göre dağılımı Şekil 3.12’de gösterilmiştir.



Şekil 3.12. İllere göre alüminyum altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları

Son dönemlerde özellikle ihaleli kadastro çalışmalarında polyester pafta altlıkları kullanılmaktadır. Polyester altlık kullanılarak üretilen 19.348 adet kadastro paftasının illere göre dağılımı Şekil 3.13.de gösterilmiştir.



Şekil 3.13. İllere göre polyester altlık kullanılarak üretilen pafta sayıları

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında bulunan bütün Kadastro Müdürlükleri'nde 22-a çalışmaları ihale usulüyle yürütülmektedir. Mevcut işler bir taraftan yürütülürken diğer taraftan 2015 yılı uygulama raporları hazırlanarak bir sonraki yılın planı yapılmaktadır. 2015 yılı hedeflerine 376 birimde toplam 343.064 parselin yenilenmesi alınmıştır. Tablo 3.3'de Erzurum Bölge Müdürlüğü'nün yapılan 22-a uygulamalarının ve planlanan birimlerin bilgisi gösterilmiştir.

Tablo 3.3. İllere göre 22-a uygulamaları bilgileri

ERZURUM TAPU VE KADASTRO 8. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 22-a UYGULAMALARI					
ERZİNCAN					
YILI	İHALE SÖZLEŞME ADI	BİRİM SAYISI	PARSEL SAYISI	YER TESLİM TARİHİ	AÇIKLAMA
2011	ERC-UZM	19	12373	24.02.2011	KESİN KABÜL YAPILDI.
2013	ERC-MRK	18	14192	30.05.2013	DEVAM EDİYOR
2014	ERC-MRK II	31	28558		İHALESİ SONUÇLANDI - YER TESLİMİ YAPILMADI
2015 YILI PLANLANAN		117	112734		
ERZURUM					
2012	ERZ-KRC	26	13065	30.04.2012	120 GÜN İŞ SÜRE UZATIMI İLE İŞ BİTİM TARİHİ 19/01/2014
2013	ERZURUM 2. GRUP	19	10282	20.12.2013	İŞ BİTİM TARİHİ 17/06/2014
2013	ERZ-OLT	27	19967	03.10.2013	DEVAM EDİYOR
2014	ERZ-ASK	39	27740	04.06.2014	DEVAM EDİYOR
2015 YILI PLANLANAN		91	80417		
İĞDIR					
2012	IGD-MRK	14	17001	30.04.2012	GEÇİCİ KABÜL YAPILDI
2013	IGD-MRK II	23	26680	04.06.2013	DEVAM EDİYOR
2015 YILI PLANLANAN		26	18204		
KARS					
2013	KRS-MRK	19	36503	11.03.2013	DEVAM EDİYOR
2015 YILI PLANLANAN		61	69589		

Tablo 3.3. 'ün devamı

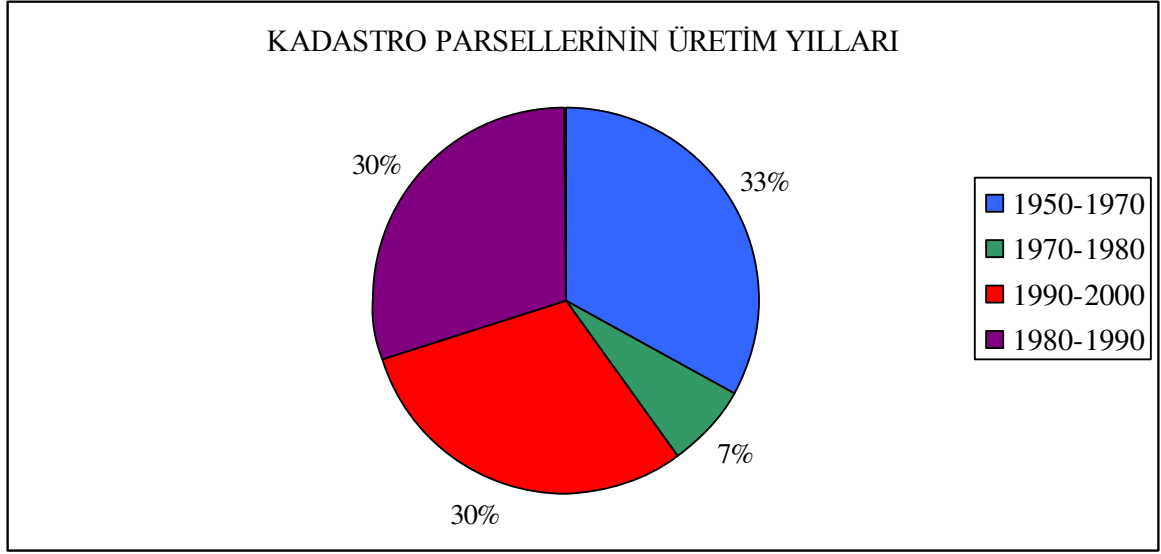
ARDAHAN					
2014	ARD-GOL	28	11595	14.02.2014	DEVAM EDİYOR
2015 YILI PLANLANAN		26	27166		
AĞRI					
2013	AGR-TTK	34	21508	09.10.2013	DEVAM EDİYOR
2015 YILI PLANLANAN		55	34954		

3.2. İllerin Veri Analizi

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde 2011 yılında başlayan 22-a uygulamaları 12 iş grubunda toplanmış ve bunların 4 ünde çalışmalar tamamlanmış ve 8 inde ise çalışmalar devam etmektedir. Çalışmaların biri hariç tamamı Dünya Bankası tarafından yapılan ihale yoluyla yapılmaktadır. Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde 2011 yılında başlayan 22-a uygulamaları 2014 yılı itibari ile 239.464 parselde yapılmıştır. Çalışmalar altı ilde toplam 297 birimi kapsamaktadır.

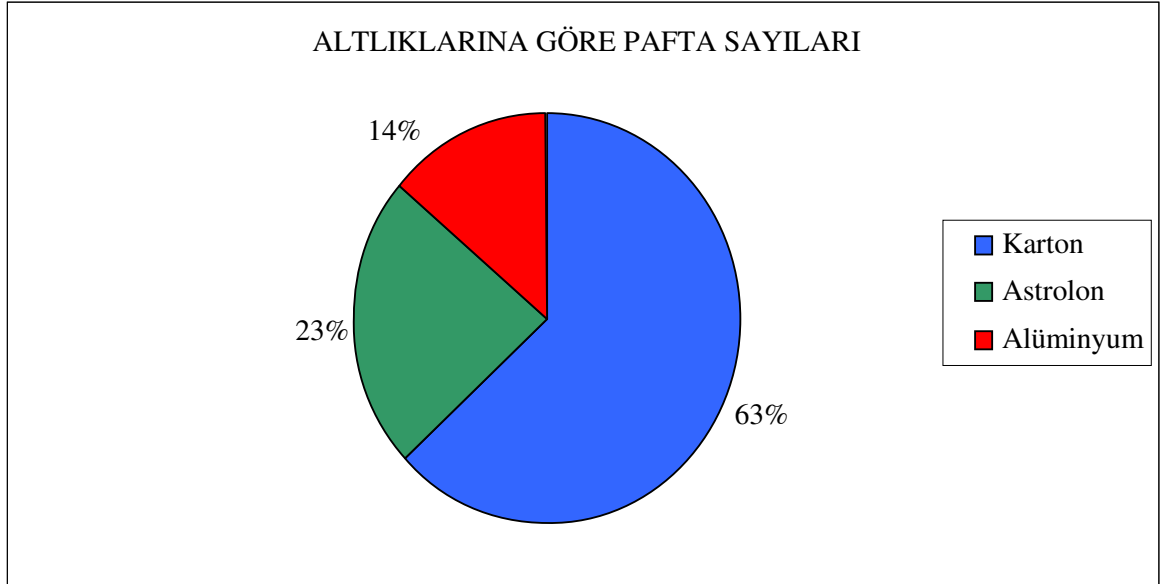
3.2.1. Ağrı İli

Ağrı ilinde çalışmalar ilk defa 2014 yılında AGR-TTK referans nolu iş adı ile ihalesi yapılarak başlamıştır. Parsellerin tamamı 2000'li yıllardan önce üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.14'de gösterilmiştir.



Şekil 3.14. AGR-TTK işinde yıllara göre parsel dağılımı

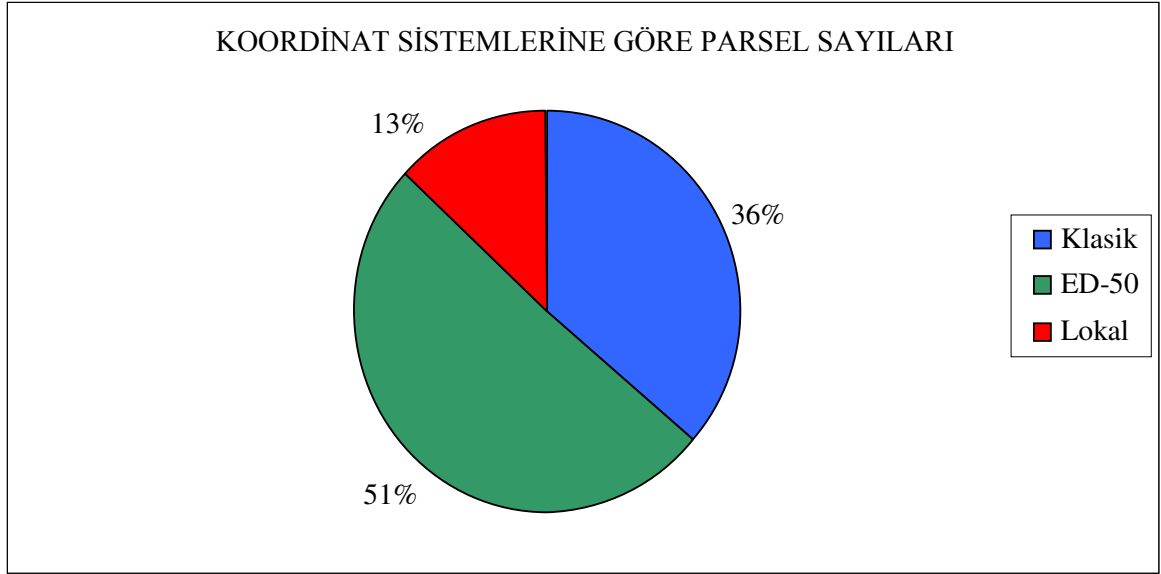
Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları ile paralel üç değişik altlık kullanılmış. Şekil 3.15’de pafta altlıklarının dağılımı gösterilmiştir. Karton altlıkların diğerlerine göre bir hayli fazla olduğu görülmektedir. Bu durum bile yenileme gereksinimini göstermektedir.



Şekil 3.15. AGR-TTK işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı

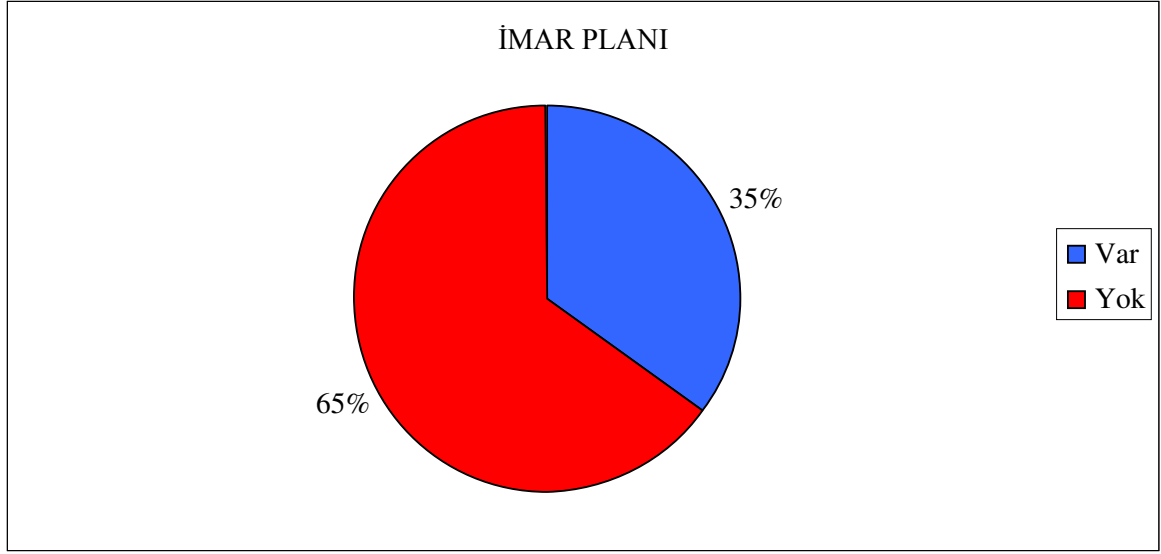
2014 yılında çalışmalarına başlanan uygulama dört ayrı ilçenin köylerinden oluşmakta olup 21.508 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 360 pafta ve 560.164 dönümü kapsamaktadır.

Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde ED-50 koordinat sisteminde üretilen parsellerin çokluğu dikkat çekmektedir. Şekil 3.16'da parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımı gösterilmiştir



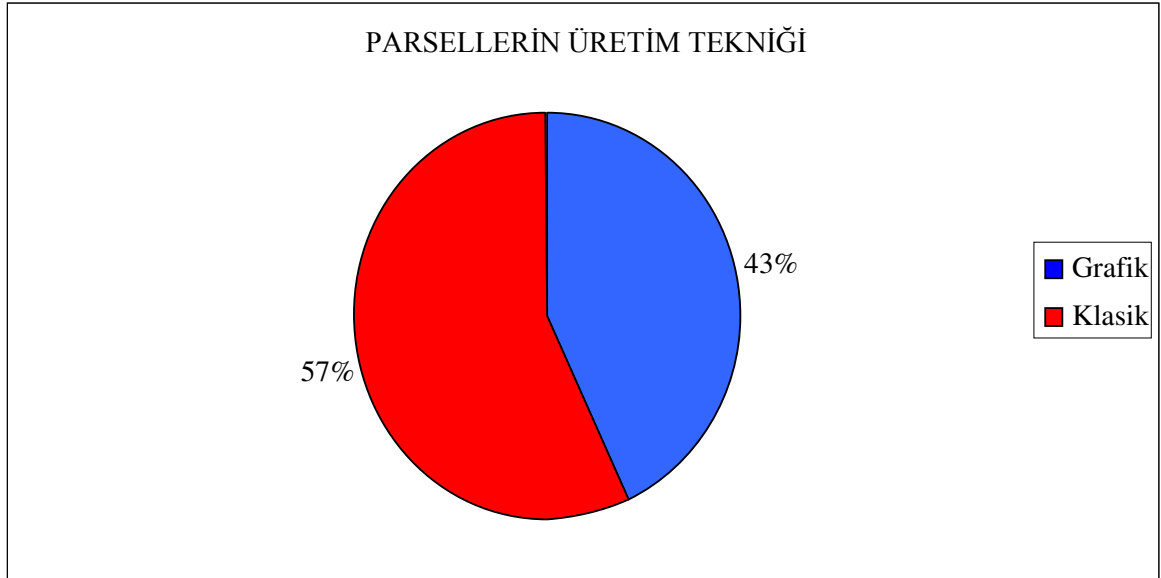
Şekil 3.16. AGR-TTK işinde Parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin büyük bölümü belediye sınırları dışında olduğu için imar planı dışında kalmıştır. Şekil 3.17'de parsellerin imar planı içerisinde kalma oranları verilmiştir.



