



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ NESNESİ BAĞLAMINDA MÜLKİYETİ ETKİLEYEN
SINIRLAYICI HÜKÜMLER**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Cemal BALCIOĞLU

DANIŞMAN

Doç. Dr. Mustafa ATASOY

AKSARAY, 2016



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ NESNESİ BAĞLAMINDA MÜLKİYETİ ETKİLEYEN
SINIRLAYICI HÜKÜMLER**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Cemal BALCIOĞLU

DANIŞMAN

Doç. Dr. Mustafa ATASOY

AKSARAY, 2016

AKSARAY ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ONAY BELGESİ

Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 132306418 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi, Cemal BALCIOĞLU, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı ARAZİ NESNESİ BAĞLAMINDA MÜLKİYETİ ETKİLEYEN SINIRLAYICI HÜKÜMLER başlıklı tezini, aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Mustafa ATASOY**

Aksaray Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Cemal BIYIK**

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Yrd. Doç. Dr. Kamil KARATAŞ**

Aksaray Üniversitesi

Teslim Tarihi: 25 Mayıs 2016

Savunma Tarihi: 13 Haziran 2016

ÖNSÖZ

Arazi Nesnesi Bağlamında Mülkiyeti Etkileyen Sınırlayıcı Hükümler konulu tez çalışmasında, ülke ekonomisinde çok geniş bir yeri olan taşınmazın, arazi ile ilgili bütün yasal durumunun açıkça ortaya koyulması, arazi ile ilgili ekonomik kayıp risklerinin bu sayede azaltılması, arazinin ilgilisi olan kişi ve kurumların arazi hakkında basit bir istekle, arazinin mülkiyetini etkileyebilecek tüm hükümleri ve belgelerini elde edebilmesi araştırılmıştır.

Tez çalışmam süresince bana yol gösteren ve katkılarda bulunan tez danışmanım değerli hocam Doç. Dr. Mustafa ATASOY'a, Bölüm Başkanımız Prof. Dr. Hacı Murat YILMAZ'a, yardım ve desteği geçen tüm değerli bölüm hocalarıma, mesai arkadaşlarıma, hayatımın her anında olduğu gibi akademik çalışmalarım süresince desteklerini fazlasıyla hissettiğim başta annem ve babam olmak üzere tüm aileme kalpten teşekkür ederim. Son olarak da tez çalışmam boyunca benden anlayışını ve desteğini esirgemeyen, fedakârlığıyla teşekkürlerin en büyüğünü hak eden sevgili eşime ve canım kızıma en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Cemal BALCIOĞLU

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bu eserleri her kullanışmada alıntı yaparak yararlandığımı belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Cemal BALCIOĞLU

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans tezimin danışmanlığını üstlenen, mesleğimde bana yol gösteren ve tez çalışmaları sırasında yardımlarını esirgemeyen değerli hocam Doç. Dr. Mustafa ATASOY'a, Bölüm Başkanımız Prof. Dr. Hacı Murat YILMAZ'a, yardım ve desteği geçen tüm değerli bölüm hocalarıma, mesai arkadaşlarıma, hayatımın her anında olduğu gibi akademik çalışmalarım süresince desteklerini fazlasıyla hissettiğim başta annem ve babam olmak üzere tüm aileme kalpten teşekkür ederim.

Son olarak da tez çalışmam boyunca benden anlayışını ve desteğini esirgemeyen, fedakârlığıyla teşekkürlerin en büyüğünü hak eden sevgili eşime ve canım kızıma en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	i
DOĞRULUK BEYANI.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
ÖZET.....	vi
ABSTRACT	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	x
ÇİZELGELER DİZİNİ	xii
KISALTMALAR DİZİNİ.....	xiii
SİMGELER DİZİNİ	xiv
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Problemin Tanımı	2
1.2 Çalışmanın Amacı	3
2. GENEL BİLGİLER	4
2.1 Türkiye Kadastrounun Sorunları.....	5
2.2 Kadastro Arazi Nesnesi İlişkisi	7
2.3 2B ve 3B Kadastro İlişkisi.....	8
2.4 Arazi Nesnesi (Land Object)	9
2.5 Kısıtlayıcı ve Sınırlayıcı Hükümler	14
3. YAPILAN ÇALIŞMALAR	15
3.1 Pilot Bölge Seçimi	15
3.2 Mülkiyetin Kadastro Çalışmaları.....	17
3.2.1 İmar planları mülkiyet ilişkisi.....	19
3.2.2 Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında; Kültür ve tabiat varlıkları	40
3.2.3 Havalimanı mania planının mülkiyeti kısıtlaması	47
3.2.4 Bölgede yer alan barajların özel mülkiyete getirmiş olduğu sınırlamalar	51
4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	61

KAYNAKLAR.....	69
ÖZGEÇMİŞ.....	72



ÖZET

ARAZİ NESNESİ BAĞLAMINDA MÜLKİYETİ ETKİLEYEN SINIRLAYICI HÜKÜMLER

Dünya üzerinde taşınmazın ekonomik durumu itibarıyla kadastronun önemi gün geçtikçe artmaktadır. Kadastro, taşınmazlara ait belirli bir kayıt sisteminin tutulmasından ileriye giderek mali bir araç haline gelmiş, planlama ve gayrimenkul piyasalarının esas ögesi haline dönüşmüştür. Planlama ile taşınmazın değeri de önemli ölçüde önem kazanmıştır. Diğer taraftan taşınmazlara yatırım yapacak olan gerçek veya tüzel kişiler, yatırımlarının garantide olmasını isterler. Öyle ki Avrupa İnsan Hakları Sözleşmelerinde insan hakkından sonra mülkiyet hakkının gelmesi bu taleplerin bir göstergesidir. Bu bakımdan kadastro kavramından anlaşılan artık, mülkiyeti etkileyen olumlu ve olumsuz sınırlamaların malikler tarafından bilinmesi ve şeffaf bir şekilde takip edilebilmesidir. Bu amaçla taşınmazın tüm yönleriyle sınırlandırılma ve üzerindeki yükümlülük ve haklara ait verilerin kayıt edilerek güvence altına alınması, istenildiğinde bu bilgilerin paylaşılması gerekir.

Mülkiyeti ilgilendiren her çeşit görülmeyen bağlayıcı-sınırlayıcı haklar ile görülen fiziki haklara ait verilerin bilinmesi ve bu verilerin devlet tarafından tescil edilerek garanti edilmesi sağlanmalıdır. Arzu edilen konu, istenilen verilere sayısal format dahilinde ilgisi olunan mülkiyetin hangi oranda olumlu/olumsuz yönde etkilediğine kısa zaman içerisinde ulaşılmıştır. Bu çalışmada, ülkemizdeki mevcut kadastro sistemi irdelenmiş, arazi nesnesi kavramı, mülkiyet, mülkiyet üzerinde olabilecek kısıtlayıcı ve sınırlayıcı haklar değerlendirilmiştir.

Bu tez kapsamında araziye etkileyecek pek çok verinin yer alması sebebiyle örnek bir çalışma bölgesi olarak Ankara ili Çubuk İlçesi seçilmiştir. Bu çalışma sonucunda; seçilen bölgenin öncelikli olarak mülkiyet analizi yapılmıştır. Kadastral veriler, imar planları, imar planlarındaki alt ve üst ölçekli planlar arasındaki ilişkiden ve plan ile parselasyon uyumsuzluğundan kaynaklanan sınırlandırmalar incelenmiştir. Ayrıca özel mülkiyete konu olan sit alanları, mania hattı planları, barajların özel mülkiyete getirmiş olduğu sınırlamalar gibi parselleri doğrudan etkileyebilecek doğal veya çevresel unsurlar irdelenmiştir.

Mülkiyet ve imar planları ilişkisi incelendiğinde ortak bir koordinat sisteminde sayısal formatta verilerin üretildiği ve ilişkilendirilmiş olduğu görülmüştür. Diğer taraftan mania hattı, su koruma havzası planları farklı koordinat sistemlerinde ve raster veri yapısında bulunduğu için mülkiyete getirmiş olduğu sınırlandırma ayrıca bir işlemi gerektirmektedir. Çalışma alanında çok sayıda sit alanı olmasına rağmen imar planlarında yer almadığı görülmüştür. Arazi nesnesi formatında verilerin üretilmesi ve mülkiyetle ilişkilendirilmesi temel sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülke olarak araziyle ilgili farklı kurumlar tarafından üretilen verilerin ortak standartlarda üretilmesi ve güncellemelerinin yapılarak mülkiyetle ilişkilendirilmesi gelecekte oluşturulacak olan kadastro yapısının önemli bir sorununu gidermiş olacaktır.

Taşınmazlara getirilen farklı sınırlandırılmanın bilinmesi ve mülkiyet hakkına olan olumlu ya da olumsuz etkisinin konumlandırılması günümüzde “Arazi Nesnesi” olarak ifade edilmektedir. Bunun sonucunda temel mülkiyet birimi olan "parsel" unsurunun yerini "nesne" kavramının alması gerektiği ön plana çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arazi Nesnesi, Taşınmaz, Mülkiyet, Kadastro

ABSTRACT

LIMITING PROVISIONS AFFECTING OWNERSHIP IN THE CONTEXT OF LAND OBJECT

In the world, the importance of cadastre is increasing day by day as the economic situation of the real estate. Cadastre has become a financial instrument and a fundamental component of the real estate market advancing beyond the system of keeping records of real estate. The value of real estate has gained considerable importance with planning. On the other hand the natural person or legal entity who will invest in real estate, they claim the guarantee of the investment. So and so, the right of property comes second after right to live in the European Agreement on Human Rights. It is now understood from the concept of cadastre that owners should know the positive and negative restrictions affecting property. For this purpose, it is necessary that data of all rights and liabilities on real estate should be secured by recording and this information should be shared whenever requested.

It should be provided that be known of any kind of not seen obligatory-limiting rights and data about seen physical rights regarding ownership and be guaranteed by registering by state of this data. It is in demand how data in digital format affects property positive or negative in a short time. In this study, existing cadastral system in our country has been analyzed, the concept of land object, property and restrictive and limiting rights on property have been evaluated.

In this thesis Çubuk district of Ankara has been selected cause of there are many data can be affecting land. The results of this study, property analysis of the selected region have been made. Limitations resulting from cadastral data, master plans, relationship between upper and lower scale subdivision plans and nonconcurrency between plan and parceling.

It is seen that data has been produced and associated in a common coordinate system when relationship between property and master plans has been investigated. On the other hand mania line and water conversation basin plans have been located in different coordinate systems and raster data format. So an extra operation is needed to determine its restriction to property. Although a large number of archeological sites is in the workspace, these areas have

not been take part in the development plans. The main problem appears in data producing and associating with property in the format of land object. Data produced by different institutions should be in a common standard and should be updated for overcoming an important problem of future cadastre.

To know different restrictions on property and the positioning of the positive or negative impact on the property right is defined as "Land Object". As a result, it has the opinion that the concept of “object” supersedes the basic property unit "parcel".

Key Words: Land Object, Property, Real Estate, Cadastre



ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa

Şekil 2.1: 3 boyutlu modelle gerçekleştirilen sorgulama; a. iki boyutlu, b. üç boyutlu objeler.	9
Şekil 2.2: Arazi nesnesinin oluşumu.....	11
Şekil 2.3: Kamu yasasından günümüze etkiler.	12
Şekil 3.1: İlçenin konumu.	16
Şekil 3.2: Kadastro yenilemesi yapılan/yapılmayan mahalleler.	19
Şekil 3.3: Çubuk şehir merkezinde yapılan ilk imar plan örneği.....	20
Şekil 3.4: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı görünümü.....	21
Şekil 3.5: 1/25000 ölçekli planda Çubuk İlçesi imar plan sınırı.....	22
Şekil 3.6: 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (BANİP).	22
Şekil 3.7: Muhsin Yazıcıoğlu Mahallesi sınırları içerisinde imar plan hiyerarşisine uygun olmayan bir alan.	25
Şekil 3.8: Kurum Görüş Paftası	30
Şekil 3.9: İmar planı kapsamında imar uygulaması yapılan/yapılmayan bölgeler.	32
Şekil 3.10: İmar planı kapsamında imar uygulaması yapılan/yapılmayan alanların uydu gösterimi.....	33
Şekil 3.11: Fatih Mahallesi imar planından Mesire ve Belediye Hizmet Alanı.	34
Şekil 3.12: Atatürk Mahallesi imar uygulaması yapılmamış alanlar.....	35
Şekil 3.13: İmar uygulaması yapılmayan alanlardan bir kısmı (Barbaros Mahallesi).....	36
Şekil 3.14: Lise Tesis Alanı.	37
Şekil 3.15: Yüksekokul Alanı.....	38
Şekil 3.16: Sağlık Ocağı Alanı.	38
Şekil 3.17: Pazar Yeri.	39
Şekil 3.18: Askeri Alan.....	40
Şekil 3.19: Sünlü Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Parselleri Uydu Görünümü.....	43
Şekil 3.20: Sünlü Mahallesi Sit Alanı Sahasından Görünüm	44
Şekil 3.21: Taşpınar Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Parselleri Uydu Görünümü.....	45
Şekil 3.22: Taşpınar Mahallesi Sit Alanı Sahasından Görünüm	45
Şekil 3.23: Yenice Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Parselleri Uydu Görünümü.....	46
Şekil 3.24: Yenice Mahallesi Sit Alanı Sahasından Görünüm.	46
Şekil 3.25: YBÜ İmar Planının ile Mania Hattı içerisindeki konumu.....	48
Şekil 3.26: Hayvancılık tesislerinin kısıtlandığı alanlar.	49
Şekil 3.27: Güldarpı Mahallesi Camii.	50
Şekil 3.28: Camiinin Mania Planındaki Konumu.....	51
Şekil 3.29: Çubuk II Barajı.	52
Şekil 3.30: Kavşakkaya Barajı.....	52

Şekil 3.31: Baraj ve koruma alanları.	53
Şekil 3.32: Mutlak Koruma Alanı.....	54
Şekil 3.33: Kısa Mesafeli Koruma Alanı.....	55
Şekil 3.34: Orta Mesafeli Koruma Alanı	56
Şekil 3.35: Uzun Mesafeli Koruma Alanı I. Kısım.	57
Şekil 3.36: Uzun Mesafeli Koruma Alanı I. ve II. Kısım.....	58
Şekil 3.37: Baraj Koruma Mesafeleri.	59
Şekil 3.38: Koruma alanı içerisinde kalan parseller.	60
Şekil 3.39: Aşırı tuzlanmadan dolayı tarım dışı kalan araziler.....	60



ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1: Arazinin düşey boyutundaki haklarla ilgili bazı nesneler.	13
Çizelge 3.1: Ölçeklerine göre plan yapma yetkisi olan kurumlar.....	24



KISALTMALAR DİZİNİ

FIG	Uluslararası Haritacılar Birliği
AN	Arazi Nesnesi
YBÜ	Yıldırım Beyazıt Üniversitesi
BANİP	Başkent Ankara Nazım İmar Planı
NİP	Nazım İmar Planı (1/5000 ölçekli)
UİP	Uygulama İmar Planı (1/1000 ölçekli)
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
MEGSİS	Mekansal Gayrimenkul Sistemi

SİMGELER DİZİNİ

ha	hektar
m	metre
m²	metrekare
km	kilometre



1. GİRİŞ

Mülkiyet hakkı kadastro ile kazanılmış bir haktır. Kadastro ilk zamanlarda vergilendirme maksadıyla yapılmış, ilerleyen zamanlarda ise mülkiyetin emniyetini de sağlama görevi eklenmiştir. Taşınmaz-insan ile ilişkilendirilmesinde ortaya çıkan farklılıklar ve global dinamikler, kadastrodan istenileni de artırmıştır. Nitekim mülkiyet; üzerindeki her çeşit görülmeyen bağlayıcı-sınırlayıcı ve görülen fiziki tüm haklara ilişkin bilgilere sahip olunması ve devlet güvencesine alınması şeklinde belirtilmiştir (Yomralıoğlu, 2006). Bilgiye erişimin kolaylaştığı günümüzde kadastrodan da beklentiler artmıştır. Bu bağlamda 1994’de Avustralya’nın Melbourne kentinde yapılan XX. FIG (Uluslararası Haritacılar Birliği) Kongresinde, FIG’in 7. Komisyonu, üç çalışma gurubu oluşturarak kadastro yapılarında reform niteliğinde ilke kararları alınmıştır. Bu toplantılarda ayrıca çalışma gurupları oluşturularak ülkelerin kadastro çalışmalarını incelemekle görevlendirilmiştir. 1994 yılında başlayan çalışmalar 1998 yılına kadar kapsamlı bir şekilde ülkelerin kadastrosunu incelemiştir. 1998 yılında FIG’in “Komisyon 7.1” komisyonu gelişmiş ülkelerdeki kadastral reform projelerini ve gelecek 20 senede kadastroda ne tür farklılıkların yaşanacağı hususunda önemli kararlar almıştır. Bu kararlar ile kadastro yapılarında yapılacak tadillerin ne şekilde uygulanabileceği ve yapılacak uygulama da kullanılacak teknoloji ile ilgili ifadelerin bulunduğu Kadastro 2014 vizyonu geliştirilmiştir (Kaufmann ve Steudler, 1998).

Kadastro için en mühim belgelerden birisi olan Kadastro 2014, ileri kadastroyu amaçlayan ve “Arazi Nesnesi” teriminin ilk kez ortaya konulduğu metindir. Arazi nesnesi kanuni bir şekilde bir hak veya kısıtlamanın nerede başlayıp nerede bittiğini ve içeriğini sınırlarla belirtir. Örneğin; özel kişilere ait taşınmazlar, geleneksel hakların mevcut olduğu alanlar, idari sınırlar, doğa, su, arazi kullanım bölgeleri, gürültü ve kirlilik koruma bölgeleri, doğal kaynakların kullanılmasına izin verilen alanlar birer yasal arazi nesnesini belirtmektedir (Yomralıoğlu, 2011).

1.1 Problemin Tanımı

Ülkelerin küresel bir ağın parçası olması ile birlikte yatırımlar da küresel ölçekte şekillenmektedir. Bunun sonucunda özellikle yatırımcılar bir bölgeye yatırım yapmak için başta taşınmazın yatırım garantisinin olmasını talep eder. Bunun sonucunda arazi nesnesi ihtiyacı ortaya çıkar. Arazi nesnesi kavramının şekillenebilmesi için ülkelerde yapılan kadastro çalışmalarının yapısının öncelikli olarak bilinmesi gerekir. Bu durum, sadece hukuki düzenlemeler ile gerçekleşmesi mümkün olan bir konu değildir. Bunun için kadastro alanında yapılması gereken bazı reformlar gerekir. Taşınmaza yapılması düşünülen yatırıma uygunluk konusunun, parselin ilgilisi tarafından bilinmesi en doğal haktır. Ancak günümüzde bir bölge ya da bir taşınmaz hakkında, farklı kurumlarda, farklı formatlarda, farklı bilgiler mevcuttur.

Mevcut kadastro sisteminde arazinin sınırlandırılması ve üzerindeki hak ve yükümlülüklerin kayıt edilerek güvence altına alınması işlemleri yapılmaktadır. Küreselleşme, teknolojiye büyük gelişmeler, yasal ve çevresel sonuçlara bağlı olarak mesleklerin birbirleriyle bağlantılarındaki artış, sosyal değişim, alışılmış kadastro üzerinde bir baskı oluşturmaktadır (Küsülü, 2011). Bunun sonucunda mülkiyet bilgisi ile birlikte pek çok mülkiyeti sınırlayan veriye kısa zamanda ulaşma ihtiyacı doğar. Ancak arazi nesnesi olarak bir kadastro yapısının şekillenebilmesi için pek çok kurum ve kuruluş tarafından üretilen mülkiyeti sınırlayan verilere kısa zaman içerisinde ulaşılması sağlanmalıdır. Bunun içinde ülke genelinde arazi bilgi sistemi kapsamında grafik ve öznitelik verilerinin arazi nesnesi yapısında oluşturulması gerekir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bu bağlamda kadastro verilerinin TAKBİS kapsamında oluşturulmasına yönelik olarak yakın zamanda önemli çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Diğer taraftan mülkiyet verileri yanında pek çok mülkiyet ile ilişkili ya da sınırlayıcı verilerin de bu kapsamda ortak bir veri tabanında toplanması gerekir. Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü bu amaçla kurulmuştur. Ancak söz konusu kurumun mülkiyet bağlamında verilerin toplanmasına yönelik olarak bazı sorunlar yaşamakta olduğu görülmektedir. Çünkü ilgili kurumlar günümüze kadar üretmiş oldukları pek çok grafik ve öznitelik verilerini farklı formatta ve veri yapısında üretmiş oldukları için bu verilerin ortak bir formatta şekillendirilmesi sorunları mevcuttur. Bu tez

kapsamında mülkiyet verilerini sınırlayıcı nitelikte bulunan veriler, yaşanan sorunlar ve çözüm önerisi olacak nitelikte bir çalışma amaçlanmaktadır.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu tez kapsamında; mülkiyet verilerinin tescil ile başlayan kadastro evriminin modern kadastro yapısı olarak tarif edilen arazi nesnesine dönüşen yapısının irdelenmesi amaçlanmaktadır. Nitekim kadastro başlangıçta vergi amaçlı ortaya çıkmış olmasına rağmen zamanla pek çok yatırım için temel altyapı niteliğine dönüşmüştür. Ülkemizde mülkiyetin devlet güvencesine alınarak tescil edilmesi olarak hedeflenen kadastro, günümüzde çok sayıda kurum ve kuruluş için temel veri niteliğine dönüşen bir yapı arz etmektedir. Bu yüzden mülkiyet verilerinin ilişkili olduğu çok sayıda sınırlayıcı hukuki verilerin kadastro kapsamında tespit edilmesi amaçlanmaktadır. Arazi nesnesi olarak hedeflenen bu yapının ve alt yapısının ortaya konması için temel algoritmanın belirlenmesi gerekir. Çünkü sınırlayıcı haklar olarak tarif edilen pek çok veri değişik kurumların arşivlerinde yer almaktadır. Hukuki belge niteliğinde yer alan bu sınırlayıcı hükümler büyük ölçüde ihtiyaç durumunda resmi belgeler olarak işlem görmektedir. Bu yüzden taşınmazları sınırlandıran bu grafik ve öznitelik verilerinin mülkiyet ile ilişkilendirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Mevcut kadastro verileri ile bu verileri sınırlayıcı hükümler taşıyan belgelerin hangi formatta ve yapıda olduğunun tespit edilmesi gerekir. Nitekim bir pilot bölge seçilerek mülkiyet analizinin arazi nesnesi bağlamında araştırılması gerekliliği öne çıkmaktadır. Bu amaçla tez kapsamında pek çok verinin bulunduğu Ankara ili Çubuk İlçesi seçilmiştir. Çubuk ilçesinde öncelikli olarak kadastro incelenerek, varsa sorunları belirlenecektir. Daha sonra mülkiyet verilerini sınırlayan veriler nelerdir tespit edilecektir. Mevcut verilerin kullanılmasında yaşanan zorluklar araştırılacaktır. Sonuç olarak sınırlayıcı veriler ile mülkiyet ilişkisi kapsamlı bir şekilde değerlendirilerek arazi nesnesinin yapılabirliği irdelenecektir.

