

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

KADASTRAL PAFTALARIN YENİLENMESİ

Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Özkan ESER

**F.B.E Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Doç. Dr. İbrahim KOÇ
Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Ömer AYDIN
: Doç. Dr. Reha Metin ALKAN (İ.T.Ü.)

İSTANBUL, 2006

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
SİMGE LİSTESİ	v
KISALTMA LİSTESİ	vi
ÖNSÖZ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	ix
1 GİRİŞ	1
2 KADASTRO ve ÜLKEMİZDE KADASTRO ÇALIŞMALARI	2
2.1 Türkiye Kadastrounun Tarihi	2
2.2 Türkiye Kadastrou	4
2.2.1 Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu	4
2.2.2 Türkiye Kadastrounun Sorunları	6
2.2.2.1 Kadastro Haritalarının Güncelleme Sorunları	6
2.2.2.2 Tapu Bilgilerinin Güncelleme Sorunları	7
2.2.2.3 Kadastro Bilgilerinin İyileştirilmesi Sorunları	8
2.2.2.4 Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Sorunları	8
2.2.2.5 Kadastro Haritalarının Yenilenmesi Sorunları	9
2.3 Türkiye Kadastrou ve Bilgi Sistemleri	9
2.4 Türkiye Kadastrounun Yenileme İhtiyacı	10
3 KADASTRAL HARİTALARIN YENİLEME SURETİYLE GÜNCELLENMESİ	12
3.1 2859 Sayılı Yenileme Kanunu	13
3.1.1 2859 Sayılı Kanun Metni	14
3.1.2 Yetki ve Uygulanacak Hükümler	15
3.1.3 Yenileme Kararı Verilmesi	16
3.1.3.1 Paftaların Teknik Sebeplerle Yetersiz Kalması	17
3.1.3.2 Paftaların Uygulama Niteliğini Kaybetmesi	18
3.1.3.3 Paftaların Eksikliğinin Görülmesi	18
3.1.3.4 Paftaların Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Olarak Göstermemesi	19
3.1.4 Yenilemenin Talep Edilmesi	20
3.2 Yenileme Çalışması Hazırlık Süreci	20
3.2.1 Yenileme Çalışması İlan Süreci	20
3.2.1.1 Yenileme Raporunun Düzenlenmesi	20
3.2.1.2 Yenileme İlanı	22
3.2.2 Yenileme Hazırlık Çalışmaları	23
3.2.2.1 Görevlendirme ve Yenileme Ekiplerinin Oluşturulması	23
3.2.2.2 Tapu Kütüğünde Yapılacak Belirtme	23
3.2.2.3 Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak Belirtme	24
3.2.2.4 Tapu Kayıt Örneklerinin Güncellenmesi ve Alınması	24
3.2.2.5 Tapu Kayıtlarına Uygun Olarak Paftaların ve Fen Klasörünün Güncellenmesi ...	24
3.2.2.6 Teknik Belgelerin Temini	24
3.2.2.7 Mahkemelerden Dava Listelerinin Temini	25
3.2.2.8 Kadastro Komisyonunun Kurulması	25

3.2.2.9	Yenileme Çalışmalarında Taşınmaza Girilmesine Ait Yetki Belgesinin Alınması	26
3.2.2.10	Bilirkişi Seçimi ve Yemini	26
3.2.2.11	Sayısallaştırma İşlemleri	27
3.2.2.12	Nirengi ve Poligon Tespiti ile Nokta Sıklaştırılması ve Hesap İşleri	29
3.2.2.13	Ada ve Mevki İlanı	29
3.2.2.14	Yenileme Çalışmaları Kontrol Mekanizmasının Kurulması	29
3.3	Yenileme Tahdit(Sınırlandırma) Çalışmaları	30
3.3.1	Sınırlandırma Çalışmaları	30
3.3.1.1	Sınırlandırmada Yararlanılacak Belgeler	31
3.3.1.2	Zeminde Ada Sınırlarının Belirlenmesi	31
3.3.1.3	Ada İçi Sınırların Belirlenmesi	32
3.3.1.4	Ada Bazında Sınırlandırma Krokisi Düzenlenmesi	32
3.3.2	Ölçü Çalışmaları	35
3.3.2.1	Geçici Çizim ve Değerlendirme Çalışmaları	35
3.3.2.2	Dengeleme Planı Yapılması	37
3.3.2.3	Zemine Aplikasyon ve Ada Ölçü Krokisi Düzenlenmesi	38
3.3.3	Büro Çalışmaları	38
3.3.3.1	Yüzölçümü Hesabı	38
3.3.3.2	Yeni Kadastral Paftaların Çizimi	39
3.3.3.3	Ada Raporunun Düzenlenmesi	39
3.3.3.4	Yenileme Tutanağının Düzenlenmesi	40
3.3.3.5	Mahkemeden İntikal Eden Davalı Taşınmazlarla İlgili İşlemler	40
3.3.3.6	Yenileme Çalışmalarında Yapılacak İtirazlarla İlgili İşlemler	41
3.3.3.7	Tutanakların Müdürlüğe Teslimi	41
3.3.3.8	Kadastro Harcı Tahakkuku	42
3.3.3.9	Kontrol Çalışmaları	42
3.3.4	Yenileme Çalışmalarında Kapsam Dışı Olan Hususlar	42
3.3.4.1	Mülkiyet Değişikliği ile İlgili İşlemler	43
3.3.4.2	Muhdesatın El Değiştirmesiyle İlgili İşlemler	43
3.3.4.3	Parselasyon Haritaları ile İlgili İşlemler	43
3.3.4.4	Harici İfraz ve Taksim İşleri	44
3.3.4.5	Sonradan Yapılmış Yapı ve Tesisler İçin Cins Değişikliği İşlemleri	44
3.3.4.6	Sonradan Oluşan Yol ve Kanallar ile İlgili İşlemler	45
3.3.4.7	Eski Paftaların Esas Kabul Edilmesi	45
3.3.5	Askı İlanı ve Yenilemenin Kesinleşmesi	46
3.3.5.1	Askı İlanı ve Dava Açılması	46
3.3.5.2	Yenilemenin Kesinleşmesi	47
3.4	Yenilemenin Kesinleşmesi Sonrasında Yapılacak İşlemler	47
3.4.1	Eski Paftaların Geçersiz Sayılması	47
3.4.2	Yeni Fen Klasörlerinin Düzenlenmesi	47
3.4.3	Yeni Paftaların Geçerlik Kazanması	48
3.4.4	Tapu Kütüğünde Düzeltme Yapılması	48
3.4.5	Merkeze Bildirim	48
4	YENİLEME ÇALIŞMASINA ÖRNEK UYGULAMA	50
4.1	Ballar Köyü Yenilemesi Hazırlık Çalışmaları	52
4.2	Ballar Köyü Tahdit(Sınırlandırma) Çalışmaları	54
4.2.1	103 Numaralı Ada Sınırlandırma Çalışmaları	55
4.2.2	103 Numaralı Ada Ölçü Çalışmaları	55
4.2.3	103 Numaralı Ada Değerlendirme Çalışmaları	55
4.2.4	Ballar Köyü Askı İlanı ve Yenilemenin Kesinleştirilmesi	57

4.3	Ballar Köyü Yenilemesinin Kesinleşmesi Sonrasında Yapılan İşlemler	58
5	SONUÇ ve ÖNERİLER	59
	KAYNAKLAR.....	66
	EKLER	68
Ek 1	Yenileme raporuna ait matbu klişe	69
Ek 2	Ballar köyü 47 numaralı grafik pafta örneği	70
Ek 3	Ballar köyüne ait nirengi-poligon kanavası	71
Ek 4	Ballar köyüne ait ada bölüm krokisi	72
Ek 5	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait sınırlandırma krokisi	73
Ek 6	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ölçü krokisi	74
Ek 7	Ballar köyü genel arazi ölçü verisi	75
Ek 8	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait büro çalışma verisi.....	76
Ek 9	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait yüzölçümü dengeleme cetveli	77
Ek 10	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait yüzölçümü karşılaştırma cetveli.....	78
Ek 11	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ada raporu	79
Ek 12	Ballar köyü 103 numaralı ada 5 numaralı parsel ait yenileme tutanağı.....	80
Ek 13	Ballar köyüne ait yeni çizilen kadastral pafta.....	81
Ek 14	Ballar köyü yenileme çalışmalarına ait askı ilan cetveli örneği	82
Ek 15	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait fen klasörü sayfası	83
Ek 16	Yenileme Çalışmaları Akış Şeması	84
	ÖZGEÇMİŞ.....	87

SİMGE LİSTESİ

k,m	Ölçek katsayısı
ε,φ	Dönüklük açısı
c,d	Ötelenme
f	hata sınırı
M	ölçek paydası
F	m2 cinsinden alan
X,Y	Nokta Koordinatı

KISALTMA LİSTESİ

BÖHHBÜY	Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KK	Kadastro Kanunu
KM	Kadastro Müdürlüğü
MEER	Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma
MERLİS	Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi
MD	Madde
ST	Standart Topografik
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TKBM	Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TSM	Tapu Sicil Müdürlüğü
YK	Yenileme Kanunu
YÖN	Yönetmelik
YY	Yenileme Yönetmeliği

ÖNSÖZ

“Kadastral Paftaların Yenilenmesi” başlıklı tez çalışmam süresince bana yol gösteren ve değerli katkılarda bulunan tez danışmanım sayın Doç. Dr. İbrahim KOÇ’A, Bölüm Başkanımız sayın Prof. Dr. Ömer AYDIN’A ve yardım ve desteği geçen tüm değerli bölüm hocalarıma,

Tez çalışmamda çok büyük katkıları olan değerli arkadaşım ve dostum Araş. Gör. Turan ERDEN’E, Kandıra Kadastro Müdürü Sayın Cesim GÜNTEKİN’E, Kandıra Kadastro Müdürlüğü kontrol mühendisi Sayın Osman KÜÇÜKİSLAMOĞLU’NA, , çalışma arkadaşım Sayın Selahattin MERMER’E, Sarıyer Kadastro Müdürü Sayın Kemal ÖZER’E,

Her zaman değerli yardımlarını aldığım Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanı Sayın Yusuf MEŞHUR’A, Yenileme Şubesi Müdürü sayın Nurbaki ÜNSÜR’E, Yenileme Şube Müdürlüğü mühendisleri sayın Yakup DAĞ ve sayın Sevgi Şahin ŞİMŞEK’E,

Yine çalışmalarım boyunca benden anlayışını ve desteğini esirgemeyen ve beni bugünlere taşıyan değerli aileme en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Bu çalışmamı, geçmişte ve günümüzde Türkiye Kadastroğunu bitirebilmek gayesiyle, azimle çalışmış olan, tüm kadastro teşkilatı çalışanlarına atfediyorum.

Eylül 2006

Özkan ESER

ÖZET

Türkiye’de kadaastro çalışmaları, devlet tarafından sistematik olarak ve resen yapılmakta ve kadaastrodan sonra zeminde meydana gelen değışikliklerin, ilgililerin talebi halinde kadaastro paftasına ve siciline yansıtılması öngörülmektedir. Zeminde fiilen gerçekleştirilen sınır değışiklikleri, yeni inşa edilen yapı ve tesisler, yeni açılan yollar vb. değışiklikler ilgilileri tarafından talep edilmedikçe, kadastral paftasına yansıtılamamaktadır. Ayrıca, günümüzde kullanılan eski kadastral paftalar, zamanla gelişen teknoloji karşısında teknik yönden yetersiz kalmakta, uygulama kabiliyetini yitirmektedir. İlerleyen zamanla birlikte; gerek paftalar ve gerekse pafta altlığı olan orijinal belgeler; yıpranma, yırtılma ya da kaybolma gibi nedenlerle, yararlanılamaz duruma gelmektedir. Bu ve benzer nedenlerle zaman içerisinde zemin-kadaastro haritası ilişkisi bozulmuş ve haritalar zemini yansıtmamaya başlamıştır.

Kadaastro yaşayan ve devamlılık gerektiren bir hizmettir. Kadaastro çalışmaları sonucunda üretilmiş olan tapulama ve kadaastro paftaları, geçen zaman içinde teknik nedenlerle olduğu gibi, toplumun sosyo-ekonomik yapısına bağlı olarak da değışiklik göstermektedir. Güncelliğini yitirmiş kadaastro paftalarının günün koşullarına ve teknolojisine uygun hale getirilmesi ya da başka bir deyişle **yenilenmesi**, bir gereklilik şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Bu itibarla, güncelliğini yitirmiş ve teknik olarak yetersiz olan kadastral paftalar ile belgelerin yenilenmesi için, 2859 sayılı “Tapulama ve Kadaastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun” çıkartılmış ve bu yasa ile söz konusu paftaların, bugünün tekniğine uygun ve kullanılabilir hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu yasaya göre, teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen, zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen, en az bir ada ya da mevkii bazında paftalar yenilenebilmektedir.

Türkiye’de uzunca bir süredir devam etmekte olan kadaastro çalışmalarının tamamlanamamış olması, geçmişte üretilmiş kadastral paftaların 2/3’nün günümüz teknolojilerine uygun biçimde yenilenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Bu itibarla, önümüzdeki dönemde daha da güncel bir olgu olarak karşımıza çıkacak olan ve mahiyeti itibarıyla bu ihtiyacın bulunduğu paftalardaki tüm mülkiyet hakkı sahiplerini ilgilendiren “kadastral paftaların yenilenmesi” konusunun, detaylı bir şekilde irdelenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kadaastro, Paftaların Yenilenmesi, Yenileme Kanunu

ABSTRACT

In Turkey, cadastral issues are dealt with in a systematic way by the state. The changes occurring on the ground are to be put into the cadastral records and into the map, in case there is a request coming from the people concerned. Border changes on the ground, such as, newly built constructions and facilities, recently constructed roads and such similar changes can not be reflected on the cadastral map unless requested by the people concerned. Moreover, the old cadastral maps that are still being used today have been becoming technically insufficient in the face of developing technology over time and are losing their ability to implement these new and much needed technologies successfully. In time, both maps and original documents used to create the maps become unserviceable because of the reasons like abrasion, ripping or getting lost. Because of such reasons and other similar ones, in time, the relationship between the cadastral map and the ground has become spoiled and maps have started to not truly reflect the ground.

Cadastral is a living service that requires continuity. The cadastral and title deed maps produced through the works of the cadastre, in time, have changed depending on the socio-economic structure of the society, as well as for technical reasons. The outdated cadastral maps should be updated according to the conditions of ongoing time and technology or in other words, the renewal of these has become necessary.

With these considerations, law number 2859, “The Renewal of Title Deeds and Cadastral Maps,” has been created and this law has aimed to make maps more suitable to today’s techniques and more serviceable. According to this law, at least one block or locational based maps that are insufficient because of technical reasons, unserviceable, incomplete or ones that do not show ground borders, according to the original records, can be renewed.

The unfinished cadastral studies that have been going on in Turkey for quite a long time has created the need for a renewal of 2/3 of the cadastral maps according to current technologies. Therefore, studying “renewal of cadastral maps,” which in time, will be a more current concept for us and concerns all the landlords who have shares in these areas, has become a need.

Keywords: Cadastre, The Renewal of Cadastral Maps, Renewal Law

1. GİRİŞ

Kadastro çalışmaları sonucu üretilen ve mülkiyet sınırlarının belirlenmesi, imar planlarının hazırlanması, imar uygulamaları, kamulaştırma ve toprağa yönelik proje ve mühendislik hizmetlerine ilişkin çalışmaların alt yapısını oluşturan tapulama ve kadastro paftalarının, bu çalışmalara cevap verebilecek şekilde günün teknolojisine ve gereksinimlerine uygun olarak üretilmesi gerekmektedir.

Geçmişte üretilen tapulama ve kadastro paftaları; eğitilmiş eleman yetersizliği, teknik donanımın yetersiz olması ve üretildiği zamanın gereksinimlerine cevap verecek şekilde üretilmiş olması, hızlı kentleşme, imar planı uygulamaları ve buna bağlı olarak taşınmaz malların değerlerinin artması ve daha hassas ölçü ve planlara gerek duyulması nedeniyle günümüzün gereksinimlerine cevap verememekte olup tapulama ve kadastro paftalarının günün koşullarına ve teknolojisine uygun hale getirilmesi ya da başka bir deyişle yenilenmesi bir gereklilik şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Kadastral paftaların, gerek kadastro müdürlüklerinin ilk tesis kadastro sunun tamamlanmasından sonra sunduğu hizmetlerde(çap, aplikasyon, değişiklik işlemleri vb.) kullanılıyor olması, gerekse de diğer kişi ya da kuruluşların yaptıkları teknik çalışmalarda kadastral paftalara ihtiyaç duyuyor olması sebebiyle, teknik eksiklik ve yetersizlikleri bulunan kadastral paftaların ve belgelerin yenilenebilmesi için 1983 yılında 2859 sayılı Yenileme Kanunu yürürlüğe girmiştir. Halen tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi, 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve bu kanun kapsamında çıkarılan Yenileme Yönetmeliği uyarınca yapılmaktadır.

Türkiye’de uzunca bir süredir (yaklaşık 70–80 yıl) devam etmekte olan kadastro çalışmalarının tamamlanamamış olması, geçmişte üretilmiş kadastral paftaların 2/3’nün günümüz teknolojilerine uygun biçimde yenilenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Bu itibarla, önümüzdeki dönemde daha da güncel bir olgu olarak karşımıza çıkacak olan ve mahiyeti itibarıyla bu ihtiyacın bulunduğu paftalardaki tüm mülkiyet hakkı sahiplerini ilgilendiren “kadastral paftaların yenilenmesi” konusunun, detaylı bir şekilde irdelenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

2. KADASTRO VE ÜLKEMİZDE KADASTRO ÇALIŞMALARI

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

Kadastro, taşınmazların sınırlarını ve maliklerini belirleyip, tapu siciline kayıt çalışmalarınıdır. Bir başka deyişle kadastro, tüm ülke sınırları içerisindeki taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda, medeni yasayla öngörülen tapu siciline tescil ederek, hak sahiplerine tapu belgelerini verme işleminin bütünüdür.

Kadastronun amacı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun hükümlerine uygun olarak taşınmazların mülkiyet ve mülkiyet dışı hak ve yükümlülüklerini saptamak ve taşınmaz sınır güvenliğini sağlayacak kadastro planlarını üretmektir. Kadastro hizmetleri; tapu planlarının nitelikli biçimde üretilmesi ile vergi, yargı, kentleşme ve imar uygulamaları, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, yeryüzü ile ilişkili mühendislik projelerinin hazırlanması ve araziye uygulanması, toplumsal, turistik ve ekonomik planlama gibi toprakla ilgili her tür tasarım ve uygulama için temel alt yapı bilgi ve belgeleri niteliğini kazanır ve bu niteliği nedeniyle de tüm kamu kurum ve kuruluşlarının çalışmalarında kullanılmaktadır(HKMO, 2006).

2.1 Türkiye Kadastrounun Tarihi

Türkiye’de kadastro, taşınmaz malların arazi üzerindeki sınırlarını ve üzerindeki hakları tespit ederek haritasını yapmak suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü modern tapu sicillerini oluşturmak amacı ile başlatılmış ve sürdürülmektedir. Kadastro hizmetleri, 3402 sayılı kanun gereğince kadastro müdürlükleri bünyesinde, devlet memuru olarak görev yapan kadastro teknisyenleri ve kadastro yapılabacak çalışma alanı içinde köy derneği veya belediye meclisince seçilen en az üç bilirkişi ve muhtardan oluşan ekip tarafından yapılmaktadır. (www.tkgm.gov.tr)

Türkiye’de kadaastro çalışmalarına, 1912 yılında başlanmış Konya’da bazı çalışmalar yapılmış, ancak Balkan savaşı, birinci dünya savaşı ve Kurtuluş Savaşı nedenleri ile çalışmalar sürdürülememiştir(HKMO, 1992).

Cumhuriyet döneminde ilk kadastral nitelikli çalışmalara 1924 tarih ve 474 sayılı yasa ile başlanılmıştır. Bu yasa ile Artvin, Kars illeri ile Ardahan, Kulp ilçeleri ve Hopa’nın Kemalpaşa nahiyesinde bulunan taşınmaz malların mülkiyetinin saptanması, gelir ve değerlerinin belirlenmesi ve geometrik konumunun ölçülmesi amaçlanmıştır. Buna dayanarak yapılan yazımlarda harita düzenlenmeyip, kroki şeklinde gösterilmiş olması nedeni ile, kadaastro niteliğinde kabul edilmemektedir. Bu çalışmalar bir “Tahrir Heyeti” tarafından yürütülmüştür(Köktürk, 2002).

1925 yılında çıkarılan 658 sayılı yasa ile Tapu ve Kadaastro Genel müdürlüğü bünyesinde bir kadaastro teşkilatı kurularak genel bir kadaastro yazılımı öngörülmüştür. Bu yasaya göre taşınmaz malların, mülkiyet ve sınırlarının belirlenmesi, konum ve ekonomik durumlarına göre sınıflarının tespit edilmesi amaçlanmıştır. Bu yasa uyarınca İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Konya gibi büyük illerde kadaastro çalışmaları yapılmıştır(DPT, 1990).

Türk medeni yasasının öngördüğü sicilleri tutmak amacı ile 1934 yılında 2613 sayılı kadaastro ve tapu tahriri yasası ve 1935 yılında yönetmeliği çıkarılmış ve bu yasa şehirlere öncelik verilerek 16 yıl uygulanmıştır. Bu süre içinde Türk medeni yasasının öngördüğü nitelikte tapu sicilinin oluşturulamadığının görülmesi, ayrıca İkinci Dünya Savaşı sonrası ülke kalkınmasında tarıma öncelik verilmesi, köylerde hızlı bir arazi yazımı yapabilmek amaç ve düşüncesi ile 1950 yılında 5602 sayılı “Tapulama Yasası” yürürlüğe konulmuştur. İki ayrı yasa ile yapılan kadaastronun, belediye sınırları içerisinde olanlara “Şehir Kadaastrosu”, dışındakilere ise “Arazi Kadaastrosu” adı verilmiştir. 5602 sayılı kanun ise, sırasıyla 1964 yılında 509 sayılı kanun ve 1966 yılında da, 766 sayılı tapulama kanunu olarak değişikliğe uğramıştır (DPT, 1995).

Kadaastro hizmetleri, 1950’den 1984’e kadar 2613 sayılı kanuna göre belediye sınırları içerisinde kadaastro müdürlükleri; belediye sınırları dışında ise, 5602 ve 766 sayılı yasalara göre bölge tapu müdürlükleri tarafından yürütülmüştür. Kadaastro çalışmalarında 2613 ve 766 sayılı iki ayrı yasanın uygulanmasından doğan sakıncalardan dolayı, 1987 yılında, 3402 sayılı kadaastro yasası çıkarılmış ve farklı uygulamalara son verilmiştir(DPT, 1995).

Ayrıca, 1984 yılında 3045 sayılı yasayla yeni bir düzenleme getirilerek kadaastro örgütü; merkezde kadaastro dairesi başkanlığı ve taşrada ise kadaastro müdürlükleri ve kadaastro şeflikleri olarak yapılandırılmıştır.

2.2 Türkiye Kadastro

Türkiye’de sistematik olarak kadastro çalışmalarına 1934 yılında çıkarılan 2613 sayılı” Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu” ile başlanmıştır. Halen bu çalışmalar 1987 tarih ve 3402 sayılı *Kadastro Kanunu*’na göre yürütülmektedir(Esmer, 1990).

2.2.1 Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu

Kadastro çalışmaları sonucunda iki temel belge üretilmektedir.

1. Tapu kütüğü: Taşınmaz malın maliki ile taşınmazla ilgili hak ve mükellefiyetlerin kaydedildiği defterdir.
2. Kadastro planı: Tapu kütüğünde belirtilen hakların yeryüzünde kapsadığı alanı gösteren teknik belgedir.

Bu iki belge birbiri ile

- İl,
- İlçe,
- Köy/Mahalle,
- Ada Numarası,
- Parsel Numarası ile ilişkilendirilmektedir.

Kullanıcılar, bu iki belgedeki bilgileri kullanarak taşınmaz hakkında yeterli bilgi sahibi olmaktadır.

Hak sahiplerinin ve mülkiyet sınırlarının belirlenmesinde bu belgelerin esas alınacağı yasalarla güvence altına alınmıştır. Buna göre; tapu kütüğünde kimin adı yazılı ise taşınmazın maliki ve hak sahibi o kişidir. Kadastro haritasındaki sınırlar, taşınmazın yeryüzü üstündeki sınırlarını tam olarak göstermektedir.

Kadastro çalışmaları sonucunda üretilen;

- Tapu kütüğü ve diğer hukuksal belgeler, tapu sicil müdürlüklerine devredilmekte ve kadastro sonrası mülkiyet, mülkiyet hakkı dışındaki ayni haklar, ipotek, haciz vb. mülkiyet hakkını sınırlayıcı haklar bu belgeler üzerinde izlenmektedir.
- Kadastro haritası ve diğer teknik belgeler ise kadastro müdürlüklerinde kalmakta, kadastro sonrası parsel sınırları, bölünmeler, birleştirmeler, cins değişiklikleri vb. teknik değişiklikler ise kadastro müdürlüklerinde izlenmektedir.

Türkiye’de bugüne kadar, kentsel alanlarda, mahalle bazında %97, kırsal alanlarda ise köy bazında %71 oranında, ilk tesis kadastro gerçekleştirilmiştir. Türkiye’de tapuda kayıtlı 55

milyon parsel mevcuttur. Bunların %23'ünün kadastrusu yapılmamıştır. Kadastrusu yapılan köy ve mahallelere ait yaklaşık 485 bin pafta üretilmiştir(HKMO, 2006).

Geniş bir zaman diliminde üretilen kadastro haritaları, üretildikleri tarihteki teknoloji ve ihtiyaçlar nedeni ile farklı niteliktedir. Kadastro birimlerinde farklı zamanlarda üretilen kadastro planları bulunmaktadır. Kadastro müdürlüklerinde mevcut haritalar özellikleri itibarıyla aşağıdaki gibidir(DPT, 2001).

Grafik haritalar:

- Hiçbir koordinat sistemine bağlı olmaksızın üretilmiş haritalardır.
- Genellikle değişik boyutlara sahip, kağıt ve karton altlıklara çizilmişlerdir.
- Yer kontrol noktaları, açı ve mesafe ölçülerek oluşturulmuş kapalı poligon ağları şeklindedir.
- Detay noktalarının ölçüleri, poligon noktalarına bağlı olarak kutupsal yöntemle yapılmıştır.
- Harita çizimleri, minkale ve dubldesimetre kullanılarak grafik yöntemle yapılmıştır.
- Kadastro sırasında tesis edilmiş olan poligon noktalarının, zeminde bulunması olasılığı çok düşüktür.

Fotoplan şeklindeki haritalar:

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

Fotogrametrik haritalar(STK) :

- Yer kontrol noktaları ile ilişkilendirilmiş hava fotoğraflarından elde edilen paftaların, kadastro ekipleri tarafından, zeminde bütünlenmesi suretiyle elde edilmiştir.
- Pafta çizimleri, kıymetlendirme aletleri ile analog olarak yapılmıştır.
- Paftalar, ülke koordinat sisteminde ve pafta bölümü indeksindedir.
- Pafta altlıkları, şeffaf ve boyut değiştirmeyen özelliktedir.
- Genellikle kırsal alanların haritaları bu yöntemle yapılmıştır.

Klasik ölçü yöntemiyle üretilmiş haritalar:

- Herhangi bir koordinat sistemindeki yer kontrol noktalarına bağlı olarak, kutupsal yöntemle üretilmişlerdir.

- Yer kontrol noktaları, genellikle yerel koordinat sistemine bağlıdır.
- Pafta altlıkları, şeffaf altlıklar ve ya karton altlıklardır.
- Paftalarda, yer kontrol noktaları koordinatlarına göre, detay noktaları ise poligon noktalarına bağlı olarak grafik yöntemle çizilmiştir.

Prizmatik ölçü yöntemiyle üretilmiş haritalar:

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

Sayısal haritalar:

- Yer kontrol noktalarına bağlı olarak ve detay noktalarına da araziden alınan ölçü eğrilerine göre koordinat verilmek suretiyle üretilmiş haritalardır.
- Yerel veya ülke koordinat sisteminde üretilmişlerdir.
- Pafta altlıkları; alüminyum veya şeffaf altlık (polyester) şeklindedir.

2.2.2 Türkiye Kadastrounun Sorunları

Günümüze kadar üretilmiş olan birtakım kadastro verileri, mevcut yapıları ile bilgi sistemlerine uyarlanacak nitelikte olmayıp, iyileştirilmeleri gerekmektedir. Türkiye’de kadastro çalışmalarının uzun yıllardır devam ediyor olması ve halende bitirilememiş olması bazı sorunları da beraberinde getirmektedir. Kadastro haritaları ve tapu bilgilerinin güncelleştirilmesi; kadastro bilgilerinin sayısallaştırılması, yenilenmesi ve iyileştirilmesi şeklinde oluşan sorunlara aşağıda kısaca değinilecektir(DPT, 1995).

2.2.2.1 Kadastro Haritalarının Güncelleme Sorunları

Türkiye’de kadastro çalışmaları, devlet tarafından sistematik olarak ve resen yapılmaktadır. Ancak kastrodan sonra, zeminde meydana gelen değişikliklerin ilgililerin talebi ile sicillere yansıtılması öngörülmüştür. Başka bir ifade ile zeminde ilgilileri tarafından fiilen gerçekleştirilen değişiklikler (yeni inşa edilen yapı ve tesisler, yeni açılan yollar vb.) taşınmazların ilgilileri tarafından tapu ve kadastro birimlerine talepte bulunulup, gerekli

işlemler yapılmadıkça (işlemle ilgili harç ve vergilerin ödenmesi, teknik işlemlerin ücret karşılığında serbest harita mühendislik bürolarına yaptırılması vb.) sicile yansıtılamamaktadır.

Zeminde meydana gelen değişikliklerin kadastral paftasına ve siciline işletilmesi için, ilgilileri işlem yaptırmaya zorlayan yasal bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Bu ve benzer nedenlerle zaman içerisinde zemin-kadastro haritası ilişkisi bozulmuş ve haritalar zemini yansıtmamaya başlamıştır. Bu durum, tapu kadastro bilgilerini projelerinde kullanan kişi ve kurumlar açısından, büyük bir sorun olmaktadır. Kadastral paftalar ve siciller, zemindeki mevcut durumu yansıtmadığı için, bu durum kurulacak bilgi sistemleri açısından sıkıntılar oluşturmaktadır.

2.2.2.2 Tapu Bilgilerinin Güncelleme Sorunları

Kadastro çalışmaları sırasında belirlenen mülkiyet hakları ile ilgili her türlü değişiklik işlemi ve talebe bağlı olarak bu hakların devriyle ilgili akit ve tescil işlemleri, tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Taşınmazlarla ilgili hak sahipleri, tapu kütüğü üzerinde gösterilmekte, değişiklikler de bu kütük üzerinden izlenmektedir. Bu siciller belirli kurallara göre devlet güvencesinde ve hazine sorumluluğu altında tutulmaktadır. Bu yönü ile güvenilir ve sağlıklıdır.