Şekil 3.17. AGR-TTK işinde imar planı durumu

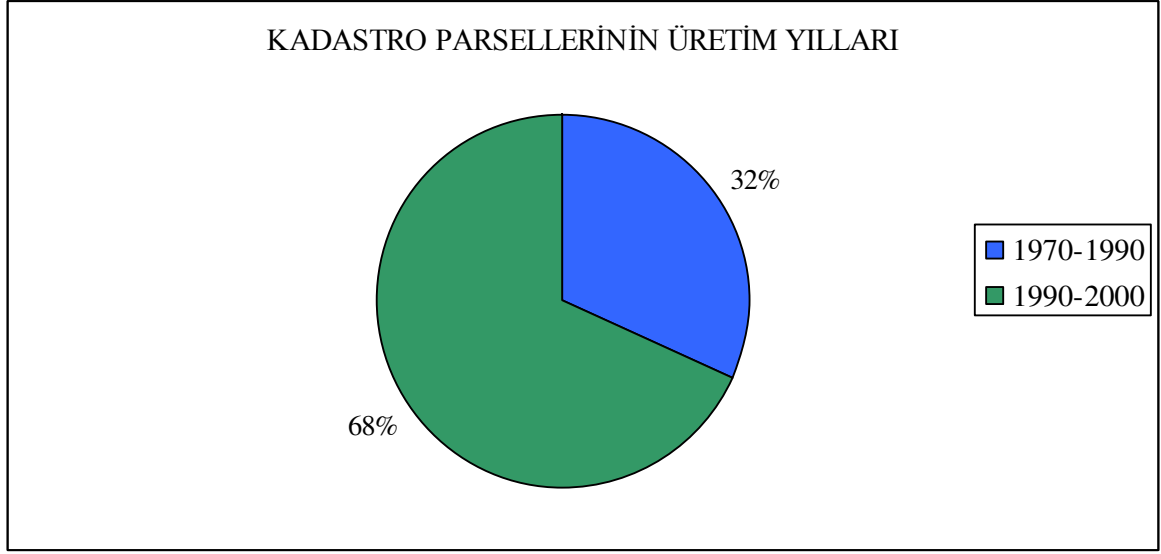
22-a uygulamasına dahil edilen 21.508 parsel üretim yöntemleri bakımından incelendiğinde iki yöntemin uygulandığı ve bu yöntemlerin birbirlerine yakın olduğu görülecektir. Şekil 3.18’de parsellerin üretim tekniğinin oranları gösterilmiştir.



Şekil 3.18. AGR-TTK işinde parsellerin üretim tekniği oranları

3.2.2.Ardahan İli

Ardahan ilinde çalışmalar ilk defa 2014 yılında ARD-GOL referans nolu iş adı ile ihalesi yapılarak başlamıştır. Parsellerin tamamı 2000’li yıllardan önce üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.19’da gösterilmiştir.

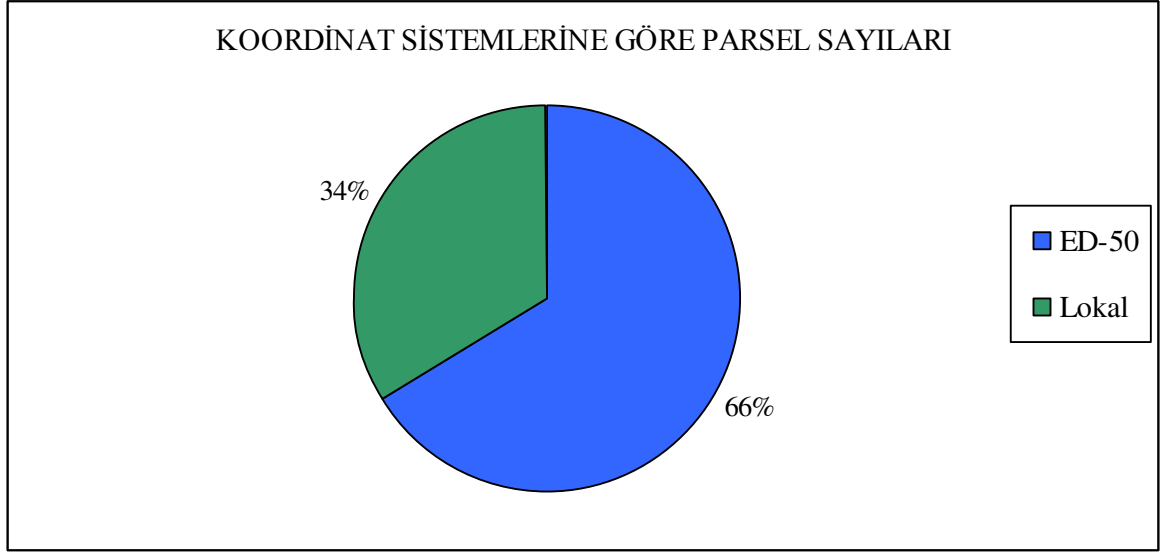


Şekil 3.19. ARD-GOL işinde yıllara göre parsel dağılımı

Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları genel olarak 1990’lı yıllar olduğu için astrolon pafta kullanılmıştır. Yenileme kapsamına alınan paftalarının tamamı astrolon altlıklarla çizilen paftalardır.

2014 yılında çalışmalarına başlayan uygulama beş ayrı ilçenin köylerinden oluşmakta olup 11.595 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 179 pafta ve 91.624 dönümü kapsamaktadır.

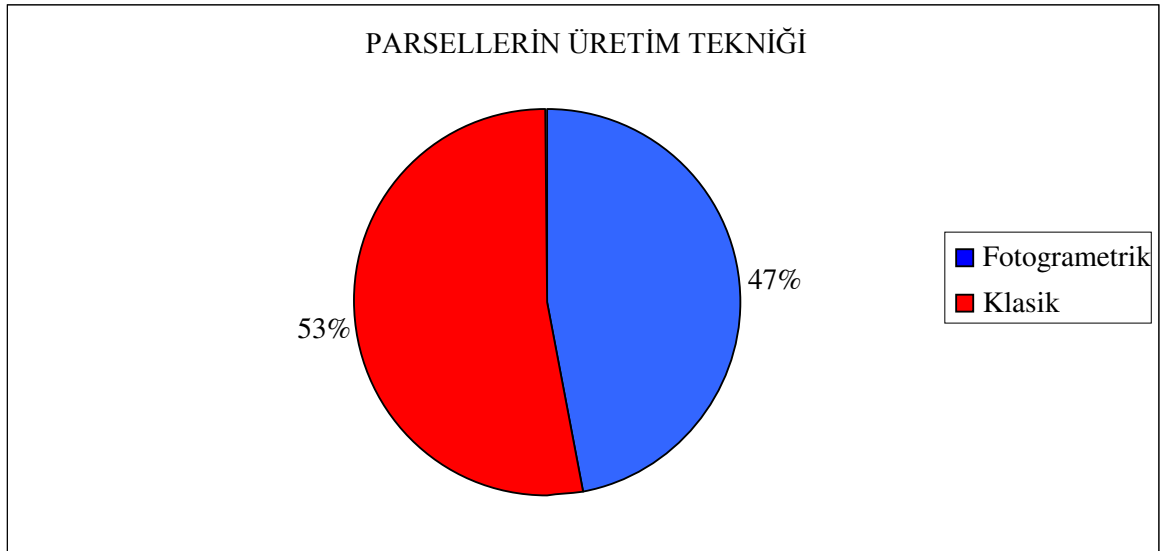
Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde iki farklı türde üretildikleri görülmektedir. ED-50 koordinat sisteminde üretilen parsellerin çoğu dikkat çekmektedir. Şekil 3.20’ de parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımı gösterilmiştir



Şekil 3.20. ARD-GOL işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin tamamı belediye sınırları dışında olduğu için imar planı dışında kalmıştır.

22-a uygulamasına dahil edilen 11.595 parsel üretim yöntemleri bakımından incelendiğinde iki yöntemin uygulandığı ve bu yöntemlerin birbirlerine yakın olduğu görülecektir. Fotogrametrik paftaların yenilenmesi dikkat çekici bulunmuştur. Şekil 3.21’ de parsellerin üretim tekniğinin oranları gösterilmiştir.



Şekil 3.21. ARD-GOL işinde parsellerin üretim tekniği oranları

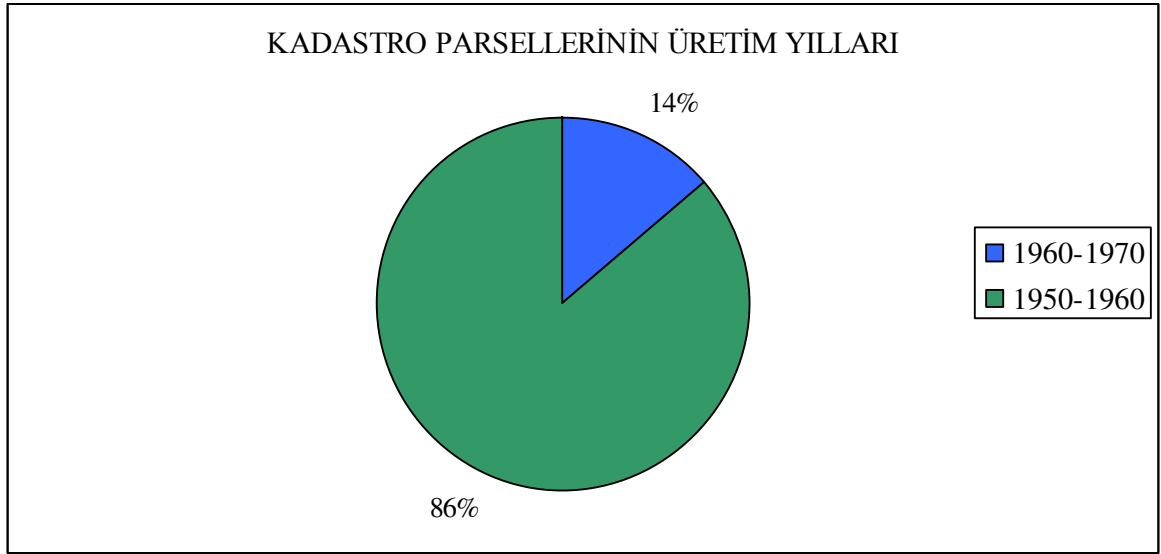
3.2.3. Erzincan İli

Erzincan İli bölgede yenileme çalışmalarının ilk başladığı yerdir. 2011 yılında ERC-UZM referans nolu iş adıyla Üzümlü İlçesinde yenileme yapılmıştır. Yenileme 19 birimde 12.373 parselde yapılmıştır.

ERC-MRK referans nolu işin çalışmaları 2013 yılında yapılmıştır. Parsellerin tamamı 1950 ile 1960 yılları arasında üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına birbirlerine oldukça yakındır.

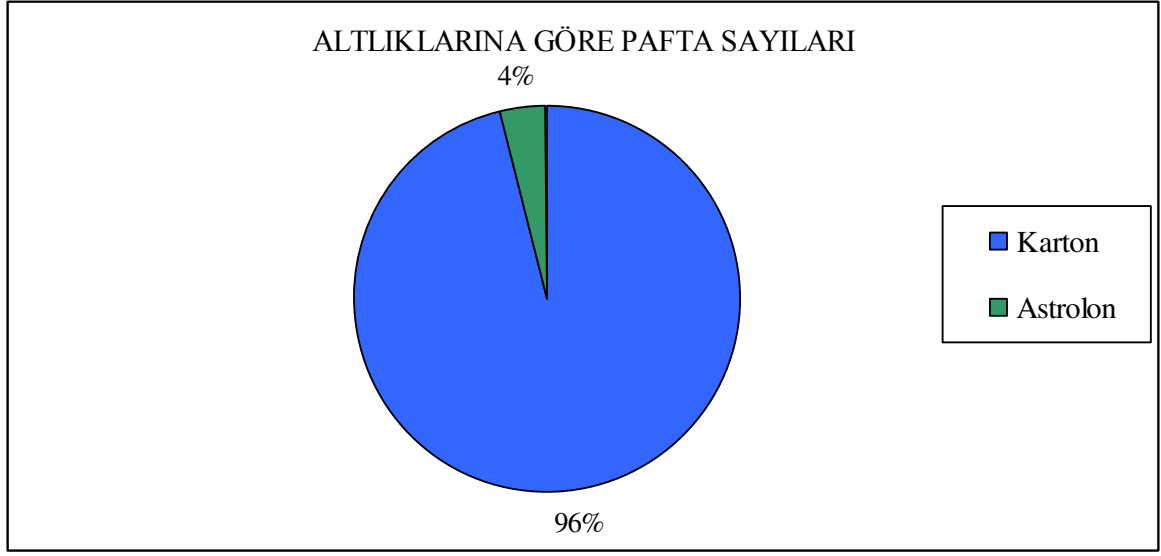
Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları genel olarak 1950' li yıllar olduğu için karton pafta kullanılmış.

ERC-MRK II referans nolu işin çalışmaları 2014 yılının sonlarında başlayacaktır. Parsellerin tamamı 1950 ile 1970 yılları arasında üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.22'de gösterilmiştir.



Şekil 3.22. ERC-MRK II işinde yıllara göre parsel dağılımı

Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları genel olarak 1950'li yıllar olduğu için ağırlıklı olarak karton pafta kullanılmıştır. Şekil 3.23'de pafta altlıklarının dağılımı gösterilmiştir. Karton altlıklarda yırtılma ve bantlamadan ötürü kullanımda zorluklar görülmektedir.