2. GENEL BİLGİLER

Dünya nüfusunun hızlı artışı, arazi ile birlikte tabii kaynakların hızlı bir şekilde yıkımına sebep olmaktadır. Arazi ve doğal kaynakların aşırı kullanılması beraberinde çevresel felaketleri artırmaktadır. Doğal kaynaklar ve çevrenin korunması için uluslararası düzeyde yasal düzenlemeler yapılması ihtiyacı ön plana çıkmaktadır. Doğal afetlerden dolayı risk altında olabilecek bölgelerin korunması için de arazi kullanım kısıtlaması yapılmaktadır. Bu kapsamda heyelan, çığ, kaya düşmesi ve sel gibi felaketlerin olabileceği yerlerde insanları tehlikelerden korumaya yönelik olarak arazi kullanımını kısıtlamak için yasalar oluşturulur. Birçok ülkede bu kamu yasaları, koruyucu bir tarzda geliştirilmiştir. Hedef, arazi kullanımını aynı olan arazilerdeki sorunları azaltmak, çevresel zararın ve kaynak israfının önüne geçmektir (Kaufmann ve Steudler, 1998). Arazinin korunması temelinde oluşturulan kanunlar, zamanla taşınmazların da mülkiyet haklarında kamu yararı amacıyla kısıtlamalar yapılması ihtiyacını ortaya koymuştur. Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG, 1995) bunu, araziyle ilgili hak, kısıtlama ve sorumlulukların kaydını içeren parsel tabanlı ve güncel bir arazi bilgi sistemi şeklinde tarif etmiştir. Kadastro tanımlarına bakılacak olursa ilk olarak 1995 yılında kadastro tanımı içerisinde kısıtlama ifadesine rastlanmaktadır.

Çağdaş kadastro sisteminden istenilen, kamu hak ve kısıtlamalarını da kapsayan arazinin tüm yasal durumunun belirtilmesidir (Kaufmann ve Steudler, 1998). Günümüzde araziyle ilgili tüm bu hak, kısıtlama ve sorumluluklar 2B kadastro sistemlerinde yetersiz kalmaktadır. Özellikle, yoğun nüfusa ev sahipliği yapan şehir merkezlerinde tescile konu olmayan alanlarda oluşturulan ve ticarete konu olan mekanlar için 2B kadastro ile tescil işlemlerinde zorluklar yaşanmaktadır. Gelişmiş ülkelerde 3B kadastro sistemine olan ilginin giderek çoğalmasında başta gelen sebep olmuştur (Döner ve Bıyık, 2009).

2.1 Türkiye Kadastrounun Sorunları

Türkiye’de 2613 sayılı Tapu ve Kadastro Tahriri Yasası’ndan sonra ortaya konan bütün kadastro kanunları kadastroyu "taşınmazların geometrik ve hukuki hallerini belirlemek" açısından ele aldığı için çizgisel mülkiyet kadastro su anlayışının dışına çıkılamamıştır (Köktürk, 2009). Nitekim tarım arazilerinin sulama durumları, toprak analizleri, ürün deseni, bitki örtüsü gibi verileri ile kent arazilerinin imar özellikleri, değeri, altyapı bilgileri gibi bilgileri belirlenmeyerek kadastro kavramının dışında bırakılmakta ve taşınmazlarla ilişkilendirilmemektedir. Bunun neticesinde Türkiye kadastro su, arazi üzerinde bulunan taşınmazların belirli bir ölçek dahilinde küçültülerek haritalara aktarılması işleminin dışına çıkamamaktadır (Çağatay, 2012). Mevcut sistemimizdeki kadastro nın hedefi, parsellerin hukuki düzeninin gösterilmesi ve yeryüzü üzerindeki pozisyonunun tespit edilmesi şeklinde tanımlanan hukuki kastrodudur. Bu durumda gerek mülkiyet gerekse çayır, mera, otlakiye ve orman vasıflı parsellerin sınırları tespit edilmekte ve üzerinde bulunan sorumluluk ve haklar belirlenmektedir. Gelişmiş kadastro anlayışı ise; konumsal verilerin bir araya getirilmesi ve arazi bilgi sisteminde gereksinim olan birçok veriyi de kapsamasıdır. Fakat ülkemizde üretilen kadastro ürünleri incelendiğinde bir takım problemlerle karşılaşılacaktır.

2005 yılında 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nda 5304 sayılı yasa ile önemli bir değişiklik yapılmıştır. Buna göre Arazi Bilgi Sisteminin altyapısını meydana getiren mekânsal bilgilerin bir araya getirilmesi amaçlanmıştır. Bununla beraber bu yasa ile; kadastro çalışmalarında özel sektörün iş gücü, donanımı ve bilgi birikiminden de yararlanabilmenin önü açılmıştır (Şişman vd., 2008). Yapılan kadastro çalışmalarında özel sektöründe yer almasıyla, kadastro çalışmalarına hız verilmiş, 2014 yılı baz alındığında %99 oranında çalışmalarda sona gelinmiştir. Ülkemizde orman alanları, yöre halkının gereksiz bulması, emniyet gibi problemler nedeniyle yaklaşık 350 birimde kadastro çalışmaları başlatılamamıştır. Mülkiyet kadastro çalışmalarında büyük oranda çalışmalar bitirilmişken, orman kadastro çalışmalarında ise amaçlanan hedefe ulaşılammıştır. Orman kadastro çalışmaları 1937 yılında Orman Genel Müdürlüğü bünyesinde oluşturulan Orman Kadastro Komisyonları tarafından başlatılmıştır. En kısa sürede bitirilmesi amaçlanmış olmasına karşın halen çalışmalar sürmektedir. Ülkemizin %27.6 oranı ormanlardan meydana

gelmekte olup, 2014 yılı Aralık ayı baz alındığında %96'sının kadaströ çalışmalarında sona gelinmiştir. Kadaströ çalışmalarını biten yaklaşık alanlarının takribi %80'i tapu kütüğüne tescil edilmiş (OGM, 2014), %20'si ise kadaströ çalışmalarını hukuki vasıfta olmasına rağmen, paftaların kadaströ tekniğı ve yürürlükteki mevzuata uygun olmadığı gerekçesiyle tescil edilmemiştir (Atasoy vd., 2015).

Uzun seneler Orman Kadaströ Komisyonları eliyle yürütölen çalışmalar 2005'e kadar sürmüştür. 2005 yılında Kadaströ Yasası'nda 5304 sayılı Kanun ile yapılan değışiklik ile ormanla ilgili birimlerde yapılan kadaströ çalışmalarında mülkiyet kadaströ komisyonunda orman mühendisi/yüksek mühendisinin de olması mecbur tutulmuştur. Bu mecburiyet orman alanlarının kadaströ çalışmalarını da hızlı bir şekilde yapılmasının önünü açmıştır. Kanunun tatbik edilmesi ile orman alanlarıyla birlikte kadaströ çalışmalarını da hız kazanmış, çalışmalardaki teknik kalite oranını yükselmiş ve kurumlar arası birlikteliğinin sağlanmasında önemli gelişmeler yaşanmıştır (Ayaz ve Alkan, 2009).

Ölkemizde, günümüze kadar olan süreçte kadaströ haritalarının hazırlanmasında çeşitli standartlar ve ölçme teknikleri ile çalışılmıştır. Hazırlanan kadaströ paftaları 13 yasa ve bununla ilişkili diğör mevzuatlar gereğı çeşitli jeodezik ve fotogrametrik ölçü değıerlendirme sistem ve yöntemleriyle, çeşitli ölçek ve ebatlarda, değışik malzemelerden hazırlanmış pafta altlıkları kullanılarak meydana getirilmiştir (İnam ve Çağla, 2007). Bununla birlikte kadaströ çalışmalarını arazi vasıfları (mera, orman ve orman dışına çıkarma) bakımından farklı kurumlarca yapılmakta olduğundan hedefine uygun farklı yöntem ve standartlar kullanılmış, bu nedenle teknik açıdan bir birlik sağlanamamıştır (HKMO, 2004).

Geçmiş yıllarda o zamanın teknolojisi ile hazırlanmış kadaströ paftaları vasıtasıyla yapılan arazi ölçümlerinde bazı hatalarla karşılaşmaktadır. Kadaströ sonrası mülkiyet yapısını değıştiren uygulama (Arazi Toplulaştırması, Arsa ve Arazi Düzenlemesi vb.) görmemiş yerlerde kadastral paftalarının güncel tutulmadığı anlaşılmaktadır. Verilerin güncel tutulmaması paftalarda olduğu gibi hak sahipliğı yönüyle de karşımıza çıkmaktadır. Gerçek kişilikleri sona ermiş olmasına rağmen, taşınmaz sahibi olarak görölen birçok kayıt ile karşılaşmaktadır.

Başka bir problem ise, kadaströ paftalarının yenileme çalışmalarında görölmektedir. Zamanın teknolojisi ile üretilmiş takeometrik ve fotogrametrik ölçme metotları kullanılarak hazırlanmış paftalar ile grafik sistemle üretilen paftaların kullanım

kabiliyetleri yeterli değildir. Bu paftalar büyük çoğunlukta tecviz sınırı içerisinde kalmamaktadır. Yapılan yenileme çalışmaları ile mevcut paftalar, güncel ve geçmiş yıllara ait uydu fotoğrafları, halihazır haritalar gibi veriler kullanılarak parsellerdeki çizim, ölçü, sınırlandırma ve hesaplamalardan meydana gelen hataların giderilmesi hedeflenmektedir. Yenileme çalışmaları vesilesiyle arazi üzerinde yapılan ölçüm vb. çalışmalarda Arazi Nesnesi altlığını oluşturacak birçok bilginin bir araya getirilmesi mümkün iken, bu doğrultuda herhangi çalışma yapılmamaktadır. Ayrıca paftaların yenileme sırasında harici taksim ve ifrazlar gibi mülkiyete ilişkin haklar belirlenememektedir. Zira hukuki açıdan, ikinci kadastronun önünün açılabilmesi, ilk kadastronun ülke sınırları içerisinde tamamen bitirilmiş olmasına bağlıdır. Yapılacak yasal bir değişiklik ile kadastrosu bitirilmiş bölgelerde ikinci kadastro yapılması, bu sayede arazi bilgi sisteminin zemini için bilgilerin bir araya getirilmesi düşünülmelidir (Atasoy vd., 2015).

2.2 Kadastro-Arazi Nesnesi İlişkisi

Süre gelmiş kadastro sistemlerinde iki boyutlu parseller baz alınmıştır. Ancak parselleri ilgilendiren arazi üzerindeki hakların, taşınmazın sadece yüzey üzerindeki iki boyutlu sınırlarıyla kısıtlı olmadığı bir gerçektir. Taşınmazlar çoğunlukla yeryüzü üzerinde sabit yapıları da kapsayacak şekilde toprak parçaları olarak akla gelirler. Kanuni olarak taşınmazların sınırları aşağıya doğru yer kabuğu tabakaları içine, yukarıya doğru ise hava katmanlarına kadar gitmektedir. Bu sebeple parsel sınırları düşünüldüğü gibi zemin üzerindeki köşe noktalarının birleşmesiyle oluşan kapalı alan değil, bu noktalarla düşey ve yatay düzlemlerde belirlenen yüzeylerdir. Yüzeyde işaretlenen sınır çizgileri düşey düzlemlerin yer kabuğu yüzeyini kestiği yerlerdir (UN 2004, Kalantari vd. 2008). Yani arazi üzerindeki haklar arazinin üçüncü boyutunda yükseklikte ve derinlikte de bir konumsal bileşene sahiptir. O halde kadastro neden hakların uygulandıkları mekanı temsil ederken 2B düzlemi kullanmaktadır? Bu sorunun cevabı, geçmişte 2B fiziksel arazi parselinin üç boyutlu (3B) yasal durumu tescil ve temsil etmede çoğu zaman yeterli oluşu şeklinde verilebilir. Yüzey üzerindeki 2B sınırlarla tanımlanan parsel sütununda yalnızca bir kişi veya grup hak sahibi olduğunda 2B fiziksel arazi parseli yasal durumun tescili için yeterli olabilir (Döner ve Bıyık, 2007).

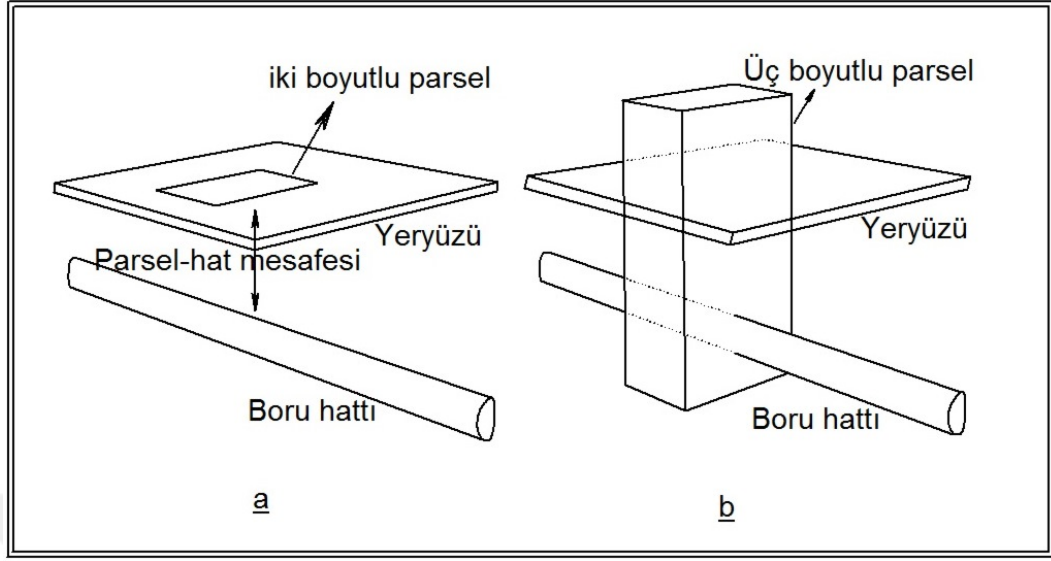
Gelecek çağdaş kadastro için düşünölen, kamu kısıtlamaları ve haklarının da olduğu arazinin bütün yasal durumunu gösteren bir sistem olmasıdır (Kaufmann ve Steudler, 1998). Araziyi ilgilendiren sorumluluk, hak ve kısıtlamalar çoğunlukla üst üste geldiğinden, kullanılmakta olan 2B kadastro sistemleri her zaman yeterli olmamaktadır. Çağdaş dünyada bunun gibi karşılaşılan durumlardan dolayı mevcut kadastrodan, 3B kadastroya geçişe olan ilgi artmıştır (Döner ve Bıyık, 2009).

2.3 2B ve 3B Kadastro İlişkisi

Teknik altyapı donatıları özel/tüzel mülkiyete konu olan arazilerden geçtiği zaman Medeni Kanun hükümleri gereğince irtifak hakkı tesisi edilmektedir. Ancak bu işlemlerin tesis edilmesinde kurumlar arası veri paylaşımının istenilen ölçüde güncel ve doğru veriye ulaşamaması durumunda bazı sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunların temelinde teknik altyapı tesislerinin tescil edilmemesi oluşturmaktadır. Diğer taraftan teknik altyapı tesisleri Medeni Yasa uyarınca taşınmaz mallar olarak nitelendirilmemekte, Kadastro Kanunu'na göre de tapu tescili ve kadastro paftalarına işleme zorunluluğu da bulunmamaktadır (Atasoy vd., 2015).

Ayrıca Medeni Kanun gereğince taşınmaz maliki, taşınmazın üstüne, altına ve tamamlayıcı tüm parçalarına da sahiptir. Nitekim teknik altyapı tesislerinin taşınmazlarla olan ilişkisinin belirtilmesinde kurulan irtifak hakkı tesisinde iki boyutlu olarak kadastro paftaları ile altyapı tesisi üst üste bindirilerek meydana gelen hukuki haklar belirtilmektedir. Burada iki boyutlu yaklaşımın yetersiz kalması üç boyutlu model kavramını ortaya çıkarmıştır. Bu model yardımıyla iki farklı sorgulama yapılabilmektedir. İlk yöntemde, üç boyutlu modellerin yalnızca üç boyutlu konumsal objeleri değil aynı zamanda üç boyutlu koordinatlara sahip iki boyutlu konumsal objeleri de kapsadığı ele alınarak, üç boyutlu model içerisinde iki boyutlu kadastral birim tanımlanmasının devamı yönündedir. Bu metot, diğer objelere olan mesafeyi kadastral birimini bir özniteliği olarak kaydetmeyi ya da iki obje arasındaki mesafeyi hesaplamayı gerektirir. Her iki durumda da mesafenin yönü ayrıca belirtilmektedir. Şekil 2.1-a, iki boyutlu bir kadastral birimi ve bir boru hattını göstermektedir. Buradaki sorgulama “boru hattı iki boyutlu parselden belli bir uzaklıkta mı?” şeklinde ifade edilebilir. İkinci yöntem, üç boyutlu bir kadastral birim gibi üç boyutlu konumsal objenin oluşturulmasıdır. Bu durumda sorgulama “üç boyutlu kadastral birim boru hattı ile kesişiyor mu? (veya içeriyor mu?)” şeklinde

anlatılmaktadır. Şekil 2.1-b de ise, ilk yöntemden farklı olarak buradaki sorgulama geometrik değil topolojiktir (Döner ve Bıyık, 2007).



Şekil 2.1: 3 boyutlu modelle gerçekleştirilen sorgulama; a. iki boyutlu, b. üç boyutlu objeler.

Taşınmazın tükenen bir varlık olmaması, arz ve talebin giderek artışı neticesinde taşınmazlarda sürekli bir değer artışı yaşanmaktadır. Bu yüzden taşınmazın her bir parçası, altı üstü verimli bir şekilde kullanıma açılmak ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Mevcut sistemlerin mülkiyet haklarının düşey boyuttaki bileşenlerini yansıtmada yetersiz kalmaları üç boyutlu kadastro kavramını gündeme getirmiş ve fiziksel ve yasal arazi nesnelerinin bilinmesi ve bu duruma göre bir kadastro sistemin oluşturulması daha da önem kazanmıştır (Döner ve Bıyık, 2007).

2.4 Arazi Nesnesi (Land Object)

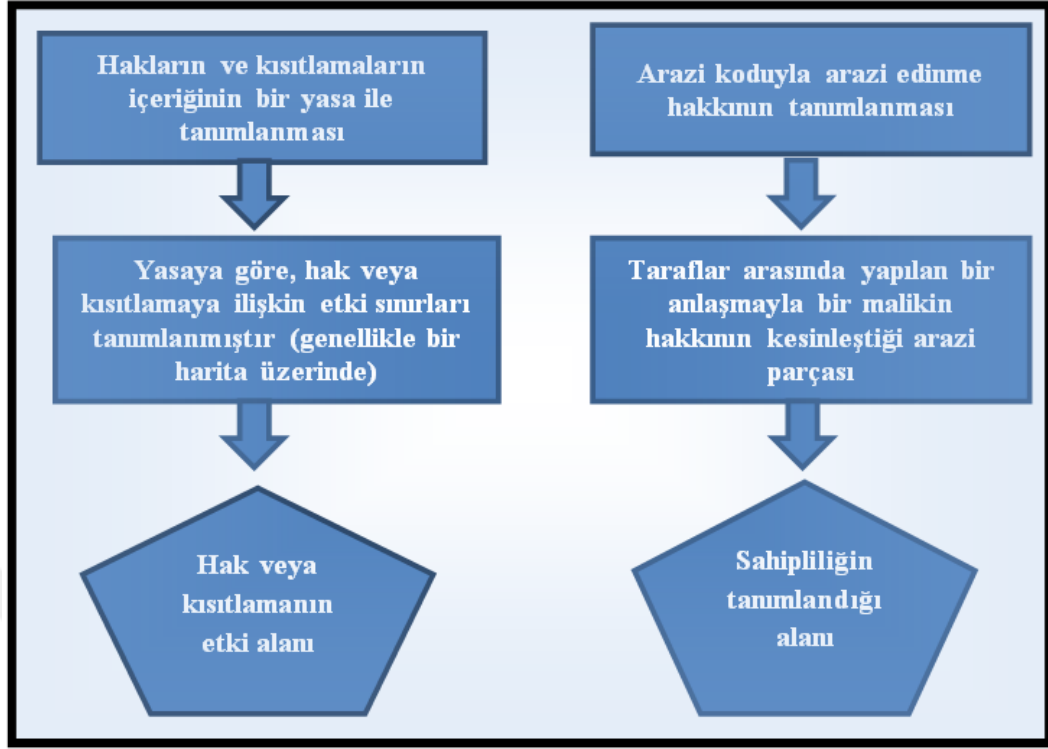
Arazi Nesnesi, taşınmazın mülkiyetini etkileyen, kısıtlayan ve sınırlayan tüm hükümleri belirten tanımlayan bir kadastro yapısıdır. Arazi Nesnesi kavramı ilk defa FIG'in Kadastro-2014 belgesinde tanımlanmıştır. Buna göre; arazi, hidrokarbonlar, kayalar, su, toprak ve mineraller yanında taşınmazların üstünde veya altında oluşan bütün hakların tamamı bir arada ifade edilmektedir. Nitekim kadastro kavramı açısından bu tanım çok kapsamlı olmuştur. Çünkü pek çok ülkede uygulanan kadastro sistemlerinde taşınmazların sınırlarının ve haklarının tanımlanması şeklinde bir yaklaşım hakimdir. Bu bakımdan arazi nesnesi tanımı çok kapsamlı bir tarif olup, taşınmazla ilgili hemen hemen bütün detayları kapsamaktadır. Arazi nesnesi ile ilgili hakların birlikte ifade edilmesi bir taraftan büyük önem taşıırken, diğer taraftan

belirtilen verilerin güncel olmaması, farklı kurumlarda toplanması ve istenilen veri formatında olmaması büyük bir sorun teşkil etmektedir (Kaufmann ve Steudler, 1998).

Aynı şekilde, toplumu oluşturan insanların görev ve hakları da belirtilir. Bu görevler, genellikle şahsi hürriyetlerin sınırlandırılmasıyla tarif edilir. Dağlar, göller, ırmaklar, ormanlar vb. doğal nesneler bile kendine özgü kanunlar ile ifade edilmiştir. Şayet yüzey üzerindeki belirli bir alan veya noktaya bağlı olarak doğal olgular, kısıtlamalar veya haklar bir yasa ile belirtilmiş ise, bir arazi nesnesi tanımı ortaya çıkmıştır. Yasalar bir hakkın veya kısıtlamanın sınırlarını tarif eder. Yasal arazi nesneleri normal olarak mülkiyet sınırlarıyla tanımlanır. Bunlar, bir hakkın veya bir kısıtlamanın nerede sona erdiği veya nerede başlayacağı ve kapsamının ne olacağını belirleyen sınırlardır. Yasalarla kısıtlayıcı hükümlere örnek verilecek olunursa;

- Araziden yararlanma bölgelemeleri
- Özel mülkiyete ait taşınmazlar,
- Belediyeler, vilayetler, devletler ve ülkeler gibi yönetim alanları,
- Doğal kaynaklardan yararlanmaya ruhsat verilen alanlar, vb.
- Geleneksel hakların olduğu alanlar,
- Doğa ve suyun korunması, kirlilik ve gürültüden korunmak için bölgelemeler,

Eğer bir arazi parçası, eşsiz şekilde yapay veya doğal koşullar altında olup yasal çerçeve içinde tanımlanmamış ise, bu durumdaki alanlar bir fiziksel arazi nesnesi olarak adlandırılabilir. Fiziksel arazi nesnesi; ağaç su, kaya, sokak, bir yapı veya başka yasal olmayan özelliklere sahip alanlar tarafından kaplanmış, arazinin bir parçası olabilir. Bir arazi nesnesinin meydana gelişi Şekil 2.2'deki gibi ifade edilebilir.