Mülkiyet bilgilerinin bilgi sistemlerine aktarılmasında, genellikle bir sorun bulunmamaktadır. Karşılaşılan sorunlardan en önemlisi ise, bilgilerin farklı ifadelerle tapu kütüğüne yazılmış olmasıdır. Bu bilgilerin standart hale getirilmesi gerekmektedir.

Kadastro bilgilerinde olduğu gibi, tapu bilgileri de bazı intikallerin yapılmaması, harici satış ve taksim nedeni ile güncelliğini yitirmiştir. Özellikle kırsal alanlarda, tapu kütüğündeki malik ile gerçek malik başka kişilerdir. Bu durum, kırsal alanlarda ki arazi projelerinin uygulanmasında büyük sorunlar yaratmaktadır. Ayrıca kadastrodan sonra meydana gelen ve sicile yansıtılmayan bu değişikliklerin, resen sicile işlenmesine imkan veren bir yasa da bulunmamaktadır.

Çeşitli kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektör kuruluşları, tapu kadastro bilgilerini kendi projelerinin hazırlanmasında ve uygulanmasında yoğun olarak kullanmaktadır.

Kadastro ve mülkiyet bilgilerinden;

- Taşınmaz malların sınırlarının ve üzerindeki hak ve mükellefiyetlerin belirlenmesinde,
- Taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve sınır anlaşmazlıklarının giderilmesinde,
- Arsa ve arazilerin planlaması ve uygulama projelerinin hazırlanmasında,
- Hazine mallarının tespit ve değerlendirilmesinde,

- Kentsel alanların planlamasında,
- Adil vergilendirme ve vergi toplama çalışmalarında,
- Orman, mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahsis çalışmalarında,
- Her türlü alt yapı projesinin planlanması ve uygulanmasında,
- Taşınmazlarla ilgili her türlü istatistik bilgisinin elde edilmesinde vb. birçok alanda faydalanılmaktadır (HKMO, 2006).

Bu bilgilerin sayısal ortamda, güncel, doğru ve hızlı olarak kullanıcılara ya da talep sahiplerine ulaştırılması büyük bir ihtiyaçtır.

2.2.2.3 Kadastro Bilgilerinin İyileştirilmesi Sorunları

Geniş bir zaman diliminde ve farklı yöntem ve standartlarda üretilen kadastro bilgilerinin, bilgi sistemine aktarılması için standardının yükseltilmesi, yani iyileştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca kadastral bilgi ve verilerin güncel durumu yansıtması da, kullanıcılar açısından zorunluluktur.

Türkiye kadastro suna ait veriler, kadastro nun çok uzun bir sürece yayılması ve halen bitirilememiş olması ve bu süreçte değişik yasalarla çalışılmış olması, ayrıca kullanılan ölçü tekniği ve teknolojisinin farklı farklı olması sebebiyle farklılıklar göstermektedir. Şöyle ki; birbirine komşu mahalle ya da köylerin bile kadastral ölçü yöntemi, ölçülerin doğruluğu ve güvenilirliği, bunların sayısal ortama aktarımı, birbirine göre dönüşümü ve verilerin çeşitliliği gibi parametreleri farklı farklıdır. Kadastral verilerin iyileştirilerek ortak ve sağlıklı bir veri tabanında birleştirilmesi Türkiye kadastro sunun önceliklerinden biridir.

2.2.2.4 Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Sorunları

Sayısallaştırma işlemi, teknik olarak yeterli hassasiyette üretilmiş olan çizgisel kadastro haritalarının, ölçü değerlerinden veya orijinal paftasından sayısal bir modelinin elde edilmesi amacı ile yapılmaktadır. Sayısallaştırma çalışmalarının amacı, uygun nitelikteki kadastro bilgilerini sisteme kazandırmak, böylece pafta yenilemesi yapılacak alanları azaltmaktır.

Sayısallaştırma işleminin, kadastral paftaların altlığı olan ölçü değerlerine uygun olarak yapılması, daha sağlıklı bir yöntemdir. Çünkü kadastral pafta, yapılan arazi ve büro çalışmasının bir ürünü olup, pafta çiziminde hataların bulunması muhtemeldir. Bu sebeple, kadastral paftalardaki tersimat(çizim) veya birleştirme hatalarını ya da grafik kadastral paftaların birbirlerine göre dönme ya da ötelenmelerini elemine edebilmek için, orijinal ölçülerinden sayısallaştırma yapılması daha sağlıklı sonuç verecektir. Ancak uygulamada orijinal ölçü değerlerinden sayısallaştırma yapılmasında, ölçü değerlerinin kayıp olması, bazı

kısımlarının okunamaz durumda olması, poligon veya nirengi koordinat değerlerinin kayıp olması ya da bunlarla ilgili ölçülerde hata bulunması gibi nedenlerle, sağlıklı bir sayısallaştırma işlemi yapılamamaktadır.

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

2.2.2.5 Kadastro Haritalarının Yenilenmesi Sorunları

Türkiye kadastro suna ait çalışmaların, çok geniş bir sürece yayılması ve halen bitirilememiş olması sebebiyle, çalışmalara dayanak kadastro kanunlarının, kullanılan ölçü tekniği ve teknolojisinin, çalışmaları yapan personelin eğitim ve tecrübe durumunun farklı farklı olmasına sebep olmuştur. Bu ve benzeri sebeplerle geçmişte yapılan kadastro çalışmalarının bir ürünü olan kadastral paftaların da zaman içinde yetersiz hale gelmesi ve istenen hassasiyet ve doğruluğu karşılayamaması sonucunu doğurmuştur. Bu gerekçelerle söz konusu paftaların ve pafta altlığı olan verilerin güncellenmesi acil bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır.

Türkiye’de 2859 sayılı Kanun hükümlerine göre; *teknik yönden yetersiz kalan, eksikliği görülen, uygulama kabiliyeti bulunmayan ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermedikleri tespit edilen tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi* mümkündür. Bu kanuna göre yapılan çalışmalar sadece teknik işlemleri kapsamakta; kadastrodan sonra meydana gelen ancak ilgilileri tarafından işlemleri tamamlanarak tapu siciline yansıtılmayan değişiklikler dikkate alınamamaktadır. Buna göre kadastrodan sonra zeminde fiilen oluşan sınır değişiklikleri ile yapı ve tesisler, resen ölçülerek haritaların güncellenmesi yapılamamaktadır. Ayrıca zeminde mirasçılar arasında haricen ifraz ve taksim edilerek kullanılan ancak tapu kütüğünde ilk malik adına kayıtlı bulunan taşınmazların da güncellenmesi yapılamamaktadır(Koçak, 2006).

2.3 Türkiye Kadastro sunu ve Bilgi Sistemleri

Teknolojinin gelişmesi ile değişik bilgilere ulaşmak, toplanan bilgilerle oluşturulan değişik içerikli mekan boyutlu bilgi sistemleri, kamu yönetiminde ve ekonomide anlamlı ve eşgüdümlü bir çalışma için çok yararlı bir konuma gelmiştir. Bu gelişmelere paralel olarak, çağdaş gereksinimler ve beklentiler, toprağa ilişkin bilgilerin, toplumsal ve ekonomik

gereksinmelere çok yönlü karşılık verecek özellikte oluşturulmalarını, güvenilir olmalarını, güncel tutulmalarını ve bunlara kolayca ulaşılmasını ve geliştirilmesini sağlayacak bir sistem yapısında olmalarını gerektirmektedir(HKMO, 2006).

Türkiye kadastro su, kurgulandığı dönemde çağının ilerisinde bir kadastro olarak planlanmış, ancak bugüne kadar uygun nitelikte bir bilgi sistemine dönüştürülmesi mümkün olamamıştır.

Günümüzde, tapu bilgileri elektronik ortamda tutulmakta, harita ve planlar sayısal olarak üretilebilmektedir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü de, bu olanağa uygun olarak Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) kurulması çalışmalarını sürdürmektedir. Tapu Kadastro Bilgi Sistemi Projesinin temel hedefi; mekan boyutlu bilgilere dayalı olarak mülkiyet, mülkiyet dışı hakları ve diğer bilgileri oluşturmaktır(HKMO, 2006).

TAKBİS Projesi ile, ülke genelinde standart ve elektronik ortamda üretilecek bilgiler, yerel yönetimler, ulaşım, orman, tarım, enerji gibi 50'ye yakın disiplin ve sektöre doğru, güvenilir ve güncel bilgilerin sunulması mümkün hale gelecektir. TAKBİS'in ülke geneline yaygınlaştırılması durumunda, yerel yönetimler ve diğer kamu kurumları kent bilgi sistemi kurma çalışmalarında TAKBİS bilgilerinden temel bilgi olarak yararlanacaklar ve kent bilgi sistemleri, bu temel bilgiler üzerine veri tekrarına düşülmeden belediyecilerce kurulabilecektir (HKMO, 2006).

2.4 Türkiye Kadastro sunun Yenileme İhtiyacı

Eski tarihlerde, o günün teknolojisi ve bilgi birikimiyle üretilen, geçen zamanla birlikte güncelliğini ve uygulama niteliğini kaybeden kadastral bilgi ve belgelerin(paftalar, ölçü değerleri vs.), yenilenmesi ve güncellenmesi ihtiyacı ve de kadastrodan sonra oluşan hakların tespiti ve gerektiğinde devredilebilmesi ihtiyacı ortadayken, mevcut yasalarla istenen sonuçların elde edilmesi mümkün görülmemektedir. Bu yasalar sadece teknik yönden iyileştirmeye olanak sağlamakta, ilgisinin talebi olmadan güncelleme yapmak mümkün olamamaktadır. Yasalardaki kısıtlamalar nedeni ile güncellemelerin ve kadastrodan sonra oluşan hakların tespitinin yapılamaması, taşınmaz mal maliklerinin güncelleme adına yapılmakta olan çalışmalara, ilgisiz kalmasına neden olmakta ve sağlıklı sonuçlar alınamamaktadır.

Kadastrodan sonra oluşan hakların tespiti hususunu, ayrı bir başlık altında tutacak olursak, eski tarihlerde üretilmiş olan kadastro haritalarının, teknik yönden yetersiz kalması, eksikliği görülmesi, uygulama kabiliyetini kaybetmesi ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermemesi gibi sorunlarının çözülerek güncel hale getirilmesi ve başta bilgi sistemleri

olmak üzere tüm güncel ihtiyaçları karşılayabilir duruma gelmesi için, ihtiyaç duyulan paftaların yenilenmesi gerekmektedir(HKMO, 2006).

Türkiye kadastrusunun önceliklerinden biriside, mevcut kadastral verilerin doğru ve güncel bir şekilde aktarıldığı, ileride üretilcek kadastral verilerinde sistem içerisinde düzenli ve doğru bir şekilde gncellenebileceği bir “Tapu Kadastro Bilgi Sistemi” oluşturulmasıdır. Bu ihtiyaç doğrultusunda yapılacak alışmaları,

- Mevcut bilgilerin sistem standartlarına dönüştürülmesi,
- Dönüşümü yapılamayacak olanların noksanlıklarının tamamlanması, güncellenmeleri ve gerekiyorsa yenilenmeleri,
- Sistem standartlarında yeni bilgilerin toplanması,

řeklilde özetlemek mümkündür.

3. KADASTRAL HARİTALARIN YENİLEME SURETİYLE GÜNCELLENMESİ

Kadastro planları, toprakla ilgili her tür tasarım, uygulama ve tasarruf için, temel bilgi ve belgeler niteliğindedir. Bu niteliği nedeniyle de, hemen tüm kamu kurum ve kuruluşlarının çalışmalarında kullanılmaktadır(HKMO, 2006).

Kadastro bilgileri, doğru, güvenilir ve özellikle de güncel olmak zorundadır. Ancak, Türkiye kadastrounda, kadastro sonrası planlar üzerindeki değişiklikler gereği gibi güncellenememiştir. Bu yüzden planla arazi, çoğunlukla birbirine uymamaktadır. Genellikle kırsal alanlarda tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma vb. projelerin uygulanmasında büyük güçlüklerle karşılaşılmasına neden olmaktadır(HKMO, 2006).

Türkiye’de, kadastro çalışmalarının başladığı tarihten itibaren üretilmiş, kadastro bilgi ve belgelerinin, gerek teknik uygulama ve taleplere altlık teşkil etmesi, gerekse de bilgi teknolojilerinin sunduğu olanaklar yardımı ile Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)’in kurulması ve işletilmesine, yerel yönetimlerin kuracağı bilgi sistemlerine, çiftçi kayıt sistemi vb. sistemlere uygun yapıya kavuşturulmaları için yenilenmesi ve güncel duruma getirilmesi Türkiye kadastro su açısından en önemli ve en öncelikli ülke sorunlarının başında gelmektedir(HKMO, 2006).

Özellikle arazi toplulaştırması ve kadastro yenilemesi işlemlerinin kırsal gelişim projelerine temel veri oluşturabilecek biçimde ve eşgüdüm içinde gerçekleştirilmesi, hem kaynak israfını önleyecek hem de zaman kazandıracaktır(HKMO, 2006).

Kadastro hizmetinin tamamlanmasından sonra, toprak üzerinde birtakım haklar ve fiziksel değişiklikler meydana gelmektedir. Özetle, sınır değişiklikleri ve düzeltmeleri, imar parseli oluşumları, cins değişikliği, yapı ve tesis inşası gibi faaliyetler bu değişikliklerden sayılabilir. Kadastro bilgilerini doğrudan ilgilendiren bu değişikliklerin, kadastro belgelerine yansıtılması gerekmektedir. Bu işlemler sürekli olarak takip edilip, güncel halde tutmakla sağlanabilmektedir. Bu çalışmaların tümü yaşatma ve güncel tutma olarak tanımlanmaktadır.

Kadastral haritalar; günümüz itibarıyla sayısal ortamda üretilmekte dolayısıyla kadastral haritadan faydalananların, haritaların oluşturulmasından ötürü olabilecek şikayetleri minimum seviyeye indirilmekte, hatta yok edilmektedir. Zaten, mühendislik çalışmaları (teknik çalışmalar), sürekli gelişen teknolojiyi izlemek durumundadır. Konuya kadastro paftaları açısından bakıldığında, sayısal haritaların üretilmeye başlandığı tarihten önce yapılan ve yapım yöntemi ile kullanılan aletlerin incelikleri bakımından yetersiz olan eski paftaların, gelişen teknolojiye uyum sağlayamadığı görülmektedir.

Önceki yıllarda tesis kadastrası yapılmış olan bazı yerlerde, tesis kadastrası tarihindeki teknolojinin yetersizliği, eleman ve bilgi eksikliği veya bazı hatalardan dolayı, kadastr haritaları ile zemin arasında yeni bir çalışma yapmadan giderilmesi mümkün olmayan farklar görülmektedir.

Buna göre günümüzde kullanılan eski paftalar, zamanla gelişen teknoloji karşısında teknik yönden yetersiz kalmakta, uygulama kabiliyetini yitirmektedir. Gerek kadastral paftalar, gerekse de pafta altlığı olan orijinal belgeler, ilerleyen zamanla birlikte, yıpranma, yırtılma ya da kaybolma gibi nedenlerle yararlanılamaz duruma gelmektedir.

Bu gibi yerlerde, 2859 sayılı yenileme kanunu çerçevesinde bir çalışma yapılarak, yeni kadastral haritaların oluşturulması gerekmektedir. 2859 sayılı Yenileme Yasası ile bu tür paftaların, bugünün tekniğine uygun ve kullanılabilir hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Bu yasaya göre teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen, zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen, en az bir ada ya da mevkii bazında paftalar yenilenebilecektir.

3.1 2859 Sayılı Yenileme Kanunu

Türkiye’de uzunca bir süredir (yaklaşık 70-80 yıl) devam etmekte olan kadastr çalışmalarının tamamlanamamış olması, yapılan kadastr çalışmalarının farklı dönemlerde farklı yasalara göre yapılmasına ve kullanılan ölçü aletleri, tekniği ve üretilen paftaların farklı olmasına sebep olmuştur. Bununla birlikte, teknolojinin gelişimi, yaşanan şehirleşme ve bilgi sistemi olgusu, altyapı ve yatırım hizmetleri gibi sebepler, kadastradan ve dolayısıyla kadastral paftalardan beklenen hassasiyetin ve doğruluğun artması sonucunu doğurmuştur. Ayrıca, geçmiş dönemde kısıtlı imkan ve şartlarda üretilmiş olan birtakım kadastral paftaların teknik sebeplerle yetersiz kalması, uygulama niteliğini kaybetmesi, eksikliğin görülmesi ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemesi gibi sorunlarla karşılaşmıştır.

Gerek yukarıdaki gerekçelerle gerekse de kadastr müdürlüklerinin bazı talebe bağlı işlemleri(aplikasyon vb.) yerine getirmede sorunlarla karşılaşması gibi sebeplerle, birtakım kadastral paftaların yenilenmesi ihtiyacı doğmuş ve bununla ilgili olarak ta 23.06.1983 tarihinde 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastr Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Kadastral paftaların yenilenmesi, bu kanun kapsamında ve 21.3.1995 tarih ve 22234 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Tapulama ve Kadastr Paftalarını Yenileme Yönetmeliği” hükümleri uyarınca yapılmaktadır.

Ayrıca, 17.8.1999 ve 12.11.1999 tarihlerinde meydana gelen depremlerden etkilenen İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir il ve ilçelerine ait tapulama veya kadastro paftalarının yenilenmesi ve buna uygun olarak tapu sicilinde yapılacak düzeltmeler, 8.2.2000 tarih ve 23958 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 590 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararname” ve bu Kararnamenin uygulanmasına dair 17.5.2000 tarih ve 24052 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “2859 sayılı Kanuna 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Eklenen Ek 1’inci ve 2’nci Maddelerin Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümlerine göre yapılır.

3.1.1 2859 Sayılı Kanun Metni

Madde 1 - Teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden veya eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde, zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen, tapulama ve kadastro paftaları, bu Kanun hükümlerine göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve ilgili bakanın onayı ile yenilenir. Buna göre tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılır.

İlan

Madde 2 - Yenilemeye tabi tutulacak birimlerin ilçe, köy veya mahallesi, mevkii, pafta ve ada numaraları en az bir ay önce, Resmi Gazetede, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı bulunduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca Ankara ve İstanbul’da çıkan günlük birer gazetede ve radyo ile ilan olunur.

Yetki ve uygulanacak hükümler

Madde 3 - Yenileme işlemi, il ve ilçe belediye sınırları içinde 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunundaki, bunun dışında kalan yerlerde 766 sayılı Tapulama Kanunundaki usul ve esaslara ilişkin hükümlere uyularak kadastro veya tapulama müdürlüklerince yerine getirilir. Bu müdürlüklerin bulunmadığı yerlerde ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yetkili kılınacak müdürlüklerce yenileme işlemi yapılır.

Yenilemenin esasları

Madde 4 - Yenileme yalnız teknik çalışmaları kapsar. Tapu siciline geçmiş veya geçmemiş mülkiyet ve mülkiyete ilişkin haklar inceleme konusu yapılamaz. Yenileme işlemi sırasında ilk kadastro veya tapulamanın tahdit ve tespit ettiği parsel sınırlarına itibar olunması esas alınır. Parselin zemindeki sınırları değişmemiş ise, ölçümleme sonunda yeni bulunan değerler aynen kabul edilir. Parselin zemindeki sınırları değişmiş veya işaretli ise ilk kadastro veya

tapulamanın pafta ve fenni belgelerinden yararlanılarak sınırlar tespit edilir. Parsel sınırlarının tespit edilmemesi halinde yol, dere ve benzeri tabii ve suni tesislerle çevrili parseller topluluğu bir bütün olarak ele alınır. Bu topluluk içindeki parsellerin konumu dikkate alınarak yüzölçümü farklılıkları her bir parselin sicilindeki yüzölçümü ile orantılı olarak bütün parsellere dağıtılmak suretiyle dengelenir. Bu işlemler sırasında, parseller içindeki mevcut daimi yapı ve tesislerin aynı parsel içerisinde bırakılması, hak sahiplerinin birbirleri ile uyuşmazlık çıkarmadan kabullendikleri yerleşme biçimlerinin olduğu gibi muhafazası göz önünde bulundurulur. Bu topluluk içindeki sınırları değişmemiş parseller dengelemeye dahil edilmeyip haklarında üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

İtiraz ve davalar

Madde 5 - Yenileme tespitlerine yapılacak itirazlar ve komisyon kararlarına karşı açılacak davalar, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 766 sayılı Tapulama Kanununun ilgili hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak, tapulama mahkemelerinin bulunmadığı yerlerde, tapulama komisyon kararlarına karşı açılacak davalar, o mahallin asliye hukuk mahkemelerince, 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümleri uyarınca çözümlenir.

Yönetmelik

Madde 6 - Yenilemenin yapılış biçimi ve uygulanacak teknik yöntemler, bu Kanunun yayımından itibaren üç ay içerisinde hazırlanıp Resmi Gazetede yayımlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

Yürürlük

Madde 7 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 8 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

3.1.2 Yetki ve Uygulanacak Hükümler

2859 sayılı yasanın 3'üncü maddesi; "yenileme işlemi, il ve ilçe belediye sınırları içinde, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Yasasındaki, bunun dışında kalan yerlerde 766 sayılı Tapulama Yasasındaki usul ve esaslara ilişkin hükümlere uyularak kadastro veya tapulama müdürlüklerince yerine getirilir." hükmündedir.

Ancak, 2613 ve 766 sayılı yasalar, 21.06.1987 tarih, 3402 sayılı Kadastro Yasası ile yürürlükten kaldırılmış olup, belediye sınırları içindeki ve dışındaki yerlerin kadastro, 3402 sayılı kadastro kanunu ile yapılmaktadır.

Yenileme çalışmaları kadastro müdürlüklerince, 21.06.1987 tarih, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 2859 sayılı Yenileme Yasası hükümlerine göre yapılır.

Bu nedenle de yenileme çalışmaları; kadastro müdürlükleri tarafından; yenileme yönetmeliğinin 38'inci maddesi gereğince, yönetmelikte açık hüküm bulunmayan hallerde, 3402 sayılı Kadastro Yasası ve bu yasa gereğince çıkarılan yönetmeliklerdeki usul ve esaslara göre, teknik işleri ise yürürlükteki teknik mevzuata göre (bugün için BÖHHBÜY esaslarına göre) yapılır. (Yenileme çalışmasına ait akış şeması sayfa 84 de ek-16 olarak sunulmuştur.)

3.1.3 Yenileme Kararı Verilmesi

Kadastral paftaların yenilenmesi işleminden anlaşılması gereken, teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen, zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen, en az bir ada veya mevki büyüklüğündeki bir birime ait, tapulama veya kadastro paftalarının, 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve Yenileme Yönetmeliği gereği hata ve eksiklerden arındırılması, sayısal ve güncel hale getirilmesi ile buna uygun olarak tapu sicilinde yapılacak düzeltmelerin tümüdür.

Mevcut mevzuata göre, tapulama ve kadastro paftaları, tapu ve kadastro genel müdürlüğü'nün teklifi ve ilgili Bakan'ın onayı ile yenilenmektedir. Ancak 17.8.1999 ve 12.11.1999 tarihlerinde meydana gelen depremlerden etkilenen, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Düzce, Bursa, Eskişehir il ve ilçelerine ait tapulama veya kadastro paftalarının yenilenmesi ve buna uygun olarak tapu sicilinde yapılacak düzeltmeler, 590 sayılı "Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararname" ve bu kararnamenin uygulanmasına dair yönetmelik hükümlerine göre yapılmakta olup, bu bölgelerde yenileme çalışmalarına başlanabilmesi için ilgili Bakanın onayına ihtiyaç bulunmamaktadır(Koçak, 2006).

Mevcut yönetmeliğe göre, mülkiyet ve mülkiyetle ilgili haklar ile parselasyon, arazi toplulaştırması, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları, yenileme kapsamı dışındadır. Ancak; deprem bölgesi için çıkarılan, 590 sayılı kanun hükmünde kararnameye göre, parselasyon, arazi toplulaştırması, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı içindedir(BKBS, 1999).

2859 sayılı Yenileme Yasasının 1'inci maddesi yenileme kapsamını şu şekilde belirlemiştir.

- Teknik sebeplerle yetersiz kalan,
- Uygulama niteliğini kaybeden,

- Eksikliği görülen,

Kadastral paftaların, en az bir ada ya da mevki biriminde olmak üzere bu kanun kapsamında yenilenebileceği hükmündedir.

Ancak, 2859 sayılı Yenileme Kanununa istinaden, 1995 tarihinde yürürlüğü giren ve halen yürürlükte olan yenileme yönetmeliğinin 1'inci maddesinin kapsamında da aynı hükümler bulunurken, ilave olarak “zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediği tespit edilen paftalar” ibaresi de yer almıştır.

3.1.3.1 Paftaların Teknik Sebeplerle Yetersiz Kalması

Kadastral paftaların teknik sebeplerle yetersiz kalması ibaresi, yenileme yönetmeliğinin 4/j maddesinde; “paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeni ile istenen hassasiyeti sağlayamaması” şeklinde tanımlanmıştır.

Bir paftanın teknik sebeplerle yetersiz kalması ibaresinden, paftaların oluşturulduğu tarihteki yapım yönteminin bugünkü teknoloji karşısında yetersiz kalması veya pafta ölçeğinin zeminde oluşan yeni detayları yansıtmada konusunda yetersiz kalması, anlaşılmalıdır.

Paftaların yetersizlik nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Paftanın çok eski tarihte oluşturulmuş ve grafik pafta olması(veya paftanın bir kısmında, farklı koordinat sisteminde ve ölçekte folye çizim mevcutsa),
- Pafta üzerinden ya da ölçü değerlerinden parsel köşe koordinat değerleri bulunsa bile, o tarihteki ölçü yönteminin hassasiyetinin, günümüz tekniği ve teknolojisi kullanıldığında yetersiz kalması ve tereddüde neden olması,(Klasik takeometre ile kuzeye bakılarak yapılan ölçüler)
- Haritaların düzenlendiği tarihteki tekniğin, bugünkü teknolojinin gerisinde kalması,
- Paftanın, gayrimeskun sahaların zamanla meskun sahalara dönüşmesi sonucu ortaya çıkan cins değişikliği talebini, karşılayamayacak durumda olması, (yapı ve tesislerin ölçek küçüklüğü nedeniyle paftasına çiziminin mümkün olmaması)
- Paftanın, o paftada bulunan parsellerdeki zaman içinde meydana gelen değişikliklerin işlenmesine elvermemesi,(örneğin yapılan küçük kamulaştırmaların ölçek ya da altlık türü sebebiyle paftasında gösteriminin yapılamaması)

O paftanın “teknik sebeplerle yetersiz kaldığının” göstergesidir.

3.1.3.2 Paftaların Uygulama Niteliğini Kaybetmesi

Kadastral paftaların uygulama niteliğini kaybetmesi ibaresi, yenileme yönetmeliğinin 4/k maddesinde; “paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin, zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması” şeklinde tanımlanmıştır.

Herhangi bir parselin, zeminde yerinin belirlenmesinin aplikasyon işlemiyle mümkün olacağı düşünülecek olursa, bir paftanın veya eklerinin uygulanma kabiliyetini kaybetmesi ibaresinden, o paftanın aplikasyon kabiliyetini kaybetmesi anlaşılmaktadır.

Buna göre;

- Herhangi bir parsel için ölçü değerlerinin bulunmaması ya da paftasından elde edilememesi,
- Parselin ölçü değerleri mevcut olduğu ya da paftasından elde edilebildiği halde; eski ölçü tekniği sebebiyle, bu değerlerle parselin zemine aplikasyonun hassas olarak yapılmasının mümkün olmaması,
- Birbirine komşu parsel sınırlarının aplikasyonu yapıldığında; parsel sınırlarında kayıklık, üst üste binme ya da boşluklar oluşması,(özellikle grafik paftalarda bu durum olasıdır)
- Parsele ait ölçü değerlerinin bulunmaması ve paftasından alınacak değerlere göre uygulama yapılmasının gerekmesi durumunda, paftasından değişik nedenlerden dolayı (sünme, büzülme, buruşma vs.) hassas değerlerin elde edilememesi,

O paftanın “uygulama niteliğini kaybettiğini” gösterir.

3.1.3.3 Paftaların Eksikliğinin Görülmesi

Kadastral paftaların eksikliğinin görülmesi ibaresi, yenileme yönetmeliğinin 4/l maddesinde, “paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesi” şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre;

- Paftasından ölçü değeri alınmak zorunda olunan bir parselin, pafta çiziminin neye dayandırılarak yapıldığı belli değilse,
- Paftada ki, nirengi ya da poligon noktalarının yeri, silinti nedeniyle tespit edilemiyorsa,
- Paftada nirengi veya poligon noktaları mevcut olduğu halde, bu noktalar zeminde bulunamıyor ve röperleri olmaması nedeniyle ihya edilemiyorsa,
- Paftada, silinti nedeniyle sınırları tespit edilemeyen parseller varsa,
- Paftada yırtılma ya da kopma bulunuyorsa,
- Paftaya ait ölçü değerleri, kaybolma nedeniyle bulunamıyorsa,

Bu gibi paftaların “eksikliğinin görülmesinden” bahsedile bilinir

3.1.3.4 Paftaların Zemindeki Sınırları Gerçeğe Uygun Olarak Göstermemesi

Kadastral paftaların zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemesi ibaresi, kanun metninde bulunmadığı halde, 1995 tarihli yenileme yönetmeliğinde yer almış ve yenileme yönetmeliğin 4/m maddesinde, “yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalardaki sınırları ile zeminde değişmemiş sınırları arasında, yanılma sınırını aşan farkların bulunması” şeklinde tanımlanmıştır.

Yönetmelikte yer alan bu ifadeye göre; paftaların yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olmasına rağmen zemindeki varolan ve değişmemiş sınırlarla örtüşmeyebileceği sonucu, ortaya çıkmaktadır.

Paftanın zemine uygulama kabiliyeti(aplikasyon) yeterli olduğu halde, pafta ile zemin arasında bir uyumsuzluk var ise, buna karşılık taşınmazın zeminde sınırlarının değişmemiş olduğu tespit edilebiliyorsa, bu durum taşınmazın sınırları belirlenirken ölçme ya da tersimat gibi teknik bir hatanın bulunduğunu ya da zemindeki sınırların deprem gibi ülkemizde sık rastlanan bir afet nedeniyle yer değiştirdiğini gösterir.

(3402 sayılı kadastro yasasının 41’inci maddesi “kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda, vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz mal malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir” hükmünde olup, kadastral paftalardaki tersimat(çizim) hatalarının düzeltilmesi bu madde ile de mümkün olmaktadır. Fakat kadastral paftalardaki tersimat hatası gibi teknik hataların, 41’inci madde kapsamında düzeltilmesi, “parselin mülkiyet sınırında değişiklik yapıldığı” gerekçesiyle, genellikle mahkemeler tarafından kabul edilmemekte ve yapılan düzeltmeler sonuçlanamamaktadır.(Koçak, 1996) Yani, 41’inci maddeye göre pafta üzerinde yapılan düzeltme işlemleri genellikle iptal olduğundan veya pafta üzerinde çok sayıda tersimat hatası mevcutsa ve hatalarla ilişkili parsel maliklerine tebligat zorluğu yaşıyorsa, 41’inci maddeye istinaden düzeltme yapmak sonuç vermeyecektir. Bu sebeple, paftaların zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemesi durumunda, hataların yenileme yoluyla düzeltilmesi uygun olacaktır.)