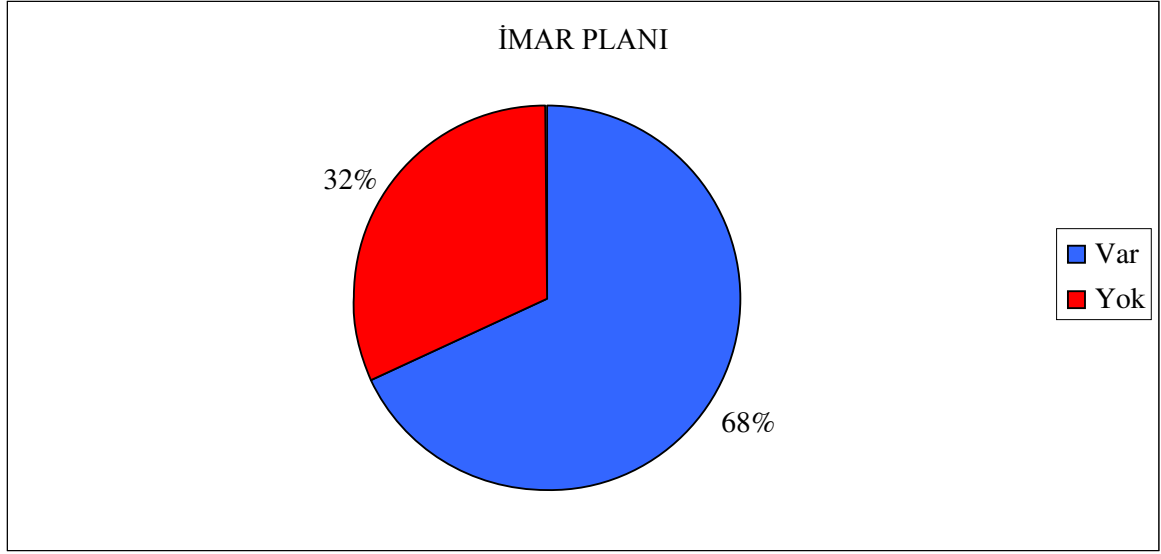


Şekil 3.23. ERC-MRK II işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı

ERC-MRK referans nolu iş olarak 2013 yılında çalışmalarına başlanan uygulama iki ayrı ilçenin köylerinden oluşmakta olup 14.192 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 293 pafta ve 101.849 dönümü kapsamaktadır.

Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde üretim tarihleri aynı yıllar olduğu için tek koordinat sistemi kullanılmıştır. Yenilemeye alınan parsellerin tamamı klasik yöntemle üretilmiştir.

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin tamamı belediye sınırları içinde olmadığından imar planı dışında kalan kısımlar da bulunmaktadır. Şekil 3.24'de parsellerin imar planı içerisinde kalma oranları verilmiştir.

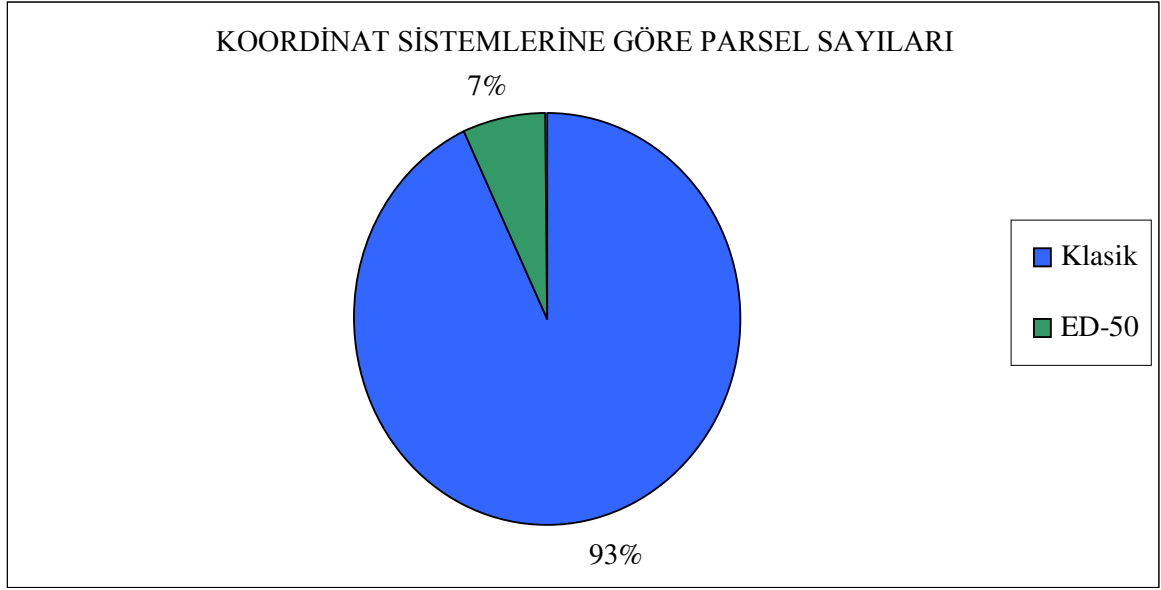


Şekil 3.24. ERC-MRK işinde imar planı durumu

22-a uygulamasına dahil edilen 14.192 parsel üretim yöntemi bakımından incelendiğinde 1950’li yıllarda üretildiklerin dolayı tamamı grafik yöntemle üretilmişlerdir.

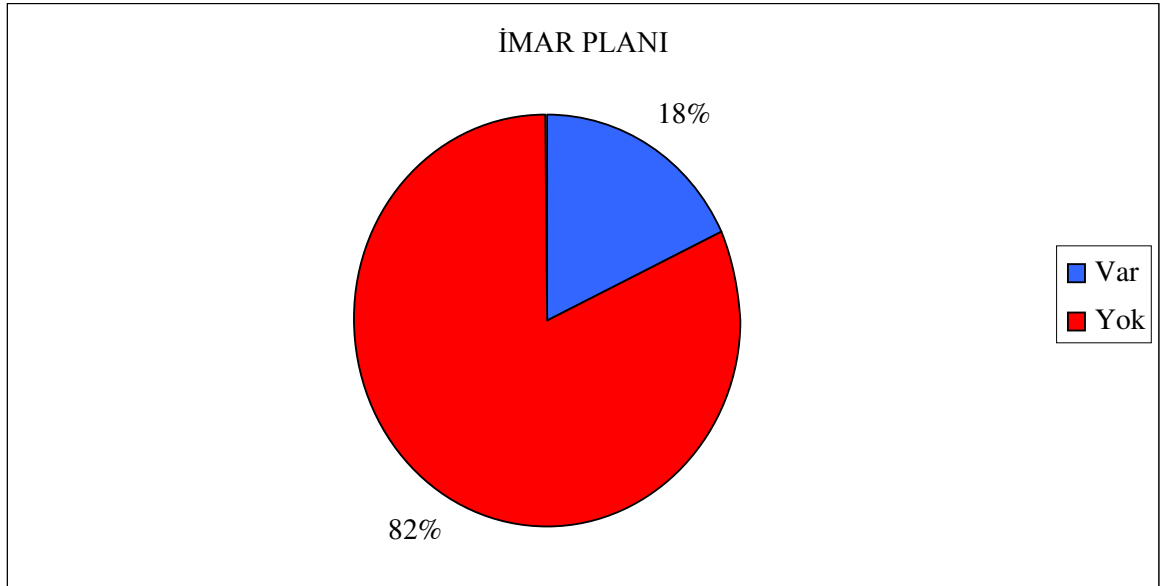
ERC-MRK II referans nolu iş olarak 2014 yılının sonlarına doğru çalışmalarına başlayacak ve uygulama merkez ilçenin köylerinden oluşmakta olup 28.558 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 425 pafta ve 148.792 dönümü kapsamaktadır.

Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde üretim tarihleri eski olduğu için ED-50 koordinat sistemi çok az kullanılmıştır. Şekil 3.25’de parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımı gösterilmiştir



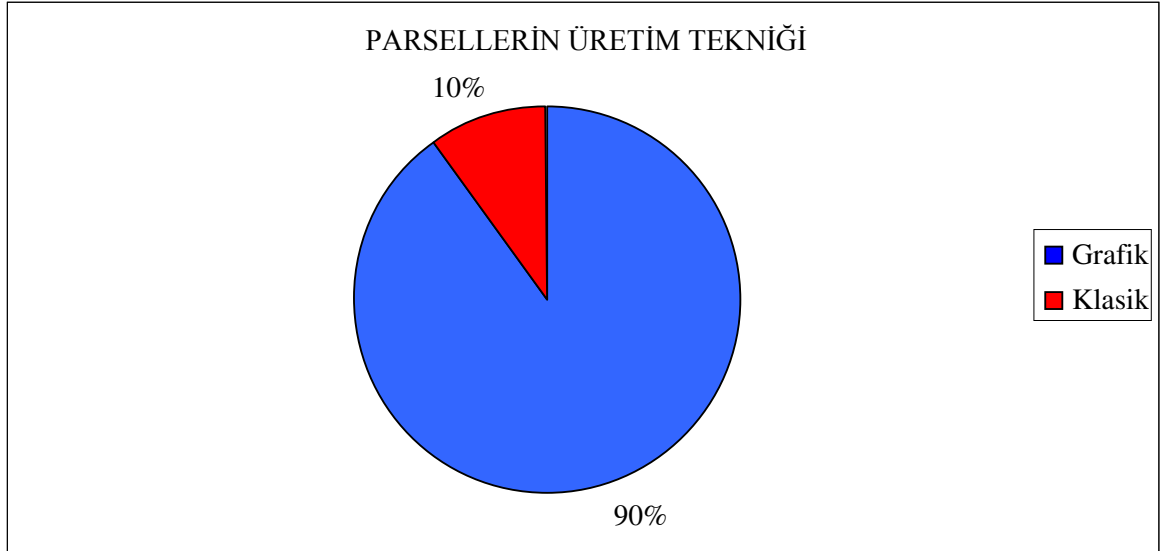
Şekil 3.25. ERC-MRK II işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin çoğu belediye sınırları dışında olduğu için imar planı dahilinde kalan parsellerin azlığı görülmüştür. Şekil 3.26'da parsellerin imar planı içerisinde kalma oranları verilmiştir.



Şekil 3.26. ERC-MRK II işinde imar planı durumu

22-a uygulamasına dahil edilen 28.558 parsel üretim yöntemi bakımından incelendiğinde çoğu grafik yöntemle üretilmişlerdir. Şekil 3.27’ de parsellerin üretim tekniğinin oranları gösterilmiştir.



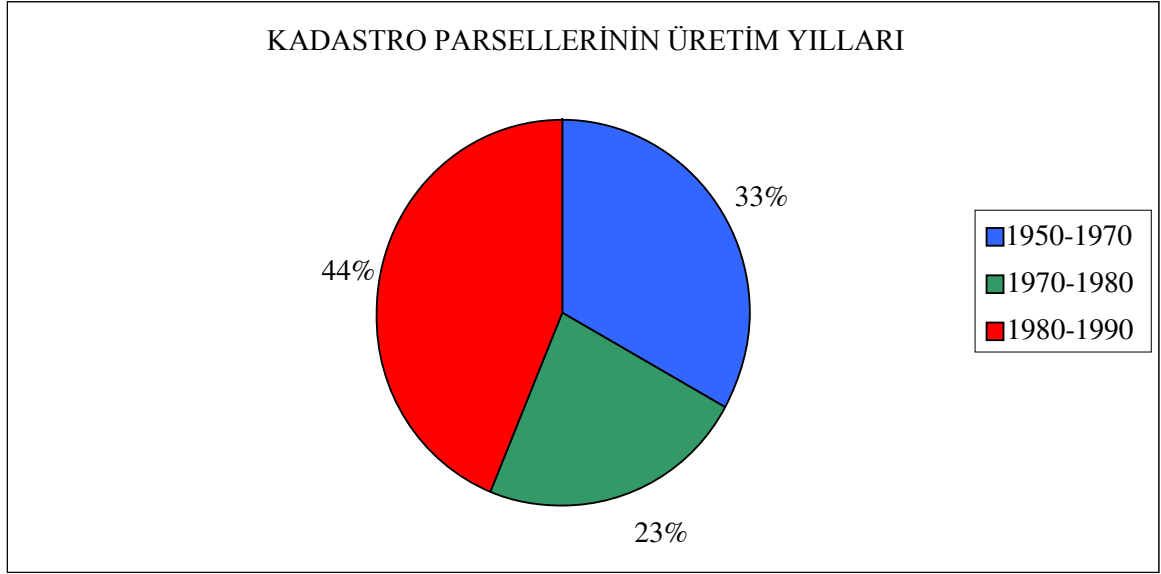
Şekil 3.27. ERC-MRK II işinde parsellerin üretim tekniği oranları

3.2.4. Erzurum İli

Erzurum İlinde yenileme çalışmaları 2012 yılında ERZ-KRC referans nolu iş ile başlamış ve 19.01.2014 tarihinde tamamlanmıştır. Yenilemeye 26 birimde 13.065 parsel alınmıştır.

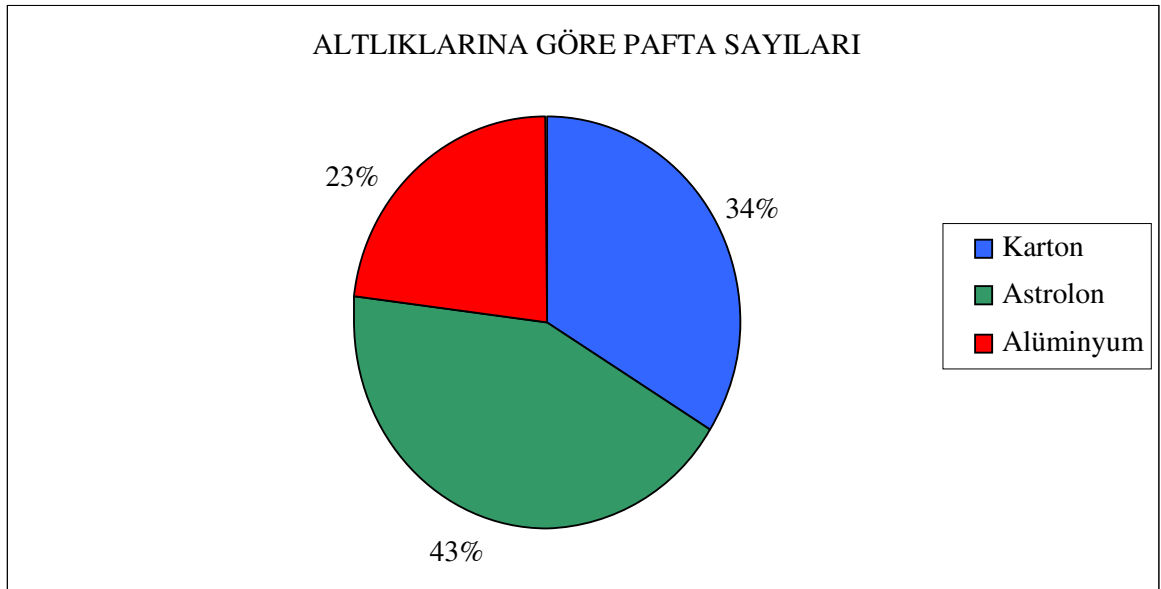
ERZURUM 2.GRUP referans nolu iş ise Kamu İhale Kurumu tarafından ihale edilerek 2013 yılında çalışmalarına başlanmıştır. Yenilemeye 19 birimde 10.282 parsel alınmıştır.