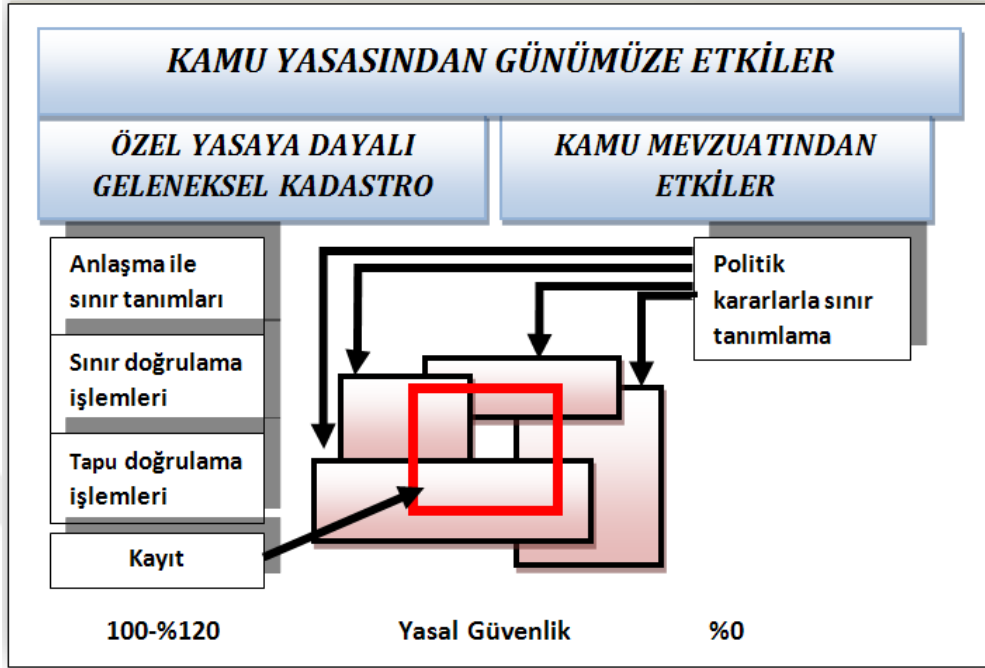
İşlem:**Örnek:**

Şekil 2.2: Arazi nesnesinin oluşumu.

Yasal arazi nesneleri bir takım değişik gösterim manalarıyla sistematik olarak tanımlanır. Bu arazi nesnesi özel veya kamu yasalarınca belirlenir. Taşınmazın ana hatları, yani öznitelik verilerle birlikte tanımlayıcı, her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal haklarını veya arazi nesneleri ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamaları gösterebilir. Belirlenen yeni yasalar ile yasaklanan veya izin verilen öğelerin alanları da ifade edilir. Bu alanların sınırları temelde özel mülkiyet sınırlarından bağımsız olacaktır, ancak arazinin mümkün olan kullanım durumunda onlar da bir etkiye sahiptir (Kaufmann ve Steudler, 1998).

Kamu yasası altındaki bu tanımlamalar kullanıcıların mülkiyet haklarında bir etkiye sahip olabilirler, fakat bu tanımlar resmi kayıtların bir bölümü olmadığından, alenilik ilkesinin de konusu değildir. Buna rağmen çoğu durumlarda kısıtlamalar ve hakların kişisel sınırlarının tanımlanması için iyi belirlenmiş işlemler vardır. Sonuçları kamu tarafından bilinmez. İlan edilmeden önce yasal işlemlerin görüşülmesinde ilgili haritalar sunulur. Daha sonra bu belgeler devlet sorumluluğu altında saklanır. İlgili vatandaşlar ve organizasyonlar arazi parçası hakkındaki mülkiyet bilgilerini arazi kayıtlarında bulabilirler. Fakat devletin diğer kurumlarınca yapılan ölçülerle ortaya çıkan yasal durum üzerinde etkisi olacak diğer haklar ve kısıtlamalara ilişkin, daha fazla bilgi edinebilmek için daha çok çaba harcanması gerekir. Eğer vatandaşlar bir

arazi parçasının yasal durumunun bütün yönlerini elde etmede başarısız kalırlar ise, arazi kullanım planlaması veya uygun arazi kullanımı için para ve zaman kaybı riskiyle karşı karşıya kalacaklardır (Şekil 2.3).



Şekil 2.3: Kamu yasasından günümüze etkiler.

Sözü edilen haklar ve kısıtlamaların resmi tapu kütüğünde tescili bulunmamakta, hem tapunun hem de sınırların doğrulanması da söz konusu olmamaktadır. Gelecekte bir ihtiyaç olarak, geleneksel, özel ve kamu yasaları tarafından tanımlanmış mevcut ve yeni yasal arazi nesneleri için, sınır tanımı ve bu tanımın doğruluğu dikkatlice doğrulanmalı ve bu tanımların sonuçları kamu tescil birimince yayınlanmalıdır. Bir yasal arazi nesnesi için karar verilen her hakkın resmi olarak tescil edilebileceği beklenilmektedir (Kaufmann ve Steudler, 1998).

Arazinin düşey boyutunda bulunabilecek bazı nesneler ve düşey boyuttaki haklarla ilgili hükümler içeren temel kanunlar bulunmaktadır (Çizelge 2.1). Bu kanunlardan bazılarında hakların tanımı, içeriği, tesis ve tescili ile ilgili hükümler yer alırken diğerlerinde arazinin düşey boyutun kullanımı düzenleyen/kısıtlayan ve düşey boyuttaki hakların vergilendirilmesi ile ilgili hükümler bulunmaktadır.

Çizelge 2.1: Arazinin düşey boyutundaki haklarla ilgili bazı nesneler (Döner vd., 2007).

KANUNLAR		
* Anayasa	* Turizmi Teşvik Kanunu	
* Türk Medeni Kanunu	* Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	
* Kadastro Kanunu	* Petrol Piyasası Kanunu	
* Tapu Kanunu	* Köy İçme Suları Hakkında Kanun	
* Kat Mülkiyeti Kanunu	* Elektrik Piyasası Kanunu	
* Kamulaştırma Kanunu	* Doğal Gaz Piyasası Kanunu	
* İmar Kanunu	* Endüstri Bölgeleri Kanunu	
* Maden Kanunu	* Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu	
* Petrol Kanunu		
* Telefon ve Telgraf Kanunu	* Gelir Vergisi Kanunu	
* Yeraltı Suları Hakkında Kanun	* Harçlar Kanunu	
* Milli Parklar Kanunu	* Emlak Vergisi Kanunu	
NESNELER		
YÜZEY	YÜZEYÜSTÜ	YÜZEYALTI
* Yapı bilgileri	* Enerji iletim hatları	* Madenler
* Bitki bilgileri	* İletişim hatları	* Yeraltı enerji tesisleri
* Toprak bilgisi	* Baz istasyonları	* Yeraltı iletişim tesisleri
* Jeolojik yapı	* Köprü	* Yeraltı su tesisleri
* Heyelan	* Viyadük	* Atıksu tesisleri
* Şev	* Teleferik hatları	* Boru hatları (doğalgaz)
* Taşkın alanı sınırları	* Monoray	* Boru hatları (petrol)
* Arazi kullanımı	* Uçuş koridorları	* Boru hatları (su)
* İmar durumu	* Uçuş güvenliği sahası	* Tüneller
* İdari sınırlar	* Su depoları	* Galeriler
* Güvenlik sınırları	* Yol üstü binalar	* Yeraltı otoparkları
* Kıyı kenar çizgisi	* Hava kirliliği	* Yeraltı alışveriş merkezleri
* Vergilendirme	* Gürültü kirliliği	* Sığınaklar
* Sit alanı		* Depo/kiler
* Meteorolojik bilgiler		* Metro ve geçit çarşıları
* Yangın muslukları		* Mağaralar
		* Yeraltı su ırmakları
		* Kuyular
		* Tarihi eserler

2.5 Kısıtlayıcı ve Sınırlayıcı Hükümler

Doğal ve arazi kaynaklarının gereğinden fazla kullanılarak harcanması, çevresel tahribatlara çokça neden olabildiğinden, doğanın korunması ve ihtiyaca göre kullanımların yapılabilmesi için yeni yasal düzenlemelere gidilebilmektedir. Özellikle doğal afetler sonucu tehlike oluşturabilecek alanların korunması da arazi kullanım kısıtlamasında önemli rol almaktadır. Ayrıca heyelan, sel, kaya düşmesi, çığ gibi yıkım meydana getirebilecek bölgelerde toplumun olası tehlikelerden korunması amacıyla da yasalarda düzenleme yapılabilmektedir. Burada amaç, arazi kullanımını aynı olan alanlardaki problemleri en aza indirmek, kaynakta birlik sağlamak ve çevresel zararın önüne geçmektir.



3. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Mülkiyet yapısını oluşturan kadastral veriler ile bu verilere sınırlayıcı hükümler koyan belgelerin hangi formatta ve yapıda olduğunun tespit edilmesi gerekir. Bu amaçla seçilen bir bölgede mülkiyet analizinin arazi nesnesi bağlamında araştırılması yapılmıştır. Bu tez çalışması için pek çok farklı nitelikte mülkiyet ile ilişkili verinin bulunduğu Ankara ili Çubuk İlçesi pilot bölge olarak seçilmiştir. Çubuk ilçesinde öncelikli olarak kadastral veriler incelenerek, varsa sorunları bu kapsamda değerlendirilmiş, daha sonra mülkiyet verilerini sınırlayan veriler tespit edilmiştir.

3.1 Pilot Bölge Seçimi

Arazi nesnesi kavramı, mülkiyet üzerinde olabilecek kısıtlayıcı ve sınırlayıcı haklar, araziye etkileyen yüzey, yüzey üstü ve yüzey altı nesneler ile yasal ve fiziksel arazi nesneleri, ülkemizde kullanılması planlanan arazi nesnesi kavramını tüm yönleriyle ortaya koyabilmek amacıyla Ankara İli Çubuk İlçesi pilot bölge olarak seçilmiştir (Şekil 3.1). Çubuk ilçesi; 2004 yılında, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesine müteakip Ankara Valiliği merkezli 50 km yarıçaplı daire içerisinde olması nedeniyle Ankara Büyükşehir Belediyesine bağlı metropol ilçe olmuştur. 2012 yılında ise 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe konulmuş; bu kanuna göre 37 mahalle, 28 orman köyü, 18 mücavir alan dışı köyü var iken, söz konusu kanundan sonra tüm köyler mahalle statüsüne geçmiş, ilçe sınırları içerisinde toplam 83 mahalle oluşmuştur.

Çubuk merkez ile birlikte toplam 34 mahallede yenileme çalışması yapılmış olduğu için mevcut grafik veriler hukuki belge olarak da kullanılacak yapıdadır. Diğer mahallelerdeki sayısal formattaki veriler sayısallaştırma sonucu elde edilmiştir.

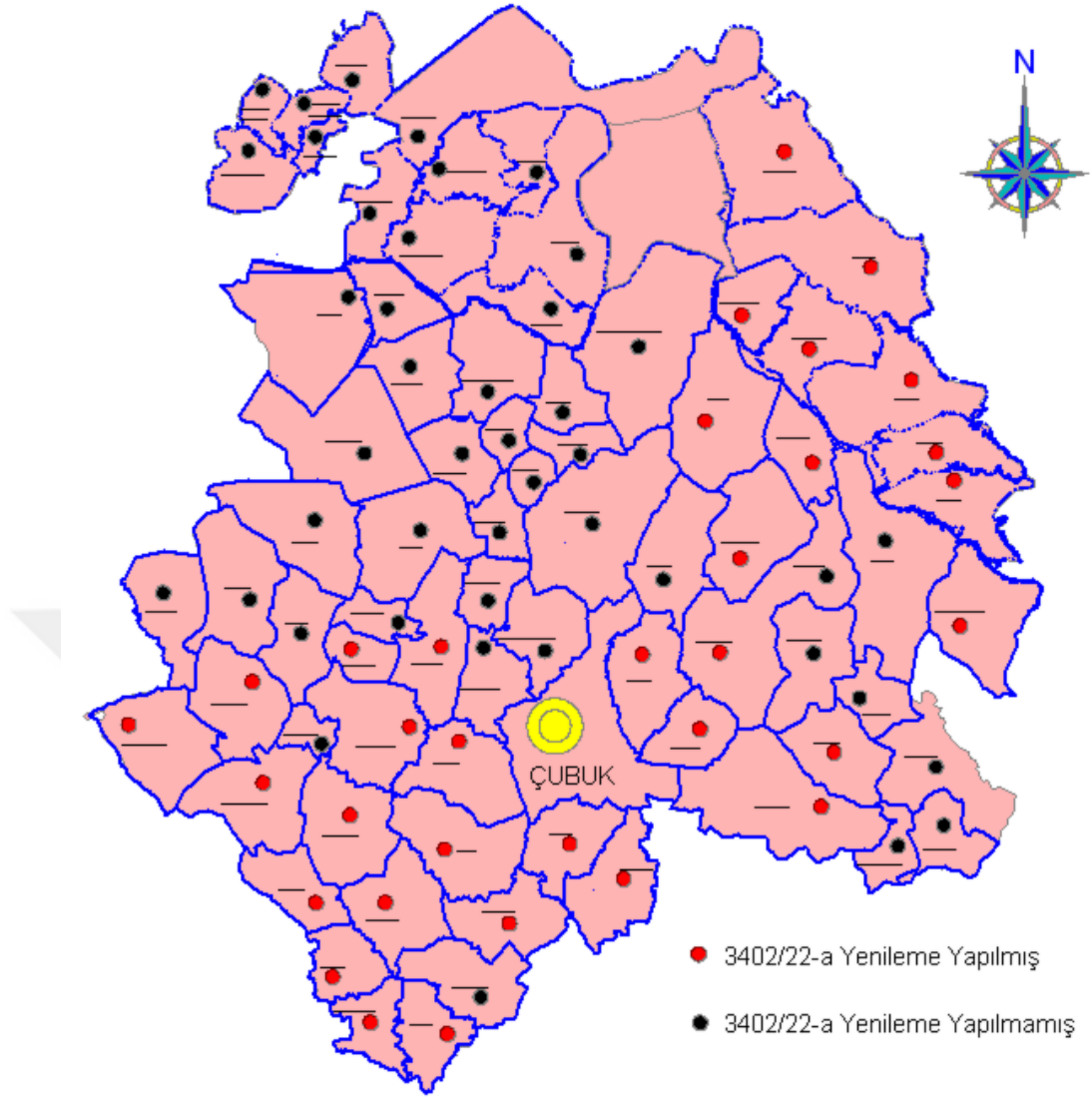
- İmar planları, başta 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yine sayısal “ncz” formatında Çubuk Belediyesi’nden alınmıştır. Çubuk Belediyesi 2009 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak, 1/1000 ölçekli imar planlarını entegre etmek amacıyla çok sayıda kurumdan kurum görüşü almıştır. Bu görüşler içerisinde farklı kurumlar tarafından üretilen grafik veriler olduğu gibi öznitelik verisi de bulunmaktadır.
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı’na bağlı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nden Ankara Esenboğa Havalimanı Mânia Planı,
- Ankara İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nden elde edilen Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıf Haritaları,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı’na bağlı Ankara II nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından Çubuk ilçesi sınırlarında yer alan tescilli taşınmaz kültür varlıklarını içeren parsel bilgileri temin edilmiş,
- DSİ 5. Bölge Müdürlüğü’nden Akifer Sahalarının bulunduğu alanların taranmış paftaları teslim alınmıştır. Bu veriler, 1/25000 ölçekli Standart Topografik Haritalarda bulunan ortak noktalara koordinat verilmek suretiyle ülke koordinat sistemine dönüşüm yapılmıştır.

3.2 Pilot Bölge de Mülkiyetin Kadastro Çalışmaları

Çubuk ilçesinin merkezinde ilk kadastro çalışması 1940 yılında başlamıştır. Söz konusu alanda 1946 ila 1951 yılları arasında takeometrik yöntem kullanılarak, 5 paftayı kapsayacak şekilde 664 parsel ölçülmüştür. Şehir merkezinde ayrıca prizmatik yöntemde uygulanmıştır. Kırsal alanda ise büyük ölçüde grafik yöntem tercih edilmiştir. Mevcut mülkiyet yapısına bakıldığı zaman kadastro paftalarının büyük ölçüde grafik paftalardan oluştuğu görülmektedir. Çubuk ilçesinde toplam 83 mahalle bulunmaktadır (Şekil 3.2). Bu mahallelerin 34 tanesinde yenileme çalışması tamamlanmıştır. Mevcut mahallelerin tamamına yakını grafik paftalardan oluştuğu için yenileme çalışması devam etmektedir. Nitekim grafik paftalar koordinattan yoksun olduğu için pek çok mahallede aplikasyon işlemlerinde yaklaşık 3 metre ile 15 metre arasında hatalarla karşılaşılmaktadır. Bu yüzden ilçede yer alan mahallerde

yenileme çalışmaları tamamlanıncaya kadar paftalardan kaynaklanan hataların devam etmekte olduğu grlmektedir. Ülkenin başkentinde yer alan bir yerleşim biriminde paftalardan kaynaklanan bu ölçekte hataların olması arazi nesnesi hedefinin ne kadar uzak olduğunu göstermektedir. Çünkü arazi nesnesinde pek çok verinin altyapısını kadastral veriler oluşturmaktadır. Bu veriler sayısal formatta oluşturulmak suretiyle pek çok kurum ve kuruluş tarafından kullanılacak yapıya kavuşturulması gerekir. Günümüzde MEGSİS sisteminde kullanılan parsel sorgulama sistemi parsellerin istikşafında kolaylık sağlamaktadır. Özellikle grafik ve fotogrametrik paftalardan oluşan bu verilerin büyük bir kısmının hukuki belge olarak kullanılması uygun değildir.

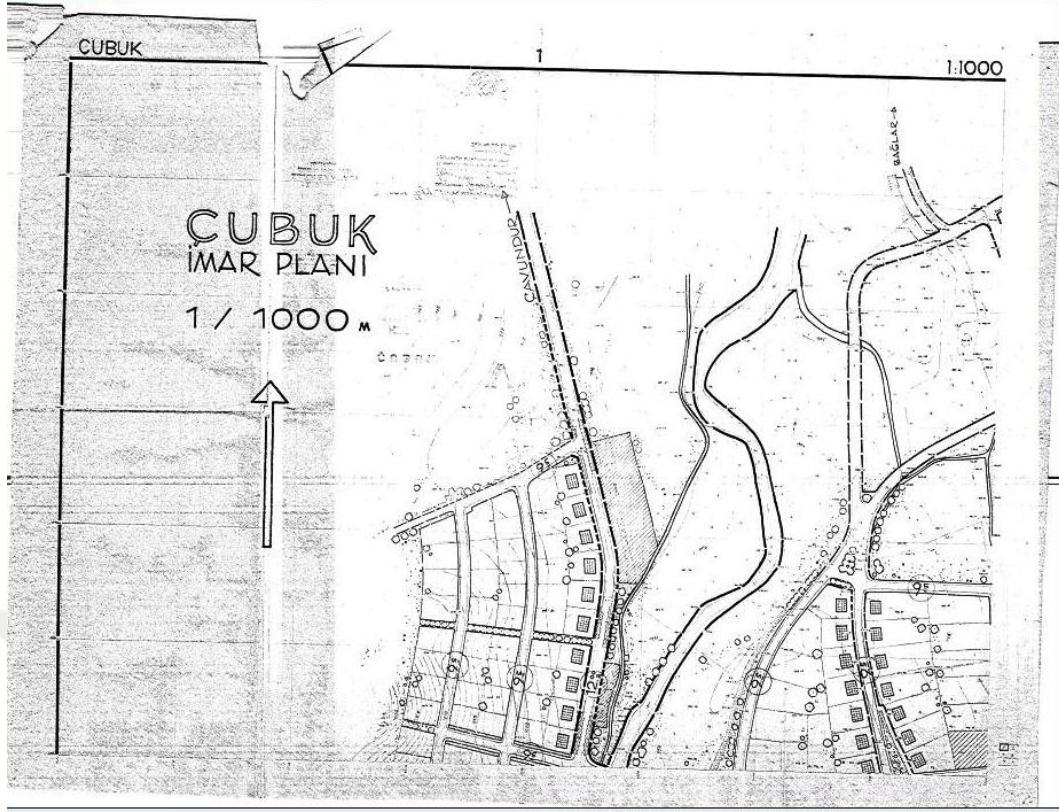
Grafik yöntemle üretilen paftalar koordinattan yoksun olduğundan paftalar üretilirken ilk parsellerde yaşanan hatalar kk olmasına rağmen, pafta uçlarında büyük olmaktadır. Aplikasyon işlemlerinde özellikle büyük hatalar, paftaların köşesinde yer alan parseller için söz konusudur. Ayrıca kadastro çalışmaları 1950'li ve 1960'lı yıllara dayandığı için üretilen paftalardaki detaylar ile günümüzde arazi üzerindeki detaylar arasında büyük bir değişim ile karşılaşılmaktadır. Bunun sonucunda grafik paftaların araziye aplikasyonunda büyük zorluklar yaşanmaktadır. Diğer taraftan çubuk ilçesinin toplam 45 mahallesi ormanla ilişkili konumda bulunmaktadır. Söz konusu mahallelerde özel sektör marifetiyle, 6495 sayılı Kanunun 31. maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 5. maddesi gereğince ilk kez orman sınırının belirlenmesi yapılmaktadır. Çok kısa zaman içerinde çalışmaların bitirilmesi hedeflenmektedir. Özel sektörün mülkiyet kadastro çalışmalarına katmış olduğu sinerji ile orman kadastro çalışmaları tamamlanması planlanmaktadır (Atasoy vd., 2015).



Şekil 3.2: Kadastro yenilemesi yapılan/yapılmayan mahalleler.

3.2.1 İmar planları mülkiyet ilişkisi

Çubuk ilçesinde ilk imar plan faaliyetleri 1950’li yıllara dayanmaktadır. İlk 1/1000 ölçekli imar planı “Şehir ve Kasabaların İmar Planlarının Düzenlenmesine ait Teknik Şartname” ile İller Bankası tarafından 1955 yılında yaptırılmıştır (Şekil 3.3). 1955 yılında onaylanan ilk imar planı; 1978, 1981, 1987, 1988, 1990, 1991, 1992, 1993, 1995, 1996, 1997, 1998, 2001 ve 2009 yıllarında büyük çaplı ilave ve Revizyon çalışmasına konu olmuştur. İmar planları hazırlandıktan sonra 14 kez esaslı bir şekilde revizyona uğraması ilçe statüsündeki bir yerleşim birimi için oldukça fazladır. Ayrıca umumi hizmet alanları başta olmak üzere çok sayıda imar adalarında tadilat yapılmış olduğu ilgililerce ifade edilmektedir.



Şekil 3.3: Çubuk şehir merkezinde yapılan ilk imar plan örneği.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'ndan sonra, İlçe merkezi ve çevresini içerisine alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını da kapsayan bölgede (Şekil 3.4); Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 5216 sayılı kanun kapsamında 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı (BANİP) yapılmış 2007 yılında Ankara Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır (Şekil 3.5 ve 3.6).



Şekil 3.4: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı görünümü.