3.1.4 Yenilemenin Talep Edilmesi

Yenileme talepleri, yenilenmesi gereken paftalarla hizmet vermek durumunda olan kadastro müdürlüklerinden gelecektir. Ancak, bu talebin, mutlak surette kadastro müdürlüğünden gelmesi şart değildir. Yaptıkları ya da yapacakları teknik çalışmalar nedeniyle, bir şekilde kadastro müdürlüğünde mevcut kadastral paftalarla çalışmak durumunda kalan, kişi veya kuruluşlarda yenileme talebinde bulunabilir.

Örneğin;

- Kamulaştırma işlemleri yapan karayolları, devlet su işleri veya belediye gibi kurumlar,
- Eski paftalara göre karar verme zorluğu yaşayan mahkemeler,
- Parselasyon işlemlerinde sıkıntılar yaşayan serbest harita mühendisleri,
- Uygulamadan memnun olmayan şahıslar,

Yenileme talebinde bulunabilir.

Yenileme talebi, doğrudan kadastro müdürlüğüne yapılabileceği gibi, bölge müdürlüğü ya da genel müdürlüğe de yapılabilmektedir. Yenileme talebi, bölge müdürlüğü ya da genel müdürlüğe yapılmışsa, genel müdürlükçe yenilemeye karar verilmeden önce, ilgili müdürlükten, gerekli inceleme yapılarak “yenileme raporunun” düzenlenmesi istenir. Kadastro müdürlüğünce düzenlenecek bu rapor, yenilemenin gerekliliği doğrultusunda olursa ve de bölge müdürlüğünce ve genel müdürlükçe de yenileme yapılmasının uygun görülmesi halinde, yenileme çalışmaları başlatılır. (2859 Y.Y Md.5)

3.2 Yenileme Çalışması Hazırlık Süreci

Yenileme çalışmalarının, gerek idari gerekse de teknik hazırlık süreci bulunmaktadır.

3.2.1 Yenileme Çalışması İlan Süreci

Yenileme çalışmalarının ilanından önce, ihtiyaç duyulan bölge için yenileme raporunun düzenlenmesi gerekmektedir.

3.2.1.1 Yenileme Raporunun Düzenlenmesi

Teknik sebeplerle yetersiz kalmak, uygulama özelliğini yitirmek, eksikliği bulunmak ya da zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermemek gibi problemlerden birinin ya da birkaçının varlığı nedeniyle, güncelliğini yitiren kadastro paftalarının bulunduğu anlaşılmaması halinde, yenileme yapılacak her bir birim için, ilgili kadastro müdürlüğünce ayrı bir “yenileme raporu” düzenlenir.(Yenileme raporuna ait matbu form ek-1 de sunulmuştur.)

Yenileme raporu, paftanın bulunduğu müdürlüğün kontrol mühendisi, fen kontrol memuru ve müdürlükçe görevlendirilecek gerekli sayıda kadastro teknisyeninden oluşan bir ekip tarafından üç nüsha olarak hazırlanır.(2859 Y.Y Md.6)

Yenileme raporunda şu hususlara dikkat edilmelidir.

- Yenileme sahası, en az bir ada veya mevki bazında olmalıdır. (2859Y.K. Md. 1 – 2859 Y.Y Md.13) Yenileme çalışması mevki bazında yapılacaksa, mevkiden anlaşılması gereken sınırları belirli, bölgede bilinen bir adı olan ve içerisinde kalan kadastral parsellerin hangileri olduğu tereddütsüz olarak tespit edilebilen mahaldir.
- Müdürlükte kontrol mühendisi bulunmaması halinde, müdürlüğün bağlı olduğu bölge müdürlüğü tarafından, kontrol mühendisi görevlendirmesi yapılır. (2859 Y.Y Md.6)
- Yenileme yönetmeliğine göre bu rapor, aynı müdürlükte görev yapan, kontrol mühendisinin de bulunduğu ekip tarafından düzenlenecektir. Çünkü kadastro paftalarının; hangisinin teknik sebeplerle yetersiz kaldığını, hangisinin uygulama özelliğinin bulunmadığını, hangisinin eksikliği bulunduğunu ya da hangisinin, zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak gösterip göstermediğini en iyi değerlendirecek olan, o paftayla sürekli olarak çalışmak durumunda olan elemanlardır.

Bölge müdürlüğünün yapacağı değerlendirme ve genel müdürlüğün vereceği kararda, herhangi bir tereddüde veya yeni yazışmalarla zaman kaybına neden olunmaması bakımından, kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan yenileme raporunda, gerekli ayrıntılar bulunmalıdır.

Buna göre yenilenmesi istenen alanın;

- İli ve ilçesi,
- Mahalle veya köyü,
- Pafta numaraları,
- Ada numaraları veya mevki isimleri,
- Toplam parsel sayısı,
- Yaklaşık yüzölçümü,
- Mahalle veya köyün tamamını kapsayıp kapsamadığı, (tamamını kapsıyorsa, ek-1 deki formdaki mevki isimleri veya ada numaraları bölümüne “ TAMAMI” yazılacaktır.)
- Yenilenmesi istenen paftaların;
 - Yapım yılı ve yöntemi,
 - Altlık türü (Alüminyum, Karton, Kağıt vb.),
 - Yer kontrol noktalarının durumu,

- Teknik belgelerin durumu
- Yenilenmesi istenen paftalarda;
 - Teknik nedenlerle yetersiz kalma,
 - Uygulama niteliğini kaybetme,
 - Eksikliği görülme,
 - Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme,

hallerinden bir veya birkaçının bulunup bulunmadığı (arazi ve büro çalışmaları sonucu belirlenmelidir.)

- Yenilenmesi istenen alanda;
 - 3194 sayılı Yasanın 18’inci Maddesine,
 - Sulama Alanlarındaki Arazi Düzenlemelerine Dair Tarım Reformu Uygulaması Yönetmeliğine ve Toplulaştırma Tüzüğüne,
 - 2981/3290 sayılı Yasanın 10/b ve 10/c maddelerine,
 - 775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğine,
 - Kamulaştırma Kanunu ile Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliğine,

göre kamu kurumlarınca planlanmış veya başlamış çalışmaların bulunup bulunmadığı, planlanmış çalışmalar varsa başlama tarihleri belirtilecektir. (TKGM Genelge no: 1995/4)

Yukarıda yazılı hususlar yenileme raporunda ayrıntılı olarak yer almalı ve bu rapora “yenileme alanını gösterir kroki” ile “pafta – zemin - ölçü analizi” ve kısmen yenilenmesi istenen alanlarda “parsel – ada – pafta - mevki adlarının bulunduğu listeler” de eklenmelidir.

Kadastro müdürü, yenileme raporu ve eklerini, kendi görüşü ile birlikte bağlı bulunduğu ilgili Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne gönderir.

Bölge müdürlüğü, yenileme raporunu inceler, varsa eksikliğini tamamlattıktan sonra kendi görüşü ile birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir. Yenileme raporu, Genel Müdürlükçe incelenip uygun görüldüğü takdirde Genel Müdürün teklifi ile bağlı olduğu Bakan’ın onayı alınır. (2859 Y.Y Md.7)

Ancak; 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre, deprem bölgesinde yapılacak yenilemelerde Bakan onayı alınmadan, genel müdürün talimatı ile yenilemeye başlanılır.

3.2.1.2 Yenileme İlanı

Kadastro müdürlüğünün raporu, bölge müdürlüğünün incelemesi ve genel müdürlükçe uygun bulunup, ilgili Bakan tarafından onay verildikten sonra yenileme çalışmalarının ilan edilmesi gerekmektedir.

Yenilenmesine karar verilen paftalar, mahalle veya köyün bir kısmını kapsıyorsa, bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köyü, pafta ve ada numaraları veya mevkii isimleri, mahalle veya köyün tamamını kapsıyorsa; bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köy adı ile “bütün pafta ve adaları” veya “bütün pafta ve mevkileri” ibaresi kullanılmak suretiyle ilan edilmektedir.

Yenileme ilanı, resmi gazetede, yenileme yapılacak yerin ilçe merkezinde, ilçenin bağlı olduğu il merkezinde yayımlanan bir gazetede ve alışılmış vasıtalarla, ayrıca Ankara ve İstanbul’da çıkan günlük birer gazetede ve radyo ile ilan olunur. Bu ilanın yapıldığına dair bir ilan tutanağı düzenlenir.

İlan tarihinden itibaren en az bir aylık süre geçmeden, yenileme çalışmalarına başlanmaz. (2859 Y.Y Md.6)

Ancak; 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre deprem bölgesinde yapılacak yenilemelerde, askı ilanı dışındaki ilanlar yapılmaz.

3.2.2 Yenileme Hazırlık Çalışmaları

Kadastro müdürlüğünce, ilgili mevzuatlar kapsamında büro ve zemin çalışmaları sonucunda belirlenen yenileme yapılacak alanlara ait yenileme raporu ve eklerinin düzenlenmesini takiben ilgili tapu ve kadastro bölge müdürlüğünün uygun görüşüyle tapu ve kadastro genel müdürlüğüne intikal ettirilir. Tapu ve kadastro genel müdürlüğünce de uygun görülerek onay ve talimat vermesi durumunda yenileme çalışmaları belirlenen iş programı ve sorumluluklar çerçevesinde yürütülür.

Kadastro müdürlüğünce, iş programına alınan yenileme çalışmaları için, hazırlık aşamasında aşağıdaki iş kalemleri yapılmaktadır.

3.2.2.1 Görevlendirme ve Yenileme Ekiplerinin Oluşturulması

Kadastro müdürlüğünce en az iki teknisyen, çalışma yapılacak mahalle/köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşan yenileme ekibi oluşturulur. (2859 YY. Md. 4/d)

3.2.2.2 Tapu Kütüğünde Yapılacak Belirtme

Kadastro müdürlüğünce yenileme yapılacak alanlar belirlendikten sonra, yenilemeye tabi olacak taşınmazların listesi tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünce, yenileme yönetmeliği hükümleri doğrultusunda kadastro müdürlüğünden gelen listede bulunan yenilemeye tabi parsellerin, tapu kütük sayfasının beyanlar sütununa “yenilemeye tabidir” şeklinde belirtme yapılır. Belirtme yapılan taşınmazlarda olacak değişiklikler tapu sicil müdürlüğünce kadastro müdürlüğüne bildirilir. Ayrıca, tapu sicil müdürlüğünce

yenilemeye giren taşınmazlara ait tapu kütüğü sayfalarında eksiklikler varsa tamamlanarak güncel hale getirilir.

3.2.2.3 Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak Belirtme

Kadastro müdürlüğünce, yenilemeye tabi taşınmaz malların fen klasörlerinin düşünceler sütununa “Yenilemeye tabidir” belirtmesi yapılır. Ayrıca, kadastro müdürlüğünce yenileme kapsamına alınan taşınmazlara ait asıl ve ozalit paftalar ile fen klasörleri de güncel hale getirilir.(Geçmişte yapıldığı halde, kadastro paftasına ve fen klasörüne işlenmemiş ifraz, tevhit, cins değişikliği gibi değişiklikler paftasına ve fen klasörüne işlenir.)

Yenilemeye tabi parsellerle ilgili olarak, gerek kamu kurumlarından gerekse de özel kurum ya da şahıslardan gelecek talepler, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde karşılanır. Ancak yenileme kapsamına alınmış parsellerle ilgili olarak, müdürlükçe ilgisine verilecek belgelerde, parselin yenilemeye tabi olduğu hususu belirtilir.

3.2.2.4 Tapu Kayıt Örneklerinin Güncellenmesi ve Alınması

Kadastro müdürlüğü tarafından; yenileme alanındaki taşınmazların kayıtları, tapu sicil müdürlüğündeki tapu kütüğünden çıkartılır.

Çıkarılan kayıtlarda, taşınmazın; ilçesi, mahallesi, köyü, mevki, pafta, ada ve parsel numarası, maliki ve hissesi, niteliği, yüzölçümü ve varsa muhdesat ile irtifak hakları gösterilir.

Çıkartılan tapu kayıt örneklerinin aslına uygunluğu, kaydı çıkaran memurlar tarafından tasdik olunur. (2859 Y.Y. Md.9)

3.2.2.5 Tapu Kayıtlarına Uygun Olarak Paftaların ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi

Kadastro müdürlüğünce, fen klasörlerine yenileme çalışmalarıyla ilgili olarak belirtme yapılması aşamasında güncellemeler yapıldığı halde, paftasında ve fen klasöründe eksiklik bulunması muhtemeldir. Bu sebeple tapu kayıtlarının alınmasından sonra, kadastro paftaları ile birlikte incelenmesi sonucunda paftasına ve fen klasörüne işlenmemiş olan değişiklikler (ifraz, terk, cins değişikliği vs.) tekrar gözden geçirilir ve eksik olanlar kadastro müdürlüğünce, paftasına ve fen klasörüne işlenir. Yapılan çalışmalar kontrol elemanlarınca kontrol edildikten, hata ve eksiklikler giderildikten sonra rapora bağlanır.

3.2.2.6 Teknik Belgelerin Temini

Yenileme çalışmaları kapsamında, gerek arazide yapılacak çalışmalarda, gerekse de büroda yapılacak çalışmalarda yararlanılmak üzere, kadastro müdürlüğünde mevcut teknik belgelere ek olarak; varsa yenileme bölgesine ait halihazır harita, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve

diğer amaçlı harita ve teknik belgeler, (tapu ve kadastro genel müdürlüğü, belediyeler, ilgili kamu yada özel sektör kuruluşları vs.) temin edilir. (2859 Y.Y. Md.10)

3.2.2.7 Mahkemelerden Dava Listelerinin Temini

Yenilemeye başlamadan önce ilgili kadastro müdürlüğünce, yenileme yapılacak alandaki sınır ve yüzölçümü ile ilgili henüz kesinleşmemiş davalı taşınmaz malların listesi, mahallin hukuk ve kadastro mahkemelerinden yazıyla istenir.

Bu listede;

- Dava esas numarası,
- Davacı ve davalının adı, soyadı ve adresi,
- Davanın konusu,
- Dava konusu taşınmaz malın bulunduğu mevki ismi, ada ve parsel numarası,
- Davaya dayanak belgelerin cinsi, tarihi ve numarasının,

Bulunması gerekmektedir.

Dava listeleri ilgili kadastro müdürlüğünce incelenerek, kadastro mahkemesinin görevi içerisine girenler tespit edilir. Dava listesi ile ilgili belgeler imza karşılığı yenileme ekibinde görevli kadastro teknisyenlerine verilir.

Yenileme çalışmalarını ilgilendirmeyen dava bulunduğu takdirde, durum ilgili mahkemeden alınacak cevaba göre işlem yapılır. (2859 Y.Y. Md. 12)

3.2.2.8 Kadastro Komisyonunun Kurulması

Yenileme alanında, yenileme çalışmalarının bitirildiğine ilişkin tutanak düzenleninceye kadar, yapılacak itirazları inceleyerek sonuçlandırmak üzere, kadastro komisyonu kurulur.

Kadastro komisyonu; kadastro müdürü başkanlığında,(genel müdürlüğün olumlu görüşü alınmak suretiyle kadastro müdür yardımcısı da başkanlık edebilir), kadastro üyesi ve itirazın mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere 3 kişiden oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması veya izinli olması halinde, yerine fen kontrol memuru katılır.

Ayrıca, ilgili müdürlük bünyesinde, 3402 sayılı kadastro kanunun 47/e maddesine göre çıkarılmış olan “İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerince işlem yapan kadastro komisyonunun mevcut olması halinde ise, bu komisyon yetkilerini yenileme çalışmaları için de kullanır. (2859 YY. Md. 27 ve 38 – 3402 K.K. Md. 3 – 47/E Yön.)

3.2.2.9 Yenileme Çalışmalarında Taşınmaza Girilmesine Ait Yetki Belgesinin Alınması

Yenileme çalışmaları kapsamında, taşınmaz mallara girme yetkisine sahip kadastro görevlilerine, yetki belgesi alınır. Bu belge, kadastro müdürünce düzenlenir ve mahalli mülki amirince tasdik edilir.

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

Bu belgelerin kimlere verildiği, veriliş tarihi ve iptal tarihi kadastro müdürlüğünce tutulacak bir deftere kaydedilir. (3402 K.K.- 47/ İ Yön.)

3.2.2.10 Bilirkişi Seçimi ve Yemini

Yenileme ekibinde görevlendirilecek bilirkişiler, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesi ve aynı kanunun 47/B yönetmeliği (kadastro bilirkişileri hakkındaki yönetmelik) hükümleri gereğince belirlenir.

Belirtilen hükümlere göre belirlenecek bilirkişilerin; daha önce aynı köy veya mahallede yapılan ilk tesis kadastro veya tapulama çalışmalarında görev almış olup ta, halen sağ olan ve bilirkişilik vasıflarına haiz olan kişilerden olması tercih edilir.

Belediye başkanlığından veya köy muhtarlığından, yenileme ekipleriyle birlikte görev yapmak üzere, 15 gün içinde altı adet bilirkişi (çalışma alanında birden fazla ekip görev yapacaksa, diğer her ekip için üçer bilirkişi daha) seçimi yapmaları ve bildirmeleri istenir.

İstemde bilirkişilerin; belediye sınırları içinde belediye meclisince(belediye meclisi toplantı halinde olmadığında belediye encümenince), belediye sınırları dışında köy derneğince, salt çoğunlukla ve yasa ile yönetmelikte belirtilen hükümlere uygun kişilerden seçilmesi gerektiği belirtilmelidir. (2859 Y.Y. Md. 38 – 3402 K.K.Md.3 – 47/B Yön. Md.5)

Seçilen bilirkişilerin seçim sonuçları, köy karar defterinde veya belediye meclis/encümen kararında belirtilmelidir. Seçilen bilirkişilerin yaş durumları nüfus idaresinden, sabıka durumları ise Cumhuriyet Savcılığından sorulur. Alınan cevaplara göre, seçilenlerin bilirkişiliğe engel hallerinin olup olmadığı tespit edilir.

Bilirkişiler;

- Süresi içerisinde seçilmemişse,
- Bilirkişiliklerine engel bir sebep bulunmuşsa,

- Köy veya mahalle sınırlarında bir değişiklik nedeniyle taşınmaz mallar hakkında yeterli bilgi verememeleri halinde,

Kadastro müdürünün talebiyle, aynı köy veya mahalleden veya en yakın köy ve mahalleden, istenilen sayıda bilirkişi mahalli mülki amir tarafından belirlenir. Yapılan yazışmaların aslı müdürlük dosyasında, örnekleri ise çalışma alanı dosyasında muhafaza edilir.

Kadastro müdürü seçilen veya belirlenen bilirkişileri bir yazı ile kadastro mahkemesine(kadastro mahkemesi yoksa sulh hukuk mahkemesine) göndererek yeminlerinin yapılmasını ister. Mahkemece düzenlenen yemin tutanağının bir örneği müdürlük dosyasında, bir örneği de çalışma alanı dosyasında saklanır. Ayrıca kadastro müdürü tarafından, seçilen bilirkişilere, görevleriyle ilgili cezalı hükümler yazılı olarak bildirilir. (3402 KK.47/B Yön. Md. 6)

3.2.2.11 Sayısallaştırma İşlemleri

Yenilemesi yapılacak olan kadastral paftalar, ilk kadastro döneminde yapılan arazi ölçülerinin bir ürünü olup, paftalarda tersimat(çizim) hataları olması muhtemeldir. Bu sebeple yapılacak sayısallaştırma işlemi, ölçü değerleri varsa öncelikle ölçü değerlerine uygun olarak yapılmalıdır. Yenilemesi yapılacak paftalar;

- Grafik haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, çalışma alanında ölçü başlangıç noktası olarak seçilen yer kontrol noktasına(nirengi veya poligon) herhangi bir koordinat değeri verilerek, ilk tesis kadastro ölçü değerlerine göre, diğer poligon noktalarının ve detay noktalarının koordinatları hesaplanmalı ve bulunan bu koordinat değerleri ölçü krokisine uygun olarak birleştirilerek, bilgisayar ortamında paftaya ait sayısal veri oluşturulmalıdır.
- Prizmatik haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, öncelikle yer kontrol noktaları koordinatlarına uygun olarak bilgisayar ortamına girilmeli, sonrasında ise bu yer kontrol noktalarına dayalı olarak, detay noktalarına ait grafik ölçüler(dik ayağı ve dik boyu) yardımıyla tüm detay noktalarının koordinatları hesaplanmalı ve bulunan bu koordinat değerleri ölçü krokisine uygun olarak birleştirilerek, bilgisayar ortamında paftaya ait sayısal veri oluşturulmalıdır.
- Klasik haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, öncelikle yer kontrol noktaları koordinatlarına uygun olarak bilgisayar ortamına girilmeli, sonrasında ise, bu yer kontrol noktalarına dayalı olarak, detay noktalarına ait grafik ölçüler(açı ve mesafe) yardımıyla, tüm detay noktalarının koordinatları hesaplanmalı ve bulunan bu koordinat değerleri ölçü

krokisine uygun olarak birleştirilerek, bilgisayar ortamında paftaya ait sayısal veri oluşturulmalıdır.

- Sayısal haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, yer kontrol noktaları ve tüm detay noktaları koordinat değerlerine uygun olarak bilgisayar ortamına girilmeli ve bu koordinat değerleri ölçü krokisine uygun olarak birleştirilerek, bilgisayar ortamında paftaya ait sayısal veri oluşturulmalıdır.

- Fotogrametrik harita veya fotoplan haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, tarayıcı vasıtasıyla, paftaların raster görüntüleri elde edilerek, bilgisayar ortamına aktarılması ve bu raster görüntüler üzerinden koordinat okuması şeklinde yapılmalıdır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1999/1 sayılı genelgesine göre, paftaların taranarak raster görüntüleri üzerinde yapılacak sayısallaştırma işlemi “pafta altlığındaki deformasyonları ve sayısallaştırmadaki bakış açısı hatalarının giderilmesi için, paftanın karelej noktalarının değerleri esas alınarak aynı doğrultuda olmayan ve sayısallaştırma alanını mümkün olduğunca çevreleyen en az üç nokta yardımıyla afin dönüşüm kullanılarak yapılır” hükmündedir. Bu işlem yapılırken paftaya ait raster veri üzerinde, koordinatı bilinen en az üç nokta seçilmeli ve bu noktalar sabit kabul edilerek, paftadaki diğer noktalar görüntü üzerinde seçilerek sayısallaştırılmalıdır. Bu şekilde yapılan sayısallaştırma işleminin temeli, başlangıçta pafta üzerinden seçilen ve koordinatı bilinen en az üç noktanın ortak nokta olarak seçilmesi ve koordinatı bulunacak diğer noktaların bu noktalara göre transformasyonu(dönüşümü) işlemidir. Sağlıklı bir sayısallaştırma işlemi için, uygun dağılımda ve konumu bilinen çok sayıda ortak nokta seçilmesinde ve dönüşüm işlemi içinde afin ya da projektif dönüşüm yöntemi kullanılması daha uygundur.

Altı parametrelili dönüşüm olarak da adlandırılan ve 1999/1 sayılı genelgeye göre sayısallaştırma işleminde kullanılması gereken yöntem olan afin dönüşümünün en belirgin özelliği, her bir doğrultu için ölçeklerin farklı olmasıdır. Bu dönüşümün temel özellikleri;

- 1- Bir doğrunun dönüşümü yine bir doğrudur.
- 2- Paralel doğrular dönüşümden sonra yine paraleldir.
- 3- Bir doğru üzerindeki iki doğru parçasının birbirine oranı dönüşümden sonra da aynıdır.
- 4- Açılar dönüşümden sonra değişirler.
- 5- Ölçek her bir doğrultu için ayrıdır.
- 6- Geometrik şekillerin alanları dönüşüm sonrası sabit bir miktarda değişir.

Afin dönüşümün temel eşitlikleri ise,

$$X = k.x.\cos \varepsilon - m.y.\sin \varphi + c \quad (4.1)$$

$$Y = k.x.\sin \varepsilon + m.y.\cos \varphi + d \quad (4.2)$$

k,m: Ölçek katsayısı(iki adet), ε, φ : Dönüklük açısı(iki adet), c,d: Ötelenme(iki adet)

Şeklindedir(Pektekin, 1989).

Yenilemesi yapılacak paftaya ait orijinal ölçü değerleri yoksa veya mevcut ölçü değerlerinden sağlıklı bir sayısallaştırma işlemi yapılması mümkün değilse,

- Grafik haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, raster görüntü üzerinde pafta kenarlarına paralel bir koordinat sistemi tanımlanarak, ya da pafta üzerindeki iki poligon üzerinden bir eksen ve buna dik başka bir eksen geçecek şekilde bir koordinat sistemi tanımlanarak, pafta üzerindeki diğer noktaların koordinatları tanımlanan bu sistemde belirlenmelidir.

- Prizmatik, klasik veya sayısal haritalar şeklinde ise sayısallaştırma işlemi, raster görüntü üzerinde koordinatı bilinen karelej noktaları, yer kontrol noktaları veya pafta köşe noktaları gibi noktalardan uygun dağılımda en az üç nokta seçilmeli ve pafta üzerindeki diğer noktaların koordinatları tanımlanan bu sistemde belirlenmelidir.

3.2.2.12 Nirengi ve Poligon Tespiti ile Nokta Sıklaştırması ve Hesap İşleri

Yenileme çalışmalarının altlığını teşkil edecek jeodezik çalışmalar, kadastro müdürlüğünce yapılır. Bu çalışmalarda, yenileme alanında mevcut kadastral belgelere göre, zemin tesisi uygun olan eski kadastral nirengi ve poligon noktaları tespit edilerek kullanılır. Ayrıca yeni yer kontrol noktaları tesisinin gerekmesi durumunda, noktalar arası mesafelerin ve referans noktalarının tespiti ile istikşaf, tesis, ölçü, hesap ve numaralama işlemleri Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ve teknik esaslar çerçevesinde yapılır(TKGM, 2004).

3.2.2.13 Ada ve Mevki İlanı

Yenileme ilanının üzerinden en az bir ay geçtikten sonra, tahdit(sınırlandırma) çalışmalarına başlanır. Çalışmasına başlanacak ada ve mevkinin ilanı, alışılmış vasıtalarla en az yedi gün önceden ilgili mahalle ya da köyde yapılır ve ilanın yapıldığına dair tutanak düzenlenir. (2859 Y.Y. Md. 38 – 3402 K.K. Md. 6 – 47/F Yön. Md. 5)

3.2.2.14 Yenileme Çalışmaları Kontrol Mekanizmasının Kurulması

Kadastro müdürü çalışma yapılacak alanlarla ilgili bir kontrol planı yapar ve çalışma alanı için yenileme ekibine tasdikli bir kontrol defteri verir. Bu planda, mühendis ve kontrol

memurlarının, hangi mahalle ve köylerin kontrolünden sorumlu oldukları belirtilir. Kadastro müdürü, çalışma sürecinin her aşamasında bizzat veya müdür yardımcısı, kontrol mühendisi, kontrol memurları veya kadastro üyesi aracılığı ile denetim yapar ve gerekli gördüğü önlemleri alır.

Kontrol elemanları, tutanak ve bunları tamamlayan belgeler üzerinde ve arazide yapılan incelemelerde tespit edilen teknik, hukuki, idari noksan ve yanlışlıkları yenileme ekibine tamamlattırır veya düzelttirir. Yapılan işlemleri kontrol defterinde göstererek tutanaktaki ilgili sütunu imzalar(TKGM, 1995)

3.3 Yenileme Tahdit(Sınırlandırma) Çalışmaları

Tahdit çalışmalarına sınırlandırma işlemiyle başlanır. Sınırlandırma işlemi iki adet kadastro teknisyeni, köy ya da mahalle muhtarı ve üç adet bilirkişiden oluşan yenileme ekibince mahallinde yapılır.

3.3.1 Sınırlandırma Çalışmaları

Yenileme kapsamındaki sınırlandırma çalışmalarına, sınırlandırma krokisinin düzenlenmesi ile başlanır. Sınırlandırma krokisinin düzenlenmesinde amaç, pafta ve zemin arasındaki sınırların uyumunun kontrolü ve köşe noktalarından zeminde net olarak tespit edilebilenlerinin ve edilemeyenlerinin belirlenmesi, ayrıca yenileme yönetmeliğinde belirtilen sınır tiplerinin zeminde tespit edilmesidir(Koçak, 2006).

Yenileme çalışmalarında; çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerine kuzeybatı yönünden başlanır. Yenileme Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi; yenilemeye tabi taşınmazların, zeminde mevcut sınırlarına göre sınırlandırmasının yapıp, ada bazında sınırlandırma krokisinin düzenlenmesini öngörmektedir.

Sınırlandırma krokisi ada bazında düzenlenebileceği gibi, parseller topluluğu şeklinde de olabilir. Çünkü 3402 sayılı kadastro kanunundan önce, 766 sayılı yasaya göre tapulaması yapılmış kırsal alanlarda, ada sisteminde numaralama bulunmamaktadır. Bu gibi alanlarda kadastral paftasına göre ada oluşturulmaya çalışıldığında ise çok geniş bir sahayı kapsaması her zaman mümkün olacağından, bu durumdaki yerlerde, birim olarak, parseller topluluğu alınabilir.

Sınırlandırma krokisi, zeminde yapılacak çalışmalar neticesinde yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmelidir.

3.3.1.1 Sınırlandırmada Yararlanılacak Belgeler

Yenilemeye tabi paftalar, her ne kadar teknik olarak yetersiz de olsa, sınırlandırma çalışmalarında bu paftalar ve varsa teknik belgeleri, mutlak surette zeminde bulundurulmalıdır. Yenileme yönetmeliğinin 19'uncu maddesi, yenilemeye tabi paftaların kopyasının çıkarılmasını ve malik isimlerinin bu kopya üzerine yazılarak sınırlandırma çalışmalarında yararlanılmasını öngörmektedir(Koçak, 1996).

Yenileme çalışmalarında malik isimleri yazılmış pafta kopyalarının kullanılması ile yapılacak sınırlandırmalarda ki malik kontrolünün yapılması ve yönetmelikte bahsedilen zeminde yapılacak sınır ve köşe noktası belirlemesi işleminin kolaylaştırılması amaçlanmıştır(Koçak, 2006).

Yenileme çalışmaları kapsamında yapılacak sınırlandırma işlemi sırasında, güncel tapu kayıtlarının da yenileme ekibinde bulunmasında fayda vardır. Gerektiğinde bu kayıtlarda mevcut muhdesat, kuyu, irtifak hakkı vs. bilgilerden faydalanılmalıdır.

Ayrıca sınırlandırma çalışmaları sırasında, bölgeye ait varsa eski tarihli halihazır harita, fotogrametrik harita vb. kullanılmalıdır. Burada amaç sınır tipleri belirlenirken zeminin geçmiş durumu hakkında fikir sahibi olunmasıdır.