ERZ-OLT referans nolu işin çalışmaları 2013 yılında başlamıştır. Parsellerin tamamı 2000’li yıllardan önce üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.28’de gösterilmiştir.



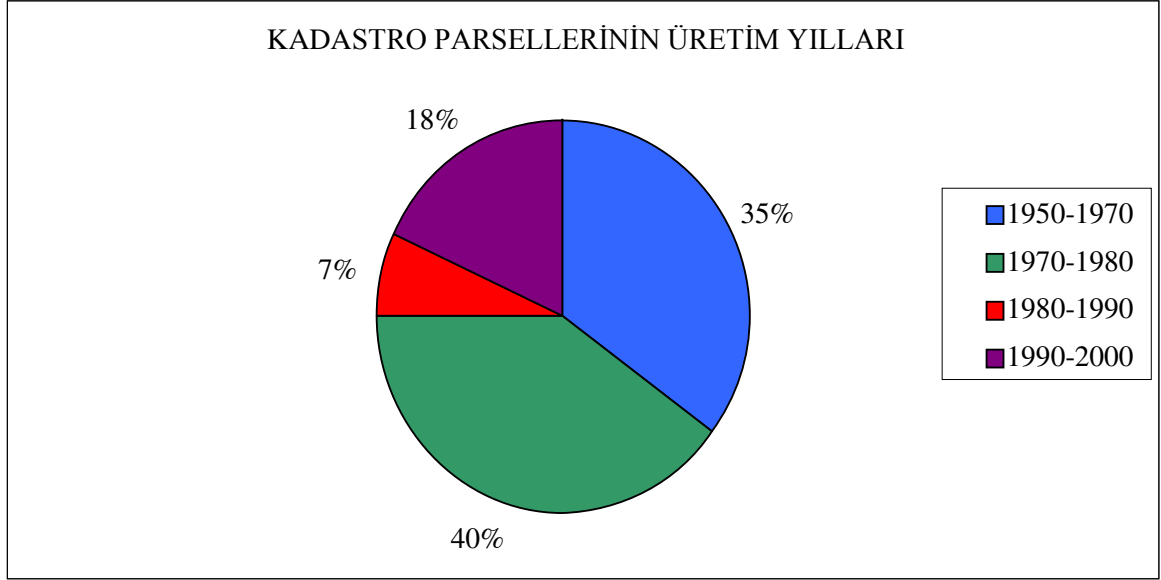
Şekil 3. 28. ERZ-OLT işinde yıllara göre parsel dağılımı

Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları ile bağlantılı olarak karton, alüminyum ve astrolon olmak üzere üç farklı altlık kullanılmıştır. Şekil 3.29’da pafta altlıklarının dağılımı gösterilmiştir.



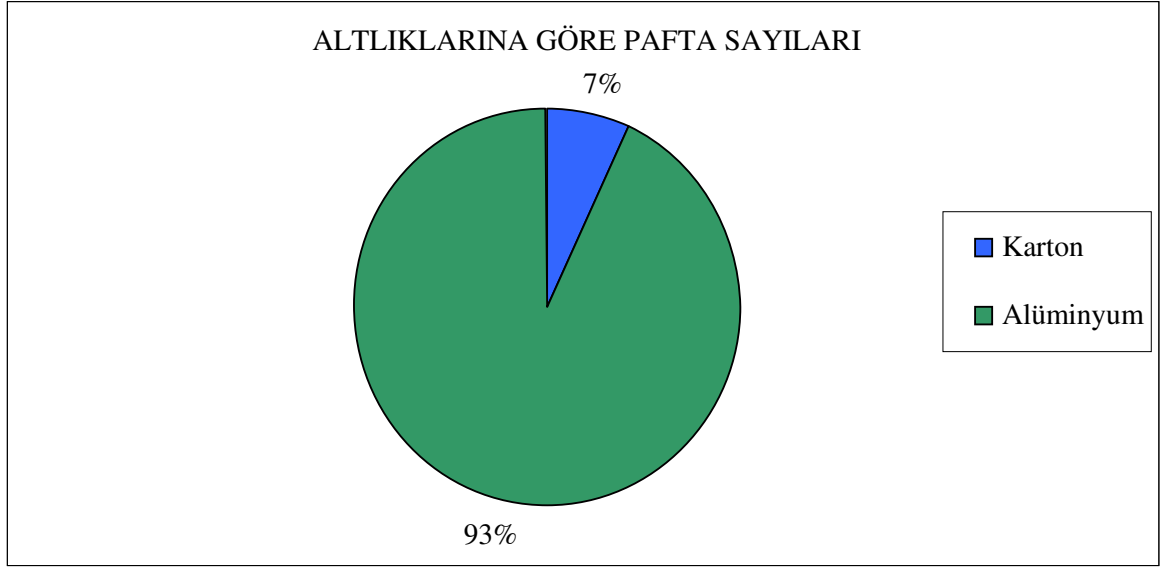
Şekil 3.29. ERZ-OLT işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı

ERZ-ASK referans nolu işin çalışmaları 2014 yılının haziran ayında başlamıştır. Parsellerin büyük çoğunluğu 1970 ile 1980 yılları arasında üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.30'da gösterilmiştir.



Şekil 3.30. ERZ-ASK işinde yıllara göre parsel dağılımı

Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde ilçe merkezleri fazla olduğu için ağırlıklı olarak alüminyum pafta kullanılmıştır. Şekil 3.31'de pafta altlıklarının dağılımı gösterilmiştir. Karton altlıklarda yırtılma ve bantlamadan ötürü kullanımda zorluklar görülmektedir.



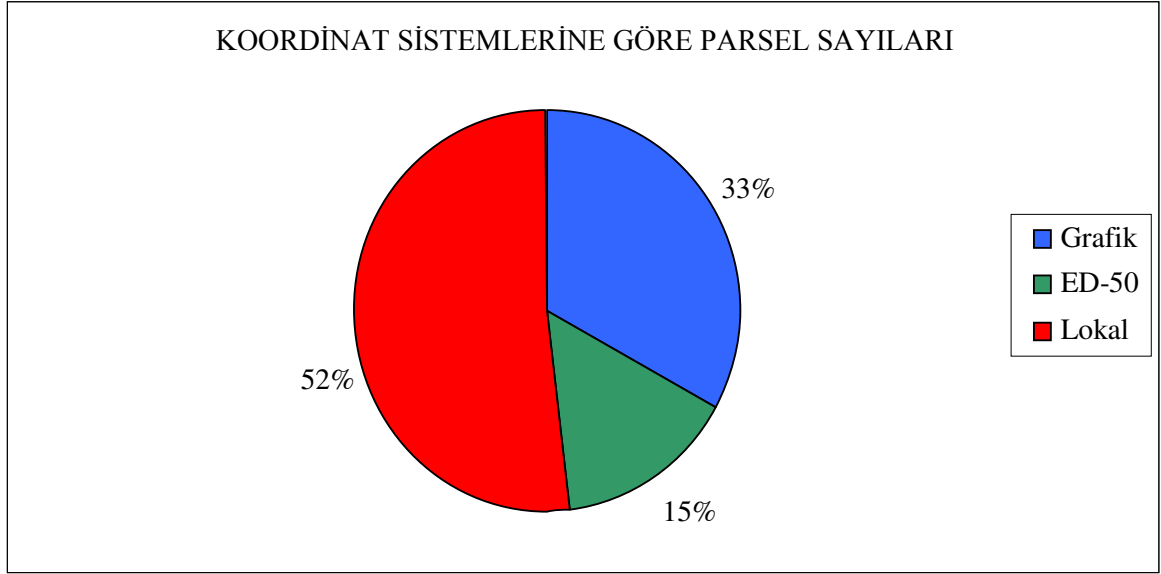
Şekil 3.31. ERZ-ASK işinde kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı

2012 yılında çalışmalarına başlayan ERC-KRC referans nolu iş üç ilçe merkezinin 26 mahallesinde yapılmıştır. Bu çalışmada halihazır haritası mevcut olan birimler özellikle tercih edilmiştir.

2013 yılında çalışmaları yürütülen ERZURUM 2.GRUP referans nolu iş Dünya Bankasından bağımsız Döner Sermaye İşletme Müdürlüğüne kaynak sağlanarak gerçekleştirilmiştir. Bu uygulamada yoğunluk Aziziye İlçe Merkezine ve büyükşehir sınırları dahilindeki mahallelere verilmiştir. Çalışmalarda ortofoto haritalardan büyük ölçüde yararlanılmıştır.

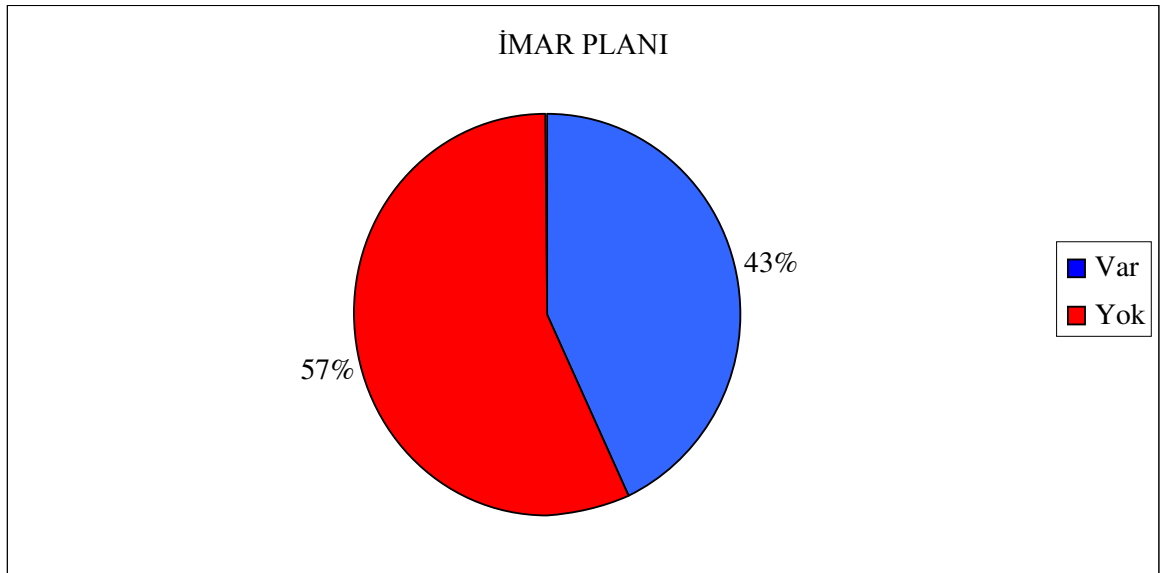
ERZ-OLT referans nolu iş olarak 2013 yılında çalışmalarına başlanan uygulama iki ayrı ilçenin merkezinden ve bir ilçenin köylerinden oluşmakta olup 19.967 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 372 pafta ve 271.706 dönümü kapsamaktadır.

Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde üretim tarihlerinde geçerli olan üç farklı koordinat sistemi kullanılmıştır. Şekil 3.32’de parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımı gösterilmiştir



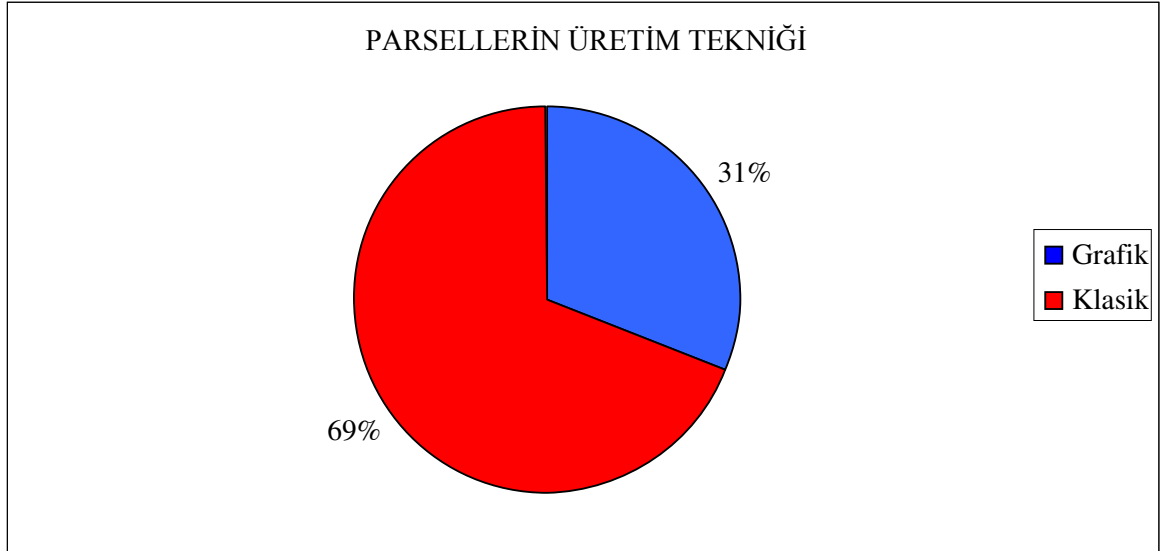
Şekil 3.32. ERZ-OLT işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin çoğunluğu belediye sınırları içinde kaldığı için imar planı bulunan parsellerin oranının daha çok olduğu görülmektedir. Şekil 3.33’de parsellerin imar planı içerisinde kalma oranları verilmiştir.