3.2.1.1 İmar plan hiyerarşisi

Farklı soyutlama düzeylerinde hazırlanan fiziksel planların birbirleri ile uyumu planların kademeli birlikteliği ilkesi ile ifade edilmektedir. Belirtilen bu ifadeye göre, bir alt ölçekte alınan plan kararlarının bir üst ölçek plan kararları ile çelişmemesi, üst ölçek plan kararlarının alt ölçekte uygulanmasının olanaksız veya problemli olduğunun belirlendiği hallerde ise, üst ölçek plan kararının tekrar değerlendirilmesi gerektiği açıktır (Ersoy, 2006).

İmar Kanunu'nun ve buna esas Yönetmeliğin ilgili maddelerinden, Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı sıralamasına uygun düşen bir kademelenme öngörülmektedir. İlgili maddelerin bir diğer emredici hükmü de bu plan türleri arasında hiyerarşinin/uygunluğun sağlanmasıdır. Nitekim Danıştay'ın vermiş olduğu pek çok karar doğrultusunda, alt ölçekteki plan kararları, üst ölçekteki ana plan kararları ile uyumlu olmak zorundadır (Danıştay 6. Dairesi'nin 14 Mayıs 2010 tarihli ve E:2008/6920, K:2010/4743). Ayrıca Danıştay, 1/1000 ölçekli uygulama planının, nazım plana dayanılmaksızın düzenlenip onandığı anlaşılan bir uygulamayı iptal etmiştir. Bu karar; "1/1000 ölçekli uygulama planının onaylı 1/5000 ölçekli Nazım Plana uygun olarak yapılması gerektiğinden... uygulama imar planının yapımında izlenen yöntemde mevzuata uyarlık görülmemiştir." şeklindedir.

En üst ölçekten en alt ölçekli planlara giden süreçte; üst (nazım plan) ve alt (uygulama planı) ölçeklerdeki plan farklılığı nedenleri irdelendiğinde yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre, planı yapan/yaptıran/onaylayan kurumların ve sorumlu mercilerin farklı oluşu (Çizelge 3.1), planların birbirlerini takip eden yakın zamanlarda yapılmaması, arada geçen süreçte üst ölçekli planın kullanılabilirliğinin azalması, günün gereksinimlerine cevap verememesi gibi nedenler önem taşımakta bunlarla beraber plan yapımında yapılan kaba hatalar, planlar arası farklılığa yol açabilmektedir (Ersoy, 2006).

Çizelge 3.1: Ölçeklerine göre plan yapma yetkisi olan kurumlar (Ersoy, 2006).

PLAN ADI	PLANLAMA ALANI	ÖLÇEK	PLAN YAPMA YETKİSİ	PLAN ONAMA YETKİSİ	HUKUKİ DAYANAK
<i>Bölge Planı</i>	Bölge	Belirsiz	DPT	DPT	3194 Sayılı İmar Kanunu
<i>İl Çevre Düzeni Planı</i>	İl Sınırları içinde kalan alan	Belirsiz	İl Özel idaresi	İl Özel İdaresi ile İlgili Belediye	5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu
<i>Metropolitan İmar Planı</i>	Metropolitan Alan	Belirsiz	BİB	BİB	3194 Sayılı İmar Kanunu
<i>Çevre Düzeni Planı</i>	Havza ve Bölge	1/50.000 ve 1/100.000	Çevre ve Orman Bakanlığı	Çevre ve Orman Bakanlığı	5491 Sayılı Yasa ile Değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu
<i>Nazım İmar Planı</i>	BŞ belediye Sınırları içinde Kalan alan	1/25.000	Büyükşehir Belediyesi	Büyükşehir Belediyesi	5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
<i>Nazım İmar Planı</i>	Belediye ve Mücavir alan	1/5.000 1/2.000	Tüm Belediyeler	İlgili Belediye	3194 Sayılı İmar Kanunu
<i>Uygulama İmar Planı</i>	Belediye ve Mücavir alan	1/1.000	Büyükşehir Belediyeleri Dışında Kalan Tüm Belediyeler	İlgili Belediye	3194 Sayılı İmar Kanunu

3.2.1.2 Alt ve üst ölçekli planların uyumsuzluğu

İmar planları ile plan kapsamı içerisinde kalan parsellerin; planda kullanım amaçları, yapı yaklaşma mesafeleri, inşaat alanları, sosyal çevreye konumları gibi koşullar belirlenmektedir. Alt ve üst ölçekli planların, arazi kullanım kararları arasında kısmi bölgelerde tutarsızlıkların bulunması, plan ve parselasyon uyumsuzluğunun olması gibi durumlara zaman zaman karşılaşılmaktadır. Bu nitelikteki plan uyumsuzlukları yüzünden çok sayıda taşınmaz sahibi mahkemelere teknik gerekçelerle dava açmaktadır. Nitekim çalışma yapılan pilot bölgede plan hiyerarşisinden kaynaklanan uyumsuzluklarla da karşılaşılmaktadır. Çubuk ilçesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara

Nazım İmar Planındaki (BANİP) planlama hiyerarşisi farklılığından mülkiyetin sınırlandırıldığı alanlar tespit edilmiştir. Pilot bölge de; Muhsin Yazıcıoğlu Mahallesi sınırları içerisinde kalan 16700 m² yüzölçümlü taşınmaz, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında “Kentsel Servis Alanı ve Mutlak Tarım Alanı” olarak planda yer alırken, aynı alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Sözü edilen alan ruhsata konu olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise kullanım amacı “Resmi Kurum Alanı” olarak yer almaktadır.



Şekil 3.7: Muhsin Yazıcıoğlu Mahallesi sınırları içerisinde imar plan hiyerarşisine uygun olmayan bir alan.

Çevre Düzeni Planı ile imar planlarının kesinleşme tarihleri incelendiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 04.06.2004 tarihinde iken, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise 30.06.2004 tarihi olarak karşımıza çıkmaktadır. 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı (BANİP) ise, 16.02.2007 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir. Çevre düzeni planı olmayan alanlarda imar planlarının hazırlanması mümkün iken, nazım imar planının kesinleşmesi uygulama imar planının kesinleşmesinden sonra olduğu görülmektedir. Nitekim bu olay plan hiyerarşisine uygun değildir. İmar plan değişikliği (Revizyon/Tadilat) yapılması durumunda alt ve üst ölçek planlar arasındaki uyumsuzluklar giderilmektedir. Şöyle ki ihtiyacı hasıl olan kullanım amacı için, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planlar üzerinde de revizyon çalışması yapılmakta, bu sayede çalışma bölgesi içerisindeki alt ve üst ölçekli planlar arası uyum sağlanmaktadır.

3.2.1.3 Arazi nesnesi için pilot bölgede toplanan verilerin değerlendirmesi

Arazi nesnesi bağlamında Ankara ili Çubuk ilçesi pilot bölge çalışmasında başta Çubuk Belediyesi olmak üzere kurumlar tarafından üretilen grafik ve öznitelik olmak üzere çok sayıda veri toplanmıştır. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizleri ve fiziksel çalışmalar yapılmaktadır. Yapılan incelemeler ve eşik analizleri sonucunda bilimsel tekniklere dayalı imar planları hazırlanmaktadır. Plan raporunda yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer almaktadır. Sınırları belirlenen alanlarda;

- a)Arazi Kullanım, Toprak Kabiliyet Sınırları, Eğim Bilgileri, Bitki Örtüsü,
- b)Korunacak veya İskana Açılabilir Nitelikte Olan Tarım Topraklarına,
- c)Kırsal altyapıya
- d)Mera alanları,
- e)Mera tahdit ve çalışmalarına ait parseller,

İlişkin bilgilerin İmar Planı çalışmalarında altlık ve veri olarak kullanılmak üzere ekli paftalara işlenerek ve/veya sayısal ortamda iletilmesi için talep de bulunmaktadır. Pilot bölge olarak seçilen Çubuk ilçesinde imar planları hazırlanırken yaklaşık 10 kurumdan görüş ve grafik/öznitelik verisi temin edilmiştir. Bu veriler;

1. Ankara Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık (Mera Birimi, Toprak Birimi)
2. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı(Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü)
3. BEDAŞ (Genel Müdürlüğü, Etüt Proje ve Kamulaştırma Müdürlüğü)
4. BOTAŞ (Arazi Etüt ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı)
5. Çevre ve Orman Bakanlığı (Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü)
6. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü)
7. Kültür ve Turizm Bakanlığı (Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu)
8. Milli Savunma Bakanlığı (Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, İnşaat Emlak Nato Enfrastüktür Daire Başkanlığı).
9. TEİAŞ (8. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü)

10. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü)

Kurum görüşleri doğrultusunda plan yapımına ilişkin alanın tamamı yerleşime açılacak gibi bir kanı yanlış olacaktır. Aksine plan yapımında önceki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bazı bölgeler kapsam dışına alınarak üst ölçek planlara uyumu sağlanmaktadır. Bununla birlikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da uyumlu hale getirilmektedir.

3.2.1.4 İmar planı kullanım amacında sınırlama

Anayasanın 35. maddesine göre, her bireyin mülkiyet hakkına sahip olduğu fakat kamu yararı söz konusu olduğunda bu hakkın kısıtlanabileceği tanımlanmaktadır. İmar planları; icrai niteliği olan genel düzenleyici işlemler olup, taşınmazlar üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. Bu sayede imar planlarına yön verebilen siyasetçiler ve idareciler geniş bir kontrol yetkisine sahip olabilmektedir (Artuk, 2010). Nitekim belediyelerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesine göre imar planının onaylanmasına müteakip üç ay içerisinde planı uygulamak maksadıyla beş yıllık imar programlarını yapma mecburiyeti vardır. Yapılan bu imar programları belediye meclisince onaylandıktan sonra kesinleşir. Kesinleşen beş yıllık program dahilinde ki kamu hizmetine ayrılmış taşınmazları, ilgili kamu kuruluşları program süresi içinde kamulaştırırlar. Fakat bu maddenin uygulamaya geçilmesinde ciddi sıkıntılarla karşılaşilmektedir.

İmar planları ile kamu hizmetine ayrılmış alanlarda belirtilen kamulaştırma işlemi için kuşkusuz bir bedel gerekmektedir. Bu bedelin karşılanamadığı durumlarda parseller de olması gereken kamulaştırmanın yapılamaması sebebiyle parsel sahiplerinin kullanım haklarında kısıtlama oluşmaktadır. Bu durumda ilgili idarelerin istimlak yapmaya mecbur tutulamayacağı hakkında yargı organlarının verdiği kararlar mevcuttur. Bu şekilde, parsel sahipleri mülkiyet hakkının kullanılması bakımından önemli oranda hak kaybına maruz kalmaktadırlar. Taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde istimlak değeri karşılığında, ilgili idarenin kamu için ayrılmış olmayan gayrimenkullerinden, bu değeri tamamen veya kısmen karşılayacak miktarı verilebilir. Görüldüğü gibi; kamu yararı söz konusu olduğu hallerde istimlak konusu olan parsel sahiplerine, mülkiyet haklarını geri alabilme, trampa ya da taşınmaz malın iadesi gibi haklarda verilmiş olduğu açıktır (Artuk, 2010).

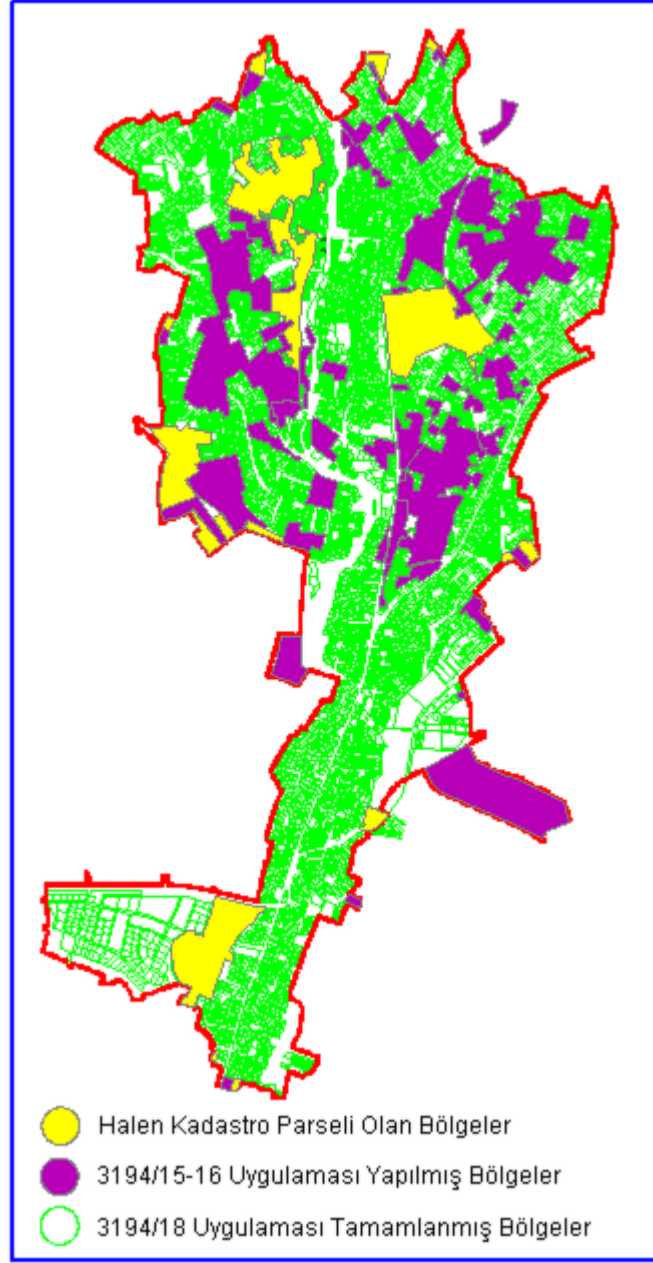
Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) mülkiyet hakkının kısıtlanması suretiyle oluşan mağduriyetler ile ilgili olarak önemli kararlar vermiştir. Nitekim AİHM mülkiyetin kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasındaki adil dengeyi bozarak malikin ölçüsüz bir yüke katlanmak zorunda bırakılmasını hak ihlali olarak görmektedir. Zira AİHM'in vermiş olduğu kararlar incelendiğinde mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerekçesiyle açılan çok sayıda davada Türkiye'yi tazminat ödemeye mahkûm ettiği görülmüştür. Diğer taraftan AİHM kararlarına uygun olacak şekilde Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.12.2010 günlü, E:2010/5-662K:2010/651 sayılı kararında "... Uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarenin, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılamaz hale getirdiği, dolayısıyla malikin taşınmazdan mülkiyet hakkının özüne uygun şekilde yararlanma olanağı kalmadığı, taşınmaz malikin mülkiyet hakkının hukuksal bir nedene dayanılmadan İdarece engellendiği kuşkusuzdur..." şeklinde hak ihlalinin oluşumunu tarif ederek uzun yıllar mülkiyetin kamu yararı gereğince sınırlandırılmayacağına hükmetmiştir.

Nitekim söz konusu yargı kararında malikin taşınmaz üzerindeki egemenliği hukuk düzeninin sınırları içinde üçüncü kişilere karşı korunmuş ve Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde malike, hukuka aykırı olarak müdahalenin önlenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Bir kişinin taşınmazına eylemli olarak el atıp tamamen veya kısmen kullanılmasına engel olunması ile imar uygulaması sonucu o kişinin mülkiyetinde olan taşınmaza hukuken kullanmaya engel sınırlamalar getirilmesi arasında sonucu itibari ile bir fark bulunmamakta her ikisi de kişinin mülkiyet hakkının sınırlandırılması anlamında aynı sonucu doğurmaktadır. Ancak, bundan da öte; uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarece, pasif ve suskun kalınmak ve işlem tesis edilmemek suretiyle taşınmaza müdahale edildiği tespitleri yapılmıştır. Bununla birlikte, benzer uyuşmazlıklarla ilgili olarak yine adli yargıda açılan davalarda, görev itirazında bulunulması üzerine olumlu görev uyuşmazlığı çıkmış, uyuşmazlığı inceleyen Uyuşmazlık Mahkemesi tarafından da, 09.04.2012 günlü, E:2012/41, K:2012/77 sayılı ve 09.04.2012 günlü, E:2011/238, K:2012/63 sayılı kararlarda olduğu gibi, yukarıda belirtilen konularda idari yargı görevli bulunmuştur (Çelik, 2011).

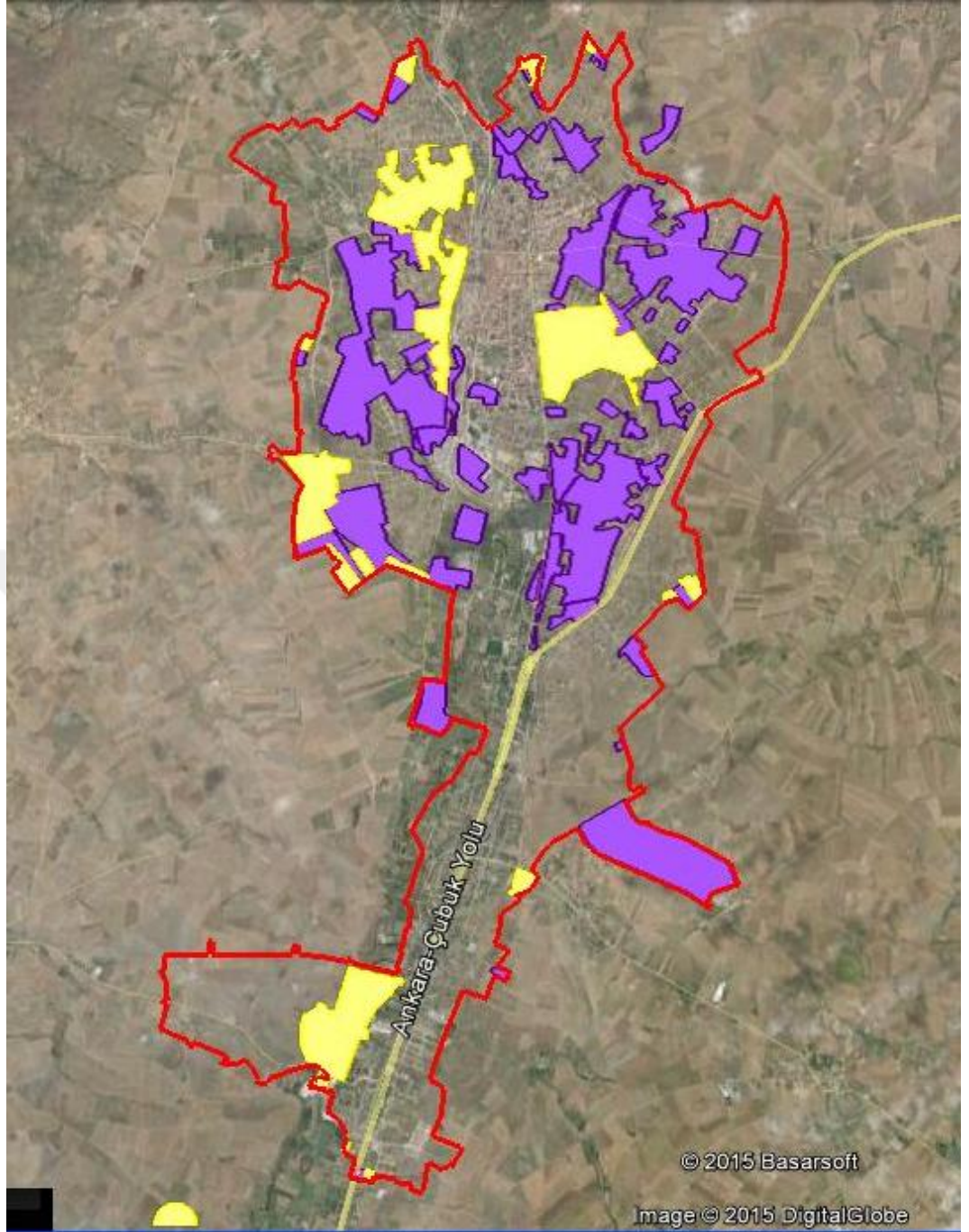
İmar planının hayata geçirilmesi hususunda kamuya ayrılan yerlerde kalan taşınmazlar için kamulaştırma yapmaya başlamadan evvel, İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden parselasyon planının yapılmış olması önem arz etmektedir. Yapılacak parselasyon planında düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi ile uygulamaya giren parsellerin bir kısımları kamunun eline geçerken, resmi kurum alanı gibi kamu hizmetine ayrılan alanlar için daha sonra karşılığı ödenip kamulaştırılmak üzere belirli oranda parsel maliklerinden hisse verilebilmektedir. Böylece imar planıyla kullanımı kısıtlanmış taşınmaz malikleri, başka parsel malikleriyle de kısıtlılığı paylaşacak ve ferdi olarak külfete katlanma zorunluluğu olmayacaktır.

Çubuk Belediyesi imar planlarında ilave ve revizyon amaçlı yapmış olduğu hazırlık çalışmasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş sorulmuştur. Bu kapsamda ilave imar planı yapımı düşünülen alanların önemli bir kısmı tarımsal nitelikli araziler olduğu için Ankara İl Tarım Müdürlüğü'nden de görüş sorulmuştur. Şekil 3.8'de görüleceği üzere ilave imar planı yapım için görüş istenen pek çok alanda olumsuz görüş verildiği görülmüştür. Nitekim kurum görüşü paftasında üzerinde mavi taralı çizgi hattıyla gösterilen dokuz farklı alanın (Ç1-Ç2-Ç3-Ç4-Ç5-Ç6-Ç7-Ç8-Ç9) “tarım dışı amaçlı kullanımının uygun olmadığı” şeklinde görüş bildirilmiştir. Bu görüşler doğrultusunda, 1136 parseli kapsayan, söz konusu toplam 625 hektarlık alan içerisinde imar planında farklı kullanım amaçları belirlenmiştir.

olmuştur. Plan kapsamında kalan taşınmazların büyük ölçüde İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 15 ve 16. maddelerine göre imar uygulaması yapılmış ve imar parselleri oluşturulmuştur (%90). Geri kalan alanların ise kadastro parseli olarak herhangi bir işlem görmediği (%10) tespit edilmiştir. Nitekim İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması ile yaklaşık 1738 hektar alanda imar parseli oluşturularak değer artışı karşılığında umumi hizmet alanları oluşturulmuştur (%70). Talebe bağlı olarak gerçekleşen imar uygulamalarında ise yaklaşık 488 hektar alanda imar parseli üretilmiştir (yaklaşık %20). Bunun yanında taşınmaz maliklerinin rızasıyla yola terk yapılarak umumi hizmet alanlarının bir kısmı da yine kamuya kazandırılmıştır. Ayrıca imar planı kapsamında kalmasına rağmen imar uygulaması yapılmayan ve planın % 10 'u teşkil eden, yaklaşık 218 hektarlık alanda ise henüz imar uygulaması yapılmamıştır (Şekil 3.9 ve 3.10). Diğer taraftan arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak kamu tesis alanlarına hisse verilmek suretiyle Kamu Ortaklık Payı (KOP)'dan oluşturulan alanlarda da ilgili kurumlar tarafından kamulaştırma yapılmayan alanlarda mevcuttur.