Ayrıca, yenileme ekibinin yanında gerektiğinde faydalanılmak üzere, çalışma alanına ait genel sınır krokisi, varsa kesinleşmiş orman paftasının, varsa yol, kanal ya da enerji nakil hatlarına ait kamulaştırma haritalarının bulunmasında fayda vardır.

3.3.1.2 Zeminde Ada Sınırlarının Belirlenmesi

Pafta kopyası ve varsa teknik belgeleri yardımıyla öncelikle ada ya da parseller topluluğunun dış sınırları zemine aplane edilmeye çalışılmalıdır. Yenileme ihtiyacının teknik eksiklik ve yetersizlikten kaynaklanıyor olması sebebiyle, eldeki belgelerle hassas bir aplikasyon yapılamayacağı ortadadır.

Bu nedenle, zeminde belirlenen sınırlar, her zaman kesin sınır olmayacaktır. Paftasında mevcut ve zeminde bulunan yol, dere, bina vs. gibi tesisler dikkate alınarak adanın dış sınırları için aplikasyon kusurları giderildikten sonra, belirlenebilecek en iyi şekilde ada dış sınırları tespit edilir(ek-5).

Ada bazında dış sınırlarda tespit edilemeyen noktalar kalıyorsa, zeminde tespit edilebilen noktalar pafta kopyası üzerinde işaretlenir. (örneğin yeşil renkle boyanarak işaretlenebilir.)Bu noktalar esas alınarak, zeminde tespit edilemeyen noktalar için, paftasından aplikasyon

krokisi çıkarılarak, bu noktalar zemine aplike edilip, geçici bir işaretle (ahşap ya da demir kazık, vb.) belirlenir.

Ada dış sınırlarından birinin zemindeki yerinden emin olunamaması halinde, paftasından aplikasyon yapmak da mümkün olamıyorsa, bu sınırların “değişebilir sınır” olduğunun anlaşılması için, bu sınırların sınırlandırma krokisine çizimi mavi renkle yapılır. (2859 Y.Y.Md. 19)

Zeminde yeri belirlenemeyen, paftasından ya da ölçü değerlerinden de aplikasyon yapılamayan ada dış sınırlarının mevcut olması durumunda; zeminde kesin belirleme yada sınırlandırma krokisinde renklendirme yapılmadan, ölçü çalışmalarına müteakip şeffaf altlık üzerine çizim sonrası, parsel yüzölçümlerinden hareketle belirsiz sınırlar belirlenebilir.

3.3.1.3 Ada İçi Sınırların Belirlenmesi

Adanın dış sınırları belirlendikten sonra; ada içindeki parsellerin sınırlarının belirlenmesine geçilir. Ada içindeki parsel sınırları da, pafta ve teknik belgelerden faydalanılarak; parsellerin paftadaki şekilleri, birbirlerine göre konumları ve köşe nokta sayıları dikkate alınarak, ada içindeki parsellerin köşe noktaları zeminde belirlenmeye çalışılır.

Pafta yardımıyla (belli bir aplikasyon hatası giderme payı ile) zemine aplike edilebilen ya da zeminde bulunabilen sınır noktaları paftasında işaretlenmelidir.

Zeminde tespit edilemeyen parsel sınırları (tıpkı ada dış sınırları için yapıldığı üzere) zeminde bulunabilen noktalar yardımıyla paftasından aplikasyon krokisi çıkarılarak zemine aplike edilip, geçici bir işaretle işaretlenir. Bu arada, zeminde tespit edilememesinin yanı sıra eldeki teknik belgeler yardımıyla zeminde hiç belirlenemeyen sınırlarla da karşılaşmak mümkün olacaktır.

Bu durumdaki parseller için, ilk etapta zeminde herhangi bir oluşum varsa o oluşum olduğu gibi alınır ya da ilgililerinin zeminde mevcut olmadığı halde karşılıklı olarak kabullendikleri ve gösterdikleri sınır hatları ölçülür. Bu ölçü geçici bir ölçüdür. Bu tip sınırların nihai durumu büroda yapılacak değerlendirme çalışmaları neticesinde belirlenecektir.

3.3.1.4 Ada Bazında Sınırlandırma Krokisi Düzenlenmesi

Yenileme ekibince ölçü işlemine başlanmadan önce ada bazında matbu belge üzerine sınırlandırma krokisi düzenlenir(ek-5). Tek sınırlandırma krokisine sığmayan büyük adalar için, krokilere numara vermek ve bağlantısı teknik esaslara göre sağlanmak üzere, birden fazla sınırlandırma krokisi de düzenlenebilir. Ada bazında düzenlenen sınırlandırma

krokisinde; zeminde belirlenen, aplike edilebilen ya da belirlenemediği için, zemin durumu esas alınmış olan tüm sınırlar yönetmelikteki renklerine uygun olarak gösterilir.

Ayrıca yenileme ekibince tanzim edilen sınırlandırma krokisinde, teknik belgeler veya bilirkişi beyanlarına göre kadastro sırasında zeminde mevcut olduğu anlaşılan, ancak kadastral paftasında gösterilmemiş olan kamuya ait yol, dere, ark vb. gibi sınır oluşturan yerler ile tüm yapı ve tesisler gösterilir. (2859 Y.Y. Md.18 – 590 K.H.K.Yön. Md. 7)

Sınırlandırma krokisinde gösterilecek sınır tipleri;

- Sabit sınırlar; **siyah**,
- Geçerli sınırlar; **turuncu**
- Geçerli sayılabilecek sınırlar; **yeşil**,
- Çekişmeli sınırlar; **kırmızı**,
- Değişebilir sınırlar; **mavi**,
- Belirsiz sınırlar ise, **kahverengi**,

ve 590 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre mevzuata giren;

- Deprem sonrası oluşan sınırlar; **sarı**,

Renkle gösterilir. (2859 Y.Y. Md.19 – 590 K.H.K.Yön. Md.8)

Bu sınırlar, Yenileme Yönetmeliğinin 18'inci maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır:

Sabit Sınır: Zeminde mevcut olup ilk kadastro, tapulama veya değişiklik belgeleri ile bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen çekişmesiz sınırlar sabit sınır olarak belirlenir. Bu sınır krokide siyah renkte gösterilir.

Sınırlandırma krokisinde siyah renkle gösterilen bu sınırlar, zeminde mevcut ve sabit olarak bulunan(tonç, duvar, şev başı vs.), mevcut kadastral paftası ve eski ölçü krokilerine uygun olan ve de muhtar ve bilirkişi beyanlarına göre ilk tesis kadastrusu tarihinden beri değişmediği belirtilen ve zeminde taraflar arasında çekişmesiz olarak kullanılan sınırlardır.

Geçerli Sınır: Tapulama veya kadastro teknik belgeleri ile bundan sonraki değişiklik işlemlerinde yapılan ölçülerde hata bulunmaması halinde, bu belgelere göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide turuncu renkte gösterilir.

İlk tesis kadastrusu tarihi, ölçü tekniği ve kullanılan ölçü aletleri eski olsa bile, parsel sınırları kadastral paftasına veya ölçü değerlerine uygun olarak, gerek mevcut yer kontrol noktalarından, gerekse de sabit tesislerden faydalanılarak sağlıklı bir şekilde zemine aplike edilebiliyorsa bu sınırlar geçerli sınır olarak adlandırılır.

Geçerli Sayılabilecek Sınır: Dış sınırları çekişmesiz olarak belirlenen bir alan içindeki taşınmaz mal malikleri ile diğer ilgililerin uyuşmazlık çıkarmadan kullanma biçimine göre oluşturdukları sınırlardır. Bu sınır krokide yeşil renkte gösterilir.

Kadastral paftası veya ölçü değerlerine göre zeminde belirlenemeyen ya da bu belgelere birebir uymayan, ancak taraflar arasında uyuşmazlık çıkarmadan kullanıldığı anlaşılan ve zeminde mevcut bulunan sınırlardır.

Çekişmeli Sınır: Zeminde mevcut olduğu halde taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Bu sınır kadastro teknik belgelerine(paftası, ölçü değerleri vs.) göre oluşturulamıyorsa dengeleme planına göre belirlenir. Bu sınır krokide kırmızı renkte gösterilir.

Zeminde mevcut bulunan ancak gerek bilirkişi beyanına gerekse de malik beyanına göre taraflar arasında uyuşmazlık konusu olan sınırdır. Bu sınır kadastral paftasına ya da ölçü değerlerine göre zeminde belirlenebiliyorsa belirlenen bu sınır, belirlenemiyorsa ölçü çalışmalarına müteakip büroda yapılacak olan dengeleme planına göre oluşturulan sınır esas alınır. Ayrıca mahallin hukuk ve kadastro mahkemelerinden yazıyla alınan sınır ve yüzölçümü ile ilgili henüz kesinleşmemiş davalı taşınmaz malların dava konusu sınırları da, çekişmeli sınır olarak kabul edilir ve sınırlandırma krokisinde kırmızı renkle gösterilir.

Değişebilir Sınır: Zeminde mevcut olup ta devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere komşu sınırdır. Bu sınır krokide mavi renkte gösterilir.

Kadastral parsellerin devletin hüküm ve tasarrufu altındaki orman, deniz, göl vs. gibi değişmeye müsait sınırları, değişebilir sınır olarak kabul edilir ve genel olarak bu sınırlar zemin durumuna göre oluşturulmaz. Bu sınır pafta durumuna ve teknik belgelerine göre zeminde belirlenmeye çalışılır ve bu şekilde oluşturulabiliyor ise geçerli sınır sayılır. Aksi halde ise sabit, geçerli veya dengeleme planı ile oluşturulan sınırlara dayanarak parselin tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre belirlenir. Bu çalışmalarda kadastro(tapulama) tutanaklarının edinme sebebinde yer alan bilgilerden de yararlanılır(TKGM Yenileme Şubesi, 2004).

Belirsiz Sınır: Zeminde mevcut olmayan, ancak dengeleme planına göre oluşturulan sınırdır. Bu sınır krokide kahverengi renkte gösterilir.

Zeminde mevcut olmayan ya da kısmen veya tamamen ölçülemeyen belirsiz sınırlardır. Bu sınırlar ada bazında ölçü işlemini müteakip değerlendirme ve kanaat oluşturma safhasında, sayısal ortamda, parsel tapu alanlarıyla orantılı olarak yapılacak dengeleme planına göre oluşturulan sınırlardır.

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

Bu sınır tipi, Marmara bölgesinde yaşanan deprem felaketinden sonra çıkarılmış olan 590 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre mevzuata girmiş olup, deprem neticesinde değişiklik görmüş ve ilgilileri tarafından çekişmesiz olarak kullanılan sınırlardır.

Yukarıda sözü edilen sınırların tanımlarının yapılmasında, ölçü ve bütünlemelerde mevcut ST harita, halihazır harita ve diğer harita belge ve bilgilerinden de yararlanılır.

3.3.2 Ölçü Çalışmaları

Yenileme ekibince, sınırlandırma krokisinde tanımlarına uygun olarak gösterilen ve zeminde mevcut tüm sınırlar, yapı ve tesisler(yasal olan ve olmayan) ile yenilenecek paftanın dönüştürülmesinde kullanılabilecek zeminde mevcut tüm noktalar, yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarına dayalı olarak ölçülür ve ölçü krokisi düzenlenir.(ek-6) Tapulama veya kadastrodan sonra kamu yararına terk edilerek zeminde fiilen oluşan yol ve kanal gibi unsurlarda ölçülür ve bunlara ait sınırlar ölçü krokisinde kesik çizgilerle gösterilir. Ölçü krokisinde gösterilen tüm unsurların yer aldığı geçici bir pafta çizimi alınır.(Yenileme Yönetmeliğinin 20'nci maddesinde, ölçü krokisine göre paftanın çizileceği belirtilmesine karşılık; müteakip maddelerden bu paftanın kesin pafta olmadığı anlaşılmakta olup, çizimin asıl paftasına çizimi değil de şeffaf bir altlığa geçici çizimi olduğu anlaşılmaktadır.) Ölçü krokisine göre son kadastral paftanın çizilmesine engel durumlardan biri de belirsiz sınırlarla ilgili ölçü değeri bulunmaması ve bunların daha sonra büroda yapılacak olan dengeleme planına göre oluşturulacak olmasıdır.

3.3.2.1 Geçici Çizim ve Değerlendirme Çalışmaları

Zeminde yeri tam belirlenebilen, tereddütlü olarak belirlenen ya da hiç belirlenemeyen sınırlar için düzenlenen ölçü krokisindeki değerlere göre şeffaf altlık üzerine çizim yapıldıktan sonra bu altlık üzerinde dengeleme yapılmak suretiyle parsellere kesin şekli verilmeye çalışılır. Yenileme yönetmeliğinin 20'nci maddesine göre, sınırlandırma krokisinde gösterilen sabit sınırlar ile geçerli sayılabilecek sınırlar parsel sınırı olarak esas alınmalı, ayrıca geçerli sınırlar paftası ve tapulama ve kadastro teknik belgeleri ile değişiklik belgelerine göre, belirsiz sınırlar dengeleme planına göre, çekişmeli sınırların kadastro teknik belgeleri veya dengeleme planına

göre, değişebilir sınırlar ise sabit, geçerli veya dengeleme planı ile oluşturulan sınırlara dayandırılarak, parselin tapuda kayıtlı yüzölçümüne göre oluşturulmalıdır.

Yine aynı maddeye göre, fotogrametrik pafta kullanılarak yapılan yenileme çalışmalarında yukarıdaki işlemlerin bu pafta üzerinden yapılması, sınırları tapuda kayıtlı yüzölçümlerine göre oluşturulacak parsellerin ise eski yüzölçümlerinin öncelikle kontrol edilmesi, yanılma sınırını aşan farklılıkların bulunması halinde yeni hesaplanan alanları esas alınarak sınırların oluşturulması öngörülmüştür.

Buna göre, yenilemesi yapılacak saha, ada bazında çevrilip, parsellerin zeminde yeri; kesin olarak belirlenenler, çekişmeli olanlar ve hiç belirlenemeyenler tespit edilip, sınırlandırma(tasarruf) ve ölçü krokisi düzenlendikten ve de şeffaf bir altlık üzerine çizildikten sonra, bu altlık üzerinde parsellerin sınırlarına kesinlik kazandırılmaya çalışılır.

Bunun için de, sayısal ortamda(bilgisayar ortamında) kullanılacak herhangi bir haritacılık programıyla; zeminde ölçülen parsel sınırları, eski pafta durumu, varsa eski kadastral ölçü krokisine göre oluşturulan sayısal veri ve gerektiğinde tapu kayıtları ve bilirkişi beyanları da dikkate alınarak parsellere son şekli verilir.(ek-7, ek-8)

Ancak burada dikkat edilmesi gereken hususlardan biride, yeni ölçülen arazi verisiyle eski kadastral pafta veya ölçülerin ada bazında karşılaştırılmaya çalışılması gereğidir. Çünkü eski kadastral paftaların çoğunluğu ya grafik pafta şeklinde ya da paftaların içinde folye çizimler şeklinde olup, konumsal doğruluğu ve paftanın her kısmının birbirine göre uyumu yeterli değildir.(Kadastral paftaların bir kısmına, parsel gruplarının ana paftanın koordinat sisteminden veya ölçeğinden farklı bir şekilde, ana paftayla bağlantısı gösterilme zorunluluğu bulunmadan yapılan çizimlere, folye denmektedir.) Ayrıca bazı durumlarda ada bazında karşılaştırma da yeterli olmayabilmekte ve bu gibi durumda gerektiğinde parsel parsel karşılaştırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca parsel; eski pafta ve/veya diğer teknik belgeleri yardımıyla zemine aplane edilebilmişse ve bu uygulamada, zemindeki sınırlarıyla tam çakışmasa bile belli bir uygulama kusuru giderme payı dahilinde çakışma sağlanabilmişse ve bu sınırlar bilirkişiler tarafından doğrulanmışsa ya da zeminde sınırları belli olmamasına karşılık; yapılan uygulama, zeminde herhangi bir çekişmeye neden olmamış ve belirlenen noktalar, bu noktaları ilgilendiren parsel malikleri tarafından da kabul edilmiş ise, bu durumdaki parsellerin yeni çizimi ile eski paftasındaki şekli arasında da herhangi bir çelişki olmayacağından, bu parsellerin şekli eski paftası ve ölçü değerlerine uygun olarak aynen kabul edilmelidir.

Zeminde; ilgililer arasında çekişme olsa bile, parselin sınırları eldeki pafta ve/veya teknik belgeler yardımıyla zeminde tereddütsüz belirlenebiliyorsa, parselin sınırı eski paftası veya ölçü değerlerine uygun olarak belirlenmelidir.

Büroda yapılan değerlendirme çalışmalarında dikkat edilmesi gereken hususlardan biride, aynı ada içerisinde bulunan(birbirine komşu veya uzak parseller) ve zemindeki yeri tereddütsüz tespit edilebilen parsellerin, eski kadastral paftasıyla ada bazında yapılacak grafik çakıştırma işleminde, adadaki tüm parsellerin tam olarak çakışmayabileceğidir. Yani yeni arazi ölçüsüyle, eski kadastral paftanın çakıştırılması halinde, parsellerin bazıları tam çakışırken, bu parsellere komşu olmayan diğer parsellerin paftasıyla tam çakışmaması ve sistematik bir kayıklık görüntüsü vermesidir. Böyle bir durumda, zemin ölçüsü eski kadastral paftasıyla örtüşen parsellerden herhangi biri esas alınıp, diğerlerinin eski paftasındaki sınırlarına göre belirlenmesi yoluna gidilmemelidir. Çünkü bu kayık görüntüye neden, eksikliği ve yanlışlığı kabul edilen eski paftanın, kendi içerisindeki konum doğruluğunun bulunmamasıdır. Bu durumdaki parsellerin her biri müstakil olarak çakıştırılmaya çalışılmalıdır.

Değerlendirme aşamasında karşılaşılabilecek durumlardan biride, arazi ölçü verisiyle eski kadastral paftanın çakıştırılması sırasında, bazı parsellerde ölçü ile pafta arasında bariz farklılıkların bulunmasıdır. Bu durumda öncelikle söz konusu parsellerin eski kadastral paftası tersimatı kontrol edilmeli sonrasında ise yeni yapılan zemin ölçüsünde bir hata yapıp yapılmadığı kontrol edilmelidir. Eğer kontroller neticesinde, yapılan zemin ölçüsünde ve pafta tersimatında herhangi bir hata bulunamıyorsa ve paftanın zemine aplikasyon kabiliyeti varsa pafta durumuna göre, aplikasyon kabiliyeti yoksa zemin durumuna göre sınırlandırılmalıdır. Eğer kontroller neticesinde tersimat hatası olduğu fark edilir ve hatanın düzeltilmiş hali ile zemin ölçüsü belli bir tecviz dahilinde örtüşüyorsa, yeni yapılan zemin ölçüsü aynen esas alınmalıdır.

3.3.2.2 Dengeleme Planı Yapılması

Yenileme çalışmaları sırasında, kadastral paftası veya teknik belgelerine göre oluşturulamayan ve zeminde belirsiz olan sınırlar, büroda yapılacak olan dengeleme planına göre oluşturulur. Dengeleme planı, yönetmelikte bahsedilen sınır tanımlarına(sabit sınır, geçerli sınır vb.) uygun olarak belirlenen parsel sınırlarını, bozmayacak şekilde hazırlanmalıdır.

Dengeleme planı yapılmasına, dengeleme grubu oluşturulması işlemiyle başlanır. Adaya ait sınırlandırma krokisi ve geçici pafta çizimi yardımıyla, eski kadastral paftanın zemine

aplikasyon kabiliyeti de göz önüne alınarak, belirsiz sınırları bulunan birbirine komşu parseller dengeleme grubu olarak seçilir. Sonrasında, yol ve dere gibi doğal sınırlar ile, sabit, geçerli veya geçerli sayılabilecek sınırlarla çevrili bir alan içinde kalan sınırları kısmen ya da tamamen belirsiz parseller topluluğu, bir bütün olarak ele alınarak yüzölçümü hesaplanır. Hesaplanan bu yüzölçümü ile bu alan içerisinde kalan parsellerin tapuda kayıtlı yüzölçümleri(tapuda kayıtlı miktarların hesap kontrolü yapılmalıdır.) toplamı karşılaştırılır. Aradaki fark, parsellerin yüzölçümleriyle doğru orantılı olarak dağıtılır.(ek-9) Dağıtım sonucu bulunan yüzölçümlerine göre belirsiz olan sınırlar; parsellerin kullanım şekli, yapı ve tesislerin durumları ve eski kadastral paftası da dikkate alınarak oluşturulur.

Dengeleme planına göre oluşturulan sınırlar, zemine applike edilip aplikasyon kusurları giderildikten sonra, sonuç ölçüsü(röleve ölçüsü) yapılmalı ve bu yeni ölçüye göre belirsiz sınırlar kesinleştirilmelidir.

3.3.2.3 Zemine Aplikasyon ve Ada Ölçü Krokisi Düzenlenmesi

Şeffaf altlık üzerine geçici olarak yapılan çizim üzerinde, dengeleme planı ile kesin şekli verilen belirsiz sınırlar ile paftası ve teknik belgelerine istinaden kesin şekli verilen geçerli, çekişmeli veya değişebilir sınırların zemine aplikasyonu yapılarak, ilgililerince bu noktalara sabit tesisler konulması sağlanır ve applike edilen noktalar tekrar ölçülerek röleve ölçüsü yapılmış olur.

Röleve ölçülerine göre, her ada için ayrı bir “Ada Ölçü Krokisi” düzenlenir ve bu kroki, yenileme ekibi tarafından imzalanır. (2859 Y.Y. Md. 22)

3.3.3 Büro Çalışmaları

Büroda, yapılan değerlendirme çalışmaları ve sonrasında arazide yapılan aplikasyon ve röleve ölçü çalışmaları neticesinde son hali verilen parsellerle ilgili olarak aşağıdaki işlemler yapılmaktadır.

3.3.3.1 Yüzölçümü Hesabı

Ada ölçü krokisine uygun olarak paftasında çizimleri tamamlanan parsellerin yeni yüzölçümleri sayısal olarak hesaplanır. (2859 Y.Y. Md.23)

Her bir parselin sayısal yüzölçümü hesabı, zemin ölçü değerlerine göre yapılır.(Tersimat kontrolü, adanın dış sınırları için yapılır. Hesap kontrolü ise ada yüzölçümünün yanı sıra bu ada da bulunan bütün köşe noktalarının koordinat hesabı ve koordinatlar yardımıyla hesaplanan her bir parselin yüzölçümü için yapılır.)

Parsellerin alanları toplamı ile, ada bazında yapılan hesap arasındaki fark tecviz(hoşgörü) sınırını aşmıyorsa, her bir parselin sayısal olarak bulunan değeri esas alınır. (Ada yüzölçümü esas alınıp, parsel yüzölçümlerine dağıtım yapma yoluna gidilmemelidir.) Tecviz formülü olarak aşağıdaki formüller kullanılmaktadır:

$$f = 0.013 \sqrt{M \times F} + 0.0003 \times F \quad (5.1)$$

$$f = 0.0004 \times M \sqrt{F} + 0.0003 \times F \quad (5.2)$$

(f = hata sınırı, M= ölçek paydası, F= m2 cinsinden alan)

Ayrıca yüzölçümü çalışmalarında yararlanılmak üzere “Yüzölçümü Dengeleme Cetveli” ve “Yüzölçümü Karşılaştırma Cetveli” doldurulmalıdır.(Yüzölçümü dengeleme cetveli, sınırları belirsiz olan ve dengeleme planına göre sınırları oluşturulan parsel gruplarının, arazide ölçülen alanlar toplamını, tapu alanlarını ve dengeleme suretiyle bulunan yeni alanlarını gösteren cetveldir. Yüzölçümü karşılaştırma cetveli ise, yenilemesi yapılan parsellerin eski tapu alanları ile yenileme çalışmaları sonucunda belirlenen yeni alanlarını birlikte gösterir cetveldir. Ek-9 ve ek-10)

3.3.3.2 Yeni Kadastral Paftaların Çizimi

Son hali verilen parsellerin BÖHHBÜY’nde belirtilen standartlarda, 1/1000 ölçekli pafta çizimi yapılır.(ek-13) Yeni pafta çiziminde tüm sınırlar aynı renk ve kalınlıkta çizilmelidir.

Kadastro çalışmaları kesinleşmiş bir bölgede, kadastrodan sonra inşa edilen binaların paftasında gösterilebilmesi, ancak söz konusu binanın yapı kullanma izin belgesi alması ve ilgili kadastro müdürlüğüne cins değişikliği talebinde bulunması halinde mümkün olmaktadır. Bu sebeple, yenileme çalışmaları sonucunda üretilen yeni kadastral paftalarda, tapulama ve kadastro sonrasında inşa edildiği halde, cins değişikliği yapılmamış yapı ve tesisler gösterilmez. (TKGM Genelge No: 2003/2)

Yeni çizilen paftaların, teknik yönetmeliğe göre düzenlenip düzenlenmediği, kontrol elemanlarınca incelenir ve kontrol mühendisiyle birlikte müdür tarafından imzalanır.

3.3.3.3 Ada Raporunun Düzenlenmesi

Yenileme ekibi tarafından, sınırlandırma ve ölçü krokilerinden yararlanılarak her ada için matbu(basılı) ada raporu formu(çizelgesi) düzenlenir ve imzalanır.(ek-11) Bu raporda yenilemeye tabi tutulan parsellerin hangi esaslara göre sınırlarının tespit edildiği, ayrıntılı olarak açıklanır.

Ada raporu, “Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin” 22’nci maddesi gereğince görevlendirilen kontrol elemanlarınca kontrol edildikten sonra imzalanır. Ada raporunun aslı, adanın bir numaralı parselinin yenileme tutanağına eklenir. (2859 Y.Y. Md.25)

3.3.3.4 Yenileme Tutanağının Düzenlenmesi

Adaya ait sınırlandırma krokisinden, ada raporundan ve gerektiğinde muhtar, bilirkişi ve taraf beyanlarından da faydalanılarak her parsel için ayrı bir yenileme tutanağı düzenlenir ve yenileme ekibi tarafından imzalanır. (ek-12)

Yenileme alanındaki çalışmaların bitiminden evvel, yenileme tutanaklarının bütün sütunlarının eksiksiz doldurulup doldurulmadığı kadastro üyesi tarafından incelenir, görülen noksanlıklar ilgili teknisyenlere tamamlattırılır ve bu incelemenin yapıldığı, tutanağın ilgili sütununa el yazısı ile yazılarak imzalanır. Bu işlemin yerine getirilmesinden, kadastro üyesi ve kadastro müdürü birlikte sorumludur.

3.3.3.5 Mahkemeden İntikal Eden Davalı Taşınmazlarla İlgili İşlemler

Mahkemelerden alınan dava listelerinde belirtilen taşınmaz mallarda;

- Dava, sınıra yönelik ise, o kısım kesinleştirilmemek ve bu sınıra komşu parsel de davalı sayılmak,
- Yüzölçümüne yönelik ise, davalı parselde komşu sınırlar kesinleştirilmemek ve komşu parsel veya parseller de davalı sayılmak,

suretiyle yenileme tutanağı düzenlenir.

Davaya konu hudutlar, yeni paftasında mürekkeplenmeden kurşun kalemle çizilir ve yüzölçümü hesaplanmaz.

Dava konusu parsellerle ilgili olarak, tarafların iddia ettikleri sınırlar ile zeminde mevcut sınırlar ayrı bir kroki üzerinde gösterilir ve bu kroki ilgili parsellerin yenileme tutanağına eklenir.

Sınırlandırma ve tespiti yapılan taşınmaz mallara ait yenileme tutanakları, Kadastro Mahkemesine gönderilmek üzere pafta örnekleriyle birlikte en geç 7 gün içinde, yenileme ekibince kadastro müdürüne teslim edilir.

Davalı olan tutanakların sağ üst köşesine, kırmızı kalemle dikkati çekecek şekilde (Davalıdır) sözcüğü yazıldıktan sonra, tutanağın dava dosyası ile kolayca birleşmesini sağlamak için Mahkemenin adı ve esas numarası yazılır.

Teknisyenlerce, kadastro müdürüne teslim edilen davalı taşınmazlara ait yenileme tutanakları ile eklerinin, kadastro müdürünce fotokopisi veya örnekleri çıkarılarak, asılları 3402 sayılı Kadastro Kanununun 5'inci maddesinin son fıkrası uyarınca en geç 7 gün içinde Kadastro Mahkemesine gönderilir. Ayrıca, davanın görülmekte olduğu mahalli Hukuk Mahkemesine de bilgi verilir. (2859 Y.Y. Md. 26 – 3402 K.K.Md. 5 – 47/C Yön. Md. 6)

3.3.3.6 Yenileme Çalışmalarında Yapılacak İtirazlarla İlgili İşlemler

Yenileme çalışmalarının bitirildiğine ilişkin tutanak düzenleninceye kadar yapılacak itirazlar, kadastro komisyonunca incelenerek sonuçlandırılır ve sonuçları askı ilanında gösterilir. Yenileme çalışmalarına karşı yapılacak itirazlarda belge aranmaz. (2859 Y.Y. Md. 27)

İtiraz, kadastro müdürlüğüne veya kadastro teknisyenliğine verilen bir dilekçe ile yapılabileceği gibi, yenileme tutanağına yazdırılmak suretiyle de yapılabilir. İtiraz vekil aracılığı ile veya kanuni temsilci tarafından da yapılabilir. Bu durumda vekaletnamenin veya kanuni temsilcilik belgesinin ilgililerince ibraz edilmesi zorunludur.(3402 K.K. 47/ E Yön. Md. 6)

İtirazla ilgili tutanak ve ekleri, itiraz tarihinden itibaren en geç 10 gün içerisinde Komisyona intikal ettirilmek üzere yenileme ekibince kadastro müdürüne teslim edilir. Kadastro Müdürüne intikal eden bütün itirazlar, geliş sırasına göre itiraz defterine kaydedilir ve itirazla ilgili yapılan işlem bu defterde gösterilir. (3402 K.K. 47/ E Yön. Md.7)

Kadastro komisyon, kendine intikal eden işlemleri ve itirazlı tutanakları, intikal tarihinden itibaren 1 ay içerisinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında yenileme ekibinin faaliyeti sona erinceye kadar sonuçlandırır. (3402 K.K. 47/E Yön. Md. 8)

Ayrıca, kadastro teknisyenleri arasında veya kadastro teknisyenleri ile kontrol elemanları arasında, sınırların belirlenmesine yönelik görüş ayrılığı olduğu takdirde, ada raporu ve yenileme tutanağında açıklama yapıp ihtilaflı sınır kesinleştirilmeden, konu kadastro komisyonunda çözümlenmek üzere en geç 7 gün içerisinde kadastro müdürüne teslim edilir. (3402 K.K. 47/D Yön. Md. 21 – 47/E Yön. Md. 4/a, c)

3.3.3.7 Tutanakların Müdürlüğe Teslimi

Çalışma alanında yenileme işinin bitiminden sonra yenileme ekibinde görevli teknisyenler tarafından, yenileme tutanakları, taşınmaz malların ada ve parsel numaraları sırasına göre maliklerin ad ve soyadlarını, tutanağa eklenen belgelerin sayısını ve itirazlı olanlarını da gösterir iki nüsha cetvelle birlikte kadastro müdürüne teslim edilir.