Şekil 3.33. ERZ-OLT işinde imar planı durumu

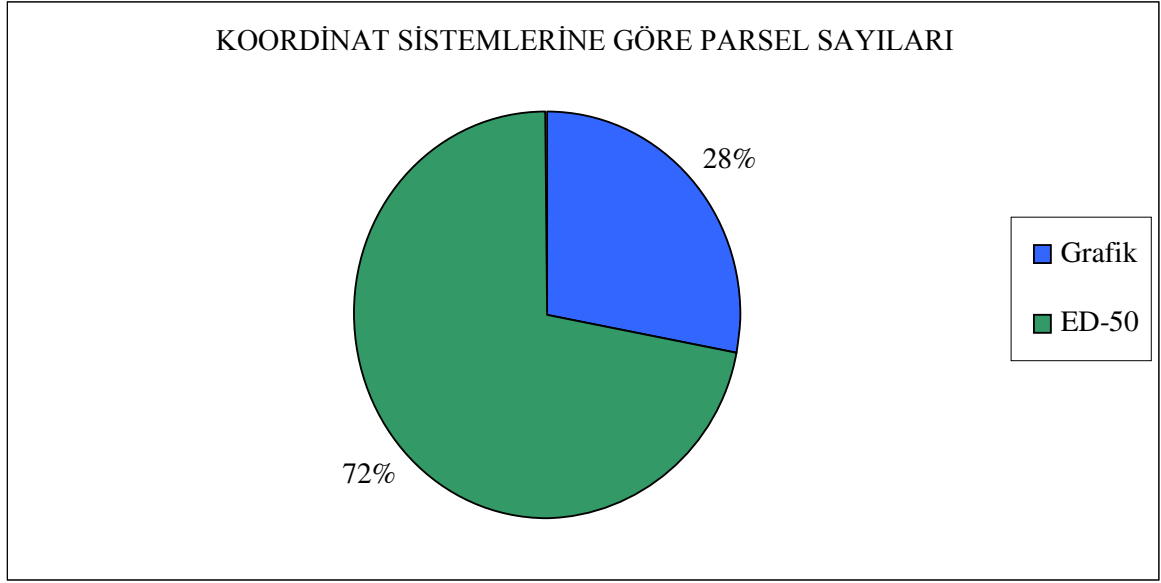
22-a uygulamasına dahil edilen 19.967 parselin üretim yöntemi bakımından incelendiğinde klasik ve grafik yöntemle üretilmişlerdir. Şekil 3.34’ de parsellerin üretim tekniğinin oranları gösterilmiştir.



Şekil 3.34. ERZ-OLT işinde parsellerin üretim tekniği oranları

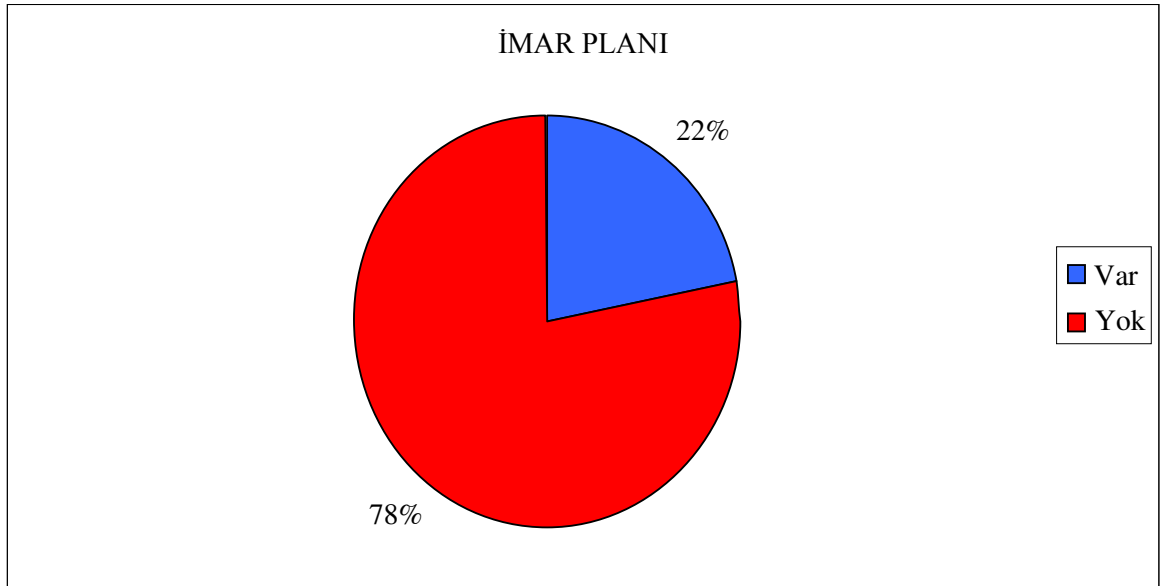
ERZ-ASK referans nolu iş ile ilgili olarak 2014 yılının haziran ayında çalışmalara başlanmıştır ve uygulama 4 ilçenin birimlerinden oluşmakta olup 27.740 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 277 pafta ve 317.978 dönümü kapsamaktadır.

Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde il merkezine yakın birimler seçildiği için ED-50 Koordinat sisteminin daha çok kullanıldığı görülüyor. Şekil 3.35’de parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımı gösterilmiştir



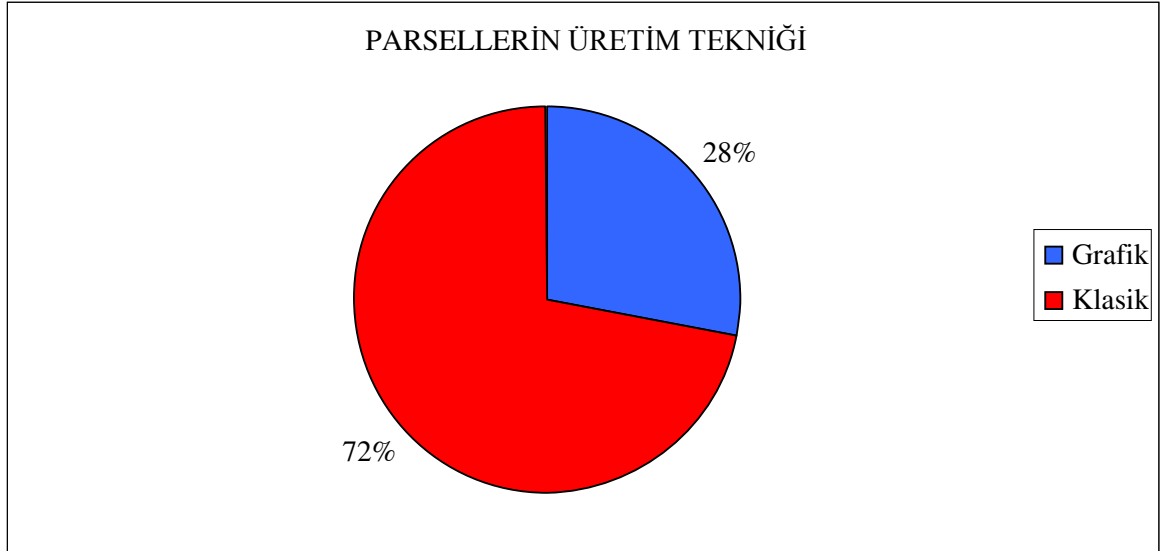
Şekil 3.35. ERZ-ASK işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin çoğu belediye sınırları dışında olduğu için imar planı dahilinde kalan parsellerin azlığı görülmüştür. Şekil 3.36'da parsellerin imar planı içerisinde kalma oranları verilmiştir.



Şekil 3.36. ERZ-ASK işinde imar planı durumu

22-a uygulamasına dahil edilen 27.740 parselin üretim yöntemi bakımından incelendiğinde çoğu klasik yöntemle üretilmişlerdir. Şekil 3.37’de parsellerin üretim tekniğinin oranları gösterilmiştir.

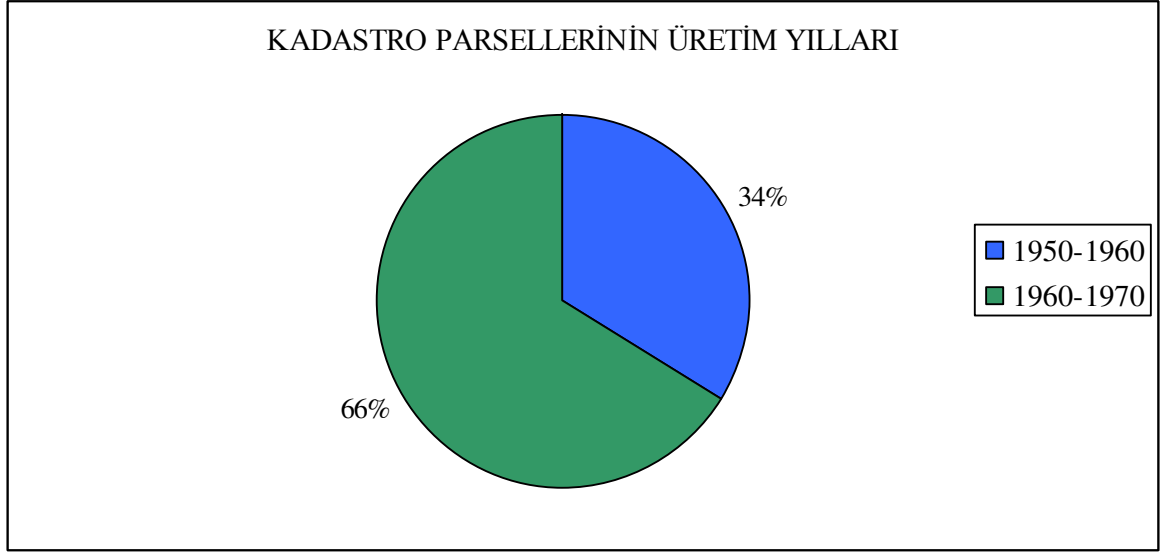


Şekil 3.37. ERZ-ASK işinde parsellerin üretim tekniği oranları

3.2.5. Iğdır İli

Iğdır İlinde yenileme çalışmaları 2012 yılında IGD-MRK referans nolu iş ile başlanmış ve çalışmalar tamamlanmıştır. Yenileme çalışmaları 14 birimde yapılmıştır.

IGD-MRK II referans nolu işin çalışmaları 2013 yılında başlanmıştır. Parsellerin tamamı 1970’li yıllardan önce üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.38’de gösterilmiştir.



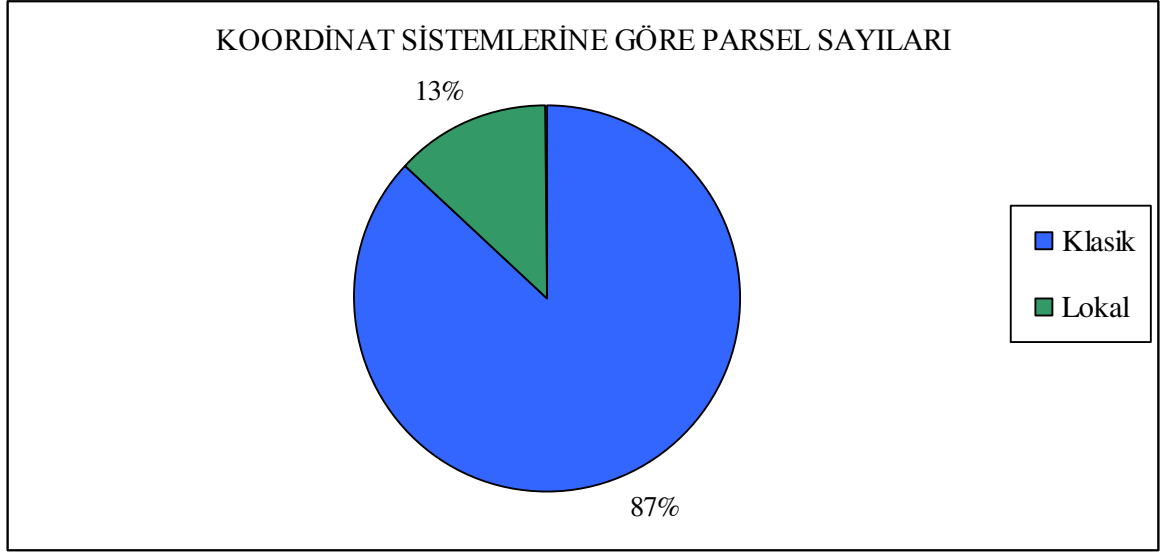
Şekil 3.38. IGD-MRK II işinde yıllara göre parsel dağılımı

Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları ile bağlantılı olarak tamamında karton altlık kullanılmıştır.

2012 yılında çalışmaları yapılan IGD-MRK referans nolu işe ait uygulamada 14 birimde 17001 parselin yenilemesi tamamlanmıştır.

IGD-MRK II referans nolu işin çalışmalarına 2013 yılında başlanmış ve uygulama iki ayrı ilçenin köylerinden oluşmakta olup 26.680 parselden ibarettir. Çalışmaların tamamı 491 pafta ve 201.547 dönümü kapsamaktadır.

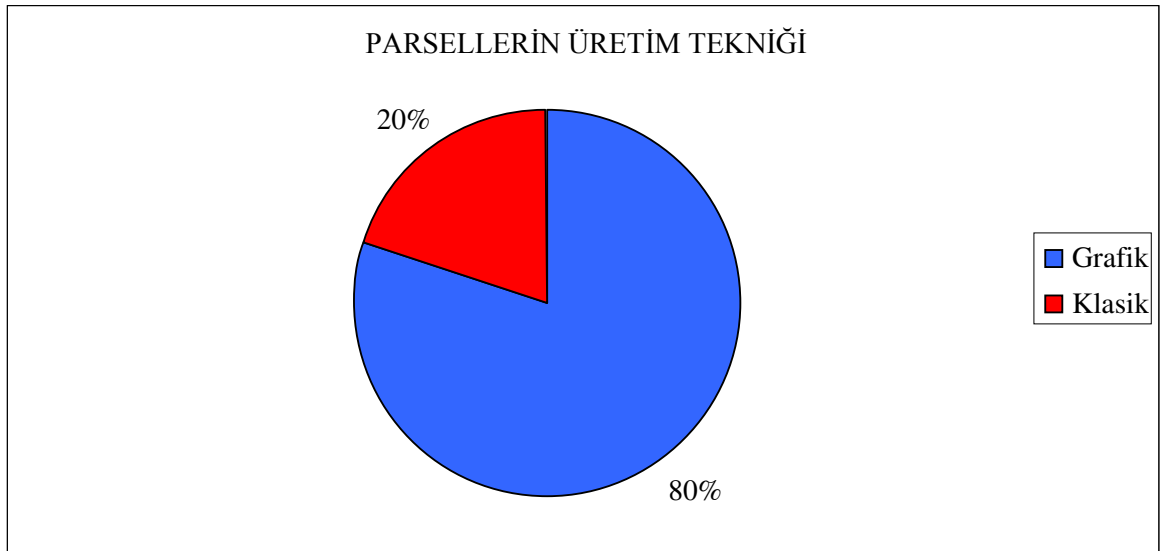
Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde üretim tarihlerinin birbirine çok yakın olmasından dolayı yoğunluklu olarak klasik sistem kullanılmıştır. Şekil 3.39'da parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımı gösterilmiştir



Şekil 3.39. IGD-MRK II işinde parsellerin koordinat sistemlerine göre dağılımları

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin tamamı belediye sınırları dışında kaldığı için parseller imar planı dışında kalmışlardır.

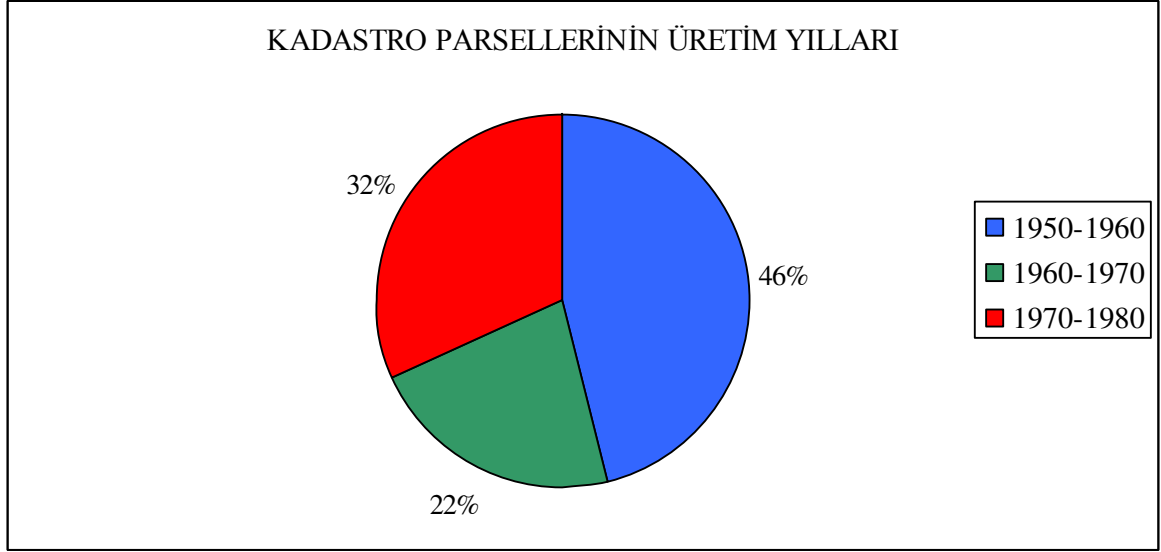
22-a uygulamasına dahil edilen 26.680 parselin üretim yöntemi bakımından incelendiğinde 1950’li yıllarda üretildiklerin dolayı çoğu grafik yöntemle üretilmiştir. Şekil 3.40’ da parsellerin üretim tekniğinin oranları gösterilmiştir.



Şekil 3.40. IGD-MRK II işinde parsellerin üretim tekniği oranları

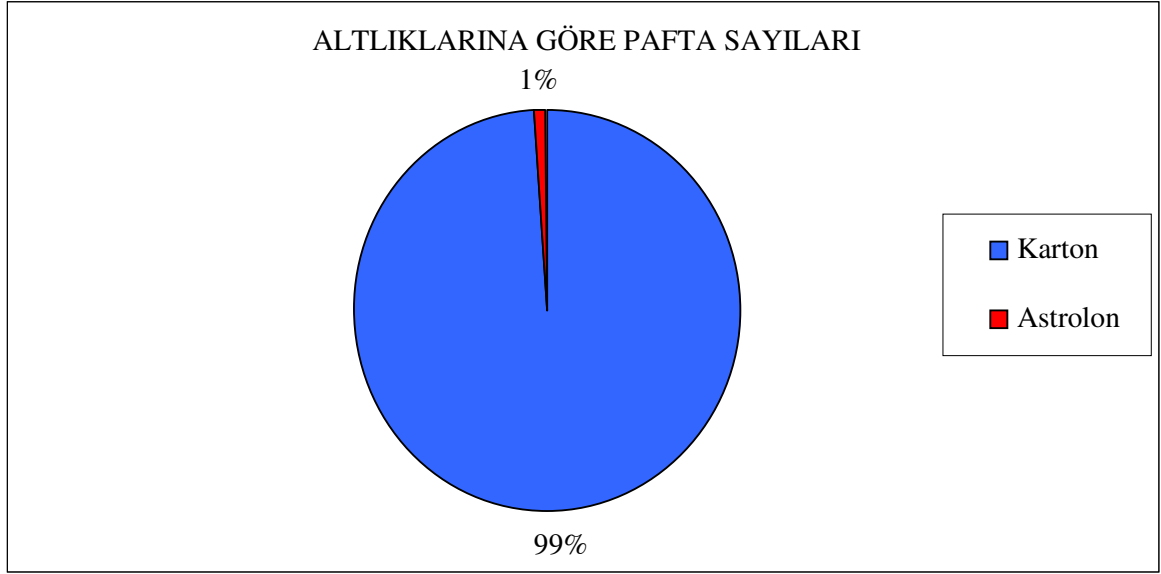
3.2.6. Kars İli

Kars İlinde yenileme çalışmaları ilk defa 2014 yılında başlamıştır. KRS-MRK referans nolu iş olarak ihalesi yapılarak çalışmalara başlanmıştır. Yenileme programına alınan parseller 1950 ila 1970 yılları arasında üretilmiş ve yenilemesi yapılan parsellerin üretim yıllarına göre dağılımı Şekil 3.41’de gösterilmiştir.



Şekil 3.41. KRS-MRK yıllara göre parsel dağılımı

Yenilemeye dahil edilen parsellerin pafta altlıkları incelendiğinde üretim yılları genel olarak 1960’lı yıllar olduğu için karton pafta altlığı kullanılmıştır. Şekil 3.42’de pafta altlıklarının dağılımı gösterilmiştir.

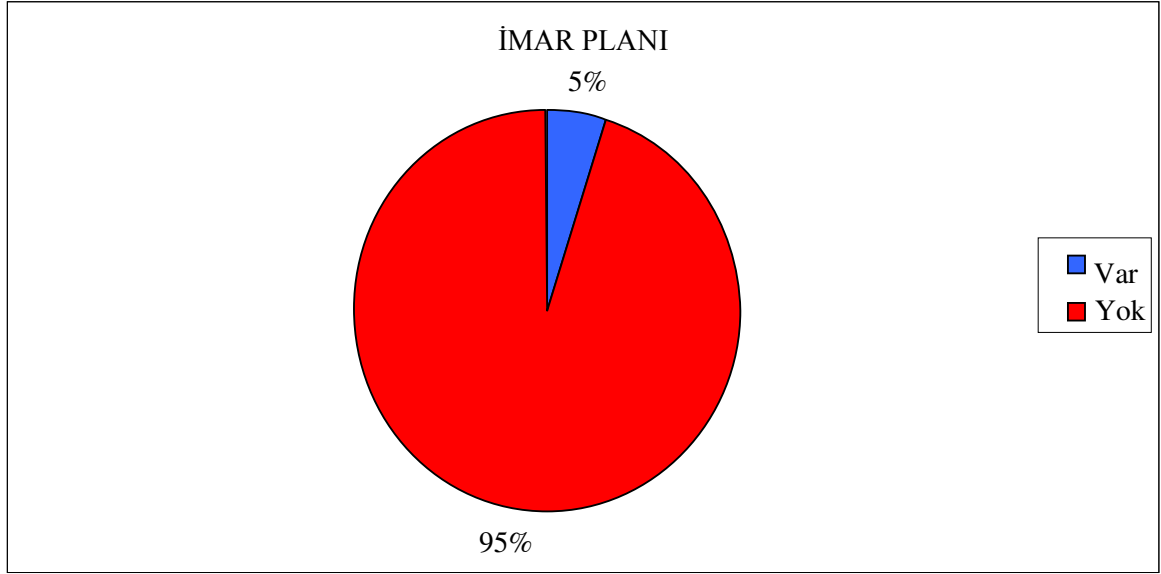


Şekil 3.42. KRS-MRK kullanılan altlıklara göre paftaların dağılımı

2014 yılında çalışmalarına başlanan uygulama 19 birimden oluşmaktadır. Çalışmaların tamamı 657 pafta ve 36.503 parseldir. Bütün bu parseller 378.143 dönümü kapsamaktadır.

Parsellerin koordinat sistemleri incelendiğinde tamamı grafik yöntemle üretildikleri için lokal koordinat sistemi kullanılmıştır.

Yenileme çalışmalarına dahil edilen parsellerin büyük kısmı imar planı dışında kalmıştır. Şekil 3.43’de parsellerin imar planı içerisinde kalma oranları verilmiştir.



Şekil 3.43. KRS-MRK imar planı durumu

22-a uygulamasına dahil edilen 36.503 parselin üretim yöntemleri bakımından incelendiğinde üretim yılların 1950 ila1970 yılları arasında olmasından dolayı tamamının grafik olduğu görülmektedir.

3.3. Yenilemede Karşılaşılan Problemler

Yürütülen her çalışmada bir takım problemlerle karşılaşıldığı gibi muhakkak ki yenileme çalışmalarında da bazı problemlerle karşılaşılmaktadır. Problemlerin temel sebebi yenileme mevzuatından kaynaklanmaktadır. Şöyle ki eski yıpranmış hatta bir kısmı yıkılmış binayı onarmak yıkıp yenisini yapmaktan nasıl ki daha zorsa kadastro paftalarının da yenilenmesi güncel kadastro yapımından biraz daha zor ve sıkıntılıdır.

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 teknik yönden karşılaşılan sorunlar için önemli bir örnektir.

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 yaşamaması gereken taşınmazların tapu kütüğünün kapalı olması ya da tescil esnasında tescili unutulmuş parseller hukuki açıdan karşılaşılan problemlerin en başında gelmektedir.

Yenilemede karşılaşılan temel problemler aşağıdaki gibi özetlenebilir.

1. Vatandaşların, mülkiyet konusundaki düzeltme beklentilerini karşılamamasından dolayı mal sahiplerinin çalışmalara kayıtsız kalınması taşınmazların sınır tespitlerini zorlaştırmaktadır.

2. Sınırları zeminde sabit olmasına karşın, herhangi bir değişikliğe uğramadığı halde, elindeki tapunun hatalı hesaplanmasından kaynaklı yenilemede oluşan alan azalışlarının sebebini anlayamadıkları için yoğun itiraz yapmaları.

3. Seçilen sınır tiplerinin bir kısmında zemin aplikasyonu yapılması gerekmektedir. Bu durum çalışmaları bir hayli zorlaştırmaktadır.

4. Geçerli sayılabilecek sınır tipinde ise hak sahiplerinin tamamının muvafakati gerekmektedir. Özellikle varisi çok olan ya da malikleri çalışma bölgesinde yaşamayan parsellerde bu durum çalışmaları olumsuz etkilemektedir.

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

6. 3402/22-a madde uygulamaları 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 Affi 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.

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

Yukarıda anlatılan temel problemlere bölgemizde bulunan her ilin kendi yöresel sorunları da eklenebilir. Ağrı İli'nde tesis kadastrounda tescil harici bırakılan yerlerin uzun yıllardır kullanan kişilerce kendi adlarına tescil talepleri ve kaçak yapıların cins değişikliği talepleri en önemli sorunlardır. Ardahan ve Kars İlleri'nde ise parsellerin zeminde boyuna bölümler oluşturmasına karşın paftasında enine bölümler oluşturması veya bunun tam tersi olması pafta ve zemin karşılaştırmasını oldukça zorlaştırmaktadır. Erzurum İli'ndeki çalışmalarda genellikle ilçe merkezleri seçildiği için yapılaşmaların oldukça fazla olmasından dolayı pafta ve zemin karşılaştırmasını oldukça zorlaştırmaktadır. Son olarak Iğdır İli'nde ise Devlet Su İşleri kanal kamulaştırılmaları grafik olarak üretilen kadastro paftasına doğru tatbik edilememesinden dolayı yenileme çalışmalarında kamulaştırma planlarının uygulanamaması önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Erzincan İli'nde ruhsatsız yapılan veya yol, mera gibi kamuya ait alanlara yapılan binaların kayıt altına girip ileride ceza uygulanabilir düşüncesiyle taşınmaz sahiplerinin ölçtürmek istememeleri ve yenileme çalışmaları beklentilerini karşılamadığı için çalışmalara kayıtsız davranıp taşınmazlarının sınırlarını göstermemeleri çalışmaları zorlaştırmaktadır.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

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 mekansal bilgi sisteminin altyapısını oluşturma görevi verilmektedir. Bu nedenle mevcut kadastro haritalarının yenilenmesi ihtiyacı gündeme gelmiştir.

Mevcut kadastro yenileme çalışmalarında tespit edilen en büyük eksilik uygulamanın koordinat sistemi ve pafta altlıklarının yenilenmesi ile sınırlı kalıp mevcut kastroya 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 yaşananı sayısallaştırma problemini çözmek için yapılan geçici bir çözümden ileriye gidememektedir.

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.

Yenileme yasası teknolojinin avantajlarından yararlanarak çağın ihtiyaçlarına uygun bilgileri de içeren, altgeçit, üst geçit, yer altı çarşıları gibi tesisleri de kapsayan üç boyutlu kastroya uygun hale getirilmelidir. Bunun yanında, yenileme çalışmaları çok amaçlı kastroğun gereksinimlerini sağlayacak bilgileri bulunduracak bir yapıda planlanmalı ve yürütülmelidir.

Gerek 2859 sayılı yenileme yasasıyla gerekse 22-a uygulamalarıyla yalnızca kadastro haritası yenilenmektedir. Yukarıda bahsedilen normları içerisinde bulunduran sürdürülebilir kadastro modellemesi yapılarak haritalarla birlikte kastroğun da yenilenmesi ve değişikliklerin kolayca güncellenebilmesini hedefleyen yeni bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu noktada benimsenmesi gereken yaklaşım mevcut kastroğun

yok sayılarak yeniden bir kadastronun yapılması değil, içerik ve teknik olarak mevcut kadastroyu güncellemek olmalıdır.

5. KAYNAKLAR

- Bıyık, C. ve Döner, F., 2007. Kadastronun Gelişimi Sürecinde Üç Boyutlu Kadastro İhtiyacı, HKMO 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Nisan, Ankara, 8.
- Çete, M., 2008, Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 240s.
- FIG, 1995. FIG Statement on Cadastre, Publication No. 11, Federation Internationale des Geometres, Copenhagen, 12 p.
- Kaufmann, J and Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication, Brighton, July , 44p.
- Kıbaroğlu, D., 2010, Türkiyede İkinci Kadastroya Duyulan İhtiyaç Kapsamında Yenileme Çalışmalarının Kapsamı, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun, 130s.
- Köktürk, E., 2009. Türkiye Kadastrosunun Gerçekleri, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayın Organı, Ankara, Mayıs, 30-33.
- Resmi Gazete, 2005. 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1. MD, Ankara, Mart, 2s.
- Resmi Gazete, 2006. Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik, Ankara, Kasım, 13s.
- Resmi Gazete, 2006. Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik, Ankara, Kasım, 5s.
- Resmi Gazete, 1995. Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği, Ankara, Mart, 5s.

- TKGM, 2010. Kadastro Kanunu 22/A Madde Uygulaması Ve Kontrolü Genelgesi: 2010/18 sayılı genelge, Ankara, 1-10.
- Tüdeş, T. ve Bıyık, C., 2001, Kadastro Bilgisi 3.Baskı, KTÜ Matbaası, Trabzon. 286s.
- Uçakcıoğlu, E., 2008, Kadastral Paftaların Yenilenmesi üzerine bir inceleme, Yüksek Lisans Tezi, Afyon Koca Tepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyon, 86s.
- UN ve FIG, 1999. Report of the Workshop on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, Final Edition, Bathurst, 58p.
- UN ve FIG, 1996. The Bogor Declaration, United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre, Bogor, 13p.
- Yaşayan, A., Erkan, H. ve Seylam, S. G., 2011. Kadastro Kavramı ve Türkiye Kadastro, HKMO 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Nisan, 1-5.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B. ve Demir, O., 2003. Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistemler için Bir Vizyon, Çeviri, HKMO Bülteni, Mart 2003, 24s.
- Yomralıoğlu, T., 2000. Coğrafi Bilgi Sistemleri: Temel Kavramlar ve Uygulamalar, İstanbul, 480s.
- Yomralıoğlu, T., 2006. Dünyada Kadastral Eğilimler ve Türkiye, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2006 Kadastro Kongresi, Ankara, Mayıs, 375-380.
- Yomralıoğlu, T., 2011. Dünyada Arazi Yönetimi, Okan Üniversitesi, Türkiye' de Sürdürülebilir Arazi Çalıştayı, 16s.
- URL-1, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-ve-kadastro-modernizasyon-projesi-tkmp>. 7 Haziran 2014.
- URL-2, <http://www.e-tkbm.gov.tr/publisher/projeizleme.htm>.7 Haziran 2014.
- URL-3, www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5392d96baa7112.68411441 .7 Haziran 2014.

URL-4, [www.tdk.gov.tr / index.php?option= com_ bts & arama = kelime & guid = TDK.GTS.5392d97a9c3e55.18110119](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5392d97a9c3e55.18110119) .7 Haziran 2014.

URL-5, [www.tdk.gov.tr / index.php?option= com_ bts & arama = kelime & guid = TDK.GTS.5392dc2fb47252.50967522](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5392dc2fb47252.50967522) .7 Haziran 2014.

URL-6, [http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tarihçe](http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tarihce) .7 Haziran 2014.

URL-7, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/TAKBIS> .7 Haziran 2014.

URL-8, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/mekansal-gayrimenkul-sistemi-megsis> .7 Haziran 2014.

URL-9, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/turkiye-ulusal-cograf-bilgi-sistemi-tucbs-projesi>.
7 Haziran 2014.

EK 2 Uygulama Raporu Ön Yüz

Ek-1

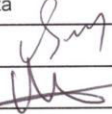
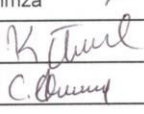

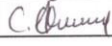
UYGULAMA RAPORU


İli	ERZURUM	Mevkii isimleri	Tamamı
İlçesi	AZIZIYE(ILICA)	Pafta Numaralan	Tamamı
Mahalle/Köy	Ilıca (K) / Yeşil (M)	Ada Numaraları	Tamamı
Toplam Parsel Sayısı	593	Yaklaşık Yüzölçüm	5468 Dönüm
UYGULAMA İSTENEN PAFTALARIN			
Yapım Yılı ve	1966 KLASİK	Altlık Türü	KARTON
Yer Kontrol Noktalarının Durumu: Tesis Kadastro çalışmalarında kullanılan yer kontrol noktalarının %90 a varan kısmı zeminde mevcut değildir.			
Teknik Belgelerin Durumu: Tüm teknik belgeler müdürlüğümüzde mevcuttur. Ancak teknik sıhate haiz değildir.			
UYGULAMA İSTENEN ALANDA			
Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara ilişkin Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca başlanmış veya planlanmış çalışmaların bulunup bulunmadığı ve planlanmış işlerin başlama tarihi: Fotogrametrik halihazırını mevcuttur.			
UYGULAMAYI GEREKTİREN AÇIKLAMALAR			
<p>Pafta ve ölçü krokileri uyum arz etmekte ancak zemin durumu ile pafta ve ölçü krokileri arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Paftaların, sınırları gerçeği uygun olarak göstermediği ve uygulama niteliğini kaybettiği belirlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde Aziziye(İlica) ilçesindeki kadastro çalışmalarının istenilen doğruluktan uzak olduğu tespit edilmiştir.</p> <p>Önceden yapılan çalışmalar ve talebe bağlı işlemlerde pafta zemin uyumsuzluğu ile karşılaşılan sıkıntılar gözlenmiştir.Klasik kadastro haritalarında karşılaşılan bir sorunda tapu yüz ölçümü ile paftadan hesaplanan ya da sayısallaştırma sureti ile elde edilen koordinatlardan hesaplanan parsel yüz ölçümleri arasındaki farklılıklardır.Bu gibi teknik problemlerin ilçe mahallesinde sıkıntılar oluşturduğu görülmektedir.</p> <p>İlçede yapılan çalışmaların teknik olarak yetersiz kalması ve ölçü değerlerinin zemini yansıtmaması nedeni ve Erzurum Kadastro Müdürlüğü hizmet sahasında yer alan ve müdürlüğümüze 17 km mesafede bulunan Aziziye (İlica) ilçesi yeşil mahallesi 1966 tarihinde yürürlükteki 5602 sayılı yasa hükümlerine göre tapulaması klasik karton paftalara çizgisel olarak yapılmış ve kadastro çalışmaları tamamlanmıştır.1966 tarihinde yapılan kadastro çalışmaları tek birim olarak yapılmış daha sonra 1994 yılında Aziziye(İlicanın) ilçe olmuştur. Ancak tapu müdürlüğünde hala tek birim olarak görülmekte olup her hangi bir mahalle bölümlenmesi yapılmamıştır.</p> <p>İlçe merkezinden KARS-ERZURUM-ERZİNCAN karayolunun geçmesi ile gelişmeye müsait olması nedenleriyle, 3402 kadastro kanununun 22-a maddesi hükümleri doğrultusunda mahallenin tamamının yenileme uygulamasını kapsamı gerektiği kanaati oluşmuştur. Söz konusu ilçe merkezinde, ilgili tapu müdürlüğü ve kadastro müdürlüklerince her hangi bir mahalle ayırımı yapılmadığı ve ilgili belediye tarafından mahalle bölümlenmesi ile ilgili her hangi bir resmi talepte bulunulmadığı belirlenmiştir.</p>			

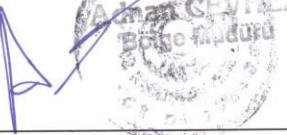
(Bu form yalnız 3402 sayılı Kanununun 22/a maddesi gereğince yapılacak uygulamalarda kullanılacaktır.)

EK 3 Uygulama Raporu Arka Yüzü

Ölçü Yöntemi	Parsel Sayısı	Pafta Altlığı	Pafta Adedi
CORS Gps Sistemi	32	ASTROLON	12

Raporu Düzenleyen Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	imza	Görevi	Adı Soyadı	imza
Kont.Müh.	Sinan YILDIRIM		Fen Kont.Me.	Kamil AK	
Kont.Müh.	Hüseyin İLHAN		Kad. Tek	Cüneyt ATASEVER	

MÜDÜRÜN GÖRÜŞÜ
<p>Bu birim için ekte hazırlanmış bulunan kroki , rapor ve diğer hususlar incelenmiş olup 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a maddesi uygulamasının yapılması müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.</p> <p style="text-align: right;">Bünyamin TATAR KADASTRO MÜDÜRÜ </p>

BÖLGE MÜDÜRÜNÜN GÖRÜŞÜ
<p>Yapılan inceleme sonucunda , bu birimde 3402 sayılı, yasanın 22-a maddesi gereğince uygulama yapılması, uygun görülmüştür.</p> <p style="text-align: right;"> Bölge Müdürü</p>

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

EK 4 Yenileme Raporu Eki Teknik Rapor

TEKNİK RAPOR

Erzurum Kadastro müdürlüğü hizmet sahasında bulunan Kurtuluş Mahallesi evveliyatında Pasinler ilçe merkezi olup 1992 yılında kadastro çalışması yapılmıştır. Günümüze kadar gelen süreç içerisinde birim sınırları içerisinde ve etrafında tesis edilmiş olan poligon ve daha hassas nirengi noktalarının nerdeyse tamamı tahrip olmuş durumdadır. Özellikle nirengi noktalarının tahrip edilmiş olması nedeni ile talebe bağlı işlemlerde (aplikasyon, cins değişikliği vb.) bu güne kadar çok büyük sorunlar ile karşılaşmıştır.

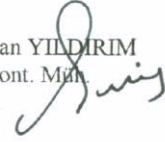
Yenileme raporunu hazırlarken arazide yapmış olduğumuz kontrol ölçülerinde, parsel sınırları belirgin olan ve şüpheye maruz bırakacak belirsiz parsellerden kontrol ölçüsü alınmamıştır. Arazi ölçülerimizi Yeni Cors Gps sistemi ile aletin durumu sadece fix durumda iken hassas bir şekilde kontrol ölçülerimizi hazırladık.

Kurtuluş Mahallesi parsellerin bir kısmında parsel sınırlarının belirsiz durumda tespit ettik. Elimizdeki paftada tarla vasfında gözükken bazı parseller arazide pafta yardımıyla tespit edilemeyecek kadar sınırlarının belirsiz olduğunu gördük.

Pafta ile zemin durumunun birbirleriyle uyumaması ve pafta ile ölçü krokilerinin birbirlerinde farklı olması ayrıca sayısallaştırılmış paftadaki parsel alanlarıyla tapu müdürlüğünün sisteminde kayıtlı olan alanların birbirlerinden farklı olması nedenleri ile 3402 sayılı kadastro kanununun 22-a maddesi gereğince yapılacak çalışmalar ile paftaların bir an önce yenilenmesi gereği doğmuştur.

Yukarıda bahsedilen teknik problemler mahallenin tamamını kapsadığı Kurtuluş Mahallesi yenileme çalışma alanı içerisinde toplam 660 parsel bulunduğu, klasik ve Fotoğronometri paftayı kapsadığı yaklaşık kadastro çalışma alanının 2525 dönüm olduğu ekli krokisinde gösterilmiştir.

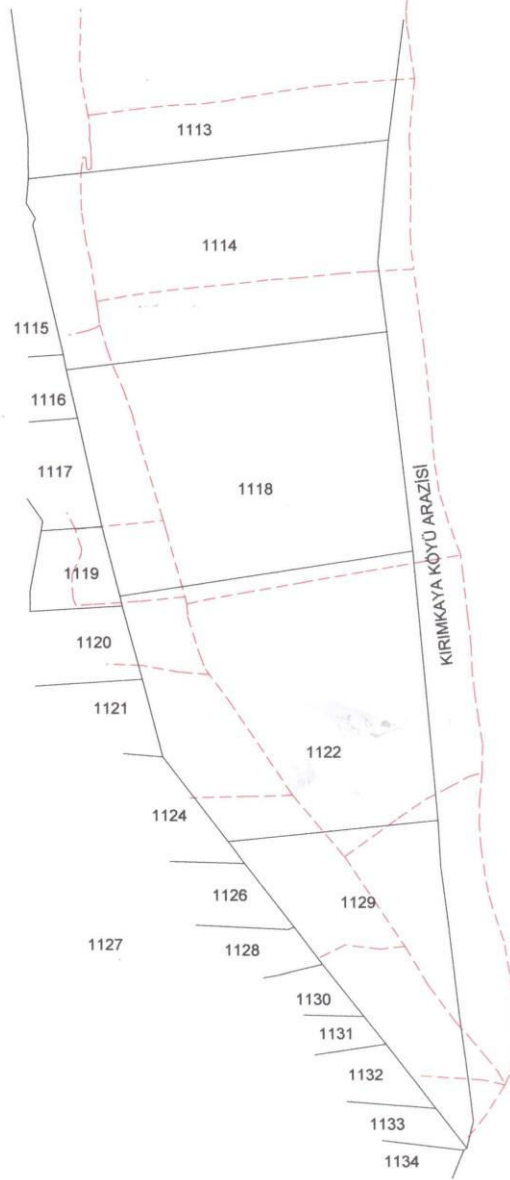
Sinan YILDIZIM
Kont. Mm



EK 5 Pafta Zemin Analiz Krokisi

ERZURUM İLİ, KARAÇOBAN İLÇESİ BAHÇELİ MAHALLESİ
PAFTA-ZEMİN-ANALİZİ

N
1/5000



————— PAFTA DURUMU
- - - - - ZEMİN DURUMU

EK 6 Ada Raporu Formu Ön Yüzü

ADA RAPORU

İli	Erzurum	Mevkii/Sokağı	Segran
İlçesi	Karaçoban	Pafta No	J48-A-13-C
Mahalle/Köy	Bahçeli	Ada No	361
Parsel Numaraları	1 İla 6		
Açıklama			
<p>3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22' nci Maddesinin İkinci Fıkrasının (a) Bendİ hükümlerine göre uygulama kapsamına alınan Erzurum İli, Karaçoban İlçesi, Bahçeli Mahallesi, İlk tesis kadastro (tapulama) 766 sayılı yasa çerçevesinde 13.03.1987 tarihinde yöntemle yapılmıştır. 10, 9 nolu paftanın, uygulama niteliğini kaybetmesi, teknik sebeplerle yetersiz kalması, eksikliğin görülmesi ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediğinin anlaşılması üzerine uygulama kapsamına alınmıştır.</p> <p>1-) 10, 9 nolu paftada bulunan parsellerin ölçü ve sınırlandırma işlemleri uygulama ekibince, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ve Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik gereğince yüklenicinin teknik, donanım ve personel desteği ile yapılmış olup, bu parsellere yeni J48-A-13-C numaralı paftada, eski 1217 nolu parsel, yeni 361 ada 1 nolu parsel, eski 1228 nolu parsel, yeni 361 ada 2 nolu parsel, eski 1227 nolu parsel, yeni 361 ada 3 nolu parsel, eski 1226 nolu parsel, yeni 361 ada 4 nolu parsel, eski 1225 nolu parsel, yeni 361 ada 5 nolu parsel, eski 1224 nolu parsel, yeni 361 ada 6 nolu parsel olarak yeni parsel numaraları verilmiştir. 6 adet parselden ibaret 361 nolu adadaki zemin ölçüleri, eski kadastro paftası ve ölçü değerleri ile tapu kayıt yüzölçümleri ışığında yapılan tetkik ve değerlendirmeler neticesinde aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir.</p> <p>2-) Sınırlandırılması yapılan 361 nolu ada 10, 9 nolu eski kadastro paftasında yer almakta olup bu Adanın kuzeyi yol, batısı yol, doğusu yol, güneyi Erharlar Mahalle sınırı ile çevrilidir.</p> <p>3-) 361 nolu adanın zeminde mevcut olan tüm sabit tesisleri ve sınırları uygulama ekibince, güncel teknik ve teknoloji kullanılarak ITRF-96 koordinat sisteminde ölçülmüştür. Yeniden ölçülen bu sınırlar kadastro paftasıyla zeminde mevcut sabit tesis ve sınırlar esas alınarak, paftası ile zeminde yapılan ölçüler bilgisayar ortamında karşılaştırılmış olup, bu işlem neticesinde, Sınırlandırılması yapılan 361 nolu adanın dış sınırları, paftası ve teknik belgeleri dikkate alınarak belirlenmiş olup, ada içindeki sınırlar ise bilirkişiler ve muhtanın refakatinde ve gerektiğinde parsel maliklerinin de katılımı ile yönetmelikte belirtilen sınır tanımları ile oluşturulmuştur.</p> <p>4-) Uygulama ekibince parsel maliklerin katılımı sağlanarak kadastro paftası, ölçü ve sınırlandırma krokileri, zemin ölçüleri ve diğer teknik bilgi ve belgeleri değerlendirilerek yönetmeliğin 15. maddesi gereğince sınırlar aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.</p> <p>361 ada 1 nolu parselin komşu 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller ve yol dere v.b. ile yol dere v.b. ile yol dere v.b. ile olan sınırı, 2 nolu parselin 1, 3 nolu parseller ve yol dere v.b. ile yol dere v.b. ile olan sınırı, 3 nolu parselin 1, 2, 4 nolu parseller ve yol dere v.b. ile olan sınırı, 4 nolu parselin 1, 3, 5 nolu parseller ve yol dere v.b. ile olan sınırı, 5 nolu parselin 1, 4, 6 nolu parseller ve yol dere v.b. ile olan sınırı, 6 nolu parselin 1, 5 nolu parseller ve yol dere v.b. ile yol dere v.b. ile olan sınırı zeminde mevcut olup kadastro (tapulama), değişiklik belgeleri veya muhtar ve bilirkişilerin beyanlarına göre değişmediği belirlenen ve çekişmesiz olarak kullanılan sabit sınır niteliğinde olduğu belirlenmiştir.</p> <p>5-) Sınırlandırılması yapılan bu adada, kadastro parsel sınırları yeniden belirlenmemiş, sadece ilk tesis kadastro sırasında var olan ve şu anda da zeminde mevcut bulunan sabit tesisler ile parsel sınırları, güncel teknoloji ve tekniklerle yeniden ölçülmüş ve alan hesapları da yeni koordinatlarına göre sayısal olarak hesaplanmıştır. Bu adada bulunan parsellerin tapu alanlarındaki değişim ise esasen parsellerin sınırlarının değiştirilmesinden değil ilk tesis kadastro esnasında kullanılan ölçü tekniği ile teknolojinin ve alan hesaplama yönteminin teknik yönden yetersiz oluşundan kaynaklanmaktadır.</p> <p>6-) Ayrıca "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik" gereğince bu adada herhangi bir mülkiyet değişikliği de yapılmamıştır.</p> <p>7-) Ayrıca bu parsellerin sınırları tesis kadastro sırasında Merkez Mahallesi sınırları içerisinde tescil edilmiş olup, 2012 yılında idari sınırlarda yapılan değişiklik ile Bahçeli Mahallesi içine alınmıştır.</p> <p>Bu ada raporu sınırlandırma ve ölçü krokisinden faydalanılarak Kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esaslara ilişkin Yönetmeliğin 25. maddesine istinaden düzenlenmiş olup, uygulama ekibince imza altına alınmıştır.</p>			

B091TKG065006.FR.391 Rev.No/Tarih:00./14.11.2012

EK 7 Ada Raporu Formu Arka Yüzü

Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kad. Tek	Fatih PARMAKSIZ		Bilirkişi		
Kad. Tek			Bilirkişi		
Muhtar			Bilirkişi		
Kontrol Elemanları					
Ada raporunun tümü tarafımızdan kontrol edilmiştir. 			Görevi	Adı Soyadı	İmza
			Kont. Memuru	Kamil AK	
			Kont. Memuru	Kamil AK	
			Kont. Müh.	Sinan YILDIRIM	

B091TKG065006.FR.391 Rev.No/Tarih:00./14.11.2012

EK 10 Askı İlanı

İLİ : Erzurum		İLÇESİ : Karaçoban		ASKI İLAN CETVELİ										ERZURUM KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ		Sayfa No : 1 / 1				
Adı Soyadı: Baba Adı		Hissesi		Sokak veya Mevki		Pafta no		Ada no		Parsel no		Yüzölçümü (m ²)		Niteliliği		İrtifak hakları (m ²)		Beyanlar		
Sıra No	Adı Soyadı: Baba Adı	Hissesi	Sokak veya Mevki	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	
1	Gülten GÜNEŞ : Nusretin kızı	Tam	Segran	9-10	448-A-13-C	361	1	25.500,00	26.550,67	Kırac Tarla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
2	Reşat KARA : Fevziullah oğlu	Tam	Segran	9	448-A-13-C	361	2	5,000,00	4,702,63	Susuz Tarla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
3	Mehmet GÜLL : Eyyüp oğlu	Tam	Segran	9	448-A-13-C	361	3	5,000,00	4,867,28	Susuz Tarla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
4	Yıldız ÖZREK : Nadir kızı	Tam	Segran	9	448-A-13-C	361	4	5,000,00	4,825,98	Susuz Tarla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
5	Alaaddin YILDIZLI : Ahmet oğlu	Tam	Segran	9-10	448-A-13-C	361	5	4,915,00	4,768,72	Susuz Tarla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.
6	Abdullahi LUSTUNDAĞ : Ömer oğlu	Tam	Segran	10	448-A-13-C	361	6	5,000,00	3,484,63	Susuz Tarla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Tapu kütüğünde olduğu gibidir.

1) Kadastro komisyonuna yapılan itirazların sonucu bu cetvelde gösterilmiştir. Olduğundan, kadastro kanunu gereği ilgililere ayrıca tebliğat yapılmaz. İtiraz sonuçları ilgili sitede K/ABUL, K/SİMEN K/ABUL, RET şeklinde gösterilir.

2) Bu cetvelde belirtilen taşınmaz mallar hakkında itirazlar olanların/...../20..... tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde dava açmaları gerekir.

3) Taşınmaz malların geometrik durumlarını gösteren haritaların orzallı kopyaları, Kadastro Müdürlüğü ve Mülkiyet Kurumlarında bulunabilir.

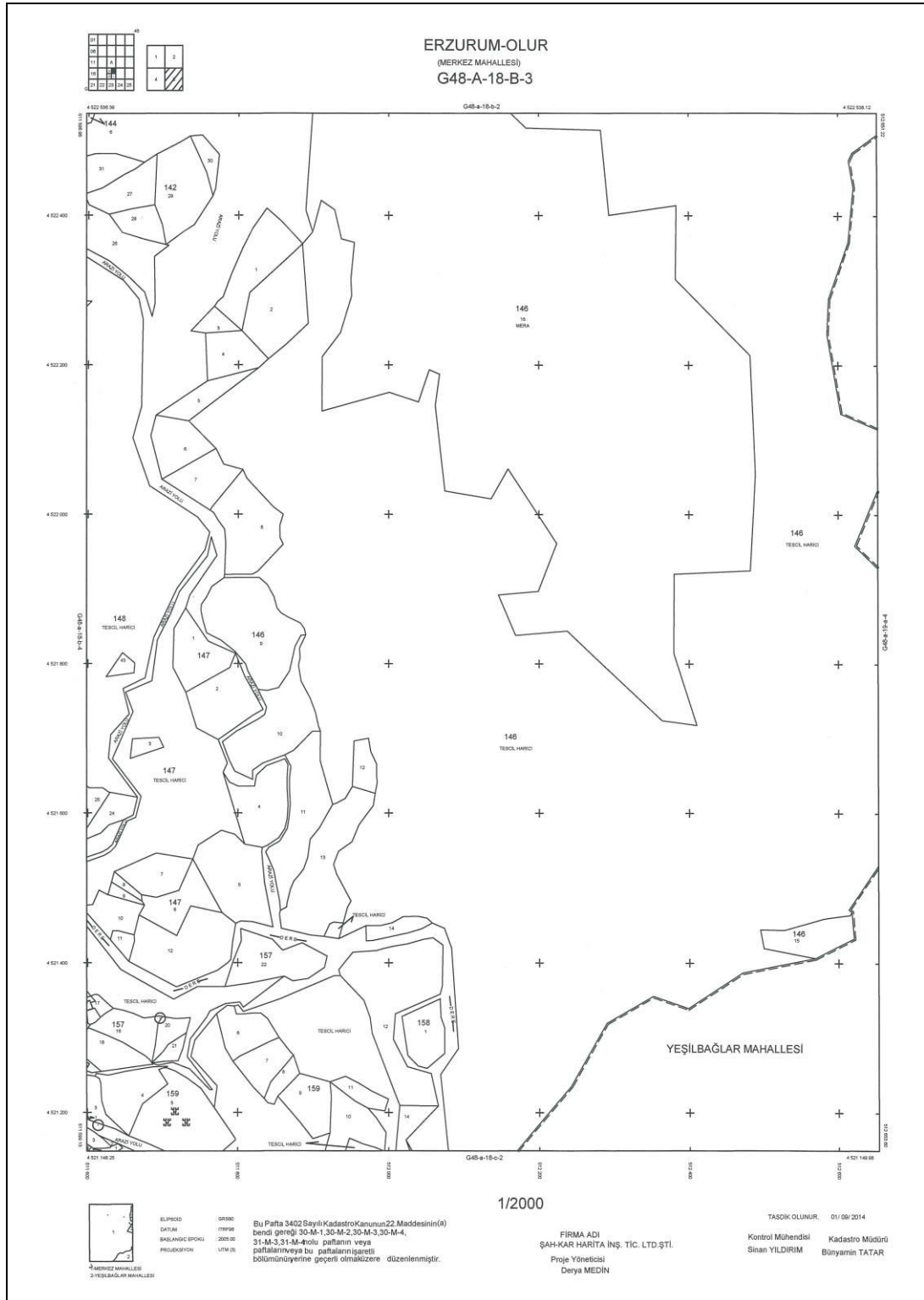
4) Taşınmaz malların 1/100 ölçekli son haritası ayrıntılı olarak, ilgili yerçekim ölçüleri ve kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır.

5) Mülkiyet bilgileri ile ilgili muraccalar, Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılacaktır.

B091TKG065006 FR.392 Rev.No/Tarih:00./14.11.2012

Bu cetvelin 3402 sayılı Kanunun 22/le maddede uygulanma tutamaktaki uygun olduğu testik olunur./...../20.....
 Kadastro Müdürü
Büyükmün TATAR
 Kadastro Uyesi
İbrahim ÇİÇEK
 Kontrol Mühendisi
Şiham YILDIRIM

EK 11 Yenileme Sonrası Oluşan G 48- A-18-B-3 Paftası



EK 12 Değişim ve Karşılaştırma Cetveli

DEĞİŞİM VE KARŞILAŞTIRMA CETVELİ											Ek - 5
İli:Erzurum.....			İlçesi:Oltu.....			Mahallesi:Çatalsöğüt.....			Köyü:.....		
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü (m ²)			İrtifak Hakları		
Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Fark (+, -)	Eski	Yeni	Fark (+, -)
19	H47-B-10-D-3	-	474	368	1	3,710.00	3,770.95	+60.95			
19	H47-B-10-D-3	-	474	369	2	2,220.00	2,227.37	+7.37			
19	H47-B-10-D-3	-	474	370	3	5,320.00	5,322.26	+2.26			
19	H47-B-10-D-3	-	474	371	4	6,940.00	6,926.33	-13.67			
19	H47-B-10-C-4	-	474	372	5	48,160.00	48,570.45	+410.45		0.00	
19	H47-B-10-C-4	-	474	374	6	1,860.00	1,860.13	+0.13			
20	H47-B-10-C-4	-	474	373	7	2,800.00	2,811.34	+11.34			
20	H47-B-10-C-4	-	474	385	8	14,000.00	14,013.78	+13.78			
20	H47-B-10-C-4	-	474	401	9	7,320.00	7,394.71	+74.71			
20	H47-B-10-C-4	-	474	400	10	14,920.00	15,058.62	+138.62			
21	H47-B-10-C-4	-	474	399	11	5,570.00	5,893.14	+323.14			
21	H47-B-10-C-4	-	474	398	12	4,380.00	4,431.18	+51.18			
21	H47-B-10-C-4	-	474	407	13	3,440.00	3,549.90	+109.90			
21	H47-B-10-C-4	-	474	408	14	5,520.00	5,707.53	+187.53			
21	H47-B-15-B-1	-	474	409	15	10,830.00	10,830.05	+0.05			
21	H47-B-15-B-1	-	474	410	16	4,310.00	4,637.66	+327.66			
21	H47-B-15-B-1	-	474	411	17	12,860.00	12,905.34	+45.34			
21	H47-B-10-C-4	-	474	406	18	6,300.00	6,439.41	+139.41			
21	H47-B-10-C-4	-	474	405	19	11,040.00	11,167.34	+127.34			
20	H47-B-10-C-4	-	474	415	20	5,560.00	5,566.28	+6.28			
20	H47-B-10-C-4	-	474	414	21	3,280.00	3,280.11	+0.11			
20	H47-B-10-C-4	-	474	402	22	2,320.00	2,321.26	+1.26			
19	H47-B-10-C-4	-	475	375	1	6,520.00	6,521.09	+1.09			
19	H47-B-10-C-4	-	475	376	2	5,770.00	5,808.18	+38.18			
19	H47-B-10-C-4	-	475	377	3	4,060.00	4,123.26	+63.26			
Tarafımdan Düzenlenmiştir						Kontrol Edilmiştir					
Tarih :						Tarih :					
İmza :						İmza :					
Adı Soyadı : İsmail Hakkı YILMAZ						Adı Soyadı : Sinan YILDIRIM					
Unvan : Kadastro Teknisyeni						Unvan : Kontrol Mühendisi					

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

ÖZGEÇMİŞ

1974 Yılında Bayburt da doğmuştur.1984 yılında Bayburt Şair Zihni İlk Okulu'ndan mezun olmuştur. 1988 yılında Erzurum Anadolu Lisesi Orta Okulu'ndan mezun olmuştur. 1991 yılında Malatya Fen Lisesi'nden mezun olmuştur. 1999 Yılında Afyon Kocatepe Ünivertisesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur.Erzurum Kadastro Müdürlüğü'nde kontrol mühendisi olarak çalışmaktadır. Orta derecede ingilizce bilmektedir.