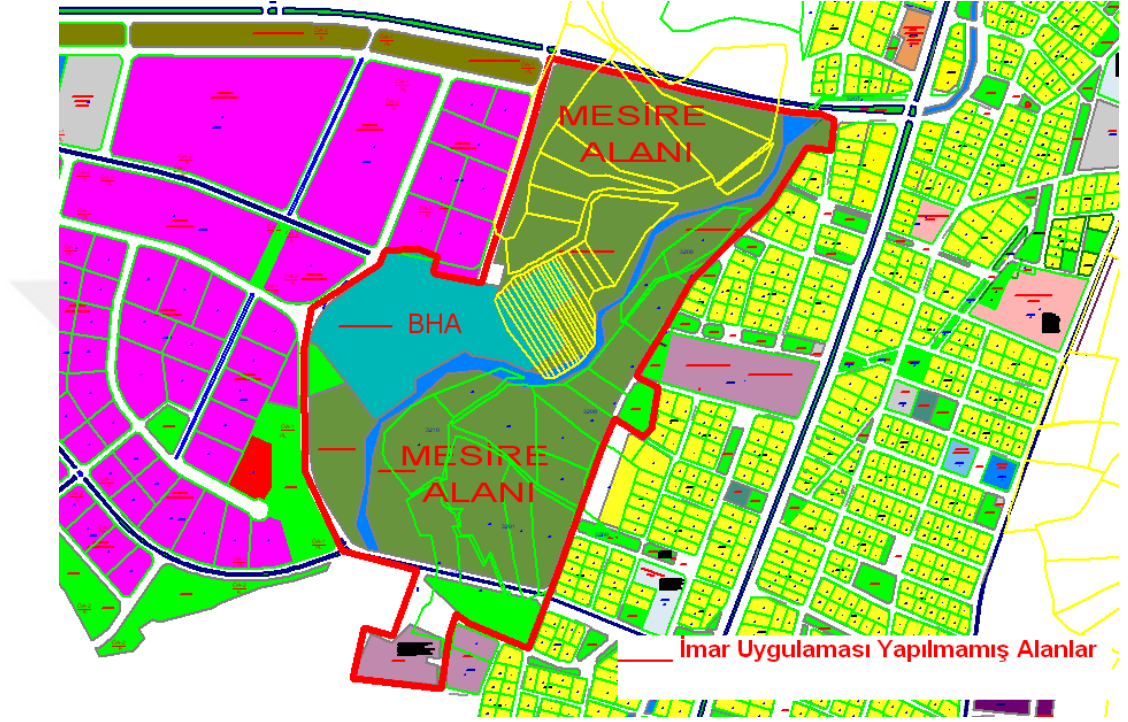
Şekil 3.9: İmar planı kapsamında imar uygulaması yapılan/yapılmayan bölgeler.



Şekil 3.10: İmar planı kapsamında imar uygulaması yapılan/yapılmayan alanların uydu gösterimi.

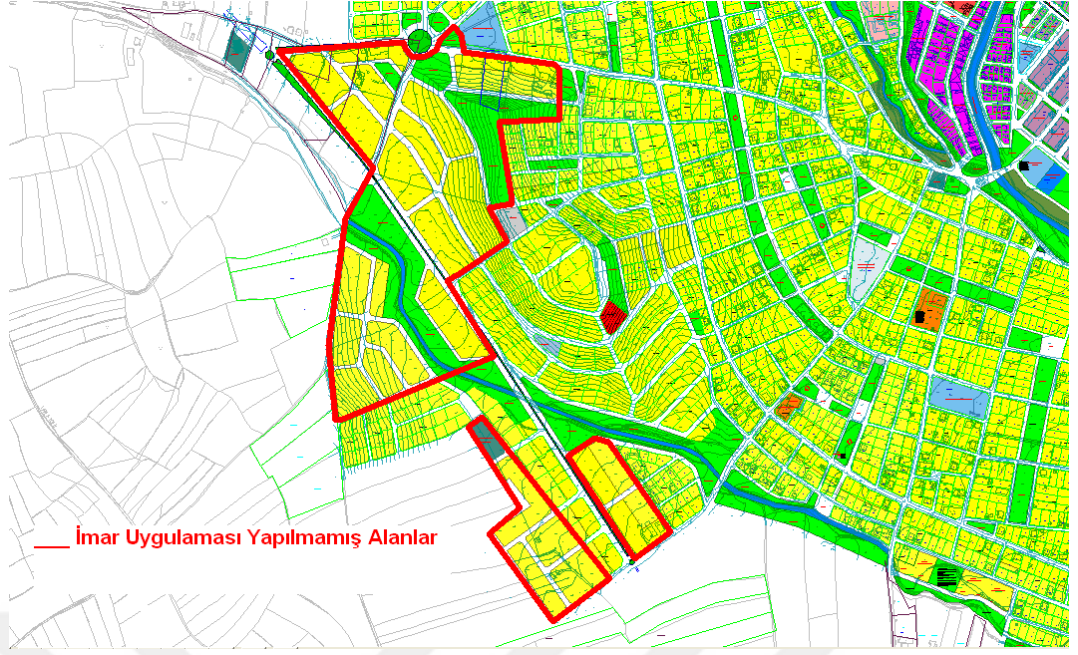
Pilot bölge kapsamında imar uygulaması yapılmayan alanlara örnek vermek gerekirse; Fatih Mahallesinde “Mesire Alanı” ile “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanan alanda henüz hiçbir imar uygulaması yapılmamıştır. Söz konusu alanın doğusunda bulunan kısımda 1999 yılında imar uygulaması yapılmıştır (3194/18). Batısında kalan alanda ise 2007 yılında yine 18. madde uygulaması yapılmış olmasına rağmen Mesire Alanı ile Belediye Hizmet Alanının bulunduğu alanda imar uygulamasına katılmamıştır. Bu alanlara isabet eden kadastro parselleri için kısıtlılık

devam etmektedir. İmar planı kesinleştikten sonra yaklaşık 12 yıl geçmiş olmasına rağmen özel mülkiyete konu olan 420 554 m² yüzölçümlü toplam 46 adet kadastro parseli mevcut imar planı gereğince sınırlandırmaya devam etmektedir. Arazi nesnesi bağlamında söz konusu kadastro parsellerin bu kadar uzun süre kısıtlanması önemli bir sorun teşkil etmektedir (Şekil 3.11).



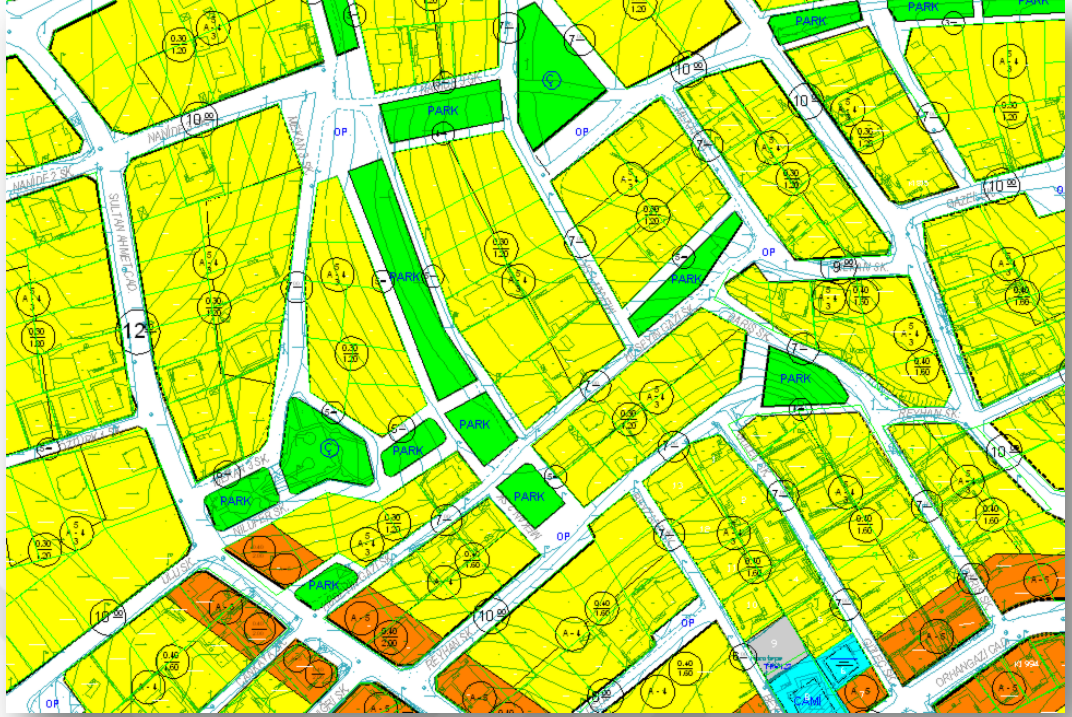
Şekil 3.11: Fatih Mahallesi imar planından mesire ve belediye hizmet alanı.

Ayrıca, Atatürk Mahallesinde imar planında kalan bazı parseller için kısıtlılık devam etmektedir. Söz konusu alanda konut adaları ile umumi hizmet alanları bulunmaktadır. Günümüze kadar hiçbir imar uygulaması yapılmayan alan kısıtlılık oluşturulan alan 309.267 m² yüzölçümüne sahiptir (Şekil 3.12).



Şekil 3.12: Atatürk Mahallesi imar uygulaması yapılmamış alanlar.

Arazi nesnesi bağlamında bir diğer sorun ise imar planı kapsamında kaldığı halde imar planının uygulama kabiliyetini kaybetmiş olduğu için, hiçbir imar uygulaması yapılmayan alanlarda yaşanmaktadır. İmar planının uygulama kabiliyetini kaybetmiş olması araştırılması gereken bir durumdur. Zira imar planları imar uygulaması yapılmadığı için büyük ölçüde kaçak yapılaşmaya konu olmaktadır. Fakat söz konusu olan bu alanda ise umumi hizmet alanlarının oldukça düşük oranla planda yer almaktadır. Yapılan araştırmaya göre imar yolları yaklaşık 7 metrelik dar yollardan oluşmakta olup, planlama da kentsel donatı alanlarının (yol, meydan, park, otopark, vs.) ise yaklaşık olarak %10-15 oranında planlama bölgesinde yer almaktadır. Orta ölçekli bir şehir için umumi hizmet alanları ortalama %35-40 oranında kentsel donatı alanları yer alırken, Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde ve imar uygulaması yapılmayan alanlarda umumi hizmet alanları %10-15 oranında yer alması planın uygulama kabiliyetinden yoksun olduğunu göstermektedir. Söz konusu alan için imar planında revizyon yapılması planlanmakta olduğu için imar uygulaması yapılmamaktadır (Şekil 3.13).



Şekil 3.13: İmar uygulaması yapılmayan alanlardan bir kısmı (Barbaros Mahallesi).

Bazı alanlarda ise, imar uygulaması yapılmış olmasına rağmen kamu tesis alanlarında kamulaştırma yapılmayan alanlarda mevcuttur. Arsa ve arazi düzenlemesi neticesinde kadastro parsellerinden değer artışı karşılığında düzenleme ortaklık payı kesilirken varsa kamu tesis alanları için de hisselendirme yapılmaktadır. İlgili kamu tüzel kişiliği tarafından 5 yıllık imar programı kapsamında hisselendirme yapılan taşınmazların kamulaştırılması öngörülmektedir. Ancak imar uygulaması yapılmış olmasına rağmen kamulaştırma yapılmayan alanlara örnek “Lise Tesis Alanı” ile “Yüksekokul Alanı” verilebilir (Şekil 3.14, 3.15). Ayrıca Sağlık Ocağı (Şekil 3.16) ve Pazar Yeri (Şekil 3.17) gibi kamu tesis alanları için ise 1990’lı yıllarda uygulama yapılarak kamu ortaklık payı kesintisi ile oluşturulmuş ancak aradan 25 yıl gibi bir zaman geçmiş olmasına rağmen ilgili kurumlarca halen kamulaştırılması yapılmamıştır. Bu durum Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararlarına da muhalefet etmektedir.

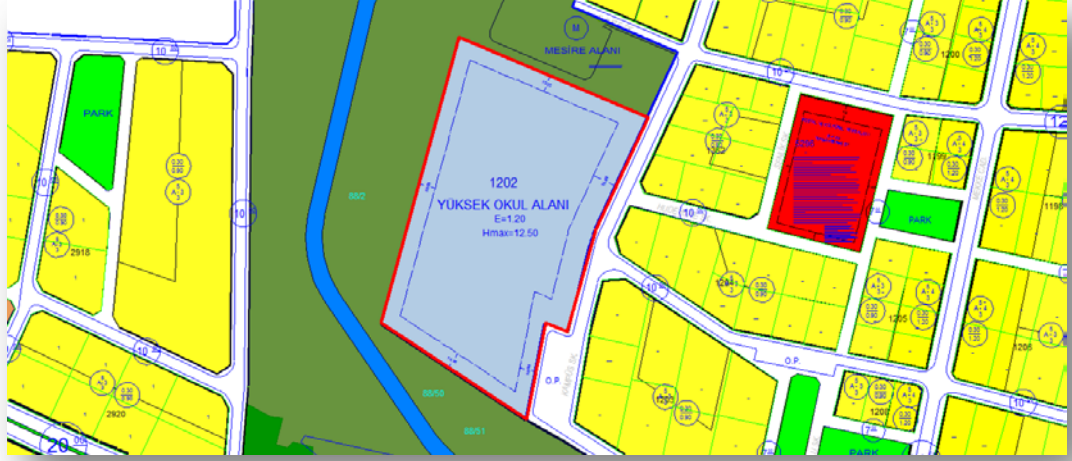
Söz konusu alanlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak, 1992 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre imar uygulaması yapılmıştır. Ancak Y.Selim Mahallesi 1.Etap imar uygulaması ile planda “Lise Tesis Alanı” olan alan, kamu ortaklık payından karşılanmış, ilgili Belediye ve özel

mülkiyetlerden 7327 m² yüzölçümlü parsel oluşturulmuştur. Ancak aradan 23 yıl geçmiş olmasına rağmen ilgili kurum tarafından kamulaştırılması yapılmamıştır. Bu durumdan günümüzde taşınmaz maliki olan 43 hissedar olumsuz yönde etkilenmektedir (Şekil 3.14).



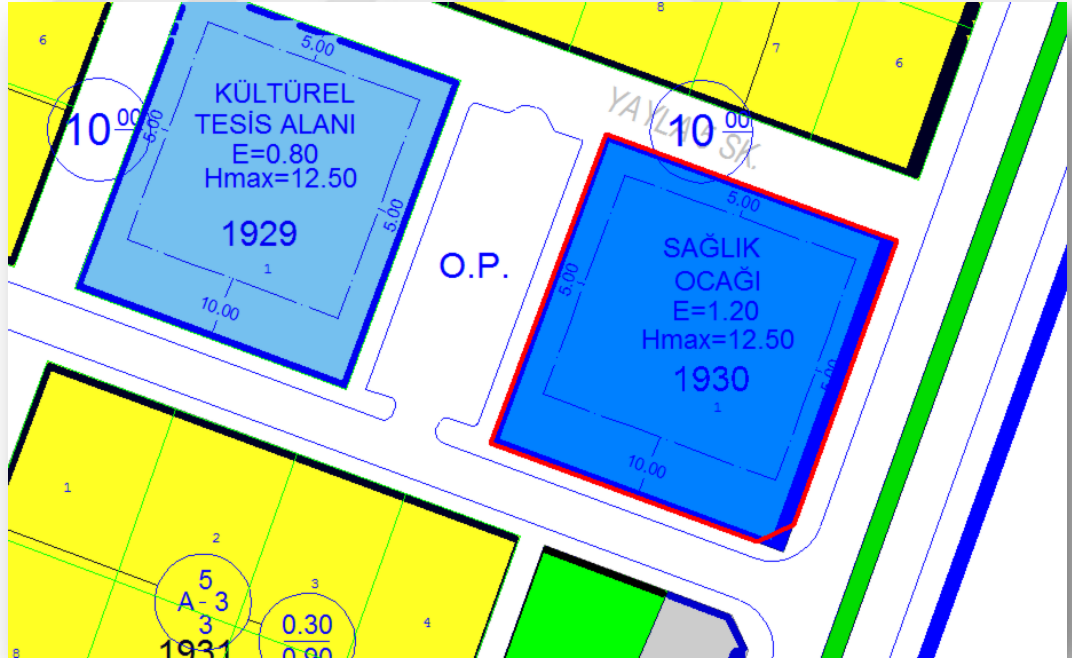
Şekil 3.14: Lise tesis alanı.

İmar planlarında kamu tesis alanı olarak ayrılan yerlerin ilgili kurumlarca ne kadar süre de kamulaştırılacağı konusundaki belirsizlik, parsel maliklerinin mülkiyet hakları üzerinde bilinmeyen bir müddette sınırlamaya sebep olmaktadır. Uygulama alanında onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına istinaden, 1994 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre gerçekleştirilen Cumhuriyet Mahallesi 2. Etap imar uygulaması ile planda “Yüksek Okul Alanı” olan alan kamu ortaklık payından karşılanmış Maliye Hazinesi ve vatandaşlardan 20472.00 m² yüzölçümlü parsel oluşturulmuştur. Ancak “Yüksekokul Alanı” herhangi bir yükseköğretim kurumunun talebi doğrultusunda planlanmadığından kamulaştırılması yapılmamış ve aradan 20 yılı aşkın bir müddet geçmiş olmasına karşın bu alandaki kısıtlama hali devam ettiği görülmüştür. Bu durumdan günümüzde 35 taşınmaz sahibi olumsuz etkilenmektedir (Şekil 3.15).



Şekil 3.15: Yüksekokul alanı.

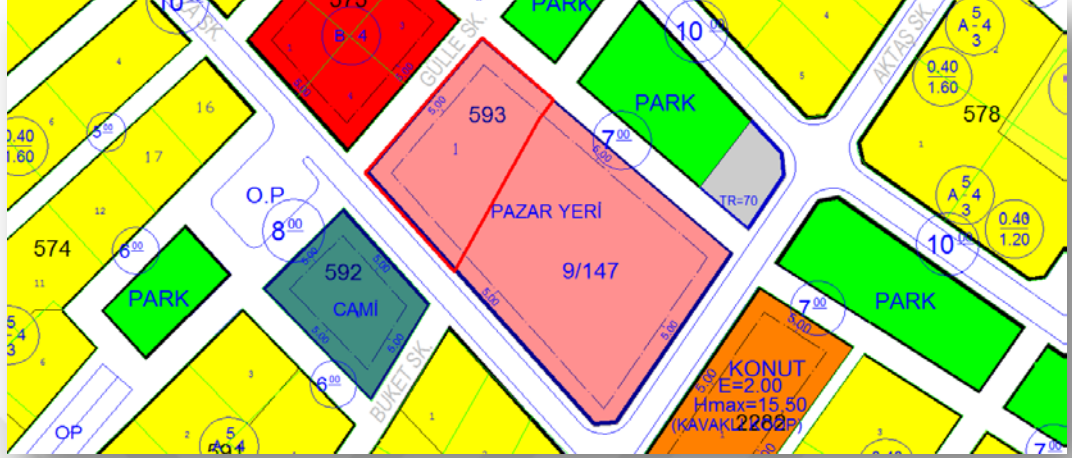
Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına istinaden, 1996 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine istinaden gerçekleştirilen Y.Beyazıt Mahallesi 9. Etap imar uygulaması ile planda "Sağlık Ocağı Alanı" olan alan kamu ortaklık payından karşılanmış vatandaşlardan 2478.00m² yüzölçümlü parsel oluşturulmuştur. Bu durumdan günümüzde 47 hak sahibi olumsuz etkilenmektedir (Şekil 3.16).



Şekil 3.16: Sağlık ocağı alanı.

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına istinaden, 1992 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre gerçekleştirilen Y.Beyazıt Mahallesi 1.Etap

imar uygulaması ile planda “Pazar Yeri” olan alanın bir kısmı kamu ortaklık payından karşılanmış vatandaşlardan 1367.00 m² yüzölçümlü parsel oluşturulmuştur. Bu durumdan günümüzde 30 malik olumsuz etkilenmektedir (Şekil 3.17).





Şekil 3.18: Askeri alan.

3.2.2 Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında; Kültür ve tabiat varlıkları

Anayasanın 35. maddesi gereği mülkiyet hakkı kamu yararı amacıyla yasayla kısıtlanabilir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması maksadıyla, mülkiyet hakkını kısıtlamaktadır (İzgi ve Gören, 2002). Anayasanın 63 maddesi gereği; Devletin, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlayacağı; bu maksatla teşvik edici ve destekleyici önlemleri alacağı belirtilmektedir. Koruma sağlamakla birlikte Anayasa, bu varlık ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara yasayla kısıtlamalar getirilebileceğine ifade edilmektedir (Topçu, 2011).

Birden çok kültür ya da tabiat varlığının alan ölçeğinde korunması gerekliliği sit kavramı olarak tanımlanmıştır. Sit alanı ilanı kararı, sınırları belirlenmiş bir alanın hukuki statüsünü değiştiren, başta mülkiyet hakkı olmak üzere, birçok özgürlüğü etkileyen bir irade olduğundan, getirmiş olduğu yeni statüyle birlikte, ilgililerin hak ve menfaatlerinin korunması bakımından da önemlidir. Bu karar, sınırları belirlenen bir alanda, imar uygulamalarının imar mevzuatından çıkarılarak, taşınmazın kültür ve

tabiat varlıklarını koruma mevzuatına alınması ile neticelenmektedir. Bu kararlar birlikte, yeni mevzuat hükümleri doğrultusunda, alandaki her ölçekteki planlar, imar planları ile bu planlara istinaden uygun görülerek verilmiş yapı izinleri tekrardan değerlendirilmeye alınmaktadır.

Mülkiyet hakkının kamu yararı gündeminde olması ve ilgili yasayla sınırlanması, hakkın olumsuz yönde kullanılmasına mahal vermemektedir. Ancak vasıfları icabı doğal bölgeler, tarihi özellik taşıyan bölgeler ile tarım amaçlı kullanılan taşınmazların, taşınmaz malikleri lehine olmayacak şekilde kullanımında kısıtlama yapılması ya da kamu eline geçirilmesi söz konusu olabilmektedir. Özel mülkiyete konu parsel maliklerinin hak kayıplarının önüne geçilmelidir. Bundan dolayı, taşınmaz değerinin ödenmesi ile taşınmazın kamuya kazandırılması, parselin farklı bir parsel ile trampa edilmesi, taşınmaz malikinin kullanamadığı imar hakkının karşılığının sağlanması, sağlanamaması durumunda bu hakların farklı bir yerdeki taşınmazlara aktarma hakkının verilmesi gibi araçlar geliştirilmiştir.

Yasayla belirtilen taşınmaz derece ve çeşitleri, parsellerdeki kullanım şartları ve sınırlamalar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu kararlarına göre kentsel, arkeolojik, doğal ve tarihi sitler için belirlenmiştir. Koruma ve Kullanma Koşullarına İlişkin 19.4.1996 gün ve 416 sayılı İlke Kararı'na göre, arkeolojik sit alanları üç kısımda değerlendirilmektedir.

I. derece arkeolojik sit alanı; korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemekte, imar planlarında aynen korunacak alan olarak belirlenmektedir.

II. derece arkeolojik sit alanı; korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmemekte, mevcut yapıların basit onarımları Koruma Kurulu Müdürlüğü ya da Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmaktadır. I. ve II. derece sit alanlarında ağaçlandırılma yapılamamakta, yeni tarım alanları açılmamakta, yalnızca sınırlı sezonluk tarım faaliyetleri yapılabilmektedir. Bilimsel maksatlı kazılar haricinde herhangi bir kazı yapılamamaktadır.