Cetvelin bir nüshası kadastro müdürü tarafından imzalanarak görevli teknisyenlere iade edilir. İkinci nüshası ise dosyasında saklanır. (3402 K.K. 47/D Yön. Md. 25)

3.3.3.8 Kadastro Harcı Tahakkuku

Yenileme yönetmeliğinin 28'inci maddesi “Yenileme yapılan taşınmaz mallar için kadastro harcı tahakkuk ettirilir” hükmünde iken, 02.01.2004 tarih, 25334 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 25.12.2003 tarih, 5035 sayılı Kanunun” 36'ncı maddesinde “Kadastro işlemlerinin yenilenmesinden harç alınmaz.” hükmü yer almıştır. Böylece, 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile sadece deprem bölgesi için geçerli olan yenileme işlemlerinden harç alınmaması hükmü, bütün yenileme işlemleri için geçerli hale gelmiştir.

3.3.3.9 Kontrol Çalışmaları

Yenilenen paftalar ve dayanağı teknik belgeler ile tutanaklar, görevli kontrol elemanları tarafından mevzuata uygun olarak kontrol edilir. Tespit edilecek hata ve eksiklikler giderilir. (2859 Y.Y. Md. 29)

Mevcut teknik yönetmelik haritaların kontrolünün harita kadastro mühendisleri tarafından yapılmasını öngörmektedir. 3402 sayılı yasanın 47/d maddesi gereğince yayınlanan Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespiti ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik’in kontrol işleri, başlıklı 22'nci maddesindeki hükümler de mevcut yönetmelik hükümleriyle aynı paraleldedir.

Yönetmeliğin 22'nci maddesine göre bu kontrol; müdür tarafından görevlendirilecek kontrol mühendisi, mühendis ve fen kontrol memurları tarafından yapılır.

Mühendis ve fen kontrol memurları kontrol mühendisine karşı sorumlu olup, kontrol mühendisleri arazi ve büro çalışmalarını fenni yönden devamlı izleyip kontrol ederek, gördüğü aksaklık ve eksiklerin giderilmesini sağlar, kontrol ettiği belgeleri imzalar ve yaptığı kontrolleri kontrol defterine yazar (3402 K.K. 47/D Yön. Md.22).

Yenileme çalışmalarının teknik hukuki kontrolü tamamlandıktan sonra, askı ilanına alınmadan önce müdür veya görevlendireceği müdür yardımcısı ve kadastro üyesi ile yenilemede görevli kontrol elemanları tarafından, yenileme çalışma alanının ilana alınmasında hukuki ve teknik yönden sakınca bulunmadığına dair bir tutanak düzenlenir (2859 Y.Y. Md.29).

3.3.4 Yenileme Çalışmalarında Kapsam Dışı Olan Hususlar

Yenileme çalışmaları ilk tesis kadastro çalışmalarıyla aynı mahiyette olmayıp, aşağıdaki teknik veya hukuki konularda herhangi bir değişiklik yapılamamaktadır.

3.3.4.1 Mülkiyet Değişikliği ile İlgili İşlemler

Yenileme çalışmaları, teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama özelliği bulunmayan, eksikliği görülen ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermeyen paftaların teknik yönden yenilenmesi amacıyla yapılır. Mülkiyet ve mülkiyetle ilgili hususlar kapsam dışıdır. ((2859 Y.Y. Md.13)

Yenileme çalışmaları sırasında;

- Tapudaki kayıt sahibinin muvafakati olsa bile, harici el değiştirme yolu ile malik tayini yapılamaz.
- Yenileme sahası içerisinde bulunan ve daha önce yapılan kadastro çalışmalarında tapulandığı halde malik tarafından kullanılmayan ya da daha önce tespit harici bırakılan yerlerde zilyetlikle edinim mümkün değildir.
- Ayni veya şahsi hak, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi mümkün değildir. (2859 Y.Y. Md.17)

3.3.4.2 Muhdesatın El Değiştirmesi ile İlgili İşlemler

Tapulama veya kadastro sırasında tespit edilen ve tapu kütüğünde gösterilen muhdesatla ilgili el değiştirmelerin dikkate alınmayacağı yönetmelikte yer almaktadır.(Muhdesat, arsa ve arazi üzerinde, malikinden başka bir kimse veya paydaşlardan birisi tarafından yapılan yapı, tesis veya dikilen şeyler olarak tanımlanabilir.)

Yeni yönetmelikte ilaveten, “ancak tapulama ve kadastro çalışmalarından sonra meydana gelmiş muhdesat tespit edilerek, yenileme tutanağı ve paftasında gösterilir” denilmektedir. (2859 Y.Y. Md.15)

3.3.4.3 Parselasyon Haritaları ile İlgili İşlemler

Mülga Yönetmelikte bulunmamasına karşın, 1995 tarihli Yenileme Yönetmeliği ile parselasyon, arazi toplulaştırma, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışında bırakılmıştır.

Ancak; deprem bölgesi için çıkarılan, 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre arazi toplulaştırması, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları gibi parselasyon haritaları da yenileme kapsamı içindedir.

Ayrıca, parselasyon için yeni paftalar açılmışsa ve bu paftalar yenileme paftalarındaki teknikle aynı hassasiyete sahipse; yapılacak yenileme çalışmalarında oluşturulacak paftalara aynen işlenebilir.

3.3.4.4 Harici İfraz ve Taksim İşleri

Yenileme çalışmaları sırasında harici taksim, ifraz veya ifrazen taksimler dikkate alınmaz. (2859 Y.Y. Md.16)

- Harici taksim; aynı zamanda mülkiyet değişikliği anlamına da geldiğinden zaten kapsam dışıdır. Yönetmeliğin 17'nci maddesi de bu hususu tamamlar mahiyettedir. Bu maddeye göre de; kayıt maliki muvafakat etse bile, kayıtlı malik dışında malik belirleme söz konusu değildir.
- Taksim amaçlı olmayan harici ifrazlar da kapsam dışıdır.
- Yenileme çalışmaları kapsamında her ne suretle olursa olsun, yeni parsel üretilemez ya da mevcut parsellerden biri kapatılamaz.

Ayrıca herhangi bir ifraz işlemi, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliğinin 2'nci maddesinin öngörüsü doğrultusunda bir harita-kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılmış ve belediye ya da il idare kurulunca onaylanmış da olsa, bu durum henüz tapu kütüğüne tescil edilmemişse Yenileme Yönetmeliğinin 16'ncı maddesi gereğince dikkate alınmayacaktır. (Tevhit işlemi için de aynı husus geçerlidir.)

3.3.4.5 Sonradan Yapılmış Yapı ve Tesisler İçin Cins Değişikliği İşlemleri

Yenileme çalışmaları sırasında, taşınmaz mallar üzerinde tapulama veya kadastrodan sonra inşa edildiği ve ilgililerince tapuda cins değişikliği yaptırılmadığı anlaşılan, yapı ve tesislerin tümü ölçülüp, ölçü krokisinde gösterilir, yenileme tutanağının edinme sebebinde gerekli açıklama yapılarak cinsi sütununa yazılmaz ayrıca paftasında ve tapu kütüğünde gösterilmez. Diğer bir ifadeyle, taşınmaz malın cinsi değiştirilmez.

Ancak, yasal belgeleri ibraz edenlerin cins değişikliği işlemleri (634 sayılı kat mülkiyeti kanununa tabi binalar hariç) yapılır ve yenilemenin kesinleşmesini müteakip tapu sicilinde gerekli değişiklikler yapılarak, harçların tahsili için düzenlenecek liste ilgili maliye kuruluşuna gönderilir.

Tapu sicilinde kayıtlı olan bir yapının (634 sayılı kat mülkiyeti kanununa tabi binalar hariç) yenileme çalışmaları sırasında ortadan kaldırılmış veya yıkılmış olduğunun anlaşılması halinde, bu durum da ölçü krokisinde ve yenileme tutanağında belirtilir. Yenilemenin kesinleşmesini müteakip, ilgisinin talebi halinde, taşınmaz malın fiili durumuna uygun

şekilde, tapu sicilinde nitelik değişikliği yapılır ve harç tahsili için ilgili maliye kuruluşuna liste halinde bildirilir. (TKGM Genelge No: 2003/2)

3.3.4.6 Sonradan Oluşan Yol ve Kanallar ile İlgili İşlemler

Eski kadastral paftasına göre parsel dahilinde bulunan yerlerden olmasına karşılık, kamu yararına terk edilerek zeminde fiilen oluşan yol veya kanallar, yenileme sırasında dikkate alınarak ölçülür ve paftasında kesik çizgilerle gösterilir. Daha sonra talep edilecek değişiklik işlemleri(yola terk, kamulaştırma vb.) sırasında, ilgililerden ayrıca harita yaptırılması istenmez. (2859 Y.Y. Md. 14) Ancak parsel dahilinde bulunan yol, kanal vs. gibi kamu yararına fiilen terk edilen alanların, yenileme sırasında resmi terk işlemi yapılamaz.(Yenileme çalışmaları, pafta veya dayanağı olan belgelerdeki eksiklik ve yanlışlıklar sebebiyle yapılmakta olup, zeminde zaman içinde oluşan fiili durumu yasallaştırmak yani paftasına ve siciline yansıtma, ilgililerinin kabul etmesi durumunda bile mümkün olmamaktadır.)

3.3.4.7 Eski Paftaların Esas Kabul Edilmesi

Yenilecek paftalar, teknik yönden yetersiz ve uygulama niteliğini kaybettiği halde, uygulamada bazen yenileme çalışmaları adı altında, eski paftalar yönetmelikte istenilen standartlardaki yeni paftalara aynen kopya edilmektedir. Bu işlem ortak noktalar yardımıyla grafik olarak ya da koordinat dönüşümü ile yapılmakta ve paftalar yenilenmiş sayılmaktadır.(Çalışmalar fotogrametrik yapılıyorsa, aynı şekilde her iki paftadan belli noktalar karşılaştırıldıktan sonra diğer parseller eski paftasından fotogrametrik paftaya olduğu gibi aktarılıp, fotogrametrik paftalardaki sınırların iptali yoluna gidilebilmektedir.)

Bu tür uygulamaların yenileme adı altında yapılması kesinlikle hatalıdır ve yasaktır. Çünkü yenilecek paftaların, teknik yönden yetersizliğinden tutunda, zemindeki fiili durumla örtüşmemesine kadar birçok eksikliği mevcut olup, eski paftanın yeni paftaya olduğu gibi kopya edilmesi halinde, bu olumsuzlukların tümü de aktarılmış olacaktır.

Dolayısıyla eski paftaların kopya edilmesi suretiyle oluşturulacak yeni paftalar da, tıpkı eski paftalarda olduğu gibi yine zemini yansıtmayacaktır. Yani parsellerin, yeni bir paftada koordinatlandırılmış olması, kandırmacadan öteye geçmeyeceği gibi, bu yola başvuran görevlileri de teknik ve hukuki sorumluluk altında tutacaktır.

Bütün bunlara meydan vermemek için, gerek yersel yöntemle yapılıyor olsun gerekse de fotogrametrik yöntemle yapılıyor olsun, yukarıda bahsedilen arazi ve büro çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

3.3.5 Askı İlanı ve Yenilemenin Kesenleşmesi

3.3.5.1 Askı İlanı ve Dava Açılması

Kontrol çalışması tamamlanan ve ilana alınmasında sakınca bulunmadığına dair tutanağı tutulan yenileme işleminde, arazi ve büro çalışmaları tamamlanmış ve askıya hazır hale gelmiş demektir. Bundan sonra yenileme çalışmalarına ait askı ilan cetvelleri tanzim edilerek, kontrol mühendisi, kadastro üyesi ve kadastro müdürü tarafından imzalanır.(ek-14) Yenileme çalışmaları askı ilan cetvelleri ile yeni oluşturulan kadastral paftaların birer sureti, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 11'inci maddesi gereğince kadastro müdürlüğünde, taşınmaz malların bulunduğu köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde ve ayrıca belediye teşkilatı varsa sadece ilan cetvelinin bir örneği belediye başkanının göstereceği bir yere aynı günde asılarak otuz gün süre ile ilan ettirilir. (2859 Y.Y. Md. 29 – 3402 K.K. Md. 11) (Genelge:1995/8)Üç ayrı yerde de ilan yapıldığına dair tutanak düzenlenir.

İlanlar aynı günde yapılamadığı takdirde, son ilan tarihi hepsinde esas alınır. Askı cetvelinin bir örneğini mahalli maliye kuruluşuna (illerde defterdarlık, ilçelerde malmüdürlüğüne) ve orman idaresine gönderilir.

Ayrıca, yenileme çalışmalarının ilana alındığı, mahalli kadastro ve hukuk mahkemelerine ve ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına bir yazıyla bildirilir.

Kadastro müdürü bu ilanla ilgili işlemleri, yenileme ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren, en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır.

Askı cetvelinde, çalışma alanında faaliyet bitinceye kadar itiraz edilen parseller hakkında, kadastro komisyonunca yapılan işlemin sonucu “ itiraz, ret veya kabul edildi” şeklinde ilgili sütunda belirtilir. (3402 K.K. 47/F Yön. Md. 7)

Ayrıca zorunlu hallerde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden izin alınmak suretiyle, bir ada veya mevkiden az olmamak üzere, kısmi ilan yapılabilir. (3402 K.K. Md. 11– 47/F Yön. Md. 7)

Yenileme çalışmalarına, askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açılmak suretiyle itiraz edilebilir. Açılan dava; sınıra yönelik ise o sınıra komşu parseller, yüzölçümüne yönelik olup da davalı parsel belirtilmemişse, o parsel bitişik veya ilgili bütün parseller davalı sayılır. Dava açılan parseller kadastro mahkemesince müdürlüğe bildirilir. (2859 Y.Y. Md. 30)

Askı ilanı süresi içerisinde kadastro mahkemesinde dava açılan taşınmaz malların, yenileme tutanağı ve eklerinin tasdikli birer sureti müdürlükte bırakılarak, asılları ilgili mahkemeye

gönderilir. Mahkemeye gönderilen yenileme tutanaklarına ada raporunun tasdikli bir sureti de eklenir. Ayrıca, dava açılan taşınmaz mallar bir yazı ile tapu sicil müdürlüğüne bildirir. (2859 Y.Y. Md. 32)

3.3.5.2 Yenilemenin Kesinleşmesi

Askı ilanı süresi içinde dava açılmayan taşınmaz malların, yenileme işlemleri kesinleşir. Kadastro müdürü, ilan süresinin bitimini takip eden günün tarihini yazarak yenileme tutanağını onaylar. (2859 Y.Y. Md.31)

Askı ilanı süresi içerisinde, kadastro mahkemesinde dava açılan taşınmaz malların ise, yenileme tutanağı ve eklerinin tasdikli birer sureti müdürlükte bırakılarak, asılları ilgili mahkemeye gönderilir. Mahkemeye gönderilen yenileme tutanaklarına ada raporunun tasdikli bir sureti de eklenir. Ayrıca dava açılan taşınmaz mallar bir yazı ile tapu sicil müdürlüğüne bildirilir. Tapu sicil müdürlüğünce, ilgili parsellerin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununa “Yenileme sebebi ile mahkemesinindosyasında davalıdır.” belirtmesi yapılır. (2859 Y.Y. Md. 32)

3.4 Yenilemenin Kesinleşmesi Sonrasında Yapılacak İşlemler

Yenileme çalışmalarının kesinleşmesine müteakip sırasıyla aşağıdaki işlemler yapılmaktadır.

3.4.1 Eski Paftaların Geçersiz Sayılması

Tamamı değil de bir bölümü yenilenen paftada, yenilenen kısım 1 cm ara ile, 0.2 mm çizgi kalınlığında özel mürekkeple tarandıktan sonra taralı kısmın içine, “ Bu bölüm yerine 2859 sayılı yasa gereğinumaralı pafta/paftalar açılmıştır” notu yazılarak kontrol mühendisi tarafından imzalanır ve müdür tarafından onaylanır. (2859 Y.Y. Md. 33)

Tamamı yenilenen paftalarda ise, paftaların uygun bir yerine, “Bu pafta, 2859 sayılı yasa gereği,numaralı paftanın/paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir.” notu yazılarak, kontrol mühendisi tarafından imzalanır ve müdür tarafından onaylanır. (2859 Y.Y. Md. 33)

3.4.2 Yeni Fen Klasörlerinin Düzenlenmesi:

Yenileme yönetmeliğinin 11’inci maddesi gereği “Yenilemeye tabidir” belirtmesi yapılan taşınmaz malların mevcut fen klasörleri üzerinde düzeltme yapılır veya yeni fen klasörü düzenlenir. (Fen klasörleri, kadastral parsellerin ilini, ilçesini, köyü/mahallesini, kütük sayfa numarasını, pafta numarasını, ada numarasını, yüzölçümünü, cinsini vb. bilgileri gösteren, basılı çizelgelerden oluşmaktadır.)

3.4.3 Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması

Kesinleşen paftaların altı “Bu pafta, 2859 sayılı Yasa gereğinumaralı paftanın/paftaların yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir” notu yazılarak, kontrol mühendisince imzalanır ve müdür tarafından da onaylanır.(2859 Y.Y. Md.34) Geçersiz kalan paftalar ve teknik belgeler ayrıca muhafaza edilir. (2859 Y.Y. Md. 33)

3.4.4 Tapu Kütüğünde Düzeltme Yapılması

Kesinleşen yenileme tutanak ve ekleri, ilgili tapu sicil müdürlüğüne bir üst yazıya bağlanarak devredilir. Tapu sicil müdürlüğünce; kadastro müdürlüğünün yazısı yevmiye defterine kaydedilir. Yevmiye defterleri; tapu kütüğüne tescilli hakların sırasını göstermekte olup, herhangi bir tapu işleminin her şeyiyle tamam olması halinde, işlem saat ve dakikası yazılmak suretiyle bu defterlere kaydedilir. Hakkın doğum anı, bu deftere yazıldığı saat ve dakika olduğu için, söz konusu deftere yapılacak kayıtlar büyük bir önem taşımaktadır(Yeşil, 2002). Daha sonra, parsellerdeki değişiklik ve tescil işlemleri, yenileme tutanağına uygun olarak tapu sicilinde yapılır.

Daha önce, ilgili parselin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan “yenilemeye tabidir “ belirtmesi, aynı yevmiye numarasıyla terkin(silme, çizme) edilir.

Taşınmaz mal maliklerinin talebi halinde, yeni durumu gösteren tapu senedi(taşınmazla ilgili tapu sicilinde kayıtlı malik, vasıf, hisse, pafta numarası, ada numarası, parsel numarası vb. bilgileri gösterir belge) bir defaya mahsus olmak üzere, harç tahsil edilmeden, parsel maliklerine imza karşılığı verilir. (2859 Y.Y. Md. 35)

3.4.5 Merkeze Bildirim

Yenileme işlemi tamamlanmış olan kadastro ve tapu sicil bilgileri, manyetik ortamda ve çıktı olarak merkez arşivine ve/veya bölge müdürlüğü arşivine gönderilir.

Yenilenen paftaların aslı niteliğinde olan birer kopyası kadastro müdürlüğünce, yenilemesi yapılan parsellerdeki değişiklikleri gösteren listeler de tapu sicil müdürlüğünce merkez arşivine gönderilir. Ayrıca yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarına ait, röper krokileri, kanavalar ve özet çizelgeleri, merkez arşivine gönderilir.

Ölçü krokileri, sınır köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri, yüzölçümü hesap çizelgeleri ve haritaların aslı niteliğinde kopyaları, Bölge müdürlüğü arşivine gönderilir.

Yenileme çalışmaları sonucunda kadastro müdürlüğünde arşivlenecek belgeler ise şunlardır:

- Kontrol noktaları röper krokileri,

- Kontrol noktaları kanavaları,
- Açı, kenar ölçü çizelgeleri ve çıktıları,
- GPS verileri (ham veri “alıcı formatı” ve RİNEX veri)
- GPS ölçme kayıt çizelgesi,
- GPS gözlem planı,
- Dengeleme ve hesap sonuçları,
- Koordinat özet çizelge ve çıktıları,
- Ölçü ve sınırlandırma krokileri,
- Detay noktalarına ait ölçü ve koordinat çizelge veya çıktıları,
- Haritaların aslı ve kopyaları,
- Yapım, kontrol ve onay raporları

4. YENİLEME ÇALIŞMASINA ÖRNEK UYGULAMA

Türkiye’de yaşanan 17 Ağustos 1999 depremi ile Marmara Bölgesi ve çevresinde özellikle Kocaeli, Yalova, Sakarya illerinde çok büyük zararlar oluşmuştur.

Marmara depremi ile ilgili olarak, Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti, Dünya Bankasının yardımıyla, bölgedeki yaşam koşullarının iyileştirilmesi, ekonominin gelişimi ve desteklenmesi, deprem risk yönetimi ve deprem zararlarının azaltılması, kurumsal bir çerçevenin geliştirilmesi için acil yeniden yapılandırma çalışma programını tanımlamıştır.

Marmara Depremi ile yer kabuğu hareketleri meydana gelmiştir. Böylesine büyük yer kabuğu hareketlerinin doğal sonucu olarak, mülkiyete konu olan kadastral haritalar ile zemin durumu arasında uyumsuzluklar meydana geldiğinden, tapu ve kadastro bilgi ve belgelerinin iyileştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır(Ercan, 2004).

Bu amaçla yapılacak çalışmalar; Kocaeli, Yalova, Sakarya, Hendek ve Kandıra kadastro müdürlüklerinin yetki alanlarında bulunan, kadastro yapılmış mahalle ve köy birimlerindeki kadastro paftalarından gerekli olanlarının, “yenilenmesi” çalışmalarını kapsamaktadır.

Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma (MEER) Projesi, bu programın Dünya Bankası tarafından finanse edilen elemanlarını kapsamaktadır. MEER projesinin alt bileşenlerinden birisi de “A4-Kadastro Yenilemesi ve Arazi Yönetimi” bileşeni olup, bunun alt bileşeni olan A-4.1 bileşeni ise; “arazi ve araziye ilişkin her türlü faaliyetler ve karar verici mekanizmalar için gerekli olan, deprem sonrası durumu yansıtan geçerli ve güvenilir arazi bilgilerinin sağlanması, tapu kayıtları, haritaların ve dayanağı bilgi ve belgelerin yenilenmesi, bunların bilgi sistemleri teknolojisi kapsamında yeniden değerlendirilmesi ve kullanıma sunulması” şeklinde tanımlanan ve kadastro yenilemesi kapsamında yapılacak işleri tanımlayan bölümüdür(Ercan, 2004).

Projenin A4. alt bileşeninin temel hedefi, Marmara deprem bölgesinin yeniden yapılandırılması ve gelişimi için bir araç olarak “Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi’nin (MERLİS) kurulmasıdır.

Marmara depreminin yarattığı büyük tahribat sonrası, yeni yerleşim, sanayi gibi toprağa dayalı her türlü alt yapı hizmetlerinde büyük beklentiler içine girilmesi nedeni ile ihtiyaç duyulan güncel, güvenilir tapu bilgilerine kolay ve hızlı erişimin sağlanması; kadastral yenileme çalışmalarının hızlandırılması ve coğrafi bilgi teknolojileri ortamında kullanıcılara sunumu projenin temel hedefi olmuştur.

Projenin özel hedefleri ise;

- Deprem bölgesinde tapu kadastro hedefleri ve hizmetlerinin analiz edilmesi, problemlerin belirlenmesi, çözüm yollarının bulunması,
- Deprem bölgesinde, tapu kayıtlarının iyileştirilmesi,
- Kadastro haritalarının, teknik dokümanlarının, tapu sicil bilgilerine entegre olacak biçimde, yenileme yapılarak iyileştirilmesi,
- İyileştirilmiş tapu ve kadastro verileri ile arazi bilgi sisteminin oluşturulması,
- Yerel yönetimlere ve ilgili diğer kurumlara, depremin yol açtığı tahribattan arındırılmış, doğru, güvenilir, güncel ve sayısal bilgilerin sunulması,

Olarak sıralanabilir(Ercan, 2004).

Kadaastro paftalarının yenilenmesine örnek uygulama olarak seçilen bölge ise, söz konusu MEER projesi kapsamında kadastral paftaları yenilenmiş olan, Kocaeli İli, Kandıra İlçesi, Ballar Köyüdür. Bu kapsamda, Ballar köyünde yenilemesi yapılarak kesinleşmiş, 47 numaralı kadastral paftada bulunan, 103 numaralı ada örnek ada olarak seçilmiş ve bu adanın da içinde bulunduğu Ballar köyünde yapılan yenileme çalışmaları, detaylandırılmış ve ekte örnekleriyle gösterilmiştir.

Kocaeli İli, Kandıra İlçesi, Ballar köyünün ilk tesis kadastrosu(tapulama) işlemi, 1962 yılında yapılmış ve Ballar köyüne ait parseller, 47 numaralı, 1/5000 ölçekli ve karton altlıklı grafik paftaya tersim edilmekle, tescil görmüştür.

Gerek Ballar köyünün ilk tesis kadastrosu tarihinin eski olması ve yer kontrol noktalarının mevcut olmaması, gerekse de kadastral paftasının karton altlıklı olması ve teknik sebeplerle yetersiz kalması, uygulama niteliğini kaybetmesi, eksikliğinin görülmesi ve de zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediğinin anlaşılması sebebiyle, MEER projesi kapsamında, yenileme yönetmeliğine uygun olarak yenileme kapsamına alınmıştır.

Kandıra kadastro müdürlüğünce, kadastral paftalarının yenilenmesine karar verilen Ballar köyüyle ilgili olarak öncelikle, yürürlükteki teknik esaslara uygun olarak yenileme raporu düzenlenmiştir. Yenileme raporu, paftanın bulunduğu müdürlük olan Kandıra kadastro müdürlüğü kontrol mühendisi, fen kontrol memuru ve müdürlükçe görevlendirilen gerekli sayıda kadastro teknisyeninden oluşan bir ekip tarafından üç nüsha olarak hazırlanmıştır.

Kandıra kadastro müdürü, yenileme raporu ve eklerini, kendi görüşü ile birlikte bağlı bulunduğu Tapu ve Kadastro 2'nci Bölge Müdürlüğüne göndermiş, bölge müdürlüğü, yenileme raporunu inceleyerek, eksikliklerini de tamamlattıktan sonra kendi görüşü ile birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne iletmıştır. Yenileme raporu, genel müdürlükçe incelenip uygun görüldükten sonra, Kocaeli ili 590 sayılı Kanun Hükmünde Kararname

kapsamında kalan illerden olduğundan, (deprem bölgesinde yapılacak yenilemelerde Bakan onayı alınmadan) Tapu Kadastro Genel Müdürünün talimatı ile yenileme çalışmalarına başlanılmıştır.

4.1 Ballar Köyü Yenilemesi Hazırlık Çalışmaları

Kandıra kadastro müdürlüğünce, Ballar köyü yenileme işi kapsamında, tahdit(sınırlandırma) ve ölçü çalışmalarına başlanmadan önce, sırasıyla aşağıdaki hazırlık çalışmaları yapılmıştır.

- **Görevlendirme ve Yenileme Ekiplerinin Oluşturulması**

Kadastro müdürlüğünce; iki adet kadastro teknisyeni, Ballar köyü muhtarı ile üç bilirkişiden ibaret “yenileme ekibi” oluşturulmuştur.

- **Tapu Kütüğünde Belirtme Yapılması**

Kadastro Müdürlüğünce yenileme yapılacak olan Ballar köyündeki tüm parsellerin listesi, tapu sicil müdürlüğüne gönderilmiş, tapu sicil müdürlüğünce ise, yenileme yönetmeliği hükümleri doğrultusunda, kadastro müdürlüğünden gelen listede bulunan yenilemeye tabi parsellerin, tapu kütük sayfasının beyanlar sütununa “yenilemeye tabidir” şeklinde belirtme yapılmıştır. Ayrıca, tapu sicil müdürlüğünce yenilemeye giren bazı taşınmazlara ait tapu kütüğü sayfalarındaki eksiklikler tamamlanarak güncel hale getirilmiştir.

- **Fen Klasöründe Belirtme Yapılması**

Kadastro müdürlüğünce, Ballar köyündeki yenilemeye tabi taşınmaz malların fen klasörlerinin düşünceler sütununa “Yenilemeye tabidir” belirtmesi yapılmıştır.

- **Tapu Kayıt Örneklerinin Güncellenmesi ve Alınması**

Kadastro müdürlüğü tarafından; yenileme alanındaki taşınmazların kayıtları, tapu sicil müdürlüğündeki tapu kütüğünden çıkartılmıştır. Çıkarılan kayıtlarda, taşınmazın; ilçesi, mahallesi, köyü, mevki, pafta, ada ve parsel numarası, maliki ve hissesi, niteliği, yüzölçümü ve varsa muhdesat ile arzi irtifak hakları gösterilmiş ve de kayıt örneklerinin aslına uygunluğu, kaydı çıkaran memurlar tarafından tasdik olunmuştur.

- **Tapu Kayıtlarına Uygun Olarak Paftaların ve Fen Klasörlerinin Güncellenmesi**

Tapu kayıtlarının kadastro paftaları ile birlikte incelenmesi sonucunda, paftasına ve fen klasörüne işlenmemiş olan değişiklikler (ifraz, terk, cins değişikliği vs.) görevli kadastro elemanlarınca, paftasına ve fen klasörüne işlenerek Ballar köyüne ait kadastro paftası ve fen klasörü güncel hale getirilmiştir.

- **Teknik Belgelerin Temini**

Kadastro müdürlüğünde mevcut teknik belgelere ek olarak; yenileme bölgesine ait fotogrametrik haritalar ve bölgeye ait eski iskan haritaları yenileme çalışmaları kapsamında faydalanılmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden temin edilmiştir. Ayrıca orman idaresinden, Ballar köyüne ait orman paftalarının bir sureti alınmıştır.

- **Mahkemelerden Dava Listelerinin Temini**

Kadastro müdürlüğünce yenileme yapılacak Ballar köyünde bulunan, sınır ve yüzölçümü ile ilgili henüz kesinleşmemiş davalı taşınmaz malların listesi, Kandıra hukuk ve kadastro mahkemelerinden yazıyla istenmiş ancak cevaben, herhangi bir dava bulunmadığı bildirilmiştir.

- **Kadastro Komisyonunun Kurulması**

Ballar köyü yenileme çalışmaları kapsamında görev yapacak olan kadastro komisyonu; Kandıra kadastro müdürü başkanlığında, kadastro üyesi ve kontrol mühendisi olmak üzere üç kişiden oluşturulmuştur.