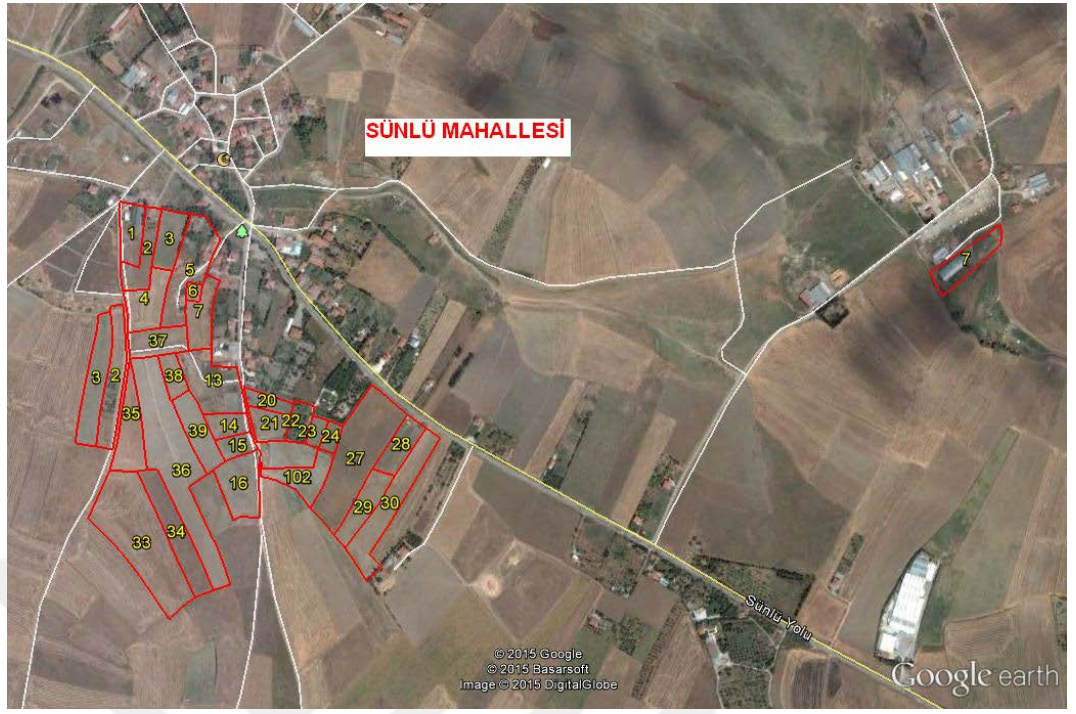
III. derece arkeolojik sit alanı; koruma kullanma kararlarına göre yeni düzenlemelere müsaade edilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda koruma amaçlı imar planı varsa planın uygulamasına aynen devam edilmekte, mevcut imar

planları sit alanı ilanından sonra yürürlükten kalkmakta, plan hazırlanıncaya kadar geçiş dönemi için yapılaşma koşulları belirlenmektedir (Kanadoğlu, 1998).

3.2.2.1 Özel mülkiyete konu taşınmazlarının sit alanında kalması durumunda yapılacak işlemler

Özel mülkiyete konu taşınmazlarının sit alanında kalması halinde parsel maliklerinin haklarının korunması amacıyla sit sertifikası, takas (trampa), kamulaştırma ve imar haklarının transferi (aktarımı) olarak dört farklı maddeden bahsedilebilir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 15. maddesi, taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının özel şahısların mülkiyetinde bulunması durumunda hangi usul ve esaslara göre kamulaştırılacaklarını ifade etmiştir. Buna göre; kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara göre kamulaştırılır. 2863 sayılı Yasa'nın "Kamulaştırma" başlıklı 15. maddesinin a bendinde; "Kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerle mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara uygun olarak kamulaştırılır." denilmektedir. 2863 sayılı Kanunun 15. maddesine, 17.06.1987 tarih ve 3386 sayılı Kanunla (f) bendi eklenerek "trampa" usulü düzenlenmiştir. Buna göre; "Sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, malikinin başvurusu üzerine bir başka Hazine arazisi ile değiştirilebilir. Üzerinde bina, tesis var ise, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli 2942 sayılı Kanunun 11. maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödeme yapılır" denilmektedir.

Görüldüğü üzere, yüzey altı ve üstü arazi nesnesi sınıfında değerlendirilebilen sit alanı kararı, taşınmazların hukuki statüsünü tamamen değiştirmekte ve mülkiyet hakkı üzerinde ciddi kısıtlamalar getirmektedir. Pilot bölge çerçevesinde yapılan değerlendirmelerde Söğüt Mahallesi sınırları içerisinde, 2009 yılında alınan karar ile III. derece arkeolojik sit alanı kapsamında yerleşim merkezi çevresinde toplam 227 896 m² lik yüzölçümünde 64 adet parselin kısıtlılık halinin olduğu görülmüştür (Şekil 3.19 ve 3.20). Nitekim özel mülkiyete konu olan bu taşınmazlar tescile esas sit alanlarında kalmasına rağmen başta kamulaştırma olmak üzere, trampa, imar hakları transferi gibi hiçbir işlem yapılmamıştır.

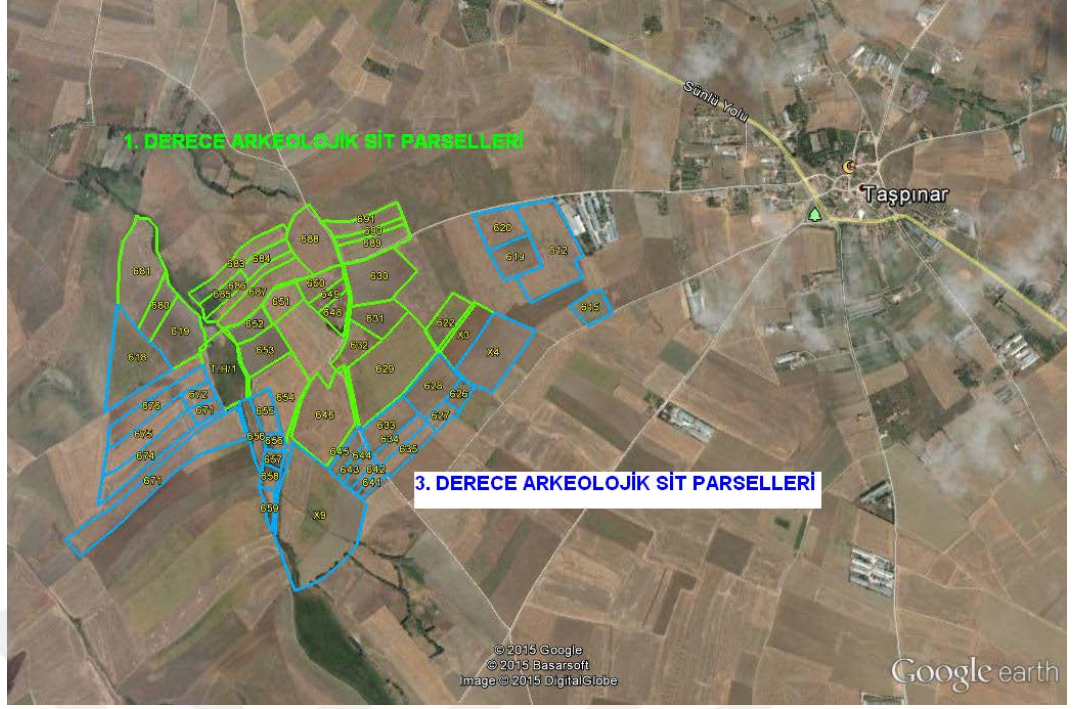


Şekil 3.19: Sönlü Mahallesi III. derece arkeolojik sit parselleri uydu görünümü.



Şekil 3.20: Sönlü Mahallesi sit alanı sahasından görünüm.

Taşpınar Mahallesi sınırları içerisinde 1988 yılında alınan karar ile toplam 1 097 688 m²lik yüzölçümündeki alanı kapsayan 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanları olduğu, bu alanlar kapsamında 29 adet parselin 1. derece arkeolojik sit alanında, 37 adet parselin ise 3. derece arkeolojik sit alanında kaldığı tespit edilmiş, söz konusu parsellerin kısıtlılık halinin devam ettiği görülmüştür (Şekil 3.21 ve 3.22).



Şekil 3.21: Taşpınar Mahallesi 1. ve 3. derece arkeolojik sit parselleri uydu görünümü.



Şekil 3.22: Taşpınar Mahallesi sit alanı sahasından görünüm (URL 1).

Yenice Mahallesi sınırları içerisinde ise Esenboğa Havalimanı güney sınırında, 2008 yılında alınan karar ile toplam 62 970 m²lik yüzölçümü kapsayan, 3. derece arkeolojik sit alanı kapsamında 8 adet parselin yer aldığı tespit edilmiştir (Şekil 3.23 ve 3.24).



Şekil 3.23: Yenice Mahallesi 3. derece arkeolojik sit parselleri uydu görünümü.



Şekil 3.24: Yenice Mahallesi sit alanı sahasından görünüm.

Yukarıda bahsi geçen söz konusu parsellerde, belirtilen yıllarda alınan sit alanı kararları ile oluşan kısıtlılık durumu günümüzde halen devam etmektedir.

3.2.3 Havalimanı mania planının mülkiyeti kısıtlaması

Uçakların yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya uçuştaki uçağın korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan bütün geçici, sabit ya da seyyar cisimler veya bunların bir kısmı “Mania”, üzerine uçuş koruma yüzeyleri işlenmiş olan 1/25000 ölçekli haritalar “Mania Planı” olarak tanımlanmaktadır. Günümüz şehircilik ve modern kentleşme anlayışının yaşam bulmasının yanı sıra uçuş, can ve mal güvenliğinin sağlanması, eşya ve yolcu trafiğinin güvenli, düzenli ve hızlı bir şekilde sürdürülmesi, havacılıkla alakalı her çeşit standardın temini konusunda işlemlerin yapılması gerektiği dikkate alındığında mania planında belirtilen hükümler son derece önem arz etmektedir.

1920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu’nun “İnşaat Sınırlamaları” başlıklı 47. maddesinde; “Havaalanlarının ve ilgili tesis ve teçhizatın çevresinde, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce belirlenecek esaslar içinde ve saptanacak bir alan dahilinde izin alınmadıkça hava trafiği, uçuş güvenliği ve haberleşmeyi engelleyecek, seyrüseferi ve meydan güvenliğini tehlikeye düşürecek nitelikte ve yükseklikte bina, yapı, inşaat yapılması, ağaç ve direk dikilmesi, tesis kurulması yasaktır. Yapılmış ise bu gibi tesisleri kaldırtabilir.” denilmektedir.

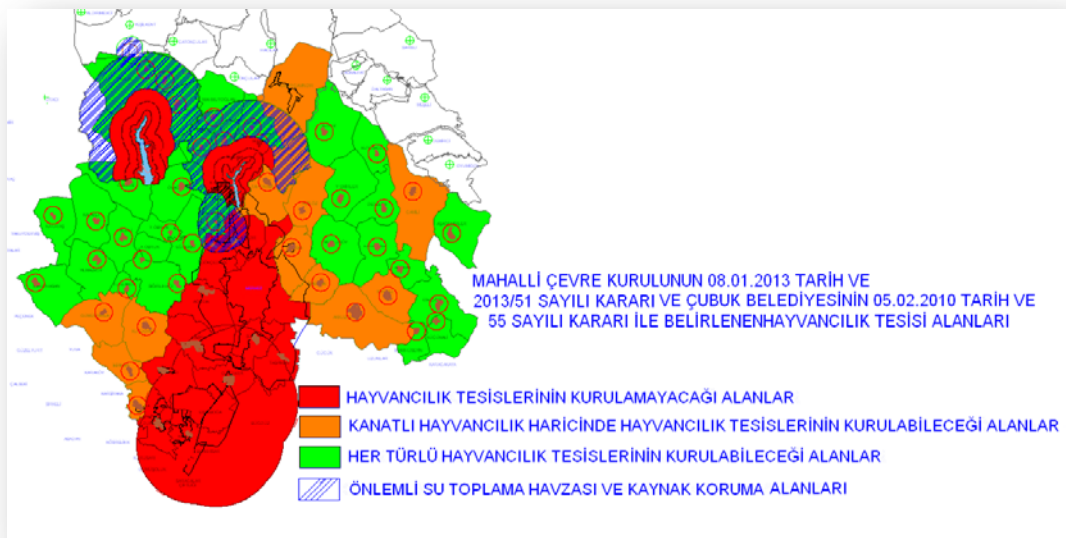
Pilot bölge kapsamında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi (YBÜ) ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile Yenice Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Esenboğa Havalimanı Mania Planı içerisinde kalmaktadır (Şekil 3.25). Yerleşke alanı ve çevresindeki imar planı yapımı aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ve farklı kurumlardan görüş alınması sonucu planlama alanındaki yükseklik sınırlamaları da belirlenmiştir.

Pilot bölge de yapılan analiz çalışmalarının yürütülebilmesi için farklı kurumlar tarafından üretilen farklı ölçeklerdeki ve farklı koordinat sistemindeki veriler irdelenmiştir. Haritalar, genellikle ED50 datumuna dayandırılmış ve UTM sisteminde üretilmiştir. Verinin farklı referans sisteminde olması durumunda ortak bir koordinat sistemine dönüşümleri ile CBS ortamında farklı kaynaklardan gelen verinin coğrafi açıdan birlikte çalışabilmesi için Jeodezik Kontrol Noktaları; Datum, Elipsoid ve Projeksiyon tanımlamasıyla belirli Referans Sistemi’nde ve dönüşüm parametreleri çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda kadastral verilerin dijital ortamda ortak koordinat sisteminde tanımlanması yapılmıştır. Mevcut kadastral verinin GRS80 elipsoidi ve LCC referans sistemine dönüştürülmesi, ED50 datum

- Parsellerde zemin kotundan itibaren 45 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak yapılar ile Mania Planları sınırları dışında kalan ve arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınması gerektiği,
- Havaalanı elektronik ve seyrüsefer yardımcı cihazlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmemesi açısından, yapılacak tüm yapıların çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikteki malzemelerin kullanılmaması,
- Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki Hmax yüksekliklerinin, yapıların en üst noktasının dikkate alınarak belirlenmesi, hususlarına uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca Esenboğa Havalimanı ve çevresine, sebebiyet verdiği koku kirliliğinden dolayı, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve Ankara Valiliği Mahalli Çevre Kurulu Kararı gereğince; Esenboğa Havalimanı sınır tel örgüsünden çizilecek 5 km'lik içerisinde kalan mandıra, ahır, ağıl vb. tesislerin kullanımlarına izin verilmemesi kararlaştırılmış, bu bölge içerisinde kalan özel mülkiyetlere hayvancılık kısıtlaması getirilmiş, hayvancılıkla uğraşan bölge halkı ve mülkiyetleri söz konusu durumdan olumsuz yönde etkilenmiştir (Şekil 3.26).

Yine pilot bölge de yapılan bu çalışmalarda ITRF'e dayalı halihazır haritalar, ED50 datumunda mevcut uydu görüntüleri parametreleri ile NetCAD yazılımında değerlendirmeler gerçekleştirilmiş ve analizler yapılmıştır.



Şekil 3.26: Hayvancılık tesislerinin kısıtlandığı alanlar.

Ayrıca; mania yüzey kriterleri altında bulunan yapılaşmalar mania limitleri altınları kalsalar bile uçuş, can ve mal emniyetini tehlikeye düşüreceğine karar verilmesi halinde kaldırılacağı belirtilmiştir. Örneğin “Kuşları cezbedici un fabrikaları, yem fabrikaları, bisküvi fabrikaları vb. yapılaşmalara müsaade edilmez” denilmektedir. Esenboğa Havalimanı Mania Planı iç yatay düzlem içerisinde kalan parseller üzerinde yapılacak olan yapıların tüm müştemilat dahil maksimum deniz seviyesinden yüksekliği Esenboğa Havalimanı Mania Planı iç yatay kotu olan 993.00 metre kotunu geçmemesi, geçiş yüzeyinde kalan kısımlarda ise deniz seviyesinden yüksekliği 978.00 metre kotunu geçmemesi vb. yönünde kısıtlamalar belirtilmiştir. Esenboğa Havalimanı Mania Planı çerçevesinde saha çalışmalarının yapıldığı, Çubuk İlçesi, Güldarpı Mahallesi’nde zemin kotu 949.87 m olan, yüksekliği 1004.32 m, 400925.77N 330034.66E koordinatları arasında bulunan cami minaresinin 7.41 metresinin mania limitlerini aştığının tespiti yapıldığı belirtilmiş; söz konusu yüksekliğin mania hattı limitlerine indirilmesi gerektiği belirtilmiştir. (Şekil 3.27 ve 3.28)



Şekil 3.27: Güldarpı Mahallesi camii.



Şekil 3.29: Çubuk II Barajı (ASKİ, 2013).

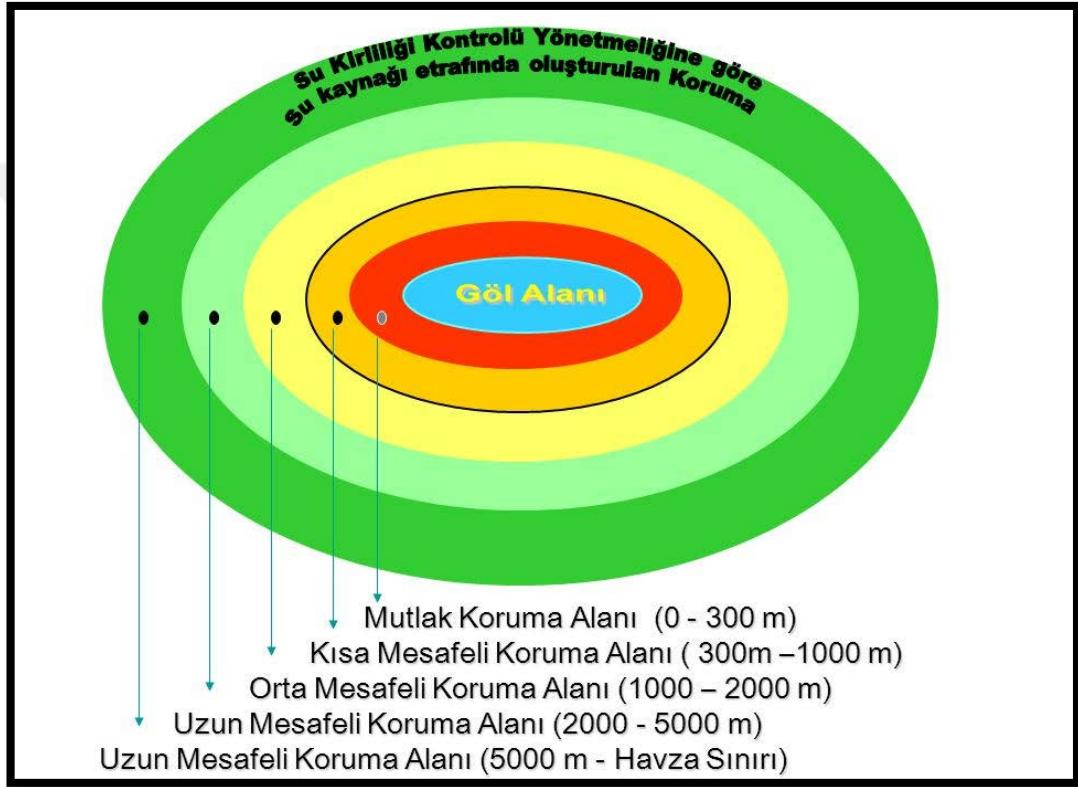
Kavşakkaya Barajı ise Çubuk ilçesine 30 km mesafede yer almaktadır. Bu barajda 2005-2007 yılları arasında Ankara İçme Suyu II. Merhale projesi kapsamında inşa edilmiştir (Şekil 3.30) (URL 1).



Şekil 3.30: Kavşakkaya Barajı (ASKİ, 2013).

6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu’nun “Kamulaştırma” başlıklı 19. maddesinde; “Elektrik piyasasında üretim veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan... özel hukuk tüzel kişilerinin, ... faaliyetleri için gerekli olan kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin kamulaştırma talepleri Kurum tarafından değerlendirilir ve uygun görülmesi hâlinde Hazine adına kamulaştırılır, taşınmazlar üzerinde Maliye Bakanlığınca... bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir...” şeklinde belirtilmiştir.

Söz konusu barajların ilgilendiren, kullanma ve içme suyu sağlanan su kaynaklarını koruma çalışmaları, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne göre İlgili Bakanlığın uygun görüş alınarak hazırlanan ve 2560 sayılı İSKİ Kuruluş Kanuna, 3305 sayılı kanunla eklenen Ek- 4 madde uyarınca kurulan ASKİ Genel Müdürlüğü Kuruluş Kanunu'na dayanılarak çıkartılan ASKİ Havza Koruma Yönetmeliği çerçevesinde yapılmaktadır. Bu çerçeve de barajların maksimum su kotu seviyesinden sonra, kuş uçuşu mesafelerle mutlak, kısa, orta ve uzun mesafeli koruma alanları belirlenir (Şekil 3.31).



Şekil 3.31: Baraj ve koruma alanları.

Yer altı suyu hazneleri, baraj, akarsu veya göl gibi bir su kaynağını besleyen yüzey üstü ve yer altı sularının toplandığı bölgenin tamamı “Su Havzası” olarak tarif edilmektedir. Su kaynaklarından etkili bir şekilde fayda sağlanabilmesi amacıyla bu kaynakların drenaj, nehir ulaşımı, sulama, kullanma ve içme suyu sağlanması, akarsu havzası ıslahı, taşkın kontrolü, hidroelektrik enerji üretimi vb. maksatlarla yapılan çalışmaların tümünü kapsayan su kullanım planı ise “Havza Planı” olarak tanımlanmaktadır. Su kaynakları potansiyelinin her türlü kullanım maksadıyla korunması, en iyi bir şekilde kullanımının sağlanması, kirlenmesinin önüne geçmek ve kirlenmiş olan su kaynaklarının su kalitesinin iyileştirilmesi amaçlanarak yürütülen çalışmalarının tamamını içeren su kalite koruma planına ise “Havza

Koruma Planı” denilmektedir. Bu kapsamda Havza Koruma Alanı; içme ve kullanma suyu temin eden su kaynaklarının Mutlak, Kısa, Orta ve Uzun mesafe koruma sınırları kapsamında olan alanları belirtir.

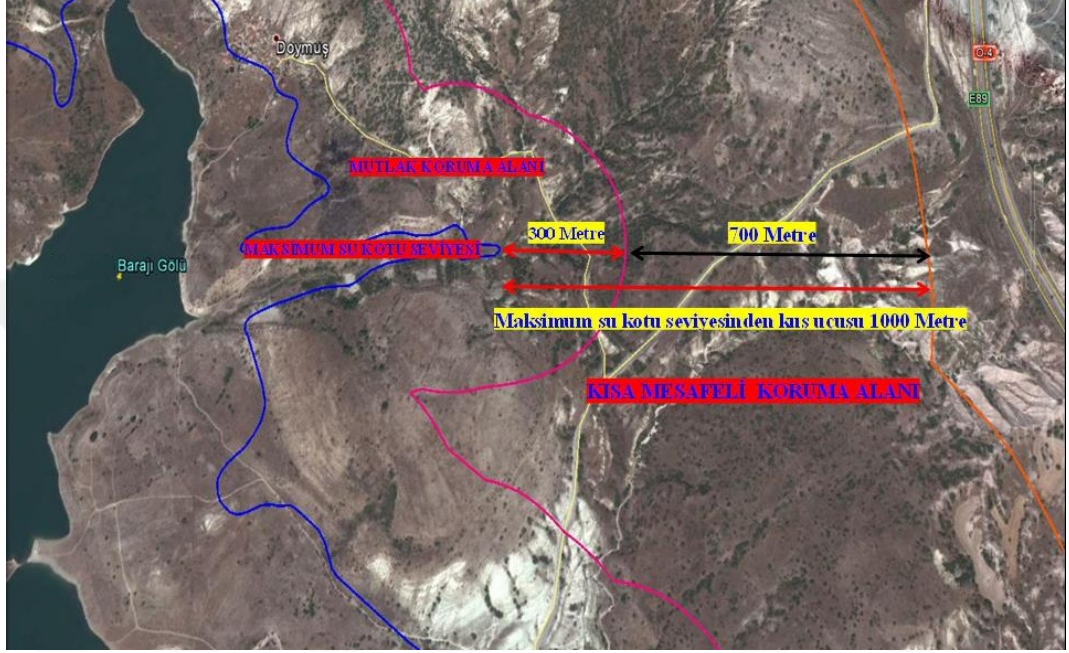
0-300 metre aralığındaki Mutlak Koruma Alanı Sınırı, ASKİ Havza Koruma Yönetmeliği’nin “Koruma Alanlarında Uygulanacak Yasaklar, Alınacak Koruma Önlemler” başlıklı 4. maddesi amir hükümlerine tabidir (Şekil 3.32).



Şekil 3.32: Mutlak koruma alanı.

Bu alanda; kullanım amacı ne olursa olsun yeni yapı yapımı kesinlikle yasaktır. Sadece mevcut yapı denilen, su kaynağının kullanma ve içme suyu dahiline katılmadan önce veya 1988 yılının evvelinde bulunan, dondurulmuş yapılardan, imar mevzuatına elverişliliği kabul edilen; tapusu olan yapılarda, kullanım amacını değiştirmemek ve dış cephede herhangi bir mimari farklılık yapmamak, zemine oturma alanında bir farklılık yapmamak, lüzumlu altyapı (kanalizasyon veya sızdırmaz fosseptik) sistemini yenilemek şartıyla tadile müsaade edilmektedir. Zati ihtiyaç haricinde ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti kesinlikle yasaktır. Her türlü madencilik faaliyetleri kesinlikle yasaktır. Organik tarım yapılması koşulu ile tarım faaliyetlerine müsaade edilir. Erozyonu önleyici yöntemlerin uygulaması esas alınır.

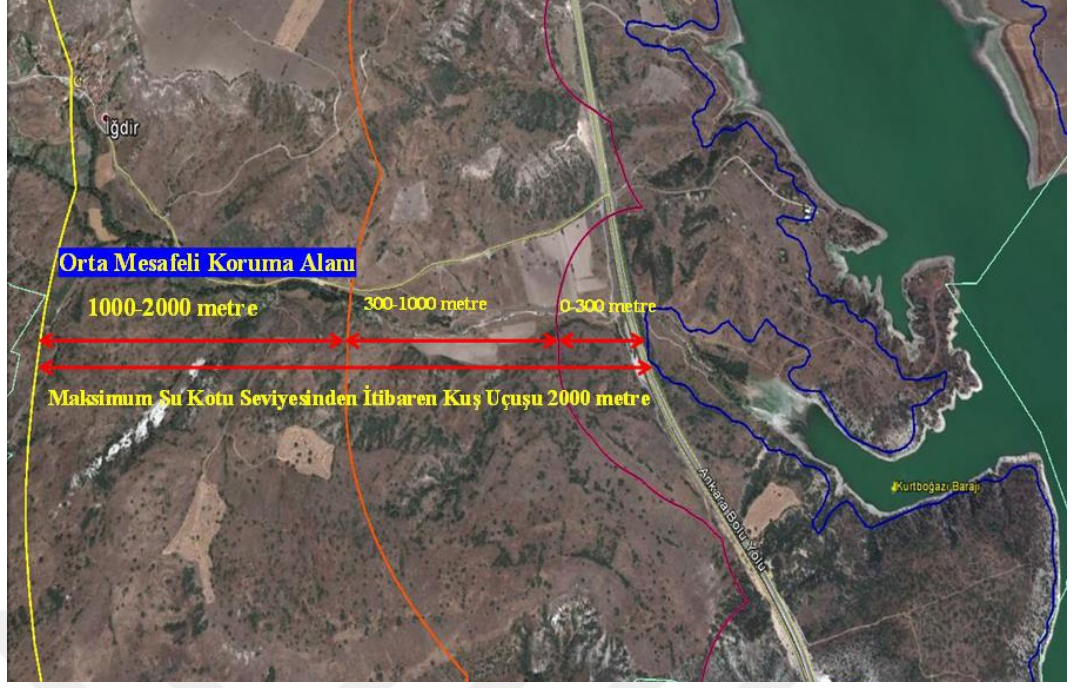
300-1000 metre aralığındaki Kısa Mesafeli Koruma Alanı Sınırı, ASKİ Havza Koruma Yönetmeliğinin “Koruma Alanlarında Uygulanacak Yasaklar, Alınacak Koruma Önlemler” başlıklı 5. maddesi amir hükümlerine tabidir. Kullanma ve içme suyu rezervuarının mutlak koruma alanının bittiği sınırından itibaren kuş uçuşu 700 metre genişliğindeki şerittir. Bahsedilen alan sınırının, su toplama havzası sınırını aşması halinde, kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur (Şekil 3.33).



Şekil 3.33: Kısa mesafeli koruma alanı.

Bu alanda; Kullanım amacı ne olursa olsun yeni yapı yapımı kesinlikle yasaktır. Su kaynağının kullanma ve içme suyu dahiline katılmadan önce veya 1988 yılının evvelinde bulunan, imar mevzuatına elverişliliği kabul edilen; tapusu olan yapılarda, kullanım amacını değiştirmemek ve dış cephede herhangi bir mimari farklılık yapmamak, zemine oturum alanında bir farklılık yapmamak, lüzumlu altyapı (kanalizasyon veya sızdırmaz fosseptik) sistemini yenilemek şartıyla tadile ya da aynı temel üzerine yıkılarak yapılmasına müsaade edilmektedir. Zati ihtiyaç dışında ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti kesinlikle yasaktır. Her türlü madencilik faaliyetleri kesinlikle yasaktır. Organik tarım yapılması koşulu ile tarım faaliyetlerine müsaade edilir. Erozyonu önleyici yöntemlerin uygulaması esas alınır.

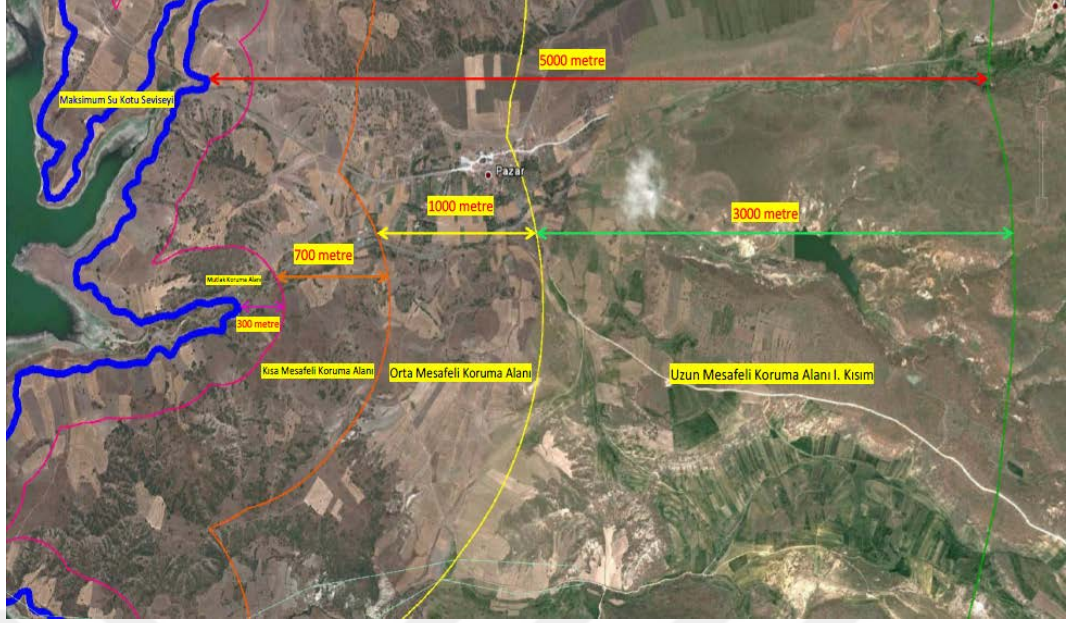
1000-2000 metre aralığındaki Orta Mesafeli Koruma Alanı Sınırı, ASKİ Havza Koruma Yönetmeliği'nin “Koruma Alanlarında Uygulanacak Yasaklar, Alınacak Koruma Önlemler” başlıklı 6. maddesi amir hükümlerine tabidir. Kullanma ve içme suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanının bittiği sınırdan itibaren kuş uçuşu 1 kilometre genişliğindeki şerittir (Şekil 3.34).



Şekil 3.34: Orta mesafeli koruma alanı

Bu alanda; yerleşik halkından olan, köy nüfusuna kayıtlı olan, adrese dayalı nüfus sistemine göre köyde ikamet ettiğini belgeleyen ihtiyaç sahiplerine, inşaat taban alan katsayısı 0.40, toplam inşaat alanı 200 metre kare, yükseklik h: 6,5 metre den fazla olmamak koşulu ile yapılaşmaya, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, Genel Müdürlüğün onayı şartıyla izin verilir. Zati ihtiyaç dışında ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti kesinlikle yasaktır. Her türlü madencilik faaliyetleri kesinlikle yasaktır. Organik tarım yapılması koşulu ile tarım faaliyetlerine müsaade edilir. Erozyonu önleyici yöntemlerin uygulaması esas alınır.

2000-5000 metre aralığındaki I. Kısım Uzun Mesafeli Koruma Alanı Sınırı, ASKİ Havza Koruma Yönetmeliğinin “Koruma Alanlarında Uygulanacak Yasaklar, Alınacak Koruma Önlemler” başlıklı 7. maddesinin 2. fıkrası amir hükümlerine tabidir. Orta mesafeli koruma alanının bittiği sınırından itibaren kuş uçuşu 3 km genişliğindeki şerit I. Kısım uzun mesafeli koruma alanıdır (URL 2) (Şekil 3.35).



Şekil 3.35: Uzun mesafeli koruma alanı I. kısım.

Bu alanda; yeni yerleşim yeri kurulmasına ve toplu konut alanlarına müsaade edilmez. Fakat köy yerleşim alanının genişletilmesi talebi olması durumunda, bu talep ilgili kurum tarafından değerlendirilerek, 442 sayılı Köy Kanunu'na Ek 3367 sayılı yönetmelik çerçevesinde Genel Müdürlüğün uygun görüşü alındıktan sonra müsaade edilebilir. Turizm, iskân, mevcut binaların tadilatına, aynı temel üzerine yıkılarak yeniden yapılmasına, köy yerleşik alanı sınırları dahilinde yapılaşmalara müsaade edilebilir. Zati ihtiyaç dışında ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti kesinlikle yasaktır. Her türlü madencilik faaliyetleri kesinlikle yasaktır. Bu alan içerisindeki tarımsal faaliyetlere; zehirli ve kalıcı zirai mücadele ilaçları ve suni gübre kullanmamak şartıyla izin verilebilir.

5000 metreden havza sınırına kadar olan II. Kısım Uzun Mesafeli Koruma Alanı Sınırı, ASKİ Havza Koruma Yönetmeliğinin “Koruma Alanlarında Uygulanacak Yasaklar, Alınacak Koruma Önlemler” başlıklı 7. maddesinin 2. Fıkrası amir hükümlerine tabidir. Orta mesafeli koruma alanının bittiği sınırından itibaren kuş uçuşu 3 km genişliğindeki şerit I. Kısım uzun mesafeli koruma alanıdır (Şekil 3.36) (URL 2).

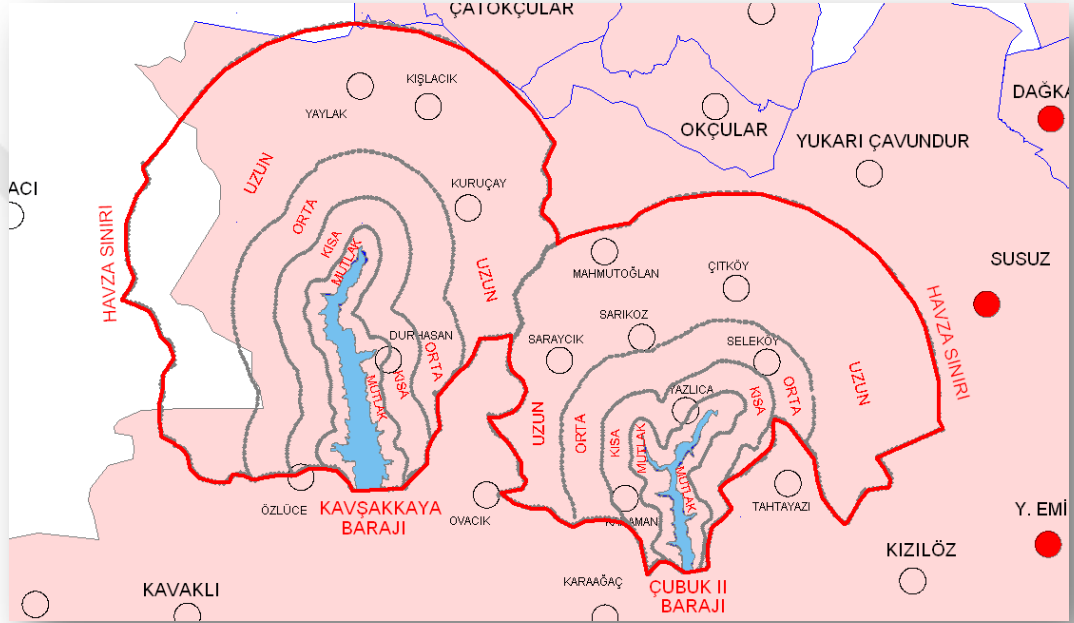


Şekil 3.36: Uzun mesafeli koruma alanı I. ve II. kısım (URL 2).

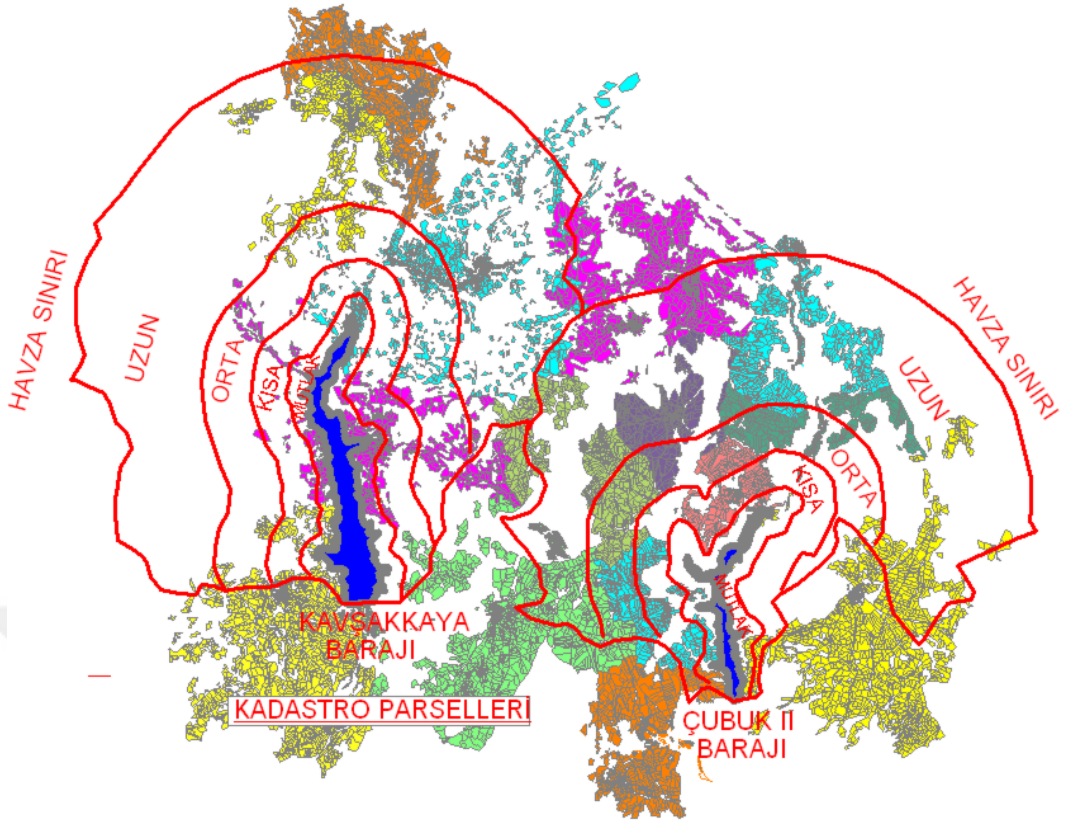
I. kısımda belirtilen alanın bittiği yerden itibaren su toplama havzasının sınırına kadar olan alandaki faaliyetlere, oluşan atık suların, yönetmelikteki Tablo 5'ten Tablo 21'e kadar olan deşarj standartlarını sağlayacak biçimde havza dışına bertaraf edilmesi ya da geri dönüşümlü olarak kullanılması koşulu ile Çevre ve Orman Bakanlığının uygun görüşü alınarak müsaade edilebilir. Bu alanda çöp depolama ve bertaraf alanlarının kurulması Bakanlığın uygun görüşü alınarak yapılabilir. Ancak, 04.09.1988 tarihinden veya kaynağın kullanma ve içme suyu kaynağı kapsamına alındığı tarihten evvel mevcut olan, uzun mesafeli koruma alanındaki yerleşimlerden kaynaklanan atık sularının ileri arıtma teknolojileri kullanarak Sınıf III su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına izin verilebilir. İçme ve kullanma suyu temin edilen su kaynaklarının su toplama alanlarının çok büyük olması veya akış yukarısında başka bir baraj bulunması gibi nedenlerden ötürü uzun mesafeli koruma alan sınırı Bakanlıkça sınırlanabilir.

Pilot bölge de yapılan analiz sonucunda; dijital ortamda ortak koordinat sisteminde tanımlanan kadastral veriler ile CAD yazılımı kullanılmış, bölgedeki Çubuk II ve Kavşakkaya Barajlarının Mutlak, Kısa, Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanları gösterilmiştir. Koruma alanları Yaylak, Kışlacık, Kuruçay, Durhasan, Özlüce (Meki), Saraycık, Mahmutoğlu, Sarıkoz, Çitköy, Sele, Yukarı Çavundur, Tahtayazı, Yazlıca (Manastır), Karaman, Karaağaç ve Ovacık Mahalleri olmak üzere toplam 16 mahalle (Şekil 3.37) sınırını içine almaktadır. Söz konusu 1284 ha yüzölçümlü Mutlak Koruma Alanında yaklaşık 1420 parsel, 1769 ha yüzölçümlü Kısa Mesafeli Koruma

Alanında yaklaşık 1089 parsel, 1991 ha yüzölçümlü Orta Mesafeli Koruma Alanında yaklaşık 1876 parsel, 9100 ha yüzölçümlü Uzun Mesafeli Koruma Alanında yaklaşık 6785 adet parselin kısıtlılık durumu devam etmektedir. Söz konusu parseller büyük bir yüzdelik oranında özel mülkiyete ait olmakla birlikte koruma alanları içerisinde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici alanlar da yer almaktadır. Koruma alanı içerisindeki mahalle merkezleri haricindeki parseller genellikle tarımsal nitelikli kullanılmaktadır (Şekil 3.38).



Şekil 3.37: Baraj koruma mesafeleri.



Şekil 3.38: Koruma alanı içerisinde kalan parseller.

Barajlarda su yüzeyinin geniş olması sebebiyle buharlaşma oranı daha fazla olmaktadır. Bu da çevredeki tarım amaçlı kullanılan arazilerde tuzlanma miktarının çoğalmasına, çoraklaşmanın ve sudan kaynaklanan hastalıkların artmasına sebep olmaktadır. Ayrıca baraj gölü sahasında kalan birçok ağaç ve bitkilerin kaldırılması ile de mevcut doğal sistemin dengesi bir süreliğine değişmektedir (Şekil 3.39).



Şekil 3.39: Aşırı tuzlanmadan dolayı tarım dışı kalan araziler.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Mülkiyet hakkı kadastro çalışmaları ile tespit ve tescil edilmekte olup bu sayede devlet güvencesi altına alınmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış olduğu uygulamalar ve aldıkları kararlar ile, mülkiyet hakkına kamu yararı gereğince sınırlandırmalar getirilmektedir. Farklı kurum ve kuruluşlar tarafından getirilen sınırlandırmalar bazen imar planı ile olurken, bazen de mania hattı ile gerçekleşmektedir. Nitekim bazen mania hattı kapsamında yer alan taşınmazlarda kanatlı hayvanların üretilmesine getirilen sınırlandırma şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Taşınmazlara getirilen sınırlandırmanın kapsamı, hem maliki için hem de taşınmaza yatırım yapmak isteyen diğer kişi ya da tüzel kişilikler için önemlidir. Taşınmazlara getirilen farklı sınırlandırmanın bilinmesi ve mülkiyet hakkına olan olumlu ya da olumsuz etkisinin konumlandırılması günümüzde “Arazi Nesnesi” olarak ifade edilmektedir. Taşınmazlara getirilen sınırlandırmanın bilinmesi özellikle yatırımcılar açısından büyük önem taşımaktadır. Nitekim taşınmazlara getirilen sınırlandırmalar nedeniyle zamansal ve ekonomik kayıplar yaşanmaktadır.

Arazi nesnesi bağlamında temel veri olan mülkiyet hakkının öncelikli olarak tespit ve tescilinin yapılması gerekir. Bunun için tez çalışmasında seçilen çalışma alanının mülkiyet analizinin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Ankara iline bağlı Çubuk ilçesi merkezinde ilk kadastro çalışmaları 1950’li yıllarda prizmatik ve takeometrik yöntem ile başlatılmıştır. Kırsal alanda ise büyük ölçüde grafik yöntem tercih edilmiştir. Grafik paftalardan oluşan mülkiyet yapısında arazi ile pafta arasında yaşanan aplikasyon hataları yüzünden mevcut alanların önemli bir kısmında yenileme çalışması yapılmıştır. Günümüze kadar ilçeyi kapsayan kadastrosunun yaklaşık %40’ında yenileme çalışması tamamlanmıştır. Yenileme çalışması henüz yapılmamış alanlarda grafik paftalarda aplikasyon işlemlerinde 3 metre ile 15 metre arasında hataların mevcut olduğu görülmüştür. Merkezi konumda yer alan bir ilçede büyük ölçüde kadastral verilerin aplikasyon kabiliyetinin olmaması arazi nesnesi için

gerekli olan temel verilerin üretilmemiş olması bakımından önemli bir sorun oluşturmaktadır.

İmar planları ile plan kapsamı içerisinde kalan parsellerin; planda kullanım amaçları, yapı yaklaşma mesafeleri, inşaat alanları, sosyal çevreye konumları gibi koşullar belirlenmektedir. Alt ve üst ölçekli planların, arazi kullanım kararları arasında kısmi bölgelerde tutarsızlıkların bulunması, plan ve parselasyon uyumsuzluğunun olması gibi durumlara zaman zaman karşılaşılmaktadır. Bu nitelikteki plan uyumsuzlukları yüzünden çok sayıda taşınmaz sahibi mahkemelere teknik gerekçelerle dava açmaktadır. Plan hiyerarşisine örnek olarak, Muhsin Yazıcıoğlu Mahallesi sınırları içerisinde kalan 16700m² yüzölçümlü taşınmaz, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında “Kentsel Servis Alanı ve Mutlak Tarım Alanı” olarak planda yer alırken, aynı alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise “Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Sözü edilen alan ruhsata konu olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise kullanım amacı “Resmi Kurum Alanı” olarak yer almaktadır. Benzer nitelikte olan plan uyumsuzlukları farklı mahallelerde yaşanmaktadır.

Diğer taraftan 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını da kapsayan alanlarda mülkiyet ilişkisi ve plan ilişkisi de incelenmiştir. İmar faaliyetine konu olduğu 1950 yılından günümüze kadar geçen süre içerisinde ilçede yaklaşık 2444 hektar alan imar faaliyetlerine konu olmuştur. Plan kapsamında kalan taşınmazların büyük ölçüde İmar Kanunu’nun 18. madde uygulaması ile 15 ve 16. maddelerine göre imar uygulaması yapılmış ve imar parselleri oluşturulmuştur (%90). Geri kalan alanlarda ise herhangi bir uygulama yapılmadığı (%10) tespit edilmiştir. Nitekim İmar Kanunu’nun 18. madde uygulaması ile yaklaşık 1738 hektar alanda imar parseli oluşturularak değer artışı karşılığında umumi hizmet alanları oluşturulmuştur (%70). Talebe bağlı olarak gerçekleşen imar uygulamalarında ise yaklaşık 488 hektar alanda 15 ve 16. madde uygulaması yapılarak umumi hizmet alanları yola terk işlemi ile kamuya kazandırılmıştır (yaklaşık %20). Diğer taraftan uygulama imar planı kapsamında kalmasına rağmen imar uygulaması yapılmayan yaklaşık 218 hektarlık alan bulunmaktadır.

Ayrıca Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılarak Kamu Tesis Alanlarına hisse verilmek suretiyle Kamu Ortaklık Payı (KOP)’dan oluşturulan alanlarda da sorunlar mevcuttur. Mevcut alanlarda ilgili kurumlar tarafından kamulaştırma yapılması

gerekir. Kamu Tesis Alanları 3194/18. madde işleminde Kamu Ortaklık Payı (KOP) ile oluşturulmuş olmasına rağmen kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. İmar planında kullanım amacı Lise Tesis Alanı olan, Yüksekokul Alanı, Sağlık Ocağı ve Pazar Yeri gibi kamu tesis alanları için (3194 sayılı İmar Kanunu 18.madde uygulaması 2003 yılından önce yapılmıştır) ise 1990'lı yıllarda uygulama yapılarak kamu ortaklık payı kesintisi ile oluşturulmuş ancak aradan 25 yıl gibi bir zaman geçmiş olmasına rağmen ilgili kurumlarca halen kamulaştırılması yapılmadığı görülmüştür. Bazı alanlarda ise, imar planında “Mesire Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” isabet eden kadastro parselleri için hiçbir imar uygulaması yapılmamıştır. Bu alanlara isabet eden imar planı yaklaşık 12 yıl önce yapılmış olmasına rağmen, mülkiyet sorunu çözülmemiştir. Mevcut sorunların yaşandığı alanlara isabet eden 420 554 m² yüzölçümlü toplam 46 adet kadastro parseli bulunmaktadır. Arazi nesnesi bağlamında söz konusu kadastro parsellerin bu kadar uzun süre kısıtlanması önemli bir sorun teşkil ettiği görülmüştür.

Taşınmazlar üzerinde hak ve kısıtlamaların olabileceği alanların bir kısmı da koruma alanlarında yer almaktadır. Sit alanı ile, özel mülkiyet üzerinde yer alan kültür ve tarihi alanlara koruma kararı uygulanabilmektedir. Bu koruma amacına uygun olarak mülkiyete bazı sınırlamalar getirilmektedir. Koruma derecesine uygun olarak getirilen sınırlama ile taşınmaz maliklerinin tasarruf yetkisi kısıtlanmaktadır. Pilot bölge yer alan mülkiyete getirilen sınırlandırmalarda I. ve III. derece arkeolojik sit alanları bulunduğu tespit edilmiştir. Buna göre; Söğüt Mahallesi sınırları içerisinde, 2009 yılında alınan karar ile 3. derece arkeolojik sit alanı kapsamında yerleşim merkezi çevresinde toplam 227 896m² yüzölçümünde 64 adet parselin kısıtlılık halinin olduğu görülmüştür. Nitekim özel mülkiyete konu olan bu taşınmazlar tescile esas sit alanlarında kalmasına rağmen başta kamulaştırma olmak üzere, trampa, imar hakları transferi gibi hiçbir işlem yapılmamıştır. Taşpınar Mahallesi sınırları içerisinde ise 1988 yılında alınan karar ile toplam 1 097 688m² yüzölçümündeki alanı kapsayan 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanları olduğu, bu alanlar kapsamında 29 adet parselin 1. derece arkeolojik sit alanında, 37 adet parselin ise 3. derece arkeolojik sit alanında kaldığı tespit edilmiş, söz konusu parsellerin kısıtlılık halinin devam ettiği görülmüştür. Ayrıca Yenice Mahallesi sınırları içerisinde ise Esenboğa Havalimanı güney sınırında, 2008 yılında alınan karar ile toplam 62 970m² yüzölçümü kapsayan, 3. derece arkeolojik sit alanı kapsamında 8 adet parselin yer

aldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların hukuki statüsünü tamamen değiştiği ve mülkiyet hakkı üzerinde ciddi kısıtlamalar getirilmiş olduğu görülmüştür.

Taşınmazlar üzerinde hak ve kısıtlamaların olabileceği alanların biri de Mania Planlarıdır. Uçuş, can ve mal güvenliğinin sağlanması, eşya ve yolcu trafiğinin güvenli, düzenli ve hızlı bir şekilde sürdürülmesi, havacılıkla alakalı her çeşit standardın temini konusunda işlemlerin yapılması gerektiği dikkate alındığında mania planında belirtilen hükümler son derece önem arz ettiği belirtilmiştir. Pilot bölge kapsamında Esenboğa Havalimanı Mania Planı içerisinde kalan, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile Yenice Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelenmiş, yerleşke alanı ve çevresindeki imar planı yapımı aşamasında belirtilen sınırlamalar dikkate alınarak imar planı ve plan notlarının oluşturulduğu gözlenmiştir. Bu kapsamda havaalanlarının ve ilgili tesis ve teçhizatın çevresinde, hava trafiği, uçuş güvenliği ve haberleşmeyi engelleyecek, seyrüseferi ve meydan güvenliğini tehlikeye düşürecek nitelikte ve yükseklikte bina, yapı, inşaat yapılması, ağaç ve direk dikilmesi, tesis kurulmasında yasak ve yükseklik sınırlamaları getirildiği gözlenmiştir. Bu çerçevede planlama alanında maksimum 1013m kotu belirlendiği, imar planlarında kalan bazı alanlarda maksimum 15 kata kadar yapılaşmaya izin verildiği, özellikle yerleşke içerisinde yer alacak yapıların maksimum 5 kata kadar izin verildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Esenboğa Havalimanı ve çevresine, sebebiyet verdiği koku kirliliğinden dolayı, belirlenen bazı alanlarda kalan taşınmazlarda mandıra, ahır, ağıl vb. tesislerin kullanımlarına izin verilmemesi kararlaştırılmış, bu bölge içerisinde kalan özel mülkiyetlere hayvancılık kısıtlaması getirilmiş, hayvancılıkla uğraşan bölge halkı ve mülkiyetleri söz konusu durumdan olumsuz yönde etkilenmiştir.

Bunlarla birlikte bölge de kuşları cezbedici un fabrikaları, yem fabrikaları, bisküvi fabrikaları vb. yapılaşmaların yapılmasına da kısıtlamalar getirilmiştir. Pilot bölge de getirilen kısıtlamalardan etkilenen bir çok parselin yanı sıra, Güldarpi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan cami minaresinin mania planı ile belirlenen maksimum kotu 7.41 metre geçtiğinin anlaşıldığı; söz konusu yüksekliğin mania hattı limitlerine indirilmesi için girişimlerin yapıldığı gözlenmiştir. Yapılan değerlendirmelerde Mania Planı içerisine 14 mahalle sınırları isabet etmekte olduğu, bu sınırlar içerisinde imar planı kapsamında olan ve olmayan toplam 48183 adet parsel kaldığı, bu parsellerin mania hattından dolayı kullanımında, kat yükseklikleri ve saçak

seviyesinde, çatı kaplamalarına kullanılacak malzemeye kadar bir çok alanda parsellerin mania hattındaki konumuna göre kısıtlama getirildiği gözlenmiştir.

Taşınmazlar üzerinde hak ve kısıtlamaların olabileceği alanların bir diğeri de bölgede yer alan barajların özel mülkiyete getirmiş olduğu sınırlamalardır. Bölge de ilki 1961-1964 yılları arasında kurulmuş iki adet baraj bulunmaktadır. Söz konusu barajların ilgilendiren, kullanma ve içme suyu sağlanan su kaynakları, ASKİ Havza Koruma Yönetmeliği çerçevesinde korunmaktadır. Bu çerçeve de barajların maksimum su kotu seviyesinden sonra, kuş uçuşu mesafelerle mutlak, kısa, orta ve uzun mesafeli koruma alanları belirlendiği belirtilmiştir.

0-300 metre aralığındaki Mutlak Koruma Alanında ve 300-1000 metre aralığındaki Kısa Mesafeli Koruma Alanlarında, yeni yapı yapımı, ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti ve her türlü madencilik faaliyetleri yasaklanmıştır.

1000 - 2000 metre aralığındaki Orta Mesafeli Koruma Alanlarında ise; ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti, madencilik faaliyetleri yasaklanmıştır.

2000-5000 metre aralığındaki Uzun Mesafeli Koruma Alanı I. Kısım Alanlarda; yeni yerleşim yeri kurulmasına ve toplu konut alanlarına müsaade edilmemekte, ticari amaçlı her türlü hayvancılık faaliyeti ve madencilik faaliyetleri yasaklanmıştır.

Pilot bölge de yapılan analiz sonucunda; toplam 16 mahalle ve taşınmazları bu belirtilen koruma alanları sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu taşınmazlar büyük bir yüzdelik oranında özel mülkiyete ait olmakla birlikte koruma alanları içerisinde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescil harici alanlar da yer almaktadır. Koruma alanı içerisindeki mahalle merkezleri haricindeki parseller genellikle tarımsal nitelikli kullanılmaktadır. Söz konusu 1284 ha yüzölçümlü Mutlak Koruma Alanında yaklaşık 1420 parsel, 1769 ha yüzölçümlü Kısa Mesafeli Koruma Alanında yaklaşık 1089 parsel, 1991 ha yüzölçümlü Orta Mesafeli Koruma Alanında yaklaşık 1876 parsel, 9100 ha yüzölçümlü Uzun Mesafeli Koruma Alanında yaklaşık 6785 adet parselin yukarıda belirtilen kısıtlılık durumları devam etmektedir.

Ayrıca bunlarla beraber barajlarda su yüzeyinin geniş olması sebebiyle buharlaşma oranı daha fazla olmaktadır. Bu da çevredeki tarım amaçlı kullanılan arazilerde tuzlanma miktarının çoğalmasına, çoraklaşmanın ve sudan kaynaklanan hastalıkların artmasına sebep olmaktadır. Ayrıca baraj gölü sahasında kalan birçok ağaç ve bitkilerin kaldırılması ile de mevcut doğal sistemin dengesi bir süreliğine değişmektedir.

Diğer taraftan mülkiyet verileri yanında pek çok mülkiyet ile ilişkili ya da sınırlayıcı verilerin de bu kapsamda ortak bir veri tabanında toplanması gerekliliği dikkate alınmalıdır. Çünkü bu zamana kadar üretilen pek çok grafik ve öznitelik verilerini farklı veri yapısı ve formatta üretilmiş oldukları için bu verilerin ortak bir formatta bir araya getirilmemesi, verilerin güncel tutulamamasından kaynaklanan problemlerle karşılaşmıştır.

Pilot bölge kapsamında yapılan çalışmalarda; Kadastral veriler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Ankara Kadastro Müdürlüğü'nden sayısal "ncz" formatında, diğer mahallelerdeki raster veriler taranarak sayısallaştırma sonucu elde edilmiştir.

İmar planları, başta 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yine sayısal ncz formatında Çubuk Belediyesi'nden alınmıştır. Ayrıca yine farklı kurumlar tarafından üretilen grafik veriler olduğu gibi öznitelik verileri de kullanılmıştır.

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'na bağlı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden Ankara Esenboğa Havalimanı Mânia Planı, dwg formatında sayısal olarak,

Ankara İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden elde edilen Arazi Kullanım Kabiliyeti Sınıf Haritaları, pafta düzeyinde raster veri olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Ankara II nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından Çubuk ilçesi sınırlarında yer alan tescilli taşınmaz kültür varlıklarını içeren parseller, ada parsel isim kolonlu liste düzeyinde temin edilmiştir.

DSİ 5. Bölge Müdürlüğü'nden Akifer Sahalarının bulunduğu alanların paftaları taranmış olarak teslim alınmıştır. Bu veriler, 1/25000 ölçekli Standart Topografik Haritalarda bulunan ortak noktalara koordinat verilmek suretiyle ülke koordinat sistemine dönüşüm yapılmıştır.

Pilot bölge de yapılan analiz çalışmalarının yürütülebilmesi için farklı kurumlar tarafından üretilen farklı ölçeklerdeki ve farklı koordinat sistemindeki bu veriler bir araya getirilmiştir. Haritalar, genellikle ED50 datumuna dayandırılmış ve UTM sisteminde üretilmiştir. Verinin farklı referans sisteminde olması durumunda ortak bir koordinat sistemine dönüşümleri ile CBS ortamında farklı kaynaklardan gelen verinin coğrafi açıdan birlikte çalışabilmesi için Jeodezik Kontrol Noktaları; Datum, Elipsoid ve Projeksiyon tanımlamasıyla belirli Referans Sistemi'nde ve dönüşüm parametreleri çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda kadastral verilerin dijital ortamda

ortak koordinat sisteminde tanımlanması yapılmıştır. Mevcut kadastral verinin GRS80 elipsoidi ve LCC referans sistemine dönüştürülmesi, ED50 datum parametreleri ve ITRF'e dayalı TUTGA parametreleri ile NetCAD yazılımında ayrı ayrı gerçekleştirilmiştir. 1/25000 ölçekli Mania Planları, ED50 datum parametreleri ve TUTGA parametreleri ile afin dönüşümü gerçekleştirilmiştir.

Yapılan bu çalışmalarda aynı bölgeye ait verilerin toplanılması için farklı kurumlardan farklı verilerin elde edilmesi, verilerin bir araya getirilerek değerlendirilmesi işleminin kolay olmadığı açıktır. Bu işlemler için harcanan maddi ve zamansal külfet, arazi ile ilgili analiz karmaşası ortaya çıkarmakta ve elde edilen bilgilerin bir araya getirilerek çözümlenmeleri kolay olmamaktadır.

Arazi ile ilgilenen kurum veya gerçek kişiler yapacakları bir istekle, taşınmazın tüm verilerini kolaylıkla elde edebilmelidirler. Böylece para ve zaman israfı önlenmeli, üretim aşamasındaki maliyeti ve hizmetlerin daha ucuza yapılmasına sebep olacak ve netice de tüketiciler daha az bir bedelle hizmet alabileceklerdir.

Bu gibi hizmetleri tüketiciye sağlamak amacıyla, verileri elinde bulundurarak tek elden sürdürülebilmesi için bir kurum görevlendirilmelidir. Bu kurum, arazi verilerini dağıtabilecek, ayrıca veri depolama, yeniden bu verilerin elde edilmesi ve sistemin sürekliliği için hızlı ve verimli işlemlere sahip olacaktır. Coğrafi verilerin etkin yönetimi ve koordinasyonu, verilerin tekrarlı kullanımını azaltarak, vatandaşa, kamu ve özel sektöre kayda değer katkılar sağlayacaktır.

Tez çalışması kapsamında mülkiyete sınırlama getiren pek çok veri üzerinde değerlendirme yapılmıştır. Bu veriler içerisinde grafik verilerin büyük ölçüde farklı koordinat sisteminde ve hard-copy ortamında üretilmiş olduğu görülmüştür. Öznitelik verilerinin ise genellikle rapor yapısında olduğu belirlenmiştir. Yapılan çalışmada öncelikli olarak mülkiyet ve imar planları ilişkisi irdelenmiştir. Mülkiyet ve imar planı verileri ortak bir koordinat sisteminde sayısal formatta verilerin üretildiği için fazla bir zorlukla karşılaşılmamıştır. Diğer taraftan mania hattı, su koruma havzası planları farklı koordinat sistemlerinde ve raster veri yapısında bulunduğu için mülkiyete getirmiş olduğu sınırlandırma ayrıca bir işlemi gerektirmiştir. Çalışma alanında çok sayıda sit alanı olmasına rağmen imar planlarında yer almadığı görülmüştür. Bu yönüyle koruma kullanma dengesi bakımından bazı sorunlar oluşturmaktadır. Mülkiyetle ilişkilendirilmesi gerekli sadece dört farklı sınırlandırılma getirilmesine rağmen önemli sorunlarla karşılaşmıştır. Çok daha fazla sınırlandırılmanın getirildiği alanlarda bu sorun daha

da büyük olacaktır. Çünkü söz konusu alanda farklı kurumlar tarafından üretilmiş veriler bulunacaktır. Bu bakımdan arazi nesnesi formatında verilerin üretilmesi ve mülkiyetle ilişkilendirilmesi temel sorunlar için önemli bir çözüm olacaktır. Ülke olarak araziyle ilgili farklı kurumlar tarafından üretilen verilerin ortak standartlarda üretilmesi ve güncellemelerinin yapılarak mülkiyetle ilişkilendirilmesi gelecekte oluşturulacak olan kadastro yapısının önemli bir sorununu gidermiş olacaktır.



KAYNAKLAR

- Artuk, L., 2010. İdari Yargı Yönünden Mülkiyet Hakkının İncelenmesi ve Sınırlamaları, Yüksek Yargı Kurumlarının Avrupa Standartları Bakımından Rollerinin Güçlendirilmesi Ortak Projesi, 09-11 Haziran 2010, Ankara.
- ASKİ, 2013. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ASKİ Genel Müdürlüğü 2013 Bütçe Yılı Performans Programı.
- Atasoy, M., Eraslan H. ve Yıldırım S., 2015. Multi-Purpose Cadastre Approach for Turkey, WCS-CE - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition, 20 -25 April 2015, Istanbul, Turkey.
- Ayaz, H. ve Alkan, S., 2009. 5304 Sayılı Yasaya Göre Yapılan Orman Kadastro Uygulamalarının Taraflarınca Değerlendirilmesi, II. Ormancılıkta Sosyo-Ekonomik Sorunlar Kongresi, 19-21 Şubat, Isparta.
- Çay, T., Erdi, A., Özkan, G., İnam, Ş., Durduran, S.S., Yalpır, Ş. ve İşcan, F., 2007. Türkiye Kadastrounun Kadastro 2014 Vizyonuna Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması.
- Çağatay, U., 2012. Kadastroda Yeni Yaklaşımlar Ve Kentsel Yapıya Etkileri, Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi C10, S2-2012, Manisa
- Çelik, M.S., 2011. Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırma, Türk İdari Yargı Uygulamasının Mülkiyet Hakkı Ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında İrdelenmesi.
- Döner, F. ve Bıyık, C., 2007. Üç Boyutlu Kadastro, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2007/2 Sayı 97, 5357, Ankara.
- Döner, F., Karataş K. ve Bıyık, C. 2007. Konumsal Bilgi Sistemi Kapsamında Kadastroda Üçüncü Boyut ve İçeriği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi - 2007, Trabzon.
- Döner, F. ve Bıyık, C., 2009. Kadastroda Üçüncü Boyutun Kapsam Ve İçeriği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- DPT, 1995. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000, Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara.

- DPT, 2001. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi Sistemleri, Uzaktan Algılama Sistemleri (Arazi ve Arsa Politikaları, Arazi Toplulaştırması, Arazi Kullanımı) Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.
- Ersoy, M., 2006. İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi, 2006-10.
- Ersoy, M., 2006. İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu.
- HKMO, 2004. Türkiye Kadastrolarına İlişkin Çerçeve Rapor, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Kadioğlu S. ve Tellioğlu Z., 1996. Enerji Kaynaklarının Kullanımı ve Çevreye Etkileri, TMMOB 1. Enerji Sempozyumu, 12-14 Kasım 1996, Ankara.
- Kalantari, İ., M., Rajabifar D, A., Wallace, J. ve Williamson, I., 2008. Spatiallyreferenced Legal Propertyobjects, Land Use Policy, 25, 173181.
- Kanadoğlu, S., 1998. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Hukuku Açıklamalar, Yargıtay-Danıştay Kararları, Mevzuat, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Kaufmann, J. ve Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Visionfor a Future Cadastral System, FIG Publication.
- Köktürk, E., 2004. Orman Kadastro ve 2B Gerçeği, Orman Kadastro ve 2B Sorunu Sempozyumu, 17-18 Eylül, İstanbul.
- Köktürk, E., 2009. Türkiye Kadastrolarının Gerçekleri, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, İstanbul.
- OGM, 2014. Türkiye Orman Varlığı, Orman Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Tekeli, İ., 2009. Kültür Politikaları ve İnsan Hakları Bağlamında Doğal ve Tarihi Çevreyi Korumak, Tarih Vakfı Yurt Yay. Ekim 2009, İstanbul.
- Topçu, F.H., 2011. Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, Akdeniz Üniversitesi, İİBF, Kamu Yönetimi Bölümü.
- UN, 2004. Guidelines on real property unitsandidentifiers. New York and Geneva www.unece.org/env/documents/2005/wpla/Guidelines_On_Real_Property_Identifiers.pdf.
- Ülger, N.E., 2012. Türkiye’de Arazi Yönetimi, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- Yamak, Y., 2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model–Uygulama Alanları ve Sonuçlar, Maliye Dergisi, S. 150, Ocak–Haziran, s.107-121.

Yaşar, H.N., 2008. İmar Hukuku.

Yomralıoğlu, T., 2011. Dünya’da Arazi Yönetimi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs, Okan Üniversitesi, İstanbul.

URL-1<<http://www.aski.gov.tr/tr/815-su-kaynaklarimiz-icerik.html>>, alındığı tarih: 13.02.2016

URL2<http://www.aski.gov.tr/tr/havzakoruma/HAVZA_KORUMA_YONETMELI_GI_CALISMALARI.pdf>, alındığı tarih: 14.02.2016

URL-3<Çolak N.İ., Sit Alanı İlanı Kararı, Hukuki Niteliği ve Sonuçları, <http://www.ilkercolak.com.tr/sit-alani-ilani-karari-hukuki-niteligi-ve-sonuclari>> alındığı tarih: 25.03.2016

URL-4<<http://www.envanter.gov.tr/sit/index/detay/38083>>, alındığı tarih:22.04.2016



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Cemal BALCIOĞLU

Doğum Yılı :1984

Eğitim Bilgileri (Kurum ve Yıl)

Lisans : Afyon Kocatepe Üniversitesi - Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi - Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

İletişim Bilgileri

Adres : Çubuk Belediyesi – 06760 Çubuk/ANKARA

Telefon : 0 312 837 1073

E-posta : cemalbalcioglu84@hotmail.com