- **Bilirkişi Seçimi ve Yemini**

Ballar köyünde yapılacak yenileme çalışmalarında görevlendirilecek bilirkişiler, 3402 sayılı kadastro kanununun 3'üncü maddesi ve aynı kanunun 47/B yönetmeliği (Kadastro Bilirkişileri Hakkındaki Yönetmelik) hükümleri gereğince, Kandıra kadastro müdürlüğünce belirlenmiştir. Müdürlükçe belirlenen bilirkişiler bir yazı ile Kandıra Kadastro Mahkemesine gönderilerek yeminlerinin yapılması istenmiş ve mahkemece düzenlenen yemin tutanağının bir örneği müdürlük dosyasında, bir örneği de çalışma alanı dosyasında muhafaza edilmiştir. Ayrıca bilirkişilere, görevleriyle ilgili cezalı hükümler yazılı olarak kadastro müdürlüğü tarafından bildirilmiştir.

- **Sayısallaştırma İşlemleri**

Yenilemesi yapılacak olan Ballar köyüne ait kadastral paftaların sayısallaştırılması işlemi, paftanın grafik olması ve mevcut ölçü değerlerinden, köyün tamamına ait sağlıklı bir sayısallaştırma işlemi yapılması mümkün olmadığından, sayısallaştırma işlemi tarayıcı vasıtasıyla raster görüntüler elde edilerek, bilgisayar ortamına aktarılması ve raster görüntüler üzerinde koordinat okuması şeklinde yapılmıştır.(Ballar köyü 47 numaralı grafik pafta örneği ek-2 de sunulmuştur.) Ayrıca, Ballar köyüne ait orijinal ölçü değerlerinden, köyün tamamına ait sağlıklı bir sayısallaştırma yapılamıyor olsa da, ölçü değerlerinden yapılabildiği kadar sayısallaştırma yapılmış ve gerektiğinde sınırlandırma çalışmalarında kullanılmıştır.

- **Ballar Köyü Nirengi ve Poligon Tespiti ile Sıklaştırılması ve Hesap İşleri**

Ballar köyünde yapılacak yenileme çalışmalarının altlığını teşkil edecek olan jeodezik çalışmalar kapsamında, yenileme alanında mevcut belgelere göre zemin tesisi uygun olan eski kadastral noktalar, bu çalışmalarda kullanılmak üzere aranmıştır. Ancak ne zeminde fiilen bulunan poligon ya da nirengiye rastlanılmış nede bu noktalar röperlerine uygun olarak ihya edilebilmiştir. Bu itibarla, yeni yer kontrol noktaları tesisi gerekmiş ve Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği ve teknik esaslar çerçevesinde yeteri sayıda nirengi ve poligon tesis edilmiş ve bunların ölçü, hesap ve dengeleme işlemleri GPS ile yapılmıştır. Yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktaları, TUTGA noktalarına bağlı olarak ölçülmüş ve ITRF-96 koordinat sisteminde koordinatlandırılmıştır. (Ballar köyünde yeni tesis edilen nirengi ve poligonlara ait kanava ek-3 de sunulmuştur.)

- **Ballar Köyü Ada ve Mevki İlanı**

Ballar köyü yenileme ilanının üzerinden gerekli süre geçtikten sonra, tahdit(sınırlandırma) çalışmalarına başlanılmak üzere, çalışmasına başlanacak ada ve mevkilerin ilanı, köy muhtarlık binasına asılmak ve cami hoparlöründen anons edilmek suretiyle 10 gün önceden yapılmış ve ilanın yapıldığına dair tutanak düzenlenmiştir.

- **Ballar Köyü Yenileme Çalışmalarında Kontrol Mekanizması**

Kadastro müdürü çalışma yapılacak Ballar köyüyle ilgili olarak, bir kontrol planı yapmış ve çalışma alanı için yenileme ekibine tasdikli bir kontrol defteri verilmiştir. Bu planda, hangi mühendis ve kontrol memurlarının, Ballar köyünün kontrolünden sorumlu olduğu belirtilmiştir.

4.2 Ballar Köyü Tahdit(Sınırlandırma) Çalışmaları

Ballar köyü kadastral paftalarının yenilemesi işi kapsamında, tahdit çalışmalarına sınırlandırma işlemiyle ve sınırlandırma krokisinin düzenlenmesi ile başlanılmıştır. Ballar köyünde ilk tesis kadastro çalışmaları, ada sistemi kullanılmamış olup, taşınmazlara ait pafta ve parsel numarası bilgisi mevcuttur. Ancak yenileme kapsamında ada sistemi kullanılmış ve yönetmelikteki esaslara uygun olarak, 101 numaradan başlamak üzere on adet ada oluşturulmuştur.(Ballar köyüne ait ada bölüm kroki ek-4 de sunulmuştur.) Örnek proje kapsamında 103 numaralı ada ele alınmış ve bu adada yenileme kapsamında yapılan teknik çalışmalar detaylandırılmıştır.

4.2.1 103 Numaralı Ada Sınırlandırma Çalışmaları

Yenilemeye tabi 47 numaralı paftanın kopyası çıkarılmış ve malik isimleri bu kopya üzerine yazılarak sınırlandırma çalışmalarında yararlanılmıştır. Ayrıca yenileme ekibince, Ballar köyüne ait 1/5000 ölçekli fotogrametrik harita ve orman haritalarından da sınırlandırma sırasında faydalanılmıştır. 103 numaralı adadaki tahdit çalışmalarına sınırlandırma krokisinin düzenlenmesi ile başlanılmıştır. Sınırlandırma krokisinin düzenlenmesinden önce, ada dış sınırlarının, daha sonrada ada içi sınırlarının belirlenmesi gerektiğinden, öncelikle 103 numaralı adanın dış sınırları gerek pafta kopyasından, gerekse de diğer evraklarından faydalanılarak, paftasında mevcut ve zeminde bulunan yol, dere, bina vs. gibi tesisler dikkate alınarak zemine aplane edilmeye çalışılmış ve ada dış sınırları belirlenmiştir. 103 numaralı adanın dış sınırları zeminde belirlendikten sonra, ada içindeki parsellerin sınırlarının belirlenmesine geçilmiştir. Ada içindeki parsel sınırları ve köşe noktaları da, pafta ve teknik belgelerden faydalanılarak; parsellerin paftadaki şekilleri, birbirlerine göre konumları ve köşe nokta sayıları dikkate alınmak suretiyle zeminde belirlenmeye çalışılmıştır. Zemine aplane edilemeyen ada içi sınırları ise, gerek zemin durumu gerekse de muhtar ve bilirkişi beyanlarına uygun olarak yönetmelikte belirlenen esaslar çerçevesinde belirlenmiştir. Yenilemeye tabi taşınmazların, zeminde mevcut sınırlarına göre sınırlandırması yapıp, ada bazında matbu belge üzerine sınırlandırma krokisi çizilmiştir. 103 numaralı ada için düzenlenen sınırlandırma krokisinde; zeminde belirlenen, aplane edilebilen ya da belirlenemediği için, zemin durumu esas alınmış olan tüm sınırlar yönetmelikteki renklerine uygun olarak gösterilmiştir. (Ballar köyü 103 numaralı adaya ait sınırlandırma krokisi ek-5 de sunulmuştur.)

4.2.2 103 Numaralı Ada Ölçü Çalışmaları

Yenileme ekibince, sınırlandırma işlemi tamamlanıp sınırlandırma krokisi düzenlendikten sonra, ölçü çalışmalarına başlanılmıştır. Sınırlandırma krokisinde tanımlarına uygun olarak gösterilen ve zeminde mevcut tüm sınırlar, yapı ve tesisler(yasal olan ve olmayan) daha evvel tesis edilen nirengi ve poligon noktalarına dayalı olarak ölçülmüş ve ölçü krokisi düzenlenmiştir.(Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ölçü krokisi ek-6 da sunulmuştur.)

4.2.3 103 Numaralı Ada Değerlendirme Çalışmaları

Ballar köyü yenilemesi kapsamında, 103 numaralı adaya ait sınırlandırma krokisinin tanzimi ve ölçü işleminin bitirilmesine müteakip, büro çalışmalarına geçilmiştir. Büro çalışmaları kapsamında, 103 numaralı adanın sınırlandırma işlemine son hali vermek maksadıyla, bilgisayar ortamında net-cad programı kullanılmıştır. Bu kapsamda, Ballar köyüne ait 47

numaralı grafik pafta, ölçü krokisi sayısallaştırması sonucu üretilen veri, arazi ölçüsü sonucu oluşturulan veri ve bölgeye ait fotogrametrik harita bilgisayar ortamında ortak sabit tesislere uygun olarak karşılaştırılmıştır(ek-7 ve ek-8). Yapılan bu karşılaştırma işlemi ve sınırlandırma krokisi ile özel durumlarda bilirkişi ve malik beyanları da dikkate alınarak 103 numaralı adada bulunan parsellere son hali verilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, 103 numaralı adaya ait sınırlandırma krokisinde, kahverengi renkle gösterilen belirsiz sınırları olan parseller ise dengeleme grubu olarak belirlenmiş ve belirsiz olan sınırlar paftasına şeklen benzetilerek yapılan dengeleme planına göre oluşturulmuştur.(Bu adada bulunan iki adet dengeleme grubuna ait hesapların bulunduğu, “yüzölçümü dengeleme cetveli” ek-7 de sunulmuştur.) Dengeleme sonrasında ise, 103 numaralı adada bulunan parsellerin tümünün sınırlandırması tamamlanmış ve sayısal olarak son durumu belirlenen parsellerle ilgili olarak, sırasıyla aşağıdaki işlemler yapılmıştır:

- **Yüzölçümü Hesabı**

Büroda son hali verilen parsellerin, yeni yüzölçümleri köşe koordinat değerlerine göre bilgisayar ortamında sayısal olarak hesaplanmış ve yenileme çalışmaları kapsamında her ada için “yüzölçümü karşılaştırma cetveli” doldurulmuştur (103 numaralı adaya ait yüzölçümü karşılaştırma cetveli ek-8 de sunulmuş olup görüleceği üzere paftaların yenilenmesi ve parsel alanlarının yeni duruma göre sayısal olarak hesaplanması neticesinde değişimler oluşmuştur).

- **Ada Raporunun Düzenlenmesi**

Ballar köyü yenileme ekibi tarafından, sınırlandırma ve ölçü krokilerinden yararlanılarak 103 numaralı ada için, matbu ada raporu formuna, ada raporu yazılarak yenileme ekibi ve kontrol ekibi tarafından imzalanmıştır.(Ballar köyü, 103 numaralı adaya ait ada raporu ek-9 da sunulmuştur.) Bu raporda yenilemeye tabi tutulan parsellerin hangi esaslara göre sınırlarının tespit edildiği, ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Ada raporunun aslı, adanın bir numaralı parselinin yenileme tutanağına eklenmiştir.

- **Yenileme Tutanağı Düzenlenmesi**

103 numaralı adaya ait ada raporundaki bilgilerden de yararlanılarak, bu adadaki her parsel için yenileme tutanağı düzenlenmiş ve gerek yenileme gerekse de kontrol ekibi tarafından imzalanmıştır. Bu adada bulunan 3 numaralı parsel için yenileme tutanağı ek-10 da sunulmuştur.

- **Tutanakların Müdürlüğe Teslimi:**

Çalışma alanında yenileme işinin bitiminden sonra, yenileme ekibinde görevli teknisyenler tarafından, yenileme tutanakları, taşınmaz malların ada ve parsel numaraları sırasına göre

maliklerin ad ve soyadlarını, tutanağa eklenen belgelerin sayısını ve itirazlı olanlarını da gösterir iki nüsha cetvelle birlikte kadastro müdürüne teslim edilmiştir.

- **Kadastro Harcı Tahakkuku**

25.12.2003 tarih, 5035 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun” 36’ncı maddesinde ki, “Kadastro işlemlerinin yenilenmesinden harç alınmaz.” hükmü gereğince, Ballar köyünde yapılan yenileme çalışmaları sebebiyle, parsel maliklerinden herhangi bir harç alınmamıştır.

- **Ballar Köyü Yenileme Dosyasının Oluşturulması ve Pafta Çizimi**

Yenilene ekibince, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde tüm matbu evraklar ve tanzim edilen teknik belgeler(sınırlandırma krokileri, ölçü krokileri vs) dosya haline getirilmiş ayrıca ITRF–96 koordinat sisteminde 1/1000 ölçekli paftaları çizilmiştir (Ballar köyüne ait yeni çizilen paftalardan biri olan, F24C-06c-4d numaralı paftanın bir örneği ek–13’te sunulmuştur). Gerek yenileme dosyasındaki tüm evrakların, gerekse de kadastral paftaların kontrolü, yenileme kontrol ekibince, BÖHHBÜYY’ ne uygun olarak tamamlandıktan sonra, Ballar köyünün yenileme çalışmalarının tamamlandığına ve askıya çıkartılmasında sakınca bulunmadığına dair tutanak tutularak, Kandıra kadastro müdürlüğüne teslim edilmiştir.

4.2.4 Ballar Köyü Askı İlanı ve Yenilemenin Kesinleştirilmesi

Kontrol çalışması tamamlanan ve askı ilanına alınmasında sakınca bulunmadığına dair tutanağı tutulan, Ballar köyü yenileme çalışmalarına ait askı ilan cetvelleri ve yeni oluşturulan kadastral paftaları, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 11’inci maddesi gereğince, Kandıra kadastro müdürlüğünde, Ballar köyü muhtarlık binasında ve ayrıca sadece ilan cetvelinin bir örneği Kandıra belediye binasında asılarak, otuz gün süre ile ilan ettirilmiştir.(Ballar köyü yenileme çalışmalarına ait askı ilan cetveline ait örnek ek–12 de sunulmuştur.)

Üç ayrı yerde de ilan yapıldığına dair tutanak düzenlenmiştir. Ayrıca askı cetvelinin bir örneği Kandıra malmüdürlüğüne ve Kandıra orman idaresine gönderilmiştir.

Ayrıca, Ballar köyü yenileme çalışmalarının askı ilanına alındığı Kandıra kadastro ve hukuk mahkemelerine ve ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlarına(karayolları bölge müdürlüğü, TEAŞ müdürlüğü vs) bir yazıyla bildirilmiştir.

Ballar köyü 103 numaralı adadaki taşınmazlarla ilgili olarak, askı ilanı süresi içinde Kandıra kadastro mahkemesinde dava açılan parsellerin dışındaki parsellere ait yenileme işlemleri kesinleştirilmiş ve Kadastro müdürü askı ilan süresinin bitimini takip eden günün tarihini yazarak, bu adaya ait yenileme tutanaklarını onaylamıştır.

4.3 Ballar Köyü Yenilemesinin Kesinleşmesi Sonrasında Yapılan İşlemler

- **Eski Paftaların Geçersiz Sayılması**

Tamamı yenilenen Ballar köyüne ait, 47 numaralı paftanın uygun bir yerine, “Bu pafta, 2859 sayılı yasa gereği, F24C-06c-4d venumaralı paftaların düzenlenmesi nedeniyle geçersizdir.” notu yazılarak, kontrol mühendisi tarafından imzalanmış ve müdür tarafından onaylanmıştır.

- **Fen Klasörlerinin Düzenlenmesi:**

Yenileme işleminin kesinleşmesinden sonra, Ballar köyüne ait yeni fen klasörü düzenlenmiştir. (Ballar köyü 103 numaralı adaya ait fen klasörü sayfası örneği ek-13 de sunulmuştur.)

- **Yeni Paftaların Geçerlilik Kazanması**

Ballar köyü yenileme çalışmaları kapsamında, çizimi yapılarak kesinleşen yeni paftaların(F24C-06c-4d vb.) altına “Bu pafta, 2859 sayılı yasa gereği Ballar köyü 47 numaralı paftanın yerine geçerli olmak üzere düzenlenmiştir” notu yazılarak, kontrol mühendisince imzalanmış ve müdür tarafından da onaylanmıştır.

- **Tapu Kütüğünde Düzeltme**

Ballar köyüne ait kesinleşen yenileme tutanak ve ekleri, Kandıra kadastro müdürlüğünce, tapu sicil müdürlüğüne bir üst yazıya bağlanarak devredilmiştir.

Tapu sicil müdürlüğünce; kadastro müdürlüğünün yazısı yevmiye defterine kaydedilmiş ve yenileme tutanağına uygun olarak tapu kütüklerinde gerekli değişiklikler tapu sicil tüzüğüne göre yapılmıştır. Ayrıca daha önce, Ballar köyüne ait parsellerin tapu kütüğü sayfasının beyanlar sütununda yapılan “yenilemeye tabidir “ belirtmesi, aynı yevmiye numarasıyla terkin edilmiştir.

- **Merkeze Bildirim**

Yenilenen paftaların aslı niteliğinde olan birer kopyası, nirengi ve poligon noktalarına ait, röper krokileri, kanavalar ve özet çizelgeleri Kandıra kadastro müdürlüğünce, yenilemesi yapılan parsellerdeki değişiklikleri gösteren listeler de Kandıra tapu sicil müdürlüğünce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Ayrıca sınırlandırma ve ölçü krokileri, sınır köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri, yüzölçümü hesap çizelgeleri ve haritaların aslı niteliğinde kopyaları da, Kandıra kadastro müdürlüğünün bağlı bulunduğu İstanbul tapu ve kadastro bölge müdürlüğü arşivine gönderilmiştir.

5. SONUÇ ve ÖNERİLER

Türkiye’de, Cumhuriyetin ilanı ve tapu ve kadastro teşkilatının kurulmasından bu yana, kadastro çalışmaları yapıla gelmektedir. Kadastronun yaşayan ve devamlılık gerektiren bir hizmet olması, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş olan tapulama ve kadastro paftalarının, teknik nedenlerle olduğu gibi, toplumun sosyoekonomik yapısındaki dinamizme paralel olarak ta, günün koşullarına ve teknolojisine uygun hale getirilmesi ya da başka bir deyişle, yenilenmesi bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır.

Geçmişte üretilen tapulama ve kadastro paftaları; eğitilmiş eleman yetersizliği, teknik donanımın yetersiz olması ve üretildiği zamanın gereksinimlerine cevap verecek şekilde üretilmiş olması, hızlı kentleşme, imar planı uygulamaları ve buna bağlı olarak taşınmaz malların değerlerinin artması ve daha hassas ölçü ve planlara gereksinim duyulması gibi nedenlerle, günümüzün gereksinimlerine cevap verememektedir.

Bu kapsamda, kadastral paftalardaki sorunları, teknik sebeplerden kaynaklı ve mevcut mevzuattan kaynaklı sorunlar olarak iki gruba ayrılabilir.

Mevzuattan kaynaklı sorunlar ise ana hatlarıyla,

- Zaman içinde kadastral parsellerde harici ifraz ve taksimler yapıldığı halde, bu durumun paftalara yansıtılamamış olması,
- Parseller üzerinde zaman içinde yasal olmayan yapı ve tesisler ya da ruhsatlı olarak başladığı halde iskan almamış yapı ve tesisler mevcut olduğu halde, bunların paftalara yansıtılamamış olması,
- Zeminde mevcut olup ta, irtifak hakkı kurulmamış ya da kamulaştırması yapılmamış yol, kanal, enerji nakil hattı gibi tesislerin paftalara yansıtılamamış olması,

Gibi sebeplerdir. Bu gibi mevzuattan kaynaklı gerekçelerle, kadastral paftaların zemin durumunu yansıtmaması ve güncel olmaması ayrı bir tartışma konusu olup, kadastral paftaların güncel durumu yansıtması bakımından bu konularda yasal düzenlemelerin yapılması uygun olacaktır.

Kadastral paftalardaki teknik sebeplerden kaynaklı sorunlar ise ana hatlarıyla:

- Kadastral paftalarda, gerek parsel bazında gerekse de adanın tamamında, tersimat(çizim) hataları bulunması veya kadastral bilgi ve belgelerde hataların mevcut olmasıdır.
- Kadastral paftaların sayısallaştırılarak kenarlaştırılmamasından kaynaklanan, paftaların koordinat sisteminden kaynaklanan ya da mevcut koordinat sisteminin güncel koordinat sistemlerine dönüşümünden kaynaklanan hataların mevcut olmasıdır.

- Kadastral paftaların çizim tekniğinin eski olması nedeni ile istenen hassasiyeti sağlayamaması, kadastral paftalar ile dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması yani paftanın aplikasyon kabiliyetini yitirmesi, kadastral paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesi, yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalardaki sınırları ile zeminde değişmemiş sınırları arasında yanılma sınırını aşan farkların bulunması gibi hataların mevcut olmasıdır.

Yukarıda teknik sebeplerden kaynaklı sorunlar arasında birinci maddede bahsedilen, kadastral paftalardaki tersimat(çizim) hataları veya kadastral bilgi ve belgelerdeki somut teknik hatalar, 3402 sayılı Kadastro Kanununun teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili 41'inci maddesine göre düzeltilebilmektedir. Kadastro kanununun 41'inci maddesi gereğince yapılacak düzeltmeler ile yenileme kanunu gereğince yapılacak düzeltme ve güncellemeler arasında, temel olarak birkaç farklılık bulunmaktadır. Bunlar,

- Yenileme kanunu gereğince yenilenmesi gereken paftanın, en az bir mevkii ya da ada biriminde olması gerekir. Halbuki 41'inci madde kapsamına giren konular için, böyle bir sınırlama söz konusu değildir. Yani 41'inci madde gereğince düzeltilebilecek hatalar için en az yada en fazla şeklinde bir kıstas yoktur.
- Yenileme kanunu gereğince yenilenmesi gereken paftanın, genel olarak teknik nedenlerle yetersiz kalıp uygulama özelliğini yitirmesi ve eksikliğin görülmesi gerekirken, 41'inci madde gereğince düzeltilebilecek paftalar uygulama kabiliyeti olan ancak ölçü, tersimat ve hesaplama gibi, teknik verilerle tespit edilebilecek ve düzeltilmesi yani zemin ile pafta arasındaki birliğin sağlanması, yine önceki teknik verilerle mümkün olan hatalar, 41'inci madde gereğince düzeltilebilecektir.
- Yenileme kanunu gereğince yenilenmesi gereken paftalarla ilgili, gerek hazırlık ve onay gerekse de çalışma ve kesinleşme süreci çok uzun olduğu halde, 41'inci madde gereğince yapılacak düzeltmeler, yenileme çalışmalarına göre daha kısa bir süreçte sonuçlanabilmektedir.

Yukarıda teknik sebeplerden kaynaklı sorunlar arasında ikinci maddede bahsedilen, kadastral paftaların sayısallaştırılarak kenarlaştırılmamasından kaynaklanan, paftaların koordinat sisteminden kaynaklanan ya da mevcut koordinat sisteminin güncel koordinat sistemlerine dönüşümünden kaynaklanan hataların çözümü için ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce çıkartılmış olan “sayısallaştırma yönetmeliği” gereğince çalışma yapılarak sonuç alınması söz konusu olduğu halde, bu gibi sorunların çözümünde yenileme kanunu

gereğince işlem yapılmasının, maliyet ve zaman açısından verimli olmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda teknik sebeplerden kaynaklı sorunlar arasında üçüncü maddede bahsedilen: uygulama niteliğini kaybeden, teknik sebeplerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği tespit edilen kadastral paftaların, söz konusu yetersizlik ve eksikliklerini gidermek, günün ihtiyaçlarını karşılar hale getirmek ve güncelleştirmek için ise, 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun” gereğince çalışma yapılması uygundur.

2859 sayılı yenileme kanunu özü itibarı ile önemli bir ihtiyacı karşılamak maksadıyla çıkartıldığı halde, gerek kanunun çıkartıldığı 1983 yılından günümüze kadar olan teknik ve hukuki gelişmeler, gerek uygulamada karşılaşılan birtakım sorunlar, gerekse de günümüz ihtiyaçları göz önüne alındığında, eksik ve yetersiz kaldığı durumlar söz konusudur.

Bunları maddeler halinde sıralayacak olursak;

- 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun”, kanunun ismi itibarı ile, esasen yapılan çalışmanın özünü tam olarak ifade etmemektedir. Kadastro paftaları, sadece yapılan teknik çalışmanın bir ürünüdür. Halbuki kadastro çalışmaları, sınırlandırma, ölçü, değerlendirme, hesap ve tersimat(çizim) çalışmalarıyla bir bütündür. Yenilenen sadece kadastro paftası değil, tüm kadastral bilgi ve belgelerdir. Yani 2859 sayılı yasa kapsamında yapılan çalışma, esasen “Tapulama ve Kadastro Çalışmalarının Yenilenmesi” işlemidir. Kanunun adı konusunda değişiklik yapılması uygun olacaktır.
- Yenileme çalışmalarına karar verilmesinden, ilan edilmesine kadar geçen safhadaki, idari süreç ve onay süreci zaman açısından çok uzun sürmekte, birkaç parsellik bir adada yapılacak yenileme çalışması için bile bakan oluru gerekmektedir. Yenilemenin teknik bir ihtiyacın sonucu olması ve kısmen kadastro teşkilatının hatasından kaynaklanması sebebiyle, yenileme kararının daha kısa sürede verilmesi ve ilan sürecinin kısaltılması yönünde değişiklikler yapılması uygun olacaktır.
- 2859 sayılı yasa kapsamında yapılan kadastro yenilemesi çalışmaları, esasen teknik çalışmalardır. Gaye, kadastral paftaların güncel hale getirilerek, zeminle uyumunu sağlamaktır. Ancak bu kanun kapsamında yapılan çalışmalarda, zeminde fiilen harici ifraz ya da taksim yapıldığı halde, yenileme çalışmaları kapsamında yeni parsel üretilmemekte dolayısıyla zemin durumu ile pafta, çalışma sonrasında bile uyum göstermemektedir. Eğer amaç, kadastral paftaların güncellenmesi ve zemin durumunu birebir yansıtması ise,

mülkiyet değişikliği gerektirmeyen, harici ifraz ve taksimlerin de, yenileme kapsamında değerlendirilebilmesini sağlayacak düzenlemelerin yapılması uygun olacaktır.

- Yenileme çalışmalarında, parselasyon, arazi toplulaştırma, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışında bırakılmıştır. Ancak uygulamada, kadastral harita olarak ta kullanılan bu haritaların, zaman içinde güncelliğini kaybettiği ve zemin durumunu yansıtmadığı görülmektedir. Bu haritaların da yenileme kapsamına alınabilmesi için değişiklik yapılması uygun olacaktır.
- Yenileme çalışmaları kapsamında, zeminde ölçülen fiili yol, kanal, enerji nakil hattı gibi sabit tesisler ile, bunların paftalarındaki tescilli durumları arasında, genellikle farklılıklar bulunmakta yani bu tesislerin, yapılan kamulaştırmaları veya kurulan irtifak hakları ile, zemindeki mevcut durumları arasında uyumsuzluklar mevcut olmaktadır. Bu durumda yenileme çalışmaları kapsamında, kamulaştırma ya da irtifak hakkı tesisi haritalarına uyulmakta ve dolayısıyla yenileme çalışmaları sonrasında bile, pafta durumuyla zemin durumu farklı olmaktadır. Bu durumun düzeltilmesi yönünde değişiklik yapılması uygun olacaktır.
- Yenileme çalışmaları kapsamında yapılan sınırlandırma çalışmalarında, yönetmelikte bahsedilen sınır tanımlarının, birbirine göre öncelikleri konusunda bir netlik bulunmamaktadır. Yani sabit sınır kavramı dışında ki sınır tipleri konusunda, sınırlandırmanın nasıl yapılacağı net değildir. Örneğin ada dış sınırları paftası ve teknik belgelerine göre zeminde belirlenebilen bir adanın, ada içi sınırları da paftasına göre belirlenebiliyor ise, zeminde taraflar arasında fiilen sorunsuz olarak kullanılan sınırlar esas alınabilir mi? Ya da zeminde mevcut olmayan ve taraf beyanlarına göre de belirlenemeyen sınırların mevcut olması durumunda, bu sınırlar için dengeleme planı yapılarak belirlenecek sınırlar mı esas alınmalı, yoksa paftasına göre mi sınırlar oluşturulmalıdır. Uygulamada çok sık karşılaşılan bu tip belirsizliklerin aşılması bakımından, sınır tanımlarının birbirine göre öncelik durumu ve sıralamasının net olarak belirlenebileceği bir düzenleme yapılması uygun olacaktır.
- Yenileme çalışmaları kapsamında, zeminde belirsiz sınırların sınırlandırması yapılırken, dengeleme gruplarının belirlenmesi veya dengeleme gruplarının dış sınırlarının tespiti ve alan hesaplarında mutlak kıstaslar bulunmamaktadır. Yani zeminde sınırları belli olmayan, gerek kadastral paftası gerekse de diğer belgelerine göre sınırları zeminde belirlenemeyen tüm komşu parseller, bir dengeleme grubu olarak alınmalı mıdır? Şöyle ki: uygulamada bazen 20-30 parsellik belirsiz sınırları olan parsel gruplarıyla karşılaşılmakta, bunların tümünün aynı anda dengelemesinin yapılması çok zor olmaktadır. Ayrıca dengeleme

planına göre, sınırları ve alanları belirlenen bir parsel, yenileme çalışmaları sonucunda dava açılması durumunda, dengeleme grubundaki tüm parsellerin davalı hale gelmesi riski ve dolayısıyla tümünün iptal edilme riski mevcuttur. Bu itibarla dengeleme gruplarının belirlenmesiyle ilgili olarak, daha somut kıstas ve sınırlamaların getirilmesi uygun olacaktır.(Mesela şu adet parselin üzerindeki dengeleme grupları, birden fazla gruba ayrılmalı gibi)

- Yenileme çalışmaları ada, mevkii, köy ya da mahalle biriminde yapılabildiği için, yenilemesi yapılan ada ile aynı paftadaki diğer komşu adalar arasında ya da yenilemesi yapılacak köy veya mahalle ile komşu köy ya da mahalleler arasında, genellikle koordinat birliği olamamakta, dolayısıyla da birbirlerine göre durumları(konumları) belirlenememektedir. Yani yenilemesi yapılan alanın koordinat sistemi veya paftası, Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliğine uygun ve güncel koordinat sisteminde olduğu halde, yenilemeye komşu alanlar grafik paftalarında veya lokal(yerel) koordinat sistemindeki paftalarında kalmaktadır. Bu durum, yenilemesi yapılan alandaki parsellerle, komşu parseller arasındaki, muhtemel binme ve mükerrerliklerin tespit edilememesine sebep olmakta, ayrıca aynı bölge için birden fazla pafta açılmasına sebep olduğu için de dolu pafta sistemine göre çalışılamamış olmaktadır. Bu itibarla, yenilemesi yapılan alana komşu bölgelerinde, ortak noktalar vasıtasıyla koordinat dönüşümünün yapılması yönünde, düzenleme yapılması uygun olacaktır.
- Paftası yenilenen parselin pafta durumu ve alanı zemin durumuna ve diğer teknik belgelerine uygun olarak değiştiği için, yenileme çalışmaları sonrasında, yenilemesi yapılan parsellerle ilgili olarak dava açılması durumunda Mahkemelerce yenileme çalışmaları “ikinci kadastro” yapılması olarak algılanabilmekte ve bu gerekçeyle ilgili parsel için yenilemenin iptaline karar verilebilmektedir. Bu sebeple gerek yenileme çalışmasını yapan kadastro müdürlüklerince yerel Mahkemeler bazında, gerekse de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce Adalet Bakanlığı nezdinde detaylı bilgilendirmelerin yapılması uygun olacaktır.
- Yenileme çalışmaları kapsamında, gerek yeni tesis edilen yer kontrol noktalarının, gerekse de arazide ölçülen parsel köşe noktaları ve detay noktalarının, (Z) koordinatının yani kotlarının ölçülmesiyle ilgili bir zorunluluğun bulunmaması, günümüz haritacılık tekniği ve ihtiyaçları açısından, bir eksiklik olduğu ortadadır. Bu konuda bir düzenleme yapılması uygun olacaktır.
- Yenileme ekibince zeminde sınır tanımına uygun sınır bulunamaması sebebiyle belirsiz sınır olarak tanımlanan ve ölçüsü yapılmayan bazı sınırlar dengeleme planına göre

belirlendiği halde, bu sınırlarla ilgili olarak parsel maliklerinin kendi aralarında bildikleri ve kullana geldikleri belirli sınırlarının bulunması mümkün olabilmektedir.(iki ağacı birleştiren bir doğrultunun sınır olması, zeminde belirli ve sabit bir taştan belirli bir metre öteden sınırın geçtiğinin taraflar arasında kabullenilmiş olması vb.) Bu durumda dengeleme planı yapılırken belirlenecek parsel sınırları hatalı olabilmektedir. Ya da zeminde sınır bulunmadığı halde ağaç, kuyu vb unsurların hangi parsel malikine ait olduğunun bilinmemesi durumunda dengeleme planı yapılırken belirlenecek parsel sınırları sırasında kaba bir hata yapılarak bu unsurların diğer parsel malikine ait parselde bırakılması söz konusu olabilmektedir. Bu tip sorunlarla karşılaşılması için zeminde belirsiz sınırların bulunması durumunda bu parsellerin maliklerinin görüşleri alınmalı ve de eğer zeminde kuyu, ağaç vb unsurlar mevcutsa bunlarda aidiyetleri tespit edilerek ölçülmeli ve dengeleme planı bu hususlar dikkate alınarak yapılmalıdır.

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

Ayrıca, yukarıda eleştirilen hususların dışında, uygulamada karşılaşılan en önemli sorunlardan biride, vatandaşın kadastro yenilemesi konusunda bilgi sahibi olmamasıdır. Çalışmalar sırasında parsel maliklerinin, “Bizim parselimizde zaten kadastro yapıldı. Hepimizin tapusu var. Bu çalışmaya ne gerek var“ şeklindeki yaklaşımı ve bunun sonucu olarak ta, yenileme çalışmalarına ilgisizliğidir. Bu durumun aşılması maksadıyla, ilgili kadastro müdürlüklerince çalışmalardan önce, geniş kapsamlı bilgilendirme ve ikna etme çalışmalarının yapılmasının çok faydalı olacağı düşünülmektedir.

Tapu ve kadastro bilgilerinin güncellenmesi ve sağlıklı verilerin topluma sunulması büyük önem taşımaktadır. Bu bilgi ve veriler, Türkiye’de 3226 belediyeye yasalarla görev olarak verilen “Kent Bilgi Sistemleri”nin de temel altlığını oluşturacaktır. Bu nedenle, her ne kadar kentsel alanlarda kadastronun tamamlanmış olduğu dikkate alınsa da, bu alanlarda acil birçok amaçlı kadastro yenilemesine gidilmelidir(HKMO, 2006).

Mevcut Kadastronun 2/3’nün günümüz teknolojilerine uygun biçimde yenilenmesi gerekmektedir. Bu nedenle Türkiye’nin ilk tesis kadastrosu bitmek üzere iken, “yenileme” ve

“çok amaçlı kadastro” için gerekli hazırlıklara başlanmalıdır. İmar uygulama ve arazi toplulaştırma çalışmaları, kadastronun yenilenmesi ve güncel bilgi sistemi oluşturulması açısından önemli birer araçtır. Bu nedenle, kadastronun güncellenmesi ve bilgi sistemi oluşturulması programları ile kentsel alanlarda imar uygulama çalışmaları ve kırsal alanlardaki arazi toplulaştırma çalışmaları birbirleri ile eşgüdüm içinde yürütülmelidir (HKMO, 2006).

Bu itibarla, kadastral paftalardaki teknik hata ve eksikliklerin giderilmesi ve güncelliğinin sağlanması amacıyla çıkartılan, 2859 sayılı yasanın sadece teknik düzeltmelerle ilgili bir yasa olması ve yukarıda sıralanan eksiklikleri sebebiyle, Türkiye kadastrusunun ve tapu sicil kayıtlarının ihtiyacı olan, tüm teknik ve hukuki düzeltme ve güncellemeleri karşılayamamaktadır. Halen yürürlükte olan 2859 sayılı kanun çerçevesinde yapılan çalışmalarda karşılaşılan hukuki sorunlara çözüm bulunabilmesi için, 3402 sayılı kadastro kanununun yeniden (ikinci kadastroya imkan verecek şekilde) düzenlenmesi ve verilerin bilgi sisteminde değerlendirilebilmesine imkan tanıyacak yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir(DPT, 2001).

KAYNAKLAR

- BKBS, (1999), “2859 Sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Uygulamaları, Kent Bilgi Sistemi Oluşturulmasına Altlık Ülke Koordinat Sisteminde Kadastral Paftaların Oluşturulması Çalışmaları Hakkında Rapor”, Bursa.
- DPT., (1990), “VI Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita ve Tapu Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara.
- DPT., (1995), “VII Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita ve Tapu Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara.
- DPT., (2001), “8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Harita, Tapu Kadastro Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, Ankara.
- Ercan, O., (2004), “TKGM’de Jeodezi ve Arazi Bilgi Sistemi Faaliyetleri”, Ankara.
- Esmer, G., (1990), “Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili”, İstanbul.
- HKMO., (1992), “Türkiye Kadastro Hakkında Rapor”, Ankara.
- HKMO, (2006), “HKMO Mesleki Tespit ve Önerileri Raporu”, Ankara.
- HKMO, (2006), “Kadastro Kongresi Sonuç Bildirgesi”, Ankara.
- Koçak, H., (1996), “Kadastroda Teknik Hatalar 41 Uygulaması ve Tapu Sicili Üzerinde Düzeltmeler”, Ankara.
- Koçak, H., (2006), “Kadastro Paftalarının Yenilenmesi”, Ankara.
- Köktürk, E., (2002), “Türkiye Kadastrounun Tarihsel Gelişimi”, İstanbul.
- Pektekin, A., (1989), “Dönüşümler ve Seçmeli Noktalara Göre Programlanması”, Ankara
- TC Başbakanlık, İdareyi Geliştirme Başkanlığı, (2004), “Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik”, Ankara.
- TKGM, (1995), “Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği”, Ankara.
- TKGM, (2004), “2859 Sayılı Yenileme Kanunu ile Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenileme Yönetmeliği Esasları Doğrultusunda İhaleli İşler Kapsamında Yapılacak Yenileme Çalışmaları Uygulama ve Kontrol Yönergesi”, Ankara.
- TKGM Yenileme Şubesi, (2004), “Yenileme Kanunu ve Yönetmeliği ile İlgili Ders Notları”, Ankara
- Yeşil, M. (2002), “Tapu İşlemleri Uygulama & Mevzuat”, İstanbul

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] <http://www.tapu.gov.tr>**
- [2] <http://www.tkgm.gov.tr>**
- [3] <http://www.hkmo.org.tr>**
- [4] <http://www.dpt.gov.tr>**
- [5] <http://www.basbakanlik.gov.tr>**
- [6] <http://www.tbmm.gov.tr>**
- [7] <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr>**
- [8] <http://www.harita.selcuk.edu.tr>**
- [9] <http://www.geocities.com>**
- [10] <http://www.fig.net>**
- [11] <http://www.mrnf.gouv.qc.ca>**
- [12] <http://www.fao.org>**
- [13] <http://www.intergeo.de>**

EKLER

Ek 1	Yenileme raporuna ait matbu klişe
Ek 2	Ballar köyü 47 numaralı grafik pafta örneği
Ek 3	Ballar köyüne ait nirengi-poligon kanavası
Ek 4	Ballar köyüne ait ada bölüm krokisi
Ek 5	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait sınırlandırma krokisi
Ek 6	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ölçü krokisi
Ek 7	Ballar köyü genel arazi ölçü verisi
Ek 8	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait büro çalışma verisi
Ek 9	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait yüzölçümü dengeleme cetveli
Ek 10	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait yüzölçümü karşılaştırma cetveli
Ek 11	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ada raporu
Ek 12	Ballar köyü 103 numaralı ada 5 numaralı parsel ait yenileme tutanağı
Ek 13	Ballar köyüne ait yeni çizilen kadastral pafta
Ek 14	Ballar köyü yenileme çalışmalarına ait askı ilan cetveli örneği
Ek 15	Ballar köyü 103 numaralı adaya ait fen klasörü sayfası
Ek 16	Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Akış Şeması

Ek 1 Yenileme raporuna ait matbu klişe

TKGM

YENİLEME RAPORU

İli	Mevki İsimleri	
İlçesi	Pafta Numaraları	
Mahalle / Köy	Ada Numaraları	
Toplam parsel sayısı	Yaklaşık Yüzölçümü	
YENİLENMESİ İSTENEN PAFTALARIN		
Yapım Yılı ve Yönetimi	Aitlik Türü	
Yer Kontrol Noktalarının Durumu :		
Teknik Belgelerin Durumu :		
YENİLENMESİ İSTENEN ALANDA		
Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (n), (o), (ö), (p), (r), (s) fıkralarına göre Kamu Kurumlarınınca başlatmış veya planlanmış çalışmaların bulunup bulunmadığı ve planlanmış çalışmaların başlama tarihi		
PAFTALARIN YENİLENMESİNİ GEREKTİREN AÇIKLAMALAR		

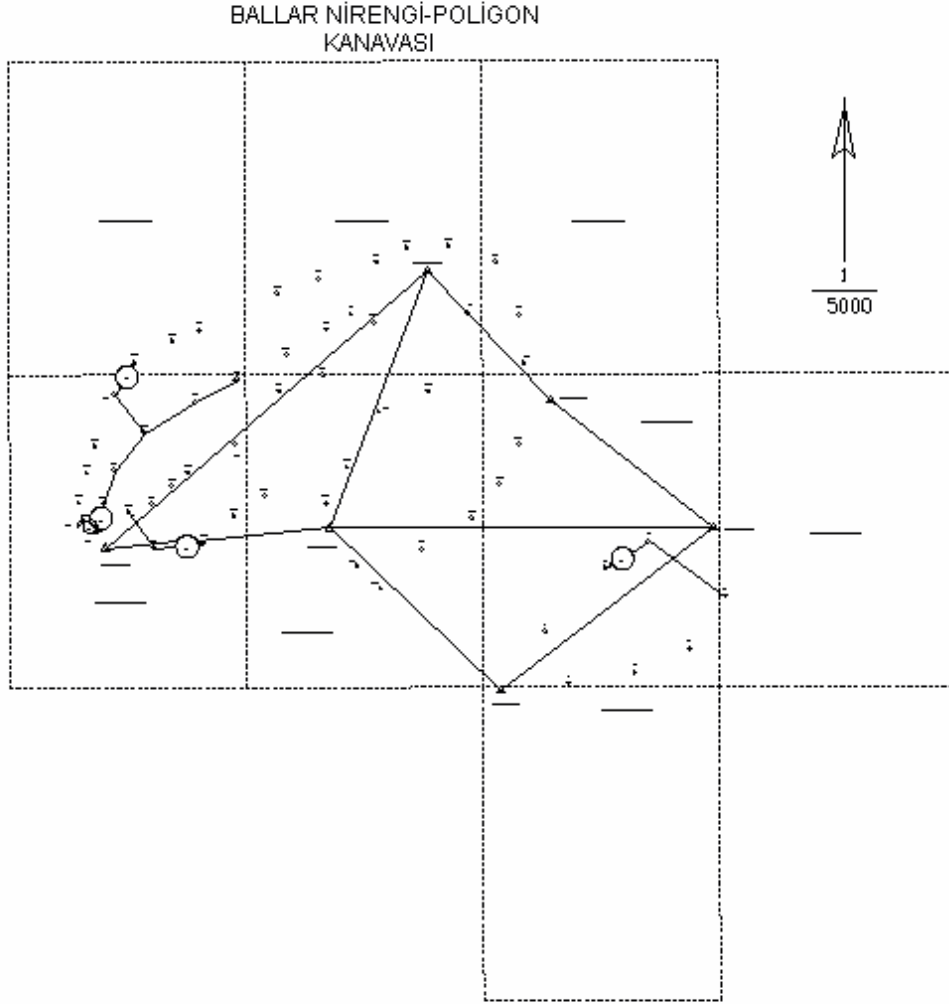
Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 1998

Şekil 4

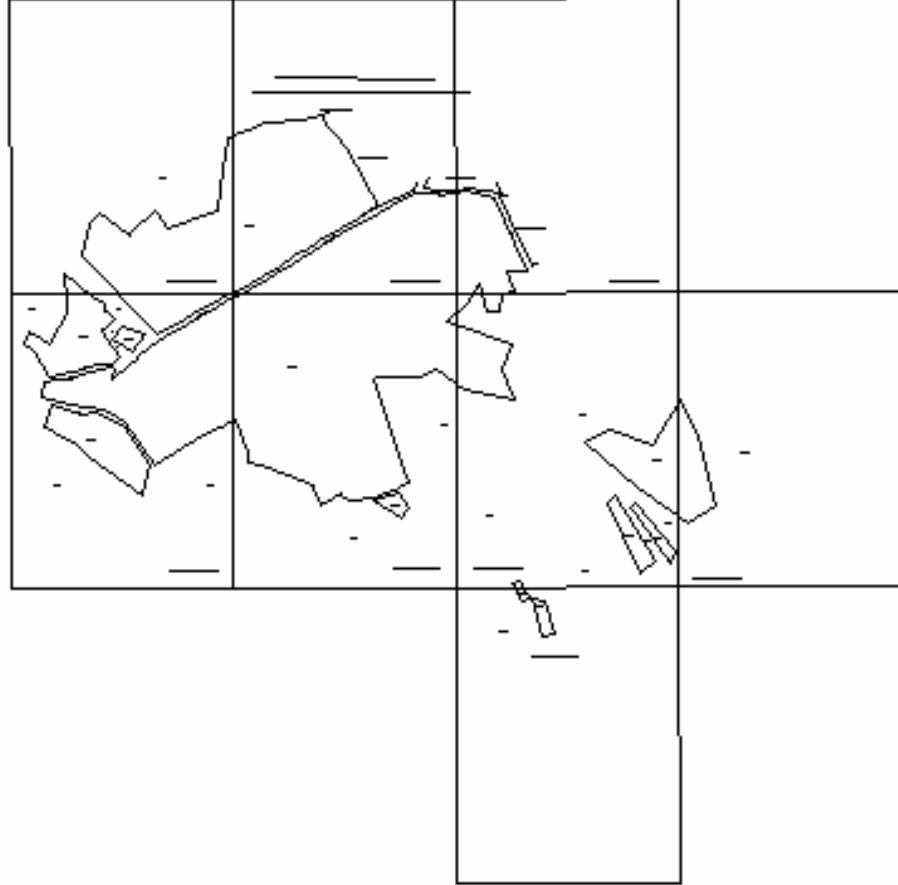
Raporu Düzenleyen Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kont. Müh.			Fen Kont. Me.		
Kad. Tek.			Kad. Tek.		
MÜDÜRLÜĞÜN GÖRÜŞÜ					
KADASTRO MÜDÜRÜ					
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ					
BÖLGE MÜDÜRÜ					
Ek : Yenileme alanını gösterir sınır krokisi ve belgeler					

Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğünce bastırılmıştır.

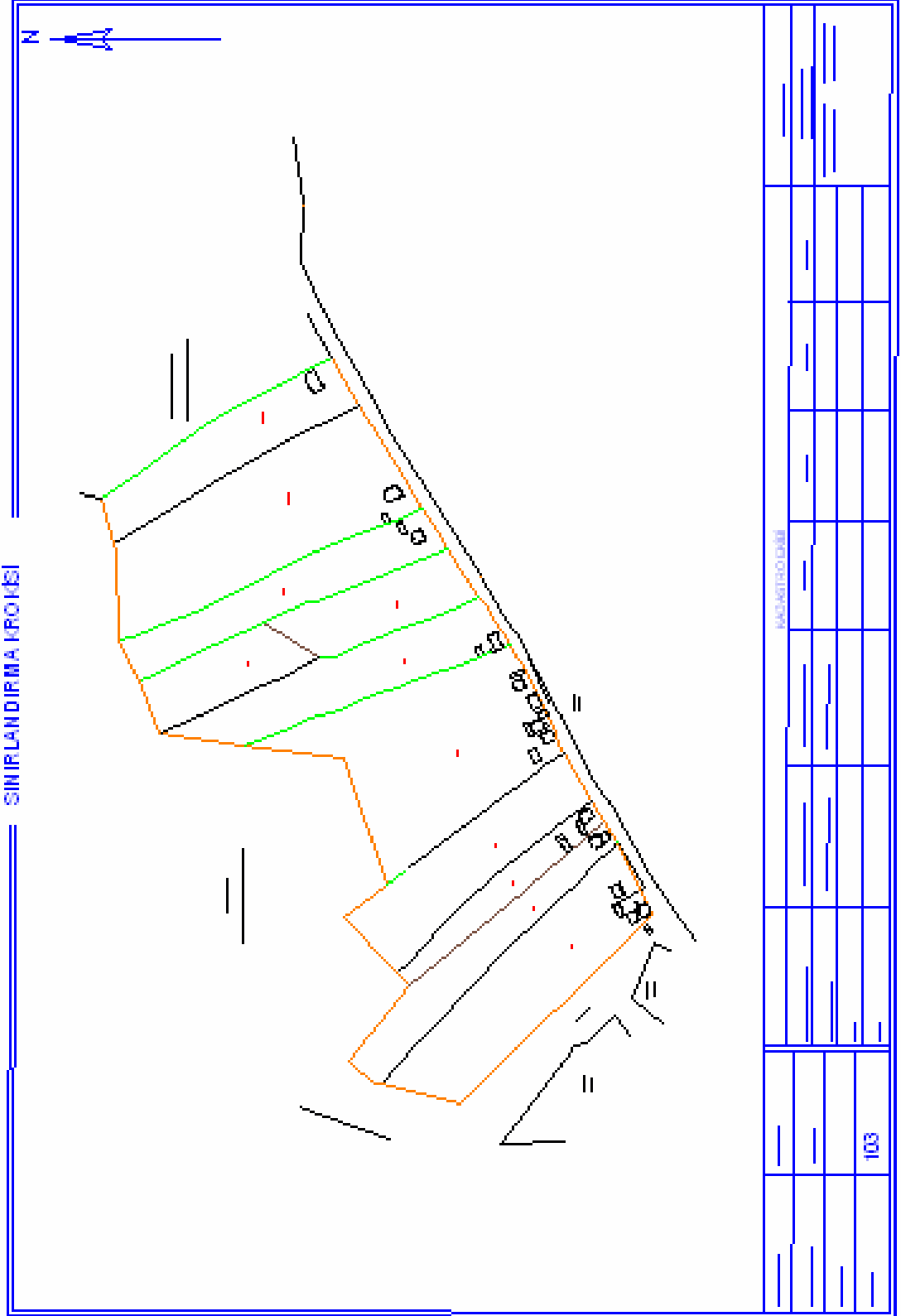
Ek 3 Ballar köyüne ait nirengi-poligon kanavası



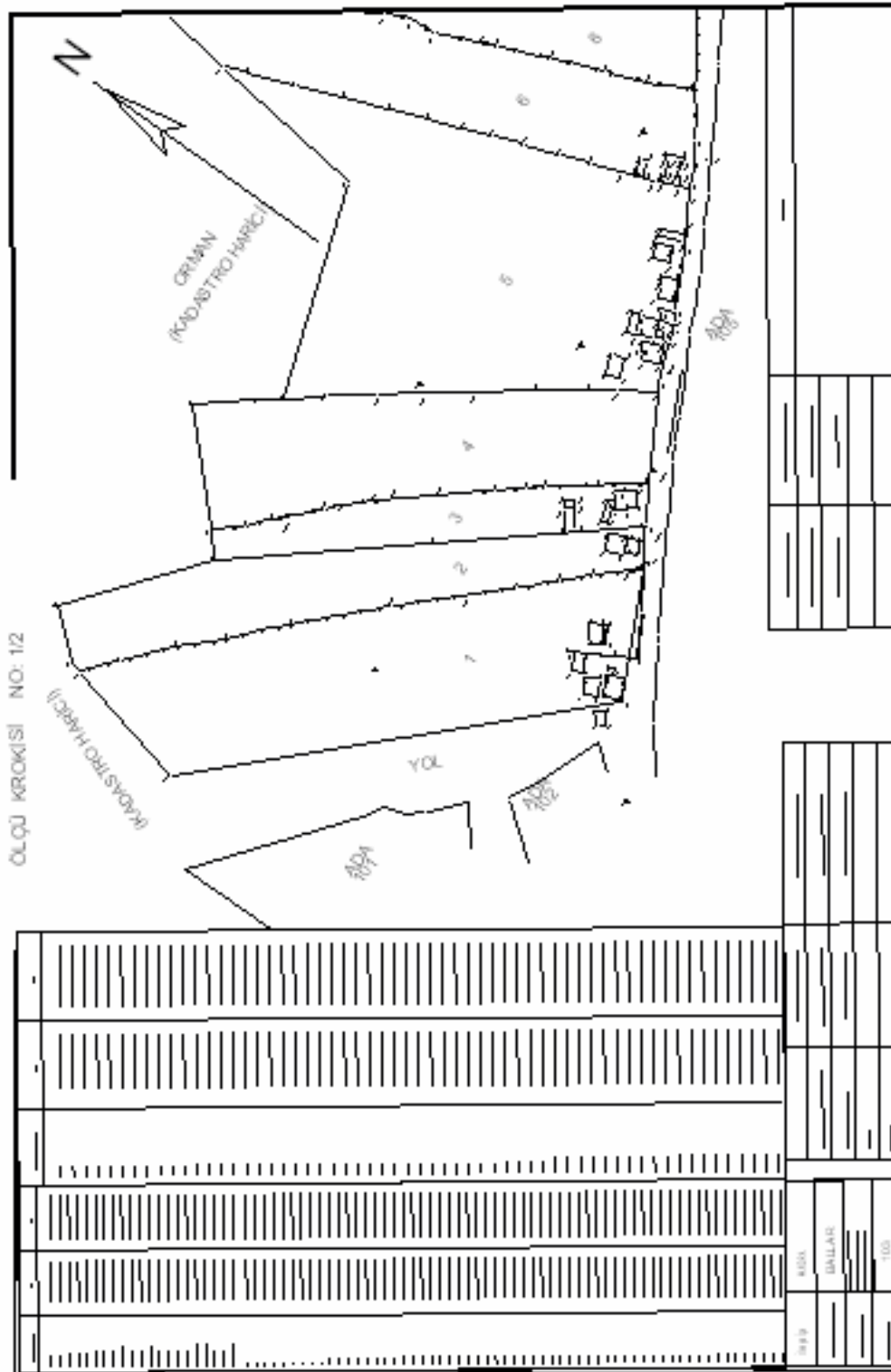
Ek 4 Ballar köyüne ait ada bölüm krokisi



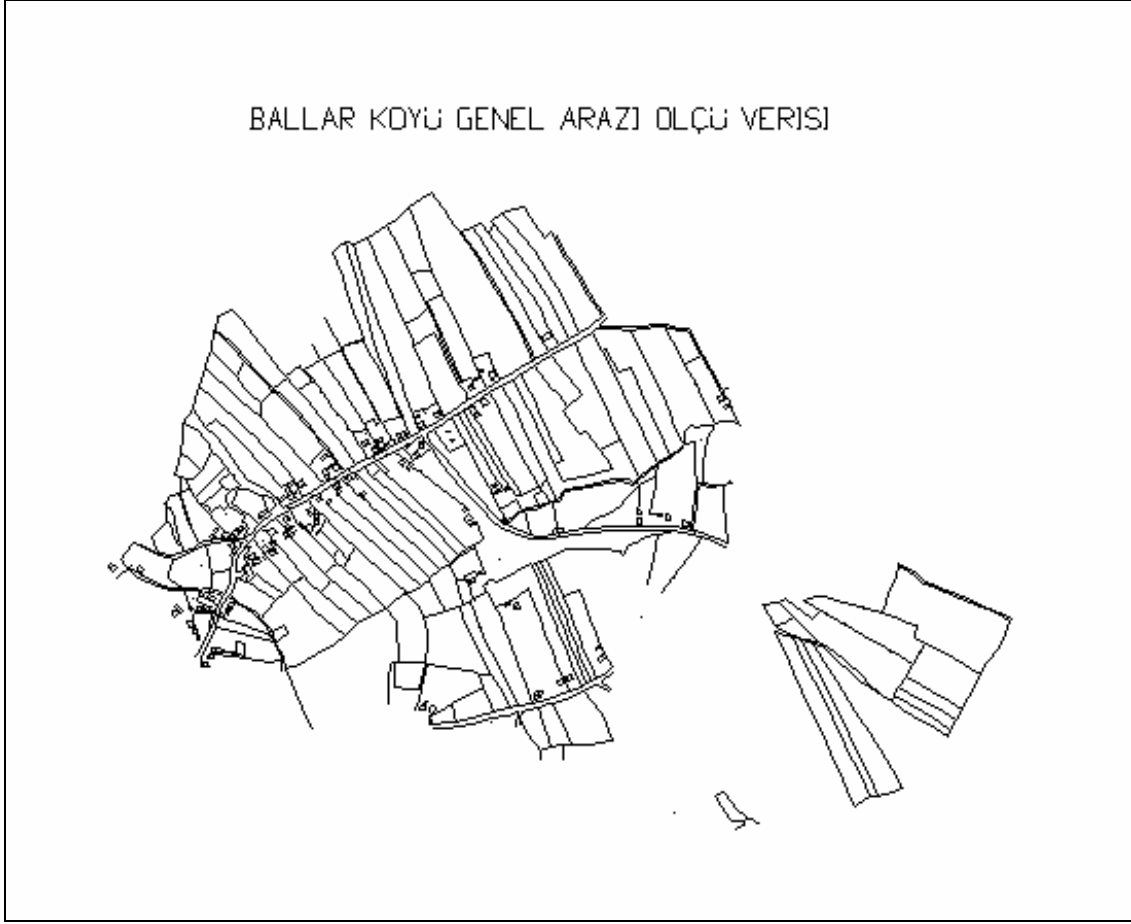
Ek 5 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait sınırlandırma krokisi



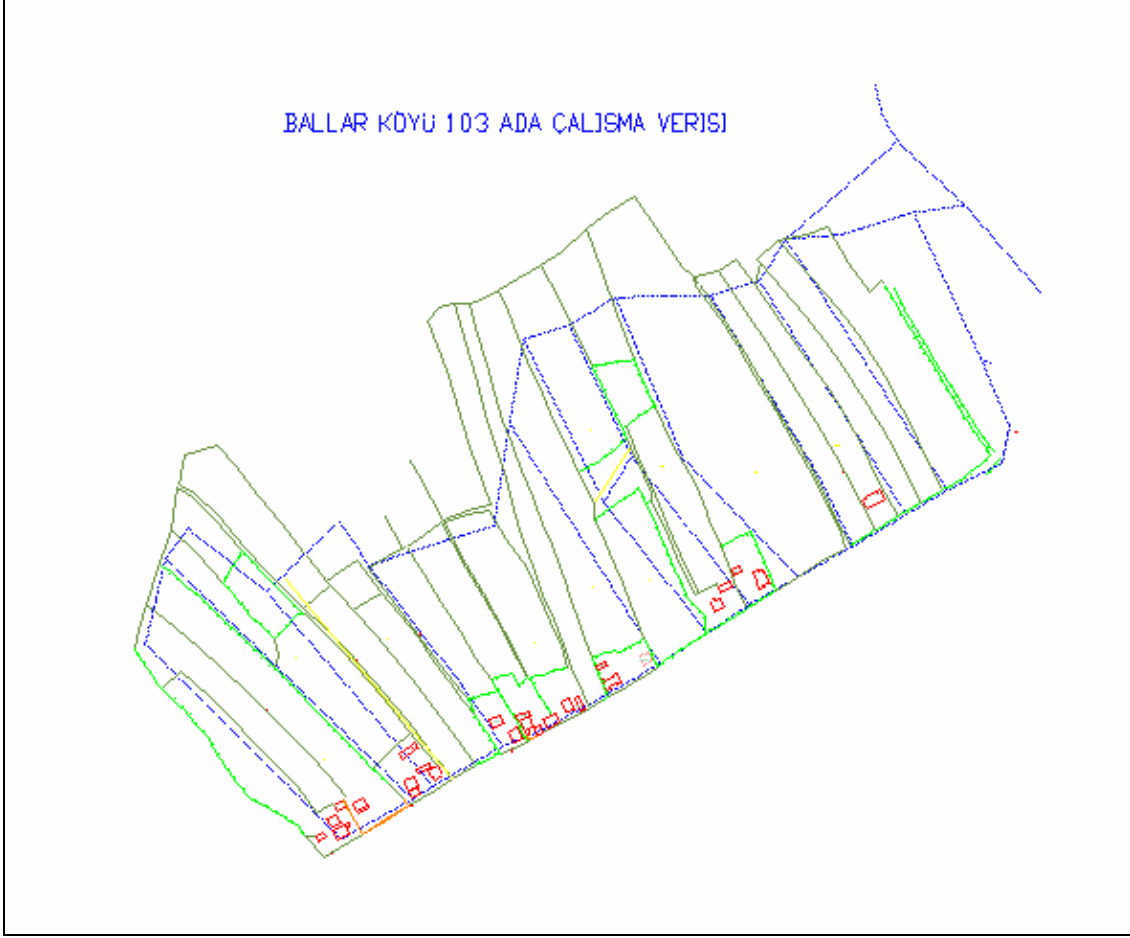
Ek 6 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ölçü krokisi



Ek 7 Ballar köyü genel arazi ölçü verisi



Ek 8 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait büro çalışma verisi



Ek 9 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait yüzölçümü dengeleme cetveli

[illegible]

Ek 10 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait yüzölçümü karşılaştırma cetveli

YÜZÖLÇÜMLERİ KARŞILAŞTIRMA CETVELİ

İli:KOCAELİ İlçesi:KANDIRA Mahallesi:..... Köyü:BALLAR											
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü M2			İrtifak Hakları		
Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Fark (+,-)	Eski	Yeni	Fark (+,-)
47	F24C-06-d-3-c		103	1414	1	20000,00	20121,34	-121,34			
47	F24C-06-d-3-c		103	1413	2	11000,00	11020,46	-20,46			
47	F24C-06-d-3-c		103	1509	3	5757,00	5767,71	-10,71			
47	F24C-06-d-3-c		103	1412	4	14868,00	14557,35	310,65			
47	F24C-06-d-3-c		103	1411	5	35000,00	28617,06	6382,94			
47	F24C-06-d-3-c		103	1410	6	13000,00	14434,18	-1434,18			
47	F24C-06-d-3-c		103	1409	7	6670,00	7651,20	-981,20			
47	F24C-06-d-3-c		103	1408	8	8125,00	9320,24	-1195,24			
47	F24C-06-d-3-c		103	1407	9	13250,00	12641,20	608,80			
47	F24C-06-d-3-c		103	1406	10	24750,00	28798,31	-4048,31			
47	F24C-06-d-3-c		103	1405	11	12125,00	12406,33	-281,33			
		YÜKLENİCİ		KONTROL MEMURU				KONTROL MÜHENDİSİ			
ADI SOYADI											
TARİH		.../.../200.		.../.../200.				.../.../200.			
İMZA											

Ek 11 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait ada raporu

YENİLEME ADA RAPORU

İli	KOCAELİ	Mevkii/Sokağı	Mahalle Yolu
İlçesi	KANDIRA	Pafta No	F24C-06d-3c
Mahalle/Köy	Ballar Köyü	Ada No	103
Parsel Numaraları	1 ila 11		

Yenileme İşlemine Ait Açıklama

2859 sayılı Yasa ve 590 sayılı Kanun hükmündeki kararname uyarınca, Meer(Merlis) projesi kapsamında yenilemeye tabi tutulan Kocaeli ili, Kandıra ilçesi, Akçabeyli Köyünden ayrılma Ballar Köyü İlk tesis kadastrası (tapulama) 1962 tarihinde grafik yöntemle yapılmıştır. Bu köye ait 47 numaralı karton altıklı, 1/5000 ölçekli grafik paftanın uygulama niteliğini kaybetmesi, teknik sebeplerle yetersiz kalması, eksikliğinin görülmesi ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediğinin anlaşılması üzerine, tamamı yenileme kapsamına alınmıştır. Eski 47 numaralı paftada bulunan, 1414,1413,1509,1412,1411,1410,1409,1408,1407,1406 ve 1405 numaralı parsellerin ölçü ve sınırlandırma işlemleri yenileme ekibince, Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği ve Yenileme Çalışmaları Uygulama ve Kontrol Yönergesinin 15.maddesi gereğince yapılmış olup, bu parsellere yeni 1/1000 ölçekli F24-c-06d-3c numaralı paftasında, 103 adanın sırasıyla 1 ila 11 numaraları, parsel numarası olarak verilmiştir. Bu ada toplam (11) adet parselden ibaretir. Bu adada yapılan zemin ölçüleri, eski kadastr paftası ve Kadastral evrakları, ile tapu kayıt yüzölçümleri ışığında yapılan tetkik ve değerlendirmeler neticesinde aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir.

1) Sınırlandırması yapılan 103 numaralı ada, eski 47 numaralı, karton altıklı kadastr paftasında yer almaktadır. Bu adanın kuzey hududu orman ile, batı ve güney hududu yol ile, doğu hududu ise Akçabeyli Köyü arazisi ile çevrilidir.

2) 103 numaralı adanın zeminde mevcut olan tüm sabit tesisleri ve sınırları yenileme ekibince bilirkişiler ve muhtarın refakatinde ve gerektiğinde parsel maliklerinin de katılımı ile güncel teknik ve teknoloji kullanılarak ITRF-96 koordinat siteminde ölçülmüştür. Bu adanın da içinde bulunduğu 47 numaralı grafik pafta, bölgede mevcut sınır ve bina ve yollara uygun olarak zemine applike edilmeye çalışılmış, ayrıca zeminde mevcut tüm sabit tesis, bina ve sınırlar yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarına dayalı olarak yersel yöntemle ITRF-96 koordinat sisteminde ölçülmüş ve büroda yapılan zemin ölçüsü ile 47 numaralı grafik paftadaki 103 numaralı adayı oluşturan parsellerin olduğu kısım olabilecek en iyi şekilde çakıştırılmış olup bu işlem neticesinde, Sınırlandırılması yapılan 103 numaralı adanın orman ve yol tarafındaki dış sınırları paftası ve teknik belgelerine göre, Akçabeyli arazisiyle sınır olan kısmı ise zemin durumu dikkate alınarak belirlenmiş olup, ada içindeki sınırlar ise yönetmelik gereği oluşturulmuştur.

3) Bu adaya ait Sınırlandırma krokisinde siyah renkle gösterilen sınırlar zeminde mevcut değişmemiş sabit sınırlardır. Turuncu renkte çizilen sınırlar, kadastr paftası, değişiklik evrakları ve diğer teknik belgelerine istinaden oluşturulmuş geçerli sınırlardır.Yeşil renkle çizilen sınırlar taraflar arasında çekişmesiz kullanılan geçerli sayılabilecek sınırlardır.Kahverengi sınırlar ise zeminde mevcut olmayan ancak dengeleme planına göre oluşturulan sınırlardır.

4) Sınırlandırması yeniden yapılan bu adada, kadastr parsel sınırları yeniden belirlenmemiş, sadece kadastr paftasında bulunan ve şu anda da zeminde mevcut olan parsel sınırları, güncel teknoloji ve teknikle yeniden ölçülmüş ve alan hesapları da yeni koordinatlarına göre sayısal olarak hesaplanmıştır. Bu adada bulunan parsellerin tapu alanlarındaki değişim ise esasen parsellerin sınırlarının değiştirilmesinden değil, parsel alanlarının koordinatlarına göre sayısal olarak yeniden hesaplanmasından kaynaklanmaktadır.

5)Eski kadastral parsellerin ilk tesis kadastrası esnasında yapılan tahdit ve tespitlerinde, bu parsellerin Toprak Tevzi Komisyonunca dağıtımına tabi tutulan yerlerden olması nedeni ile düzenlenmiş paftalarının esas alınmış olduğu, zemin, pafta ve ölçü krokilerinde uyumsuzlukların bulunduğu, Toprak Tevzi Komisyonlarınca düzenlenmiş evraklardan da faydalanılarak tanzim edilmiş olan kadastral paftaların grafik olması nedeniyle, paftaların kenarlaşmadığı, paftalarda üst üste binmelerin ve boşlukların olduğu ayrıca eski kadastral poligon güzergahlarının sağlıklı bir şekilde kapanmadığı görülmüştür.

6)Bu adadaki parsellerin sınırlandırılmalarında bu köye ait 1989 tarihli fotogrametrik paftasından da yararlanılmıştır.

7) Bu adada bulunan parsellerdeki tüm yapı ve tesisler ölçülmüş olup, parsel malikleri veya ilgililerinin cins değişikliğine esas olmak üzere 2003/2 sayılı genelge kapsamında gerekli belgeleri(iskan belgesi) ibraz etmemeleri üzerine, yenileme çalışmaları kapsamında bu adada bulunan parsellerde herhangi bir vasıf değişikliği yapılmamıştır.

8) Bu adada bulunan parsellerde yenileme çalışmaları kapsamında herhangi bir vasıf ve mülkiyet değişikliği yapılmamıştır.

9) Bu ada raporu sınırlandırma krokisi ve ölçü krokisi ve tüm kadastral evraklarından faydalanılarak düzenlenmiştir./...../2004

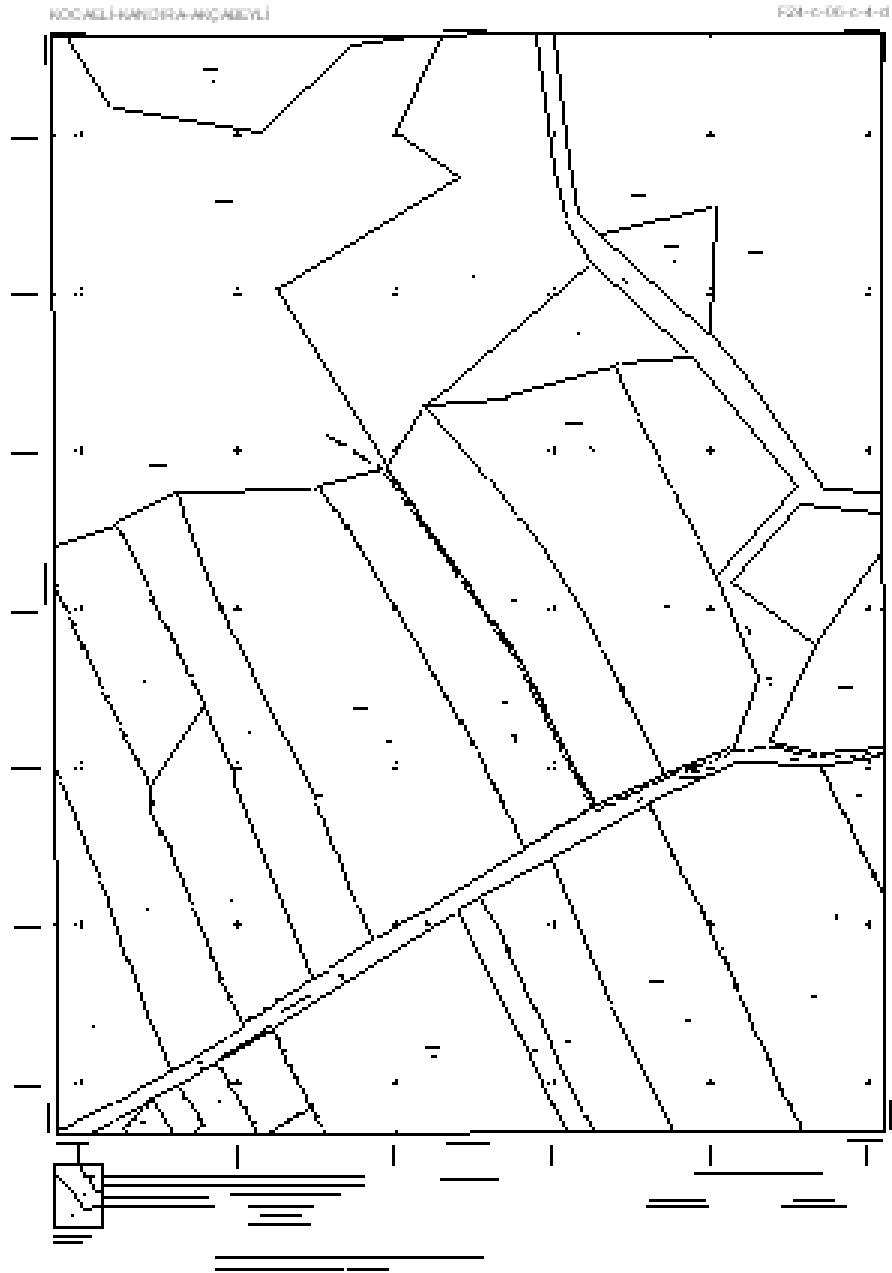
Görevlilerin					
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı	İmza
Kad.Tek.			Bilirkişi		
Kad.Tek.			Bilirkişi		
Muhtar			Bilirkişi		

Kontrol Elemanları			
Tutanak tümü ile tarafımdan kontrol edilmiştir./...../200	Görevi	Adı Soyadı	İmza
	Kont. Memuru		
	Kont. Memuru		
	Kont. Müh.		

Ek 12 Ballar köyü 103 numaralı ada 3 numaralı parsele ait yenileme tutanağı

YENİLEME TUTANAĞI				
TKGM		Eski	Yeni	
İli	KOCAELİ	Pafta	47	F24C-06-d-3-c
İlçesi	KANDIRA	Ada	-----	103
Mahalle/Köy	Ballar	Parsel	1509	3
Mevkii/Sokağı	Mahalle yolu	Niteliği	Tarla	Tarla
Kütük Sayfa no	1482	Yüzölçümü	5757.00 m2	5767.71 m2
Harca Esas Değer(TL)	MUAF	Oran %	-----	Tutar -----
Taşınmaz Mal Malik veya İlgililerinin Talepleri varsa Tanık Beyanları				
Yenileme İşlemine Ait Açıklama				
2859 sayılı yasa ve 590 sayılı kanun hükmündeki kararname uyarınca, yenilemeye tabi tutulan Kocaeli ili, Kandıra ilçesi, Akçabeyli Köyünden ayrılmış olan Ballar Köyü, ilk tesis kadastro (tapulama) tescilli belgeleri üzerinde yapılan inceleme ve mahallinde yapılan pafta zemin uygulaması sonucunda, Eski 1509 nolu parsel, Yeni 103 adanın 3 nolu parseli olup, Sınırlandırma krokisi ve ada raporundan anlaşılacağı üzere, Bu parselin sınırlandırmasında; 4 nolu parsel ile olan sınırı zeminde mevcut olup, İlk kadastro,tapulama veya değişiklik belgeleri ile bilirkişi beyanlarına göre değişmediği belirlenen "Sabit sınır" olarak, Kuzey hududundaki Orman (Kadastro Harici) ile ve Güney hududundaki Mahalle Yolu ile olan sınırlarının ise tapulama veya kadastro teknik belgeleri ile bundan sonraki değişiklik işlemlerinde yapılan ölçülerde hata bulunmaması sebebiyle bu sınırın paftasına göre "geçerli sınır" olarak oluşturulduğu, Batı hududundaki 2 nolu parsel ile sınırının zeminde mevcut olmadığı ancak bu sınırın dengeleme planına göre oluşturularak esas alınmıştır. Bu parselin eski yüzölçümü (5757.00)m2 olup, yeni yüzölçümünün (5767.71) m2 olarak hesaplandığı ve aradaki farkın ise eski yüzölçümü grafik paftasından hesaplandığı halde yeni yüzölçümünün koordinatlarına göre hesaplanmasından kaynaklandığı. Ayrıca, bu köye ait grafik paftalarda toprak tevzi komisyonunca dağıtımına tabi tutulan yerlerden olması sebebi ile birçok hatanın mevcut olduğu ve bu parselin sınırlandırılmasında 1989 tarihli Fotoğrametrik Haritalarından istifade edildiği ve bu parselde herhangi bir vasıf değişikliği yapılmadığı ve bu parselin tescilli vasfının Tarla olduğu ve halende aynı vasıflla kullanıldığı muhtar ve bilirkişilerin katı beyan ve yer göstermelerinden anlaşılmakla, 3402 sayılı Yasanın ilgili maddeleri ile Yenileme Çalışmaları Uygulama ve Kontrol Yönergesinin (İhaleli İşler) 15.maddesi gereğince (Eski) 1509 nolu parsel, Yeni 103 ada 3 nolu parsel altında ölçüsü ve yenilemesi yapılmıştır/...../ 200				
Görevlilerin				
Görevi	Adı Soyadı	İmza	Görevi	Adı Soyadı
Kad.Tek			Bilirkişi	
Kad.Tek			Bilirkişi	
Muhtar			Bilirkişi	
Kontrol Elemanları				
Tutanak tümü ile tarafından kontrol edilmiştir./...../200		Görevi	Adı Soyadı	İmza
		Kont.Memuru		
Beyanlar Sütunu				
Sınırlandırma ve Yüzölçümüne İtiraz Edenin				
Adı Soyadı	Baba Adı	İtirazın Özeti	Adresi	
1).....				
Yet.Kadastro Üyesi		Kadastro Müdürü		
Yenilemeden önce Davalı olduğundan 3402 sayılı Kanunu'nun 5 inci maddesi uyarınca kadastro mahkemesine gönderilmiştir. /...../200 Kadastro Müdürü	3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre/...../200.. ila/...../200.. tarihleri arasında yapılan 30 günlük ilan süresi içinde Kadastro Mahkemesine Dava açılmadığından kesinleşmiştir. açıldığından kesinleşmemiştir./...../200.. Kadastro Müdürü		Tapu Kütük sayfasında tarafından gerekli düzeltme yapılmıştır./...../200.. Tapu Sicil Müdürü	
1)Tutanak bütünü sütunları mevcut belge ve bilgilere göre eksiksiz doldurulmuştur. "ibaresi elle yazılarak imzalanacaktır."				

Ek 13 Ballar köyüne ait yeni çizilen kadastral pafta



EK 14 Ballar köyü yenileme çalışmalarına ait askı ilan cetveli örneği

YENİLEME İLAN CETVELİ																
İL : KOCAELİ		İLÇESİ : KANDIRA		MAHALLEKÖY : BALLAR KÖYÜ				KANDIRA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ						Sayfa No :1		
PAFTA YENİLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ MALIN																
Sıra No	Sokak veya Mevki	Pafta no		Ada no		Parsel no		Yüzölçümü (m2)		Niteliği		İrtifak hakları (m2)		İlandan Öncesi İtiraz Sonuçları	Beyanlar	Adres
		Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni			
1	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1422	1	4812.00	3638.05	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
2	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1421	2	2187.00	2498.89	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
3	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1420	3	1250.00	1443.89	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
4	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1419	4	0625.00	0642.75	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
5	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1418	5	1250.00	1196.80	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
6	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1417	6	0232.00	0215.60	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
7	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1481	7	3500.00	3492.32	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
8	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1423	8	6812.00	6922.85	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
9	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1424	9	4375.00	4222.82	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
10	Ballar	47	F24-c-11-a-2-b	----	101	1425	10	1250.00	1223.27	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
11	Ballar	47	F24-c-11-b-1-a	----	102	1416	1	2000.00	1995.61	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
12	Ballar	47	F24-c-11-b-1-a	----	102	1415	2	0375.00	0350.15	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
13	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-11-a-2-b	----	103	1414	1	20000.00	20121.34	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
14	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-11-a-2-b	----	103	1413	2	11000.00	11020.46	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
15	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-11-a-2-b	----	103	1509	3	5757.00	5767.71	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
16	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-11-a-2-b	----	103	1412	4	14868.00	14557.35	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
17	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-11-a-2-b, F24-c-11-b-1-a, F24-c-06-c-4-d	----	103	1411	5	35000.00	28617.06	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
18	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-11-b-1-a, F24-c-06-c-4-d	----	103	1410	6	13000.00	14434.18	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
19	Ballar	47	F24-c-06-d-3-c, F24-c-06-c-4-d	----	103	1409	7	6670.00	7651.20	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
20	Ballar	47	F24-c-11-b-1-a, F24-c-06-c-4-d	----	103	1408	8	8125.00	9320.24	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
21	Ballar	47	F24-c-06-c-4-d	----	103	1407	9	13250.00	12641.20	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
22	Ballar	47	F24-c-06-c-4-d	----	103	1406	10	24750.00	28798.31	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
23	Ballar	47	F24-c-06-c-4-d	----	103	1405	11	12125.00	12406.33	Tarla	Tarla					Ballar Köyü
1) Kadastro komisyonuna yapılmış itirazların sonucu bu cetvelde gösterilmiş olduğundan, kadastro kanunu gereği ilgililere ayrıca tebliğat yapılmaz. İtiraz sonuçları ilgili sütunda KABUL, KISMEN KABUL, RET şeklinde gösterilir.																
2) Bu cetvelde belirtilen taşınmaz malı hakkında itirazları olanların .../.../200... tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde...kadastro Mahkemesi'ne dava açmaları gerekir.										M. Cesim GÜLTEKİN Kadastro Müdürü						
										Vecdi ÇAĞATAY Kadastro Üyesi						
										Özkan ESER Kontrol Mühendisi						
3) Taşınmaz malların geometrik durumlarını gösteren haritaların ozaltı kopyaları, Kadastro Müdürlüğü ve Muhtarlıkta asılmıştır.																
4) Kadastro Kanunu'nun 11 maddesinin son fıkrası uyarınca bu ilan, ilgili gerçek kişilere ve kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır.																
5) Mülkiyet bilgileri ile ilgili müracaatlar Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılacaktır.																

Ek 15 Ballar köyü 103 numaralı adaya ait fen klasörü sayfası

İLİ	:	KOCAELİ
İLÇESİ	:	KANDIRA
KASABASI	:	
KÖY-MAHALLE	:	BALLAR

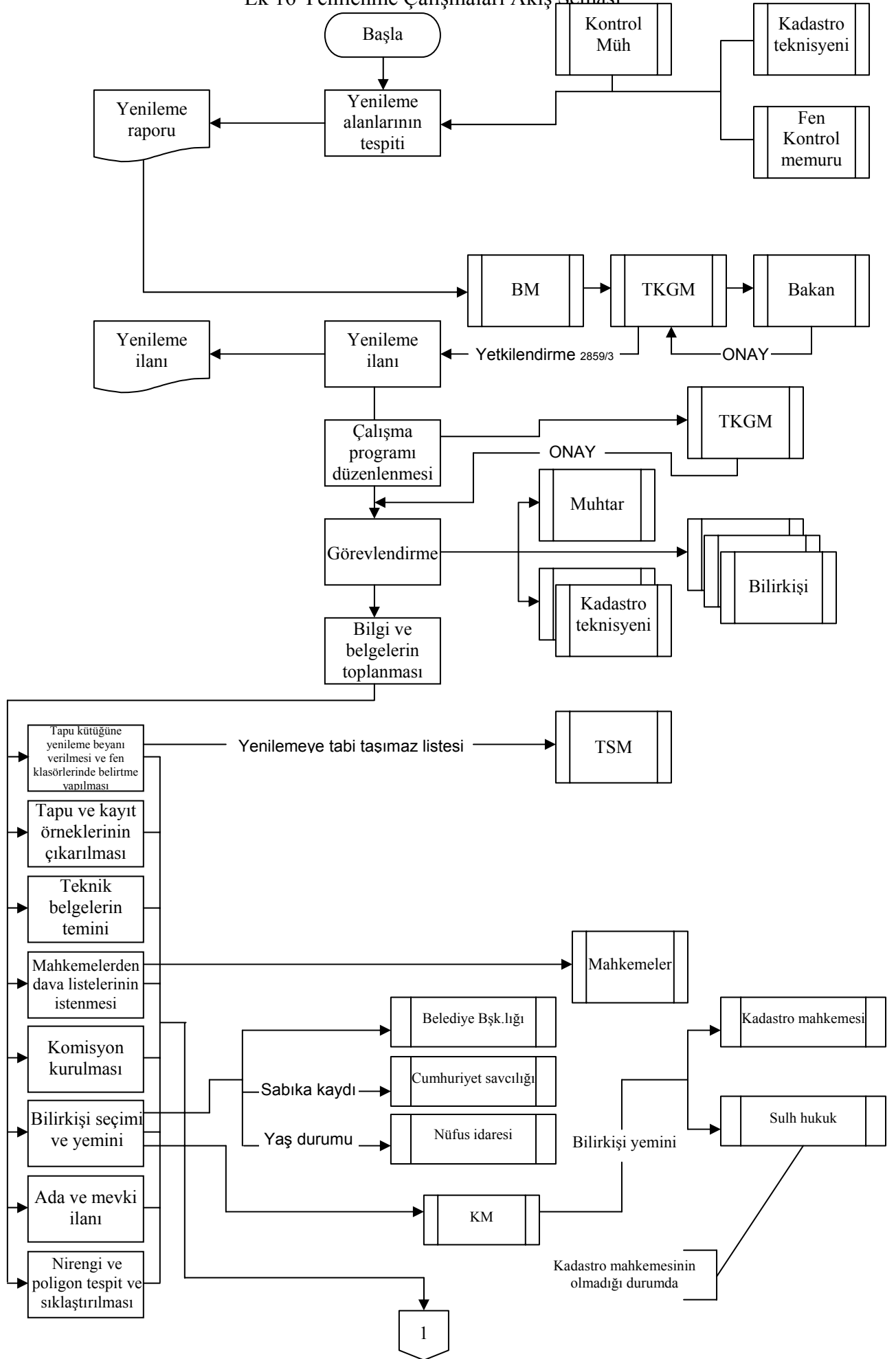
ADA NO : 103

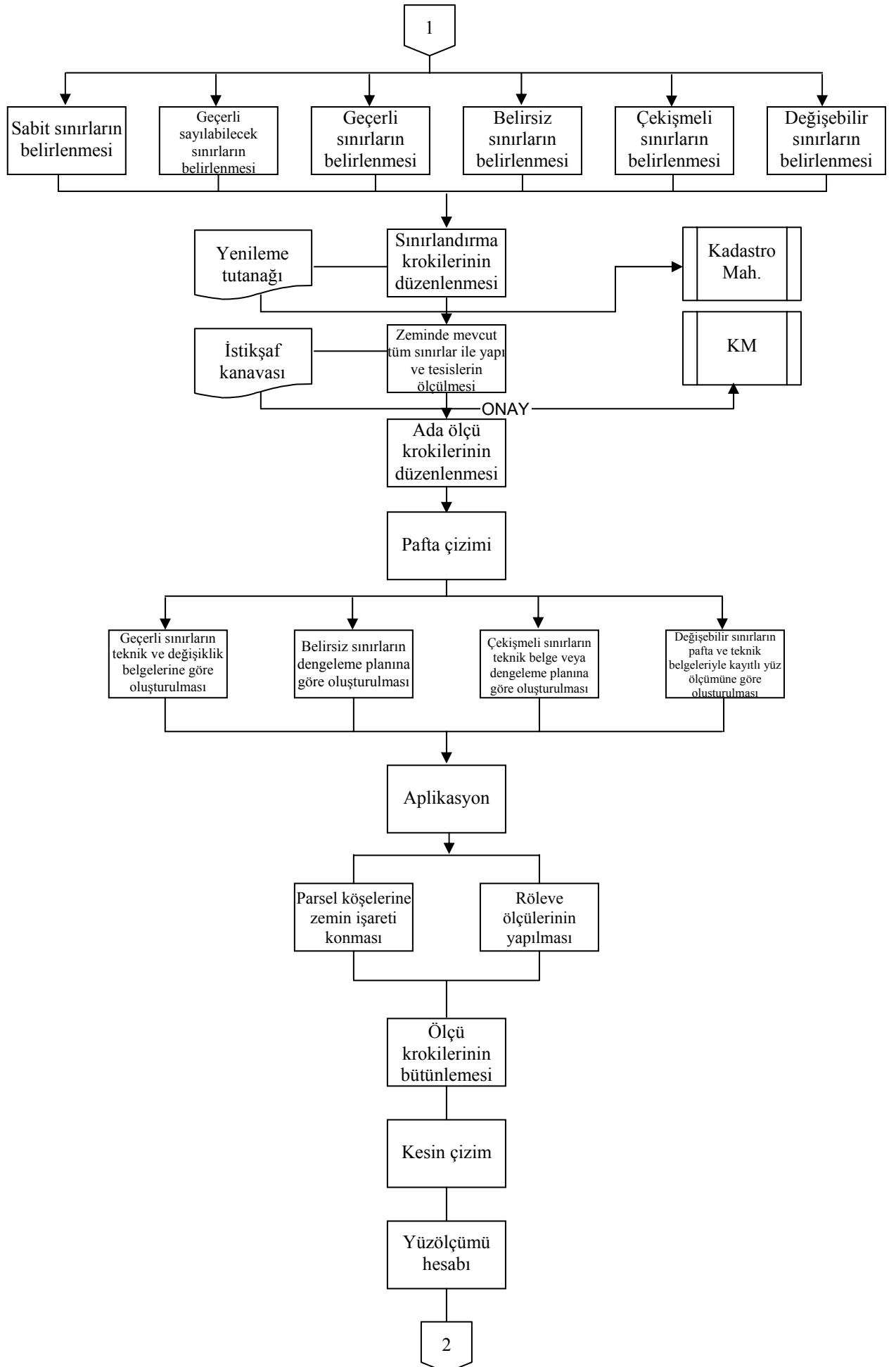
Pafta : F24-c-06-d-3-c

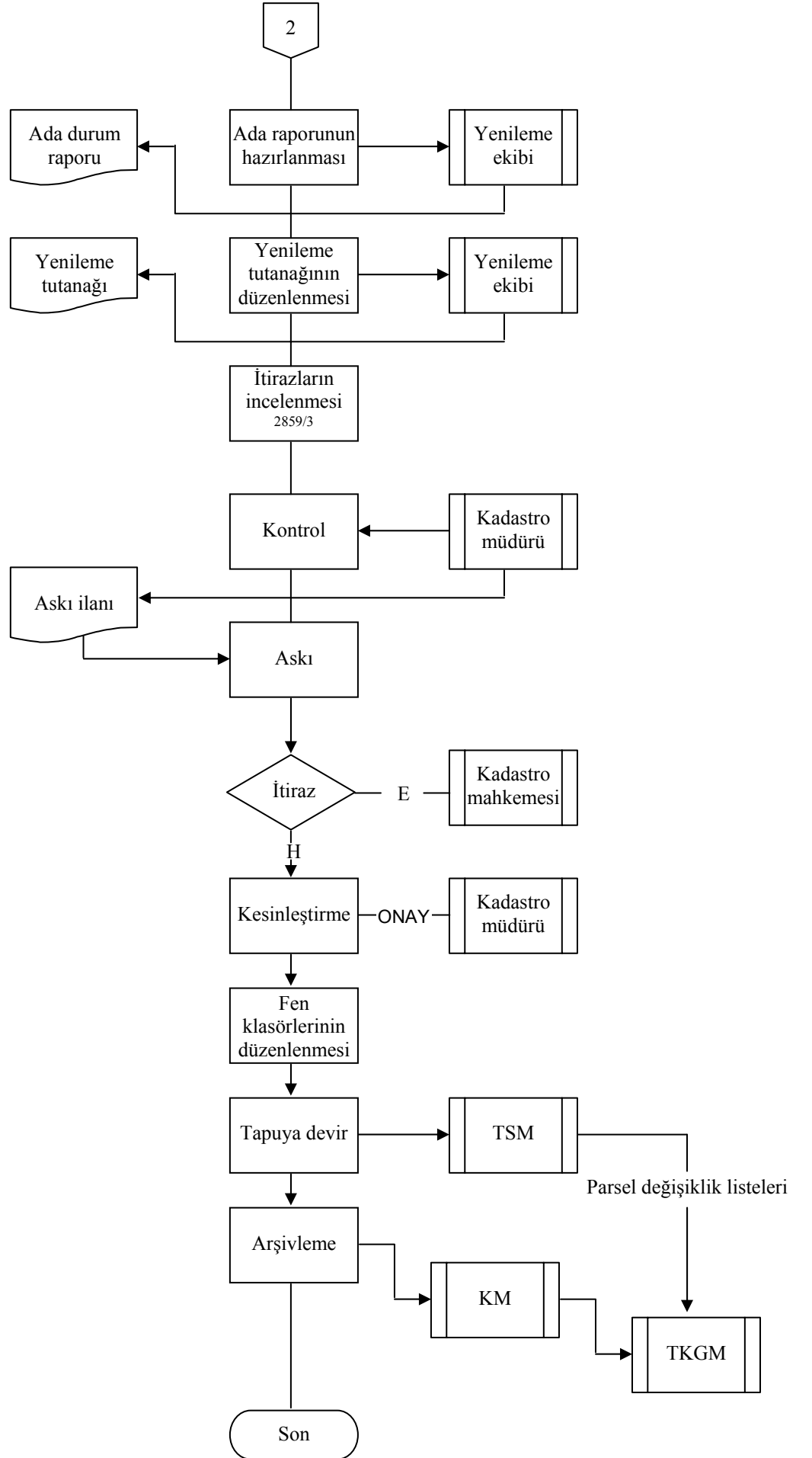
SAYFA NO : 1

[illegible]

Ek 16 Yenilenme Çalışmaları Akış Şeması







ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	15.11.1975	
Doğum yeri	Amasya	
Lise	1989–1993	Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi
Lisans	1993–1997	İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

Çalıştığı kurum(lar)

1993-Karabük Kadastro Müdürlüğü Kadastro Teknisyeni
1998–2006 Sarıyer Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi
2006-Devam Ediyor Bakırköy Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi