

MÜLKİYET

TAPU VE KADASTRO MÜFETTİŞLERİ DERNEĞİ YAYIN ORGANI

Sahibi: **Osman Sedat CEYLAN** (Başkan)

Yazı İşleri Müdürü: **Metin BEYAZ**

Genel Yayın Koordinatörü: **Hüseyin KOÇAK**

* Basın Ahlak Yasasına uyar * Derginin adı ve yazarı gösterilerek alıntı yapılabilir.

* Dergimizde yayınlanan yazıların sorumluluğu yazarına aittir.

Dizgi Baskı - TAKAV Matbaacılık - Yayıncılık A.Ş. 385 58 63 - 64

Abone Hesap No:
Ziraat Bankası
Ankara
Necatibey Şubesi
132902

Yazışma Adresi:
Tapu ve Kadastro
Müfettişleri Derneği
GMK Bulvarı No: 15
Demirtepe - ANKARA

İÇİNDEKİLER

- 2 Kullanım Kadastro
Hüseyin KOÇAK
- 14 Tapulama-Kadastro-Orman
Kadastro İlişkileri
İbrahim PARLAK
- 15 Tahsis Suretiyle Tapuya Tescil
Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
- 21 Kartografik Anlamda
Gölgelemenin Koyuluk
Değişimleriyle Sayısal Olarak
Yorumlanması
İ. Bülent GÜNDOĞDU
- 26 İhdaslarda Özel Durumlar
Metin BEYAZ
- 28 ISPRS Genel Kurulu
Amsterdam'da Yapıldı
Orhan ERCAN
- 29 Vesayet Daireleri ve Vesayetin
Aile Meclisi Tarafından
Kullanılması
Mesut ÖZTÜRK
- 30 Farklılıklar ve İstekler
Oğuz KESER
- 32 Eleştiri
Hüseyin KOÇAK-Yener KARATAŞ

Yazı İşleri'nden

Mülkiyet'in 38 inci sayısıyla birlikte yine sizlerle.

Geçen sayımızda TUFUAB 2 nci Komisyon Başkanı Orhan Ercan tarafından bilginize sunduğumuz TUFUAB konulu haberde Uluslararası Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği Birliği'nin 2004 yılında yapılacak Kongresine Türkiye'nin ev sahipliği yapmak üzere aday ülkelerden biri olduğunu belirtmiştik. Nitekim gerek siyasi, gerek idari çalışmalar, gerekse bilimsel kulis faaliyetleri ve başarılı promosyon çalışmalarıyla Türkiye'nin 2004 ISPRS Kongresine ev sahipliği yapma hakkını kazandığını sizlere bu sayımızda müjdeli bir haber olarak veriyoruz. Bu konuda ayrıntılı bilgiyi yine TUFUAB 2 nci Komisyon başkanı Orhan Ercan'ın kaleminden bulacaksınız, ve Türkiye'nin sektörde ne kadar ileri bir ülke olduğunu göreceksiniz.

Yine bu sayımızda son günlerde gündemi oldukça meşgul eden kullanım kadastro hakkında Başmüfettiş Hüseyin Koçak'ın kapsamlı bir çalışmasını bulacak ve soru işaretli konulara cevaplar göreceksiniz.

Devamlı yazarlarımızdan Gürsel Öcal Dörtgöz ise, bu sayıda Tahsis Suretiyle Tapuya Tescil Edilen Taşınmazlarla ilgili ayrıntılı bilgiler verecek.

Selçuk Üniversitesinden Yrd. Doç. Bülent Gündoğdu yine değişik bir konuya değinecek.

Ardeşen Kadastro Müdürlüğü Kontrol Memuru Oğuz Keser ise Kadastro Teşkilatında oldukça sıkıntı yaratan bir konuyu yetkili mercilere bir kez daha duyuracak.

Tabii ki yine değişik konularda meslektaşlarımıza yardımcı olacağına inandığımız konuları içeren makaleler göreceksiniz.

39 uncu sayımızda buluşmak üzere hoşçakalın

Metin BEYAZ
Yazı İşleri Müdürü

KULLANIM KADASTROSU

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

I - MADDE : 2/B

Orman sınırları dışına çıkarılacak yerler ile ilgili düzenleme içeren 6831 sy.Yasanın 2/B maddesi ; *"31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antepfıstığı) gibi çeşitli tarım alanlarını veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları orman sınırları dışına çıkarılır."* hükmündedir.

2/B, dayanağını Anayasa'nın 169'uncu maddesinden almaktadır.

2/B kapsamında orman sınırları dışına çıkarılacak yerleri belirleme yetkisi orman kadastro komisyonlarına aittir. (Orm.Ya.md:7)

II - 2924 sy. YASA

2924 sy.Yasanın amacı, l'inci maddesiyle: *"Bu Yasanın amacı, nakline karar verilen orman içi köyler halkının yerleştirilmesi ve orman sınırları dışına çıkarılmış ve çıkarılacak yerlerin değerlendirilmesi suretiyle, orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesidir"* şeklinde belirlenmiştir.

Yasanın kapsamı 2'nci maddesinde sıralanmıştır. Buna göre Yasanın Kapsamı;

6831 sy. Orman Yasasının 2'nci maddesi uyarınca orman kadastro komisyonları tarafından orman sınırları dışına çıkarılan;

a - Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyip, aksine tarım alanına dönüştürülmesinde kesin yarar görülen yerler,

b - Otlak, kışlak, yaylak gibi yerler,

c - Tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antep fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları,

d - Şehir, kasaba, köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim sahalarıdır.

III - 24.9.1997 TARİHLİ PROTOKOL

2/B gereğince orman sınırları dışına çıkarılan kısımlara dair çalışmalarla ilgili olarak TKGM ve ORKÖY arasında yapılan en son protokol 24.9.1997 tarihli.

Protokolün amacı; 6831 sy. Orman Yasasının 1744 sy. Yasayla değişik 2'nci ve 2896 ve 3302 sy. Yasayla değişik 2/B maddesine göre orman kadastro komisyonlarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin 3763 ve 4127 sy. Yasayla değişik 2924 sy. ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ HAKKINDAKİ YASA VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ hükümlerinin yürütülmesinde yeknesaklığın sağlanması için TKGM ve ORKÖY arasında koordinasyon ve işbirliği ile ilgili esasların tespiti.

A - 2/B Sahalarının Belirlenmesi

6831 sy. Yasanın 7'nci maddesi; 2/B sahalarının belirlenmesi yetkisini orman kadastro komisyonlarına vermiştir.

24.9.1997 tarihli protokola, ORKÖY'ün 9.9.1997 günlü talebine bağlı 65 sayfalık yerlerin 2/B uygulaması şu şekilde yapılacaktır.

- Talep edilen yerlere ait orman kadastro harita ve tutanakları, ORKÖY'ce ilgili kadastro müdürlüklerine gönderilecek,

- Orman sınırları ile orman dışına çıkarılan ve haritaları teknik standarda uygun olmayan yerlerin sınırları tescile esas olan tutanak ve haritalara göre OGM'nce zemine aplanacak ve uyumsuzluklar giderilecek,

- Orman kadastro komisyonlarınca, orman sınırları dışına çıkarma işlemleri kesinleşen yerler, ORKÖY'ün talebi üzerine, orman kadastro komisyonlarınca düzenlenen tutanak ve haritalar

esas alınarak, kadastrası yapılmak üzere 1996/4 nolu TKGM genelgesi esaslarına göre tapuya tescil edilecektir.

Yani ; herbir 2/B sahası, içindeki taşınmazların kadastrası daha sonra yapılmak üzere, tıpkı bir genel sınır misali çevrilip tek parça olarak Hazine adına tapuya tescil edilecek ve bu sınır içindeki 2924 sy. Yasa kapsamında kalan taşınmazların 3402 sy. Yasaya göre kadastrasına geçilecektir.

B - Kullanım Kadastrası

ORKÖY'ün talebi üzerine, 2/B sahaları bir bütün olarak sınırlandırılıp, HAZİNE adına tescilli müteakip; bu sınırlar içinde kalan 2924 sahasının kadastrasına geçilir. 3402 sy. Yasaya göre yapılacak çalışmalar, uygulamada **"Kullanım Kadastrası"** olarak adlandırılmaktadır.

Kadaströ Çalışmaları

* 2924 sy. Yasa kapsamındaki yerlerin kadastrası, 3402 sy. Yasaya göre öncelikle yapılır. (2924 sy. Yasa md.11)

* Kadaströ çalışmaları (*Gerekli harcamalar 6831 sy. Yasanın Ek:3 'ncü maddesine göre kurulmuş fondan karşılanmak üzere*) Tarım ve Orman Bakanlığı'nın talebi üzerine, Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü'nce yapılır.

* Kadaströ Müdürlüğü elemanlarınca fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılır ve tespitler HAZİNE adına yapılır.

* Tespitler Hazine adına yapılmasına karşılık, bu taşınmazı fiilen kullanan varsa ya da muhdesat sahibi ise, durum tutanağın **Beyanlar** hanesinde belirtilir.

* Öncelikli kadaströ olduğundan, yapılan çalışmalar için 3402 sy. Yasanın 11'inci maddesinde bahsedilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaz.

* 30 günlük askı ilanı sonucu, kadaströ müdürlükleri tarafından en geç bir ay içinde, Hazine adına tespit ve kullanıcıların listesi Orman Bakanlığına bildirilir.

IV - SORUNLAR, ÖNERİLER

Bu kısımda 2/B ve 2924 sy. Yasa kapsamındaki yerlerde yapılan kadaströ çalışmaları ile ilgili soru konusu edilen hususlar dile getirilecek ve öneriler sıralanacaktır.

A - Askı İlanı ve Tescil

24.9.1997 tarihli Protokolda; 2/B sahasının dış sınırlarının belirlenmesini müteakip; *".....tutanak ve haritalar esas alınarak, kadaströ yapılmak üzere 1996/4 nolu TKGM genelgesi esaslarına göre tapuya tescil edilir."* ibaresi bulunmaktadır.

2/B sahasının dış sınırları belirlendikten sonra 2924 sy. Yasa kapsamındaki taşınmazların tespiti (*kullanım kadaströ*) yapılmadan tescil yapılmalı mıdır ?

Böyle bir tescil için ilan yapıp kesinleştirilmesi gerekir. Öyleyse, dış sınır geçirildikten sonra bir kez ilan yapıp tescil edilecek, daha sonra kullanım kadaströ yapıldıktan sonra bir kez daha mı ilan yapılacaktır?

Bu çalışmalar, öncelikli kadaströdür. Çalışmaların süratle bitirilmesini sağlamak için askı ilanından (3402 sy. Yasanın 11'inci maddesi gereği olan askı ilanından) başka diğer ilanlar yapılmamaktadır. Hal böyleyken, iki kez askı ilanının yapılması amaca ters düşecektir. Askı ilanının, kullanım kadaströsundan sonra bir kez yapılması amaca daha uygun olacaktır.

* Bu durumda, kullanım kadaströ öncesi 2/B sahasının dış sınırları itibarıyla tescili hiç bir zaman yapılmamalı mıdır?

Bu konuyla ilgili düzenleme, 1996/4 nolu genelgenin "I.A.2" nolu başlığında yer almıştır.

Şöyleki; *"Orman tapuda tescilli ise 6831 sayılı Yasanın 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan ve orman kadaströ/ tahdit haritasında gösterilen kısmın yüzölçümü, orman yüzölçümünden düşülerek tashihen; tapuda tescilli değilse, Orman Bakanlığının talebine dayanılarak ihdasen; idari sınırı içinde kaldığı köymahallede ve zemindeki halihazır vasfıyla (tarla, bağ, ham toprak gibi) hazine adına 'Tapu Kütüğüne' tescil edilecektir."*

Bu bilgilerden de anlaşılan kullanım kadaströ öncesi 2/B sahasının tescilinin yapılabileceğidir. Özellikle de **daha önce orman kadaströsu yapıp kesinleşmiş yerler içerisinde 2/B sahası belirleniyorsa tescilinde sakınca bulunmamaktadır.**

Kullanım kadaströ öncesi 2/B sahasının tescili için hazinenin bir talebi olursa tescilde sakınca olmayacaktır. Özellikle bir talep bulunma-

ması halinde kullanım kadastro öncesi mutlaka tescil yapılması gerekir şeklinde bir saplantıya düşülmemesi gerekir. Zira orman kadastro komisyonu tarafından hesaplanan yüzölçümle kadastro elemanının hesapladığı yüzölçümün farklı olması tereddüde neden olduğundan hassas yüzölçüm hesaplanmadan tescilin ileride sakıncaya neden olacağı düşünülmelidir. (Bu hususa bir alt başlıkta değinilecektir.)

B - Yüzölçüm Farklılığı

ORKÖY, 2/B haritalarını kadastro müdürlüğüne vermeden önce yüzölçümü hesaplamış olmakta, bu değerle, kadastro müdürlüğü çalışmalarıyla hesaplanan yüzölçümün farklı olması, - özellikle de küçülmesi- halinde Orman İdaresi ilk hesapla tescilde ısrarlı olabilmektedir.

Orman İdaresi, Yüzölçüm hesabını, haritadan koordinat okumak suretiyle ya da grafik olarak yapmasına karşılık; kadastro müdürlükleri yüzölçüm hesabını, zemine yapılan aplikasyon sonucu tüm ayrıntı noktalarının hassas ölçümü ile elde edilen değerler yardımıyla yapmaktadır.

Bu nedenle de, Orman İdaresi, kadastro müdürlüğünün çalışmalarında, protokolün öngörüsü doğrultusunda 2/B sahasının dış sınırlarını zeminde göstermeli, farklı hesaplanan yüzölçümle ilgili yapılacak kontrolde, kadastro müdürlüğünün geçirdiği sınırda, **sınır tutanağına aykırı bir durum yoksa ve bir hesap hatası da bulunmuyorsa**; Orman İdaresi, kendi hesapladığı yüzölçümde ısrarlı olmamalı, kadastro müdürlüğünün hassas hesabını kabullenmelidir.

* Orman İdaresine, yüzölçümün neden farklı çıktığını, hangi hesabın neden hassas olduğunu izah edip, doğru hesapla tescil edilmesini sağlamak da kadastro müdürlüğüne düşmektedir.

C - Kullanıcının Gösterilmesi ve Kullanıcının Özellikleri

2924 sy. Yasanın 11'inci maddesi; Bu Yasa kapsamındaki yerlerin Hazine adına tespitinin yanı sıra kadastro tutanağında kullanıcıların belirlenmesini de öngörmektedir.

Yasanın aynı 11'inci maddesi bu Yasadan yararlanabilecek kişilerin özelliklerini; orman köyüne kayıtlı ve Yasanın yürürlük tarihinden itibaren geriye yönelik olarak en az beş yıl müddetle o yerde ikamet etmiş olmalarını şart koşturur.

2924 sy. Yasanın 21'inci maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin "**Tanımlar**" başlıklı 4 üncü madde "**Hak Sahibi Kişi**"yi; "*Orman köyü nüfusuna kayıtlı olan ve 4127 sy. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geriye yönelik en az 5 yıl müddetle o yerde ikamet etmiş bulunan kişi ile, 31.12.1981 tarihinden itibaren orman köyü nüfusuna kayıtlı kişi.....*" olarak tanımlanmıştır.

4127 sy. Yasanın yürürlük tarihi 30.10.1995' tir. Hak sahibi olabilecek kişinin en az 30.10.1990 tarihinden beri o yeri kullanıyor olması gerekmektedir.

Kullanıcının, o köy nüfusuna kayıtlı olduğunun belirlenmesi, nüfus cüzdanının fotokopisi ile; Yasanın aradığı süreden beri (30.10.1990 tarihinden beri) o köyde ikamet ettiği ise muhtarlıkça verilecek yazı ile belgelenebilir. Bu belgelerin, kadastro elemanlarınca, kadastro tutanağına eklenmesi gerekir.

(Muhtarlık yazısının, her kullanıcı için ayrı ayrı verilmesine gerek olmaksızın, her bir 2/B sahasında bulunan kullanıcılar için toplu olarak verilmesi de yeterli görülmelidir.)

Yasanın yine aynı maddesinde bulunan; "*.....gerçek hak sahiplerinin, Orman Bakanlığınca tespit edileceği.....*" hükmü, kadastrocu bu belgeleri almaktan geri bırakmamalıdır. Zira kadastrocu Yasa gereği bir çalışma yapmaktadır. Yaptığı çalışmanın doğruluğuna önce kendi inancıyla, ikna olmalıdır.... Ayrıca, bu davranış, daha sonra doğabilecek herhangi bir problem karşısında kadastrocu için bir savunma olabilecektir.

(Belgeler temin edilemiyorsa, muhtar ve bilirkişilerin beyanı doğrultusunda kullanıcının gösterilmesinin yanı sıra; Orman Bakanlığını uyarmak bakımından belgelerin temin edilemeye nedeni tutanağı "**Edinme Sebebi**" bölümünde kısaca belirtilmelidir.)

D - Kullanıcının Gösterilmesinde Kadastrocunun Sorumluluğu

Çalışmalar sırasında kullanıcının hatalı gösterilmesi halinde kadastrocunun sorumluluğu ne olacaktır?

Hatalı gösterimin kapsamına:

- Kullanıcıdan farklı birinin, kullanıcı olarak gösterilmesi,
- Kullanıcısı olmayan bir taşınmazın, kullanıcısı varmış gibi gösterilmesi,

- (Kullanıcı doğru gösterilmesine karşılık) 2924 sy. Yasanın 11'inci maddesinde belirtilen, "O köy nüfusuna kayıtlı olmamaları ve Yasanın aradığı süreden beri o yerde ikamet etmiş olmak,...." koşuluna uymaması, alınabilir.

2924 sy. Yasanın, 30.10.1995 tarih, 4127 sy. Yasa ile değişik 11'inci madde 3' üncü fıkrasında; **kadastro müdürlüğünce belirlenen kullanıcıların gerçek hak sahibi olup olmadığının Orman Bakanlığınca ayrıca tespit edileceğine** dair hüküm bulunmaktadır.

Böyle bir hüküm bulunması, kadastro elemanlarını -yasal olarak- sorumluluktan kurtarmaktadır. Ancak, kontrol çalışmalarının birebir hassas yapılmaması durumunda, hatalı belirtimin geçerlik kazanmasına neden olunacağından; kadastro elemanı, yasal sorumluluk olmasa da etik açıdan kendini sorumluluk altında hissedip, kullanıcıyı doğru belirlemeli, kullanıcısı olmayan taşınmazların tutanağına da kullanıcısının bulunmadığını belirtmelidir.

* Kadastro elemanının, kullanıcıyı belirlerken somut bilgi ve belgelere aykırı ve Orman Bakanlığını bilinçli olarak yanıltmaya yönelik bir uygulama yapması halinde, yasal sorumluluğu olacağı unutulmamalıdır.

Dolayısıyla da; bu noktada, yukarıda (C) başlığında önerilen belgelerin kadastro tutanağına eklenmesinin ne derece önem arzettiği anlaşılabacaktır.

(E) - Fiili Kullanıma Aykırı İfraz

2924 sy. Yasanın 11'inci madde 3'üncü fıkrası; çalışmaların fiili duruma göre ölçüm yapılmasını öngörmektedir. 3402 sy. Yasa ve 47/K Yönetmeliğinin hükümleri de aynı doğrultudadır.

Bu nedenle, bu Yasa kapsamında yapılacak çalışmalarda ifraz suretiyle fiili duruma aykırı parseller oluşturulamayacaktır.

Fiili kullanımla ilgili olarak Yasanın 11'inci madde 1'inci fıkrasında "..... orman sınırları dışına çıkarıldıkları tarihteki fiili durumlarına göre,....." şeklinde bir koşul bulunmaktadır. Kadastrocu, çalışma yaptığı andaki fiili kullanım durumunu görebilir ancak bu durumun yasanın aradığı süreden beri var olup olmadığını bilemez. Bu bilgi ancak muhtar ve bilirkişilerin beyanıyla doğrulanabilir. Kadastro tutanağının "Edinme Sebebi" bölümünde, muhtar ve bilirkişilerin bu

konudaki beyanlarından da özellikle bahsedilmektedir.

(F) - Aynı Parselde Birden Fazla Kullanıcı

Bir parselde birden fazla kullanıcı varsa ve hisselerinin müstakil hale getirilmesini talep ediyorlarsa;

Bir üst başlıkta bahsedildiği üzere 2924 sy. Yasa, fiili duruma göre ölçüm yapılmasını öngörmektedir. Bilindiği üzere bu Yasa kapsamındaki çalışmalar 3402 sy. Yasa hükümlerine göre yapılmaktadır. Ve taksim nedeniyle ifrazlar bu Yasanın 15'inci maddesiyle düzenlenmiştir. Yine bu Yasanın 47/K maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 3'üncü maddesine göre, taksim nedeniyle ifrazlar için -diğer koşulların yanı sıra- ifraz hattının duvar, çit, tel örgü gibi işaretlerle belirlenmesini öngörmektedir. Böyle bir belirleme yoksa taksim nedeniyle ifraz yapılamayacaktır.

O nedenle de, kadastro tutanağının **Beyanlar** hanesine, kullanıcılar müşterek olarak gösterilecektir.

(G) - Çalışmalar Sırasında Malik Değişikliği

2924 sy. Yasanın -30.10.1995 tarih 4127 sy. Yasayla değişik- 11'inci madde 3 üncü fıkrası; "Kadastro çalışmaları sırasında, fiili kullanım durumuna göre sınırlandırılması ve Hazine adına tespit yapılacak bu yerler üzerindeki muhdesat ile tasarruf edenlerin isimleri, kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir,...." hükmünde; aynı maddenin 4 üncü fıkrası ve 12 nci maddenin 2 nci fıkrası ise; "Yararlanacak kişilerin hak sahibi olabilmesi için, orman köyü nüfusuna kayıtlı olmaları ve bu Yasanın (4127 sy. Yasanın) yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geriye yönelik en az 5 yıl müddetle o yerde ikamet etmiş bulunması gerekir" hükmündedir.

2924 sy. Yasanın 21'inci maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü madde "**Hak Sahibi Kişi**"yi; "Orman köyü nüfusuna kayıtlı olan ve 4127 sy. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geriye yönelik en az 5 yıl müddetle o yerde ikamet etmiş bulunan kişi ile, 31.12.1981 tarihinden itibaren orman köyü nüfusuna kayıtlı kişi,...." olarak tanımlamıştır.

4127 sy. Yasanın yürürlük tarihi 30.10.1995' tir. Hak sahibi olabilecek kişinin

enaz 30.10.1990 tarihinden beri o yeri kullanıyor olması gerekmektedir. Yasanın amacı da dikkate alındığında;

2924 sy. Yasa gereğince kullanım kadastro yapılan yerde, kullanıcı olarak gösterilecek kişinin, ikamet için o yere ihtiyacı olduğu, hatta olanakları gereği o yerde oturma zorunluluğu bulunan kişiler olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla da kadastro çalışmalarının başlamasından itibaren, özellikle de ilk tespitte kullanıcı olarak gösterilen kişinin, askı ilanına kadar geçen süre içerisinde bu yeri satın, "*Kullanıcı tashihi*" talebinde bulunması haline dikkate alınmaması gerekir.

H - Kullanıcı ve Tapu Maliki

Tespitte esas taşınmaz orman haritasında kalmasına karşılık, (*genel kadastro geçmemiş olmasına rağmen*) daha öncesine ait tapu kaydı varsa ve kullanıcı kayıt sahibinden farklı biri ise; hangi isim belirtilecektir ?

Yasa, kullanıcının belirtilmesinden bahsetmiştir. Bu nedenle de kullanıcının isminin belirtileceği muhakkaktır...Kullanıcıların belirtilmesinin amacı; yine 2924 sy. Yasanın 11'inci maddesinde belirtilmiştir. Amaç, Hazine tarafından bu yerlerin satışında kullanıcıya öncelik tanınmasıdır.

Yasada, kayıt sahibinden bahsedilmemiş olması nedeniyle, kayıt sahibinin tümünden devre dışı bırakılması doğru olacak mıdır ?.. Zira kayıt sahibi, tapulu taşınmazın orman haritası içinde kaldığını anladıktan sonra yasalara saygılı bir vatandaş olarak tapulu yerini feda ederken, kadastro çalışmalarının başladığını öğrenen kötü niyetli kişilerin bu yeri işgal etmiş gibi sahip çıkması her zaman mümkündür.

Halbuki; yine aynı maddenin 3'üncü bendinde; "*. kadastro çalışmalarında belirlenen kişilerin, bu maddenin dördüncü fıkrasına göre gerçek hak sahibi olup olmadıkları hususu, ayrıca Orman Bakanlığınca tespit edilir....*" ibaresi bulunmaktadır. Hal böyle iken, tapu sahibinin mi, yoksa kullanıcının mı gerçek hak sahibi olacağına dair son kararı verecek olan Orman Bakanlığıdır. O nedenle de, Bakanlığın değerlendirmesinde, eksik bilgi bırakmamak bakımından tapu malikinin de belirtilmesi özellikle gerekmektedir.

(Yer tapulu olmasına karşılık kullanıcı yoksa; aynı şekilde kullanıcısı olmadığı ancak tapu kaydı bulunduğu belirtilmelidir.)

* Bu anlatımdan da anlaşılacağı üzere;

Kadastro elemanları 3402 sy. Yasa hükümlerine göre kullanım kadastro çalışmalarına başlamadan önce, o yere ait tapu kaydı bulunup bulunmadığını ilgili tapu sicil müdürlüğündeki zabıt defterlerinden araştırıp, varsa çıkarmış olacaklardır.

I - Kullanıcı Tüzel Kişilik

Çalışma sahasında sağlık ocağı, cami, karakol, okul yeri,.... gibi normal şartlarda tüzel kişilik adına tescili yapılması gereken (ya da tescilli) yerler varsa bunlar için nasıl bir uygulama verilecektir ?

Kullanıcıların gösterileceği hükmünü içeren Yasanın 11'inci maddesinde, kullanıcı olarak tüzel kişilerin gösterilmesine dair herhangi bir bilgi bulunmaktadır. Aynı maddenin son bendi ise; "*Orman Kanunu hükümlerine göre tahsis edilen yerler ile hazinenin mülkiyetinden çıkan veya kamu hizmetine tahsis edilen veya bu maksatla fiilen kullanılan taşınmaz mallarda bu madde uygulanmaz.*" şeklindedir.

Bu durumdaki taşınmazlarda 2924 sy. Yasa kapsamında kullanıcı gösterilemeyecektir. Ancak, zeminde sağlık ocağı, cami, karakol, okul yeri,.... gibi fiili tesisler bulunurken, bu tesislerin bulunduğu parsellerin boş gösterilmesi de doğru olmayacaktır. Zira boş gösterilmesi halinde Hazinece satışa çıkarılmasına neden olabilecektir. Oysa bu tesisler yaşamın bir parçası olan gerekli tesislerdir.

O nedenle de bu tesislerin bulunduğu taşınmazların kadastro tutanağında, tesisin varlığının gösterilmesi doğru bir uygulama olacaktır.

J - Çalışmaların Kontrolü

Kadastro müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar; 3402 sy. Yasanın 8'inci maddesi gereğince, kontrol elemanlarınca kontrol edilir.

1 - Teknik Kontrol;

Kontrol mühendisi ve fen kontrol elemanlarınca;

- Yapılan tüm çalışmaların BÖHYY hükümlerine göre, *-herhangi bir çalışma alanında yapılan tesis kadastroundan farksız olarak-* yapıp, yapılmadığı,

- Zemine aykırı ifraz parselleri oluşturulup, oluşturulmadığı, kontrol edilir.

2 - Tasarruf Kontrolü

Tasarruf kontrol memuru tarafından;

- Kullanıcıların nüfus cüzdan fotokopisi alınmış mı?

- Kullanıcı olarak gösterilen kişilerin; Yasanın öngördüğü tarihten beri o yerde oturduğuna dair muhtarlıktan yazı alınmış mı?

- Bu belgeler alınamamışsa ya da belgeler alınmış olsa dahi belgelere göre o kişinin, Yasanın aradığı koşulları taşımaması halinde bu durum, tutanağın "Edinme Sebebi" bölümünde belirtilmiş mi?

- Tutanağın yine "Edinme Sebebi" bölümünde, fiili durumun, yasanın aradığı süreden beri var olduğuna dair muhtar ve bilirkişilerin beyanı yazılmış mı?

- Ayrıca, zeminde gerçek bir kullanım bulunup bulunmadığı kontrol edilir.

3 - Kadastro üyesi tarafından:

Nüfus cüzdanı fotokopisi, ve muhtarlık yazısı mevcut mu?

Tutanağın sütunları eksiksiz doldurulmuş mu? Kontrol edilir.

K - Tapulanmış Yerler 2/B Kapsamında Kalırsa

Daha önce tapulama ya da kadastro çalışmalarıyla tapulanmış taşınmazlar, orman haritasında kalıyorsa; orman kadastro ikinci kadastro sayılıp geçersiz olur mu ?

Bu şekildeki orman kadastroğunu Yargıtay kararları ikinci kadastro saymamıştır. Nitekim, Yargıtay 2.HD.nin (Ta.8.3.1993). E.1992/7372, K.1993/1993 Sayılı kararı; "*Genel kastrodan sonra yapılan orman kadastro işlemi ikinci kastro değildir.....*" şeklindedir.

Tapulanmış Yerlerin Orman Haritasında Kalması

* Kadastro Müdürlükleri, tesis kadastro-na başlamadan 2 ay önce, Orman İdaresine bildirim yapmaktadır.

Bu bildirim üzerine;

- Daha önce orman kadastro ya da tahdidi yapılmışsa, orman haritası kadastro müdürlüğüne verilmesi gerekir.

- Henüz orman kadastro ya da tahdidi yapılmamışsa, o takdirde Orman İdaresi, Kadastro Müdürlüğüne yapılan çalışmalarda orman sınırlarının belirlenmesi için Orman İdaresinin eleman vermesi gerekir.

- Kadastro elemanlarınca geçirilen sınır (*Orman İdaresinin eleman vermesi ya da vermemesi durumunda da*) Orman İdaresine de bildirilmektedir... Hatalı bir sınır belirlemesi varsa Orman İdaresinin, zamanında itiraz etmesi/dava açması gerekir.

Bütün bu aşamaların yasal dayanağı bulunmaktadır.

- Ayrıca, Orman Yönetmeliğinin 18'inci maddesi; "*Orman kadastro yapılacak yerlerin, daha önce tapulanması yapılmış ise; kadastro pafta örnekleri, tapu kayıt örnekleri, gerekli diğer bilgi ve belgeler tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinden temin edilir.....*" hükmündedir.

Yukarıdaki bilgilerden anlaşılacağı üzere, yasal hükümlere zamanında uyulmuş olsa; daha önce tapulanmış yerlerin orman haritasında kalması gibi bir sorun hiç olmayacaktı. Ancak, ne yazık ki uygulamada bu tür durumlarla sıkça karşılaşabilmektedir.

Daha önce tapulanan yerlerin orman haritasında kalması da, Yargıtay kararlarıyla mükerrer kadastro sayılmamaktadır. Böylece de, kadastro elemanlarının 3402 sy. Yasanın 4 üncü maddesinin kendilerine vermiş olduğu yetkiye dayanarak belirledikleri orman sınırları geçersiz sayılmaktadır.

L - Tapulu Taşınmazların Tapu Kütüğüne Şerh

Daha önce tapulanmış olduğu halde orman haritasında kalan taşınmazların tapu kütüğüne şerh; orman haritası müdürlüğe geldiği an mı konacak, yoksa çalışmaların tamamlanması mı beklenecektir ?

Bu durumdaki taşınmazlarla ilgili nasıl bir uygulama verileceği TKGM'nün 1996/4 nolu genelgesinde yer almaktadır. 1996/4 nolu genelgeye göre; Bu durumdaki taşınmazlara ait tesciller, kamulaştırma kararı ya da mahkeme kararı olmadığı sürece geçerliliğini koruyacaktır. Bu nedenle de kadastro müdürlüklerince, orman haritası ya da kadastro paftasına işlenecek ve Orman İdaresine bildirerek 2/B sahasında kalan taşınmazlar hakkında kamulaştırma kararı ya da mahkeme

kararı olmadan hazine adına tescilin yapılamayacağı bildirilecektir. Ayrıca, aynı parsellerin tapu kütüğüne şerh konulmak üzere ilgili tapu sicil müdürlüğüne de bildirim yapılacaktır... İşte bu bildirimin hangi aşamada yapılacağı genelgenin ifadesinden net olarak anlaşılamamaktadır.

Orman haritasının, kadaströ müdürlüğüne geldiği andan itibaren; 2/B sahasının dış sınırlarının zeminde belirlenmesi ve içerde kalan taşınmazların kadaströ çalışmalarının bitirilmesine kadar geçen süre içerisinde üçüncü şahısların haklarının korunması önem arz etmektedir. Bu süre içerisinde, parselin durumunu öğrenen malik, bu parselini elden çıkarmak istediğinde, tapu kütüğünde herhangi bir belirtim bulunmadığından rahatlıkla satabilecek ve satın alan kişi ise durumu bilmediğinden haksızlığa uğramış olacaktır.

İşte bu gibi durumlara fırsat vermemek için;

Orman haritaları kadaströ müdürlüğüne geldiği anda, daha önce tapulanmış olduğu halde orman haritasında (orman veya 2/B sahasında) kalan taşınmazlar olup olmadığı kontrol edilmeli, var olduğunun anlaşılması halinde, orman haritasındaki sınırlar, hemen kadaströ paftasına –kurşun kalemle- işlenmeli, orman haritasında tamamen ya da kısmen kalan parseller belirlenmeli ve zemin çalışmalarına başlamadan önce tapu sicil müdürlüğüne bildirilerek, tapu kütüğüne –kurşun kalemle de olsa- şerh konulması sağlanmalıdır.

* Paftada yapılacak işlemlerin ve tapu kütüğüne konacak şerhin kurşun kalemle yapılmasının gerektirisi;

Orman haritalarının teknik olarak yeterli hassasiyete sahip olmadığı bilinen bir gerçektir. Bu haritaların zemine aplikasyonu sonucu belirlenen sınırların kadaströ müdürlüğüne hassas ölçümü sonucu kesin sınır hattı ortaya çıkacaktır. Kesin olan hattın paftada gösterilmesi için, ilk gösterimin, bilgi mahiyetinde geçici bir gösterim olması, o nedenle de kurşun kalemle olması yerelidir.

Tapu kütüğüne konacak şerhin kurşun kalemle olması ise, özellikle kısmen ormanda kalan taşınmazlar için önem taşımaktadır. Çünkü, kadaströ müdürlüğünün çalışmaları ile kesin hat belirlendikten sonra orman ya da 2/B sahasında kalan kısımların kesin yüzölçümü hesaplanıncaya kadar, üçüncü şahısların haklarının korunması bakımından yine geçici mahiyette olacak şerhin kurşun kalemle olması yeterli görülmelidir.

M - Tapulu Yerlerde 2924 Çalışması

Daha önce tapulama ya da kadaströ yasalarına göre tapulandığı halde, orman haritasında kalan yerlerde yapılacak 2924 çalışmaları, kadaströ müdürlüğü tarafından mı, yoksa serbest mühendis tarafından mı yapılacaktır ?

Bu durumdaki yerler için nasıl bir uygulama verileceği TKGM'nün 1996/4 nolu genelgesinin (III-A) başlığının 4, 5 ve 6 ncı paragrafında yer almaktadır.

4, 5 ve 6 ncı Paragraflar şu şekildedir:

"Kadaströ çalışmaları sırasında, 6831 sy. Yasanın 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan ve zabıt defteri/tapu kütüğünde Hazine adına tescili yapılan taşınmaz malın sınırları içerisinde şahısların kullanımında bulunan kısımlar, fiali kullanım durumuna göre sınırlandırılıp Hazine adına tespitleri yapılacak ve taşınmaz malların kimlerin kullanımında bulunduğu ve varsa üzerindeki muhtesatların kimlere ait olduğu tutanağın 'Edinme Sebebi' sütununda açıklanarak, üzerindeki muhtesat ile tasarruf edenlerin ismi kadaströ tutanağının 'Beyanlar' hanesinde gösterilecektir.

Ancak, 4127 sy. Yasayla, 2924 sy. Yasanın 11 inci maddesine eklenen ve yeniden düzenlenen fıkralarda, daha önce bu maddenin 3763 sy. Yasayla değişik 11 inci maddesinde yer alan ve Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilen 5 'inci fıkrasında olduğu gibi, 'Evvelce kadaströsu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında 6831 sy. Orman Yasasının 2/B maddesi gereğince orman sınırları dışına çıkarılan yerlerdeki Hazine adına ihtilafsız veya hükmen tescil edilmiş veya edilmemiş taşınmaz mallar için de bu madde hükümleri uygulanır.' şeklinde bir hükme yer verilmediğinden, 6831 sy. Yasanın 2/B maddesi uygulaması sonucu Hazine adına çıkarılan ve kadaströya tabi tutulmak suretiyle Hazine adına tescili yapılan taşınmaz mallar, 3402 sy. Yasanın 22 'nci maddesinin 1 'inci fıkrası hükmü nedeniyle kadaströya tabi tutulmayacaktır.

Bu durumda olan yerlerde Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği kapsamında talebe bağlı işlem uygulaması yapılacaktır."

1996/4 nolu genelgedeki mantık ise; bu durumdaki taşınmazlarla ilgili 2924 sy. Yasa gereği de olsa çalışmalar 3402 sy. Yasaya göre yapıldığından; bu Yasaya göre daha önce tutanak tutulmak suretiyle tapulanmış bir taşınmaz için aynı Yasa uygulamasıyla yeniden tutanak tutulması

ikinci kadastro anlamına geleceği, bunun ise aynı Yasa 22' nci madde hükmüne uygun düşmeyeceğidir.

O nedenle de 1996/4 nolu genelge, bu durumdaki yerler için; **Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği** kapsamında, talebe bağlı işlem uygulaması yapılmasını öngörmektedir. Tescile Konu Harita ve Planların yapım yönetmeliği kapsamındaki işler ise **1993/2** nolu Genelge gereğince serbest mühendisler tarafından yapılmaktadır. Bu husus, Genel Müdürlüğün muktezalarıyla pekiştirilmektedir. Konuyla ilgili Fen Dairesi Başkanlığının 9.5.2000 tarih 502 sy. bir muktezası şu şekildedir;

“.....Daha evvel kadastro gördüğü halde orman haritasında 2/B sahasında kalan bir yerde 2924 sy. Yasa uygulaması yapılması halinde, 1996/4 nolu Genelgenin (III.A) başlık, 6'ncı paragrafında, bu durumdaki yerler için -Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği kapsamında, talebe bağlı işlemler uygulaması yapılacaktır.- denilmektedir.

Dolayısıyla, bu durumdaki yerler için haritalar, 1993/2 nolu Genelge eki Yönergenin 2/b maddesinde ve 1994/5 nolu Genelge eki Yönergede belirtilen sınırlandırma haritaları niteliğinde olacağından, ilgili kurum tarafından bir harita kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılması, teknik belgelerin yapımçı tarafından düzenlenerek kadastro müdürlüğüne verilmesi ve işlemin kadastro müdürlüğüne kontrol edilmesi gerekir.”

Halbuki, yukarıda **“K”** başlığında; Daha önce genel kadastro görmüş yerlerde yapılan orman kadastrousunun ikinci kadastro sayılmayacağına dair Yargıtay kararı olduğundan bahsedilmişti.

- Yargı kararı önceki kadastroyu geçersiz saydığına göre, kadastro müdürlüğüne yapılacak çalışma ikinci bir kadastro sayılabilir mi?

- Kadastro geçersiz sayıldığına göre, bu çalışmalar sırasında tutulan tutanaklar da geçersiz sayılmaz mı?

“Yargı kararına göre tapulu yerlerin orman içinde kalması ikinci bir kadastro sayılmıyor ama önceki çalışmalarla oluşturulmuş parseller tescillidir. Ve bu tesciller yargı ya da kamulaştırma kararı olmadıkça geçerliliğini sürdürecektir. O nedenle de yeni bir tutanak tutulması doğru değildir.” düşüncesiyle hareket edilirse, bu durumdaki taşınmazlar için kadastro tutanağı dü-

zenlenmeyebilir. Ancak **şöyle bir yol izlenebilir.**

Bu durumdaki taşınmazların toplu olarak bulunduğu alan tek bir parsel olarak ele alınıp, **“Değişiklik Beyannamesi”** düzenlenerek önce ana parsel yazılıp, üzeri tıpkı bir ifraz işleminde olduğu gibi çizilip, alt satırlara mevcut parseller tek tek yazılıp, **“Sahibi”** sütununa **“HAZİNE”**; **“Düşünceler....”** sütununa ise **“KULLANICILAR”** yazılabilir.

Ancak, şu anki mevzuat ve genel müdürlük muktezaları bu çalışmaların serbest mühendis tarafından yapılmasını öngördüğü için, yeni bir mevzuat düzenlemesi olmadığı sürece bu öngörü doğrultusunda hareket edilmeye devam edileceği muhakkaktır.

* Önceki kastroyu geçersiz sayan yargıtay kararından hareketle ve 2/B-2924 sy. Yasa çalışmalarının, protokol gereği yapılan özel bir çalışma şekli olduğu, ayrıca - bir altbaşlıkta ele alınacağı üzere- kullanıcıları belirlemede serbest mühendislerin karşılaşacağı problemler de dikkate alındığında; bu durumdaki parsellerin haritasının serbest mühendisler tarafından yapılması hususunun tartışılması gerektiği düşüncesindeyim.

N - 2924 Çalışmalarının Serbest Mühendisler Tarafından Yapılması

1996/4 nolu Genelgede; Daha önce tapulama ya da kadastro yasalarına göre tapulandığı halde, orman haritasında kalan yerlerin 2924 sy. Yasa çerçevesinde yapılacak çalışmaların Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği Kapsamında talebe bağlı işlem uygulaması yapılacağı belirtilmiş olduğundan, Bu durumdaki yerlerdeki çalışmaların, serbest harita mühendisleri tarafından yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Serbest mühendislerin yapmış olduğu çalışmalar için de bir tescil bildiriminin (Değişiklik Beyannamesinin) düzenlenmesinin sağlanması, çalışma yapılan saha bir bütün halinde anaparsel olarak yazdırılması, üzeri, tıpkı bir ifraz işleminde olduğu gibi çizilip, alt satırlara mevcut parsellerin tek tek yazdırılması ve **“sahibi”** sütununa **HAZİNE**; **“Düşünceler....”** sütununa ise **KULLANICILARIN** yazdırılması sağlanmalıdır.

Ayrıca, kullanıcı olarak gösterilen kişilerin, bu Yasadan yararlanabilecek kişiler olduğunun belgelenmesi bakımından nüfus cüzdanı fotokopisi ve kullanıcının Yasanın aradığı süreden beri o köyde ikamet ettiğine dair muhtarlık yazısının

da eklenmesi sağlanmalıdır.

(Muhtarlık yazısı, her kullanıcı için ayrı ayrı olmayıp, her bir 2/B sahasında bulunan kullanıcılar için toplu olarak verilmesi yeterli görülmelidir.)

İşlemin bu şekilde yapılması konusundaki yönlendirme kadastro müdürlüklerince yapılmaktadır.

Serbest mühendisler tarafından yapılan çalışmalarda şu sorular gündeme gelmektedir.

* Serbest mühendis kullanıcıyı nasıl belirleyecektir?

* Serbest mühendisin düzenlediği harita için il idare kurulu kararı aranacak mıdır?

* Serbest mühendisin yaptığı çalışmanın kontrolünde izlenecek yol ne olacaktır?

○ - Serbest Mühendisin Kullanıcıyı Belirlemesi

Serbest mühendisler kullanıcıyı nasıl belirleyecektir?

Bilindiği üzere kadastro müdürlüklerince çalışmalar 3402 sy. Yasaya göre yapılacağından bu Yasa gereğince belirlenen bilirkişiler yardımıyla kullanıcılar tespit edilebilmektedir. Halbuki serbest mühendisin yapacağı çalışmalar için yasal bilirkişiler olamayacaktır. Bu ise serbest mühendisin, kullanıcıları belirlemede zorlanmasına sebep olacaktır. Taşınmazın başında bulunan ve kullanıcı olduğunu beyan eden kişi -başkaca araştırma olanağı olmaksızın- kullanıcı olarak göstermek durumunda kalacaktır. Bazende kullanıcı olduğu, hatta daha önce adına tapulandığı halde çalışmalar anında zeminde bulunmayan hak sahibinin yerini kullanıcısı bulunmuyor şeklinde gösterilmesine de neden olunabilecektir.

Bu ise, kadastro müdürlüklerine, kontrol çalışmalarında daha hassas olma sorumluluğu yükleyecektir.

○ - Serbest Mühendis Çalışması ve İl İdare Kurulu Kararı

Serbest mühendis tarafından düzenlenen haritalar için il idare kurulu kararı aranmayacaktır.

Bu konudaki Genel Müdürlük Muktezası şu şekildedir: “..... 2/B alanlarının **kullanma durumlarına göre ifraz edilmesi** yönündeki talep için, 2924 sy. Yasa çerçevesinde olmak üzere sa-

dece Orman Bakanlığı (Or-Köy Gn.Md.) yetkilidir. Orman Bakanlığınca, bu gibi yerler için kullanma durumları itibarıyla ifraz edilmesi talep edildiğinde, bu şekildeki ifraz işlemi için, 3194 sy. Yasanın ilgili hükümlerine göre il idare kurulumun olumlu görüşünün aranmasına gerek yoktur”

2924 sy. Yasanın, 11’inci maddesi, kadastro çalışmalarının fiili duruma göre yapılmasını öngörmektedir.

Ölçüme konu yer daha önce kadastro görmüş olduğundan, son ölçüm durumu da muhtemelen aynı olacaktır. Zaman zaman ifrazlar nedeniyle fiili kullanım durumları oluşturulmuşsa bunların ölçümünde de sakınca yoktur. Ancak, yukarıda (F) başlığında belirtildiği üzere zeminde tek parça olarak müştereken kullanılan taşınmazlar, zeminde fiilen herhangi bir ayırma bulunmadığı sürece ayrı ayrı sınırlandırılmayıp tek parça olarak ölçümü yapılmalı, bütün kullanıcılar, tek parselde gösterilmelidir.

Kadastrocunun teknik kontrolleri sırasında, fiili duruma aykırı ifraz olup, olmadığının kontrol altında tutulması gerekir.

○ - Serbest Mühendis Çalışmasının Kontrolü

“Serbest mühendis tarafından yapılan çalışmanın kontrolünde nelere bakılacağı, özellikle de kullanıcı olarak yazılmış kişilerin, gerçekten kullanıcı olup olmadığı kontrol edilmeli midir?” soruları en çok sorulan konuları oluşturmaktadır.

1- Teknik Kontrol

- Serbest mühendis tarafından, 2924 sy. Yasa kapsamında yapılan işlemin kontrolü, serbest mühendisler tarafından yapılan diğer işlemlerden herhangi bir farkı olmayacaktır.

- Nirengi, poligon ve diğer ölçüm ve hesapların BÖHYİ’nin koşullarına uygun olup olmadığı,

- İşlem dosyasının 1994/5 nolu Genelgenin öngördüğü şekilde tanzim edilip edilmediği,

- Herbir parselin, zeminde fiilen olup olmadığı (Serbest mühendisin düzenlediği harita ile tesis kadastrosunda tanzim edilmiş paftanın mukayesesinde; tesis kadastrosunda tek parça olarak sınırlandırılmış bir taşınmazın iki ya da daha fazla parsel olarak sınırlandırıldığı görülmesi

halinde, bu durumun zeminde fiilen oluşup oluşmadığı),

- Tescil bildiriminin sütunlarının eksiksiz doldurulup kullanıcıların belirtilip belirtilmediği,

- İşlemin vizesinin yaptırılıp yaptırılmadığı, Kontrol edilir.

2- Kullanıcıların Kontrolü

Belirlenen Kullanıcıların, gerçek hak sahibi olup olmadığının -2924 sy. Yasa 11 'inci maddesi gereğince- Orman Bakanlığınca ayrıca **tespit** edileceğine dair hüküm bulunması nedeniyle, kadastronun yasal olarak sorumluluğunun bulunmadığına yukarıda (D) başlığında değinilmişti.

Ancak, serbest mühendis tarafından yapılan bir işlem vardır ve bu işlemin bir kadaströ müdürlüğü safhası söz konusudur. Yine yukarıda (C) ve (D) başlıklarında bahsedildiği üzere, Orman Bakanlığı'nı bilinçli olarak yanıltmaya yönelik bir davranış karşısında ya da Orman Bakanlığı'nca yapılacak bir hata karşısında, bu davranış ve hatadan kadaströcuya da pay çıkarılmaması bakımından kullanıcılarla ilgili gerekli belgelerin -yani nüfus cüzdanı fotokopisi ve muhtarlıktan alınmış yazının- eklenmesi gerekir.... (Bu konudaki yönlendirme yine kadaströ müdürlüğüne düşmektedir.)

- Bu belgeler tamam mı?

- Kullanıcı bulunmayan parsellerde, kullanıcının bulunmadığı net olarak belirtilmiş mi?

- Yine serbest mühendisin düzenlediği haritalar ve aynı yere ait kadaströ paftalarından yararlanarak; Yeni haritanın değişiklik beyanname-sinde belirtilen kullanıcıların, aynı parsellerin, tesis kadaströsunda adına tapulanan kişi/kişiler olup olmadığı kontrol edilir.

Farklı kişilerin bulunduğu parsellerin varlığı görülürse, daha önce adına tapulanan kişiler ve kullanıcıların gösterildiği bir tutanak tutulmalı ve Tarım Orman Bakanlığına gönderilecek evraklarla birlikte bu tutanak da gönderilmelidir.

Böyle bir bildirimin yapılmaması, yukarıda (D) başlığında da bahsedildiği üzere, kadaströ elemanlarının sorumluluk altında tutulmasında veri olacağı unutulmamalıdır.

S - 2/B Sahasında Parselasyon (md:5)

2924 sy. Yasanın 4 üncü maddesi; "Orman içi köy halkının yerleştirilmesi maksadıyla or-

man sınırları dışına çıkarılarak Hazine adına tescil edilip, Tarım ve Orman Bakanlığı emrine geçen yerler; iklim ve toprak yapısına en uygun tarım arazisine dönüştürülmek üzere Köy İşleri ve Kooperatifler Bakanlığınca ıslah ve imar, Tarım ve Orman Bakanlığınca ihya edilir." Hük-münde; 5/1'inci maddesi ise "Islah, imar ve ihya edilen taşınmaz mallar, tarımsal işletme tipleri, verim değerleri ve yerleşim planları dikkate alınarak yönetmelikte belirlenen esaslara göre Tarım ve Orman Bakanlığınca ifraz edilir." Hük-mündedir.

Bu iki maddede bahsedilen yerler, 2/B gereği orman dışına çıkarılan yerlerden olduğu halde üzerinde herhangi bir yerleşim bulunmayan, ıslah, imar ve ifraz suretiyle düzenlemeye tabi tutulup, orman içi köy halkının yerleştirileceği yerlerdir... Yani boş bir sahanın parselasyonu söz konusudur. Bu durumda;

Parselasyonu kim yapacaktır. Parselasyon için il idare kurulu kararı aranacak mı?

* Parselasyon İşlemi

Parselasyon işlemi Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacaktır. İşlem, tescile tabi olduğundan TESCİLE KONU HARİTA VE PLANLARIN YAPIMINA AİT YÖNETMELİK'in 2'nci maddesi gereğince bir harita-kadaströ mühendisi sorumluluğunda yapılacaktır. 1993/2 nolu Genelgenin 2'nci maddesindeki bilgiye göre, böyle bir parselasyon işleminin kadaströ müdürlüğü tarafından yapılması mümkün değildir.

Orman Bakanlığı, parselasyon işlemini, serbest mühendislere yaptırabileceği gibi, varsa kendi bünyesindeki mühendislere de yaptırabilir.

Kadaströ Müdürlüğü 1994/5 nolu Genelgenin öngörüsü doğrultusunda kontrol yapar.

* İl İdare Kurulu Kararı

İşlemde, boş bir sahada bir parselasyon çalışması söz konusudur. 2924 sy. Yasanın 5' inci maddesinde bu yerlerin ifrazı ile ilgili bilgi; ".....Yönetmelikte belirlenen esaslara göre Tarım ve Orman Bakanlığınca ifraz edilir" şeklinde; 2924 sy. Yasanın 21'inci maddesi gereğince yayınlanan Yönetmeliğin 7'nci madde 3'üncü fıkrası ise; ".....yeni yerleşim projelerinin uygulanacağı bölgelere ait planlama, planların onaylanarak kesinleşmesi ve plan uygulaması konularında özel yasalarla verilen yetkiler saklıdır." Şeklinde-dedir.

Bilindiği üzere; yapılan ifraz, tevhit, parse- lasyon işleminin uygunluğu, bulunduğu yere gö- re belediye encümeni ya da il idare kurulu tara- fından onaylanması gerekeceği 3194 sy. Yasanın 16'ncı maddesinin hükmüdür.

Bu bilgilerden hareketle;

Orman dışına çıkarılan yerlerden olduğu halde, üzerinde herhangi bir yerleşim bulunma- yan yerlere, orman içi köy halkının yerleştirilme- si amacıyla yapılacak ifraz/parsestasyon işlemleri için il idare kurulu kararı aranması gerekecektir.

T - Tapu Kütüğünde Yapılacak İşlemler

1 - 2924 sy. Yasa gereğince çalışma yapıla- cak yer daha önce 2/B gereğince orman dışına çı- karılarak 6831 sy. Yasanın 11'inci maddesi gere- ğince askı ilanına alınıp kesinleştikten sonra tapu kütüğüne tescil edilmiş ise;

Kullanım kadastro çalışmalarıyla yeni parseller oluşacağından, kadastro müdürlüğünün yapacağı çalışmalar akabinde, kütük sayfası ka- patılıp, yeni oluşan parseller için yeni sayfalar açılır.

2924 sy. Yasa gereğince yapılan kullanım kadastro ya da -5 inci madde gereği- ifraz ça- lışması, 2/B sahasının tamamını değilde bir kıs- mını kapsıyorsa o takdirde yeni parseller için ye- ni sayfalar açılırken kalan kısım olduğundan, kütük sayfası kapatılmayıp miktar düşülür.

2 - Eğer 2/B sahası daha önce tescilli değil- se; o takdirde kadastro müdürlüğünün çalışma- rı sonucu, önce 2/B sahası tek parça olarak tescil edildikten sonra, aynı şekilde sayfa kapatılıp, ye- ni oluşan parsel sayfalarına "gitti" gösterilerek yeni parsellerin her biri ayrı bir kütük sayfasına tescil edilir.

U - Bakanlığın Hisseli Satış Talebi

2924 sy. Yasa gereği yapılan çalışma sonucu oluşmuş bir parselin Hazine tarafından birden fazla kişiye satılmış olması hali;

Bu Yasa gereğince yapılan çalışmalarda kul- lanıcının gösterilmesinin amacının, Hazine tara- fından yapılacak satışta önceliğin belirlenmesine

yardımcı olacağına yukarıda (H) başlığında de ği- nilmiştir.

Diğer taraftan; kullanıcılar belirlenirken, bir parselin birden fazla kişi tarafından kullanılması halinde, 3402 sy. Yasanın 15'inci maddesi ve 47/K Yönetmeliğinin 3'üncü maddesi gereğince duvar, çit, tel örgü ile fiili bir ayırma yoksa, kul- lanıcının müşterek gösterilebileceğine yine yuka- rıda (F) başlığında değinilmiştir.

Kadastro sırasında, kadastro tutanağının be- yanlarında müşterek olarak gösterilen kişilere bu yerlerin müşterek mi yoksa müstakil mi satılaca- ğı Hazinesin değerdendirece ği bir husustur.

Yukarıdaki verilerden, müşterek satışın da yapılabilece ği sonucuna varılabilmektedir.

* Eğer yapılan çalışma kullanım kadastro su- de ğil de, yine 2924 sy. Yasanın 4'üncü maddesi gereğince orman içi köyler halkının yerleştiril- mesi amacıyla 5'inci madde gereğince yapılan if- raz ile oluşan parseller hisseli satışa konu olmuş- sa; (ki bu parsellerin ifraz anında kullanıcısı ol- mayıp, boşdur. Orman içi köy halkı, bulundukları yerden alınarak bu boş parsellere yerleştirilmek amacıyla bu ifraz yapılmıştır.)

O takdirde; buna engel herhangi bir mevzu- at bulunmadığı gibi, yukarıda bahsedilen konu- nun, bu şekilde oluşturulan parsellerin de hisseli satışa konu olabilece ğine açık kapı bırakmakta- dır.

2924 sy. Yasa gereğince; doğrudan kullanım kadastro ile ya da ifraz ile oluşan parsellerin, Hazine tarafından hisseli satışa konu edilmesi halinde tapu sicil müdürlüklerince tereddüte ge- rek olmadan talebin karşılanmasında sakınca bu- lunmamaktadır.

V - 2924 Çalışması, Belediye ve Mücavir Alan Dışında Yapılır

2924 sy. Yasanın "Belediye ve Mücavir Alanlarındaki Yerleşim Yerlerinin De ğerlendiril- mesi" başlıklı 13'üncü maddesi 28.8.1991 tarih 3763 sy. Yasanın 4'üncü maddesi ile kaldırılmış- tır.

Orman Köylülerinin Kalkındırılmasının

Desteklenmesi Hakkındaki Yönetmeliğin 25/b bendi; “31.12.1981 tarihinde köy statüsünde olan yerler, bilahare köy statüsünden çıkmış olsalar da uygulamada 31.12.1981 tarihindeki statüleri esas alınır.” şeklindedir.

Buna göre:

2924 sy. Yasa çalışmaları, belediye ve mücavir alan dışında ya da halen bu alan içinde olmakla birlikte 31.12.1981 tarihinden öncesi bu alanlar dışında bulunan yerlerde yapılabilecektir.

MAHKEME KARARINA BAĞLI İŞLEMLER VE DÖNER SERMAYE

Mahkeme kararına dayalı işlemlerden döner sermaye ücreti tahsil edilip edilmeyeceği, uygulamada çokça soru konusu edilen bir husustur.

Tapu sicil müdürlüklerince yapılan işlemlerden hangilerinin döner sermayeye tabi, hangilerinin tabi olmadığı Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 21.08.1993 tarih, **1516** nolu Genelgesi ile düzenlenmiştir.

Kadastro müdürlüklerince yapılan işlemlerden hangilerinin döner sermayeye tabi olduğu ise Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 23.02.1993 tarih, **1993/2** nolu Genelge eki Yönergenin 2’nci maddesiyle belirlenmiştir... Döner sermayeye tabi olmayan işlemler ise aynı Yönergenin 19’uncu maddesinde yer almıştır.

1993/2 nolu Genelge eki Yönergenin 20’inci madde, 2’nci fıkrasında; “..... mahkeme ve icra dairelerinin, haciz ve ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu sicil ve kadastro müdürlüklerince, taşınmazın ada parsel numarasının tespiti talebinden ücret alınmaz.” Şeklinde bilgi bulunmasına karşılık, **ne** 1516 nolu Genelgede ve **ne de** 1993/2 nolu Genelgede, mahkeme kararına bağlı işlemlerin döner sermayeye tabi olup olmadığına dair bir bilgi bulunmamaktadır.

* Bu durum, uygulamada tereddüte neden olmaktadır... Mahkeme kararına bağlı taleplerden döner sermaye tahsil edilecek midir, edilmeyecek midir?

Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 13.04.1989 tarih 300-2/19 sy. Genelge eki Yönergenin “Kapsam” başlıklı 2’nci maddesinde; hükme bağlanmış plan ve haritalar, tescile konu harita ve planlar kapsamında sayılmış ve 42’nci maddesinde de mahkeme ilamına ek haritaların BÖHYY’ne göre kontrol edileceği belirtilmiştir.

Mahkeme kararının yerine getirilmesi zorunludur. Ancak, tüm belgeleri ve formalitesi tamam olan herhangi bir işlemin yerine getirilmesi de zorunludur. Tapu ve kadastro müdürlüklerinin, bu zorunluluk dışında seçenekleri bulunmamaktadır.

Mahkeme ilamı gereği yapılacak işlemlerde de bir hizmet üretildiğine göre döner sermayeye tabi olması daha mantıklı görünmektedir.

Döner Sermaye Bedeli Nasıl Belirlenecektir?

Yalnızca tapu sicil müdürlüğünü ilgililendiren işlemler için sorun olmayabilir. Çünkü maktu tek fiyat uygulanmaktadır. Fakat, işlem; teknik bir konu ise o takdirde kadastro müdürlüğünce tahsil edilecek bedel ne olacaktır?

Bilindiği üzere, talebe bağlı olarak kadastro müdürlüklerince yapılan her bir işlem için maktu ücretler bulunmakta; İlgililerince yaptırılıp kadastro müdürlüğünce kontrol edilen işlemler için ise yapım bedeli üzerinden hesaplanmaktadır.

Sonuç Olarak; Mahkeme kararına dayalı işlemlerin, döner sermayeye tabi olup olmadığı, tabi olaksa tahsil bedelinin ne olacağı,... soruları, mevzuat düzenlenmesiyle açıklık getirilmeyi bekleyen konulardır.

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

Aytuğ YAKAR
Müfettiş Yrd.

TAPULAMA-KADASTRO-ORMAN KADASTROSU İLİŞKİLERİ

İbrahim PARLAK
Mühendis

Bilindiği gibi taşınmazların hukuki ve geometrik durumlarını tespit ederek bunların sicillerini oluşturma işine kadastro denir. Ülkemizde kadastryu yapmaya ormanlar için Orman Genel Müdürlüğü diğer alanlar için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkili kılınmıştır. Tarihsele seyrinde Ülkemizin kadastrusunun tamamına yakını 1987 yılında çıkartılan 3402 sayılı Kadastro Kanununa kadar il ve ilçe merkezleri için 2613 sayılı Kadastro Kanunu, diğer yerler için 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerince kadastrya tabi tutulmuştur.

1987 sonrası kadastrya tabi tutulan alanlar için yasanın getirdiği çözüm dolayısıyla irdelediğimiz konuda herhangi bir problem bulunmamaktadır.

Tek tek ele alındığında 766 sayılı yasaya tabi tutulan bir çalışma alanında; başlangıçta orman alanlarını dışında bırakacak bir çalışma alanı sınırı geçirmek ya da yetkili alanını belirleyebilmek için sonradan ormanları tefrik etmek gerekir. Bu işlemler 09.07.1965 gün 1391 sayılı Genelge ile yönlendirilmiştir.

Bu genelgenin amacı orman ile kültür arazisinin arasındaki sınırın belirlenmesini düzenlemektir. Bu amaçla çalışmaları başlamadan mahalli orman idaresine yazı yazılarak daha önce tahdit görmüş (bir nevi orman kadastrusu) ormanlar varsa bu tahditlere ait harita, zabıt, ölçü değerleri v.b. belgeleri yoksa o çalışma alanındaki orman belirleme haritalarının temin edilerek orman temsilcileri ile birlikte bu haritaların uygulanması istenmektedir.

Burada esas problem 1940'lı yıllarda yapılan orman tahdit haritalarının uygulanmasından doğmaktadır. Yapım tekniği oldukça ilkel, ölçü, tersimat ve hesaplama hataları bulunan bu haritalar çoğu zaman kroki mahiyetinde ele alınarak zabıtlarında tarif edilen nokta ve tarla isimleri yardımıyla uygulanmıştır. Bu uygulamanın tek ve doğru şeklini tarif etmek imkansızdır. Zaten bu uygulama sonrası orman dışı kalarak gerçek ve tüzel kişiler adına tapulamaya tabi tutulan, ormana mücavir parsellerin çoğu bu uygulamaya güvensizlik dolayısıyla itirazlar sonucu orman idaresince yargıya götürülmüş, tahdit haritaları davalı parseller için birbirinden kopuk uygulamalarla sonuçlandırılmış, çoğu zaman itirazsız kesinleşen parsellere mücavir orman sınırı ile kenarlaşmamalar gözlenmiştir.

Bütün bunlara rağmen ormana mücavir veya yakın parseller "aksi hüküm oluncaya kadar muteber" siciller haline gelmiş hatta hak düşürücü süre geçtikten sonra tapulamaya tekaddüm eden sebeplere dayanılarak dava açılabilir" güvencesine kavuşturulmuştur (kamu malları için hak düşürücü süre işletilmemektedir). Bu parsellerde diğer parseller gibi devlet güvencesi ile el değış-

tirmiş, imar işlemlerine tabi tutulmuştur.

Yaklaşık 30 yıllık bir uygulamanın akabinde orman kadastro komisyonları, orman tahdit haritalarının ancak kendileri tarafından uygulanacağı görüşü ile eski uygulamaya hiç bağlı olmadan yeniden aplikasyonlar yaparak diğer kadastro parsellerini orman içerisinde göstermekte, bu yaptıkları işlemi 6 aylık ilana tabi tutmakta (ikinci defa kadastro yapmakta), sonuçlarını paf-ta ve kütüklerine infaz için teşkilatımıza göndermektedirler. Burada yapılan işlem, neresinin orman vasıflı alan olduğunu belirlemek değil 1940'lı yıllarda oldukça vasıfsız, kontrolsüz ve tutarsız haritaların kapsadığı alanı belirlemektir. Yani ormancılık mesleğinden çok haritacılık mesleğine yöneliktir.

Hem orman parseli hem de etkilenen diğer parseller için yeni bir sınırlandırma ve malik değıştirme olduğu için mükerrer kadastrudur. Kadastro işleminin yapısından dolayı bu amaçla ne kadar çıkartılmış yasa varsa hepsine göre bu yapılan işlem bütün sonuçları ile iptal edilmesi gerekmektedir.

Orman teşkilatının bu uygulamalarını kabullenmek demek 1987 yılına kadar yapılan bütün tapulama ve kadastro çalışmalarını bir ön çalışma, bir avam kadastro durumuna düşürecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bu şekildeki orman kadastrusu sonuçlarının infazını yönlendirmek için 1510, 1994/12, 1996/4 sayılı Genelgeleri çıkarmıştır. Maalesef bu genelgelere göre bu parsellerin ormandan kaldığı yönünde belirtme yapılması ön görülmüştür.

Bu şekilde yargıya intikal eden tartışmalı parsellerde yargıca çelişkinin sebebi olan orman tahdit haritalarının niye farklı uygulandığının araştırılması yerine çoğu zaman orman teşkilatından alınan "son yapılan orman kadastrusuna göre ormanda kalmaktadır" cevabına göre sonuçlandırıldığı yine bir yerin orman olup olmadığına orman idaresi karar verir mantığı ile (halbuki tartışılan bugünkü vasfının orman olup olmadığı değil geçmişte tanzim edilen bir haritanın sınırı içerisinde kalıp kalmadığıdır) haksız iptallerle sonuçlanmaktadır.

Burada teşkilatımızca yapılacak iş anılan genelgelerdeki tutum yerine 766 sayılı Kanunun 46. maddesi ve 3402 sayılı Kanunun 22. maddesi gereği orman kadastro komisyonlarının bu parsellere ilişkin aplikasyon ve ilanlarını her türlü sonuçları ile geçersiz kılmak, bu çalışmaları yok saymaktır.

2613 sayılı Kadastro Yasası ile üretilen parsellerde de sıkıntı aynı mahiyettedir. Bu parsellerde hak düşürücü süre bulunmamakla birlikte 3402 sayılı Kanunun geçici 4. maddesi ile yine bir düzenleme getirilmiştir.

TAHSİS SURETİYLE TAPUYA TESCİL

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ
Tapu ve Kadastro Müfettişi

Tahsis Suretiyle Taşınmaz Malların Tesciline İlişkin Temel Kurallar

- 1) Tahsis mutlaka bir kanun hükmüne dayalı olarak yapılır. Tahsis yazısında bu kanunun belirtilmiş olması gerekir.
- 2) Tahsis yapmaya yetkili kuruluş mutlaka bir kamu kurumu olmalıdır. Hangi kamu kurumunun yetkili olduğu tahsisle ilgili kanunda gösterilir.
- 3) Tahsis arazi çalışmalarını gerektiriyorsa mutlaka bir haritaya bağlanması ve tescilden önce bu haritanın kadastro müdürlüğünce teknik açıdan kontrolü gerekir.
- 4) Tahsis belgesinde kendisine tahsis yapılan kimsenin kimlik bilgilerinin tam olarak gösterilmiş olmasında yarar vardır.
- 5) Tescil tahsis kararı, dağıtım cetveli veya defterine ve ilgili kuruluşun resmi tescil talebine istinaden yapılır.
- 6) Tahsis suretiyle tescillerde resmi senet ve tescil istem belgesi ve başvuru fişi düzenlenmez.
- 7) Tahsis arsa, arazi bedeli karşılığı borçlandırma suretiyle yapılıyorsa kanunda gösterilen banka lehine resmi senet düzenlenmeden kanuni ipotek tesis edilebilir.
- 8) Tahsisin dayanağı kanun ve tahsisi yapan idarenin talebinde belli tasarrufların belli bir süre yasaklandığı belirtiliyorsa, tapu sicilinin şerhler sütununa bu kayıt aynen düşülür. Sadece belirli tasarruflara veya belirli bankalar lehine işlem yapılabileceği de belirtilmiş olabilir.
- 9) Bu şerh ve varsa kanuni ipotek ilgili idare ve bankanın yazılı talebi olmadıkça terkin edilmez.
- 10) Tahsisin dayanağı kanunda tahsis ve ipotek işlemlerinin harç ve vergilerden muaf olduğu belirtilmişse harç ve damga vergisi alınmaz. Tereddüt halinde vergi dairesi ile yazışma yapılır.

A) GECEKONDU KANUNU UYGULAMASI

Açıklama

Gecekondu, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan yapı demektir.

a) Belediyeye Arsa veya Arazi Tahsisi

Hazinenin, özel idarenin vakıflar idaresi dışındaki katma bütçeli dairelerin arazi ve arsalarından veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden belediye veya mücavir alanlarda bulunanlar gecekondu kanununda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere bedelsiz olarak belediyelerin mülkiyetine geçer. (Md. 3)

Tapu daireleri, bu arazi ve arsaları devralacak idarelerin yazılı müracaatları üzerine (resmi senet düzenlenmeden) en geç altı ay içinde, yeni malikleri adına tescil eder ve durumu ilgililere yazı ile bildirir (Md. 3) Bu yerlerde Belediyece ıslah planları hazırlanarak belediye encümenince karara bağlanır. Bu planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onandıktan sonra belediye ve muhtarlıkta bir ay süre ile ilan edilir. (Md. 16)

Belediyeler, Gecekondu kanununda yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devraldıkları arazi ve arsalar bu amaçlar dışında kullanamazlar (Md.11). Ancak bu arazi ve arsalarından ucuz konut yapımına uygun görülmeyenleri ve kıymetli olanları karşılığı gecekondu fonuna yatırılmak üzere satabilir, kiraya verebilirler (Md. 8,9)

b) Hak Sahiplerine Gecekonduların Tahsisi

Gecekondu ıslah planı içindeki arsalar ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine (gecekonduların ıslah ve tasfiyesi sebebiyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara) belediye encümeninin alacağı kararla bedeli karşılığında tahsis edilir (Md. 25, 26).

Tahsis edilen arsaların tahsis (satış) bedelleri Türkiye Emlak Bankasında, ilgili belediye adına açılacak fon hesabına yatırılır.

Tahsis bedelinin fona yatırılmasından sonra

belediye tarafından encümen kararının tarih ve sayısından da söz edilerek arsanın kayıtlı bulunduğu yer tapu sicil müdürlüğüne bir yazı yazılarak hak sahibi adına tahsisen tescilinin yapılması istenir. Arsa bedelinin tamamı fona yatırılmamış ise kalan kısım için kanuni ipotek tesis edilebilir.

Tapu Sicil müdürlüğünce bu yazı yevmiyeye alınarak tescil işlemi yapılır. Bu yazıda hak sahibinin nüfus kimlik bilgilerinin tam olarak yazılı olması ve fotoğrafının yapışık ve mühürlü olmasını aramakta yarar vardır.

Gecekondu Kanununa Göre Tahsis İstemi Örneği

ALTINDAĞ 1. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Mülkiyeti belediyemize ait Karapürçek gecekondu önleme bölgesinde bulunan 236 m2 den ibaret imarın 19370 ada 6 numaralı parselinin tamamı 775 sayılı kanunun 25. Maddesi gereğince 9.440.000.- TL. bedelle Niyazi EĞRİ adına tahsisi Belediyemiz Encümeninin 20.08.1991 tarih 2632/3762 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

T.Emlak Bankasından alınan 15.08.1996 tarih ve 8196 sayılı yazılarında adı geçen şahsın adına tahsis edilen taşınmazının arsa satış bedelinin tamamını ödediği anlaşılmıştır.

Bu nedenle: Karapürçek gecekondu önleme bölgesinde bulunan mülkiyeti Belediyemize ait imarın 19370 ada 6 numaralı parselinin 775 sayılı kanunun 34. Maddesini değiştiren 3414 sayılı kanunun 4. Maddesinin 2. Paragrafı gereğince üzerine 10 yıl süre ile devir ve temlik olunmaması hususumda takyit konulmak kayıt ve şartı ile Niyazi EĞRİ adına tescilinin yapılarak neticeden bilgi verilmesini rica ederim.

Başkan a.

Emlak İstimlak Daire Başkanı

B) İMAR UYGULAMASI

Kesinleşen Parselasyon Planlarının Tescili İçin Tapu ve Kadastro İdaresine Aşağıdaki Bilgi ve Belgelerin Gönderilmesi Gerekir:

a) Parselasyon planının onaylandığı, ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı.

b) Parselasyonun dayandığı ilgili idarece onaylı ve halen yürürlükteki imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları.

c) Parselasyon planının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği.

d) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığı çizilmiş aslı niteliğinde iki şeffaf örneği.

e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanalları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçüm hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.

İmar parselasyon planları ve eklerinin kadastro teknik yönetmeliğine uygunluğu, mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra mahalli tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tescil işlemi için, tapu sicil müdürlüklerine gönderilen planlar üzerine, kadastro veya imar parsellerinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine yevmiye numarası alınmak suretiyle "... *nolu imar planına göre tescile tabidir*" şeklinde belirtme yapılarak aynı yevmiye numarası ile düzenleme ortaklık payı tapu kaydındaki miktardan düşülür.

Bundan sonra sırası ile imar parsellerinin tescilleri yapılır.

İmar parsellerinin tescilinde;

a) Taşınmaz mal maliklerinin ve mülkiyetten gayri aynı hak sahibi olanların talep ve muvafakatı aranmaz.

b) Taşınmaz mallar üzerinde kamu veya kişi alacağı nedeniyle siciline haciz ve ihtiyati haciz konulmuş olması.

c) İhtiyati tedbir konulmuş olması veya iflas veya konkordato ile verilen mühlet şerhinin bulunması.

ç) Kadastroca maliklerin belirlenememiş ve mahkemece de henüz karara bağlanmadığından malik tablosu açık bırakılmış olması.

d) Kısmen veya tamamen kamulaştırılmasına karar verilmiş olması.

e) Özel yasalarla takyitli olması (Örneğin: 775, 2510 gibi)

f) Taşınmaz malların rehinli bulunması.

g) Taşınmaz mallar üzerinde kat irtifakı bulunması veya kat mülkiyetine çevrilmiş olması.

Tescile engel teşkil etmez.

Ancak, tescili müteakip Medeni Kanunun 927 nci maddesi uyarınca ilgili makam, merci ve kişilere duyuru yapılması gerekir.

İmar parselleri, dağıtım cetveline (şuyuu cetveline) göre kadastro veya imar parsellerinden müstakil olarak oluşturulabileceği gibi, birden fazla kadastro veya imar parseli ve yoldan alınmak suretiyle müstakil veya şuyulu olarak da oluşturulabilir.

İmar parselleri gerek müstakil ve gerekse şuyulu olmak üzere, yaygın kat mülkiyeti tesis edilebilecek şekilde bir ada bir parsel olabileceği gibi, bir adada birden fazla büyük imar parselleri meydana getirebilir.

İmar Kanununun 18 nci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkındaki yönetmeliğin 19 ncu maddesinde açıklandığı üzere, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya yapılacak binaların bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar ada veya parselleri ilerde tesis edilecek kat irtifakı veya kat mülkiyetine esas olacak şekilde imar parselleri oluşturularak şuyulandırılabilir.

Ada dağıtım cetvelinde şuyulandırmanın bu amaçla yapıldığının belirtilmiş olması halinde bu imar parselinin tapu kütüğüne beyanlar hanesine “İmar Kanununun 18 nci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır” belirtmesinin yapılması gerekmektedir.

İmar Tescillerinde:

a) Tapu senedi düzenlenir; tapu senedi düzenlenirken plan numarası ve teşekkül tarzı iktisap sütununda belirtilir. Geldi sütunları tapu kütüğüne uygun şekilde tanzim edilir. Ada dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktisabında açıklanarak geldi sütununa (yoldan) ibaresinin yazılması yeterlidir.

b) Şuyulanan kadastro parselleri üzerinde binalar mevcut ise binaların hangi imar parselinde kaldığı kadastro müdürlüğünce tespit edilir. Bir imar parseli üzerinde birden fazla yapı bulunduğu takdirde bunların kimlere ait olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.

Örneğin: “Bu parsel üzerindeki (A) ile gösterilen ev (B) ile gösterilen ev’ya aittir.

Ayrıca kadastro parselinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parselinin cinsi kadastro parselindeki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parselinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları ise arsa olarak tescil edilir.

c) Kadastro parselinin mülkiyet yönünden ihtilafı olması imar tescillerinin yapılmasına engel teşkil etmediğinden, malik hanesi açık bulunan kadastro parsellerinden yapılacak şuyulandırmaların imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “... kadastro adasının ... parselinde... M2 şuyulandırılacaktır” şeklinde belirtme yapılarak mülkiyet hanesinde malik belirtilmemesi gerekir.

d) İmar gören kadastro veya eski imar parselleri üzerinde mevcut aynı veya şahsi haklar, irtifak hakları, rehinler, şerhler, beyanlar, takyitler yeni imar parsellerine aynen nakledilir.

Kadastro parselinin tamamı imar uygulamasına giriyor ve buna göre tescil işlemi yapılıyorsa, kadastro parselinin kütük sayfası usulünce kapatılır. Beyanlar hanesinde “imar nedeni ile kapatıldı” belirtilir.

Kadastro parseli kısmen imar uygulamasına giriyorsa şuyulanan miktar kırmızı mürekkeple yüzölçümü sütunundan düşülerek gittiği imar parselinin ada ve parsel numarası gösterilir.

Yeni imar parselinin tescil edildiği kütük sayfası, kadastro parselinin yeni sayfa sütununda gösterilir, imar parseline ait kütük sayfasının eski sayfa no sütununda kadastro parsellerinin cilt ve sayfa numarası yazılır. Yoldan alınan yer varsa yeni imar parselinin geldi sütununa YOLDAN kelimesi yazılır. (Ayrıntılı bilgi için 1477 nolu Genelgeye bakınız).

C) İMAR AFFI UYGULAMASI

a) Tapu Tahsis belgesi

2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununa göre, Hazine, belediye, İl Özel İdaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondur sahiplerince yapılmış yapılar, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer 400 m2 yi geçmemek kaydıyla hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine tapu tahsis belgesi verilir. (Md. 9/b, TKGM.Gn. 1482)

Beyanlara Örnek: Haritasında ... numaralı ... m2 yüzölçümlü gecekondur hak sahibi’ya tahsis belgesi verilmiştir. .J./2000 Y.No: ...

b) İmar Affı Askı İlan Cetvellerinin Tescili ve Tapu verilmesi

2981/3290 sayılı İmar Affı Kanununa göre yapılan çalışmalar sonucu askı ilan cetvelleri düzenlenerek bir ay süreyle askıya çıkarılır. Bu ilan da belirtilen haklara itiraz mümkün olup, kadastro

mahkemesine yapılması gerekir. (TKGM. Gn.1482)

Valilik veya belediyelerce tasdikli ıslah imar planlarına göre ilgili idarelerce tescil isteminde bulunulması halinde, öncelikle; kadastro müdürlüğüne, ıslah imar planının teknik uygunluğu kontrol edilecek teknik hata varsa giderilmesinden sonra, ıslah imar planlarına ek olarak gönderilecek dağıtım cetvellerinde hak sahibi olarak gösterilen kişiler adına ifrazen tescil işlemleri yapılacaktır.

Dağıtım cetvellerine göre resmi senet düzenlenmeden tescil ve kanuni ipotek işlemleri yapılır. Tescili müteakip tapu senetleri imza karşılığında ilgililerine verilir.

c) Bir Yazı ile Tahsisin Yapılması ve Kanuni İpotek Tesis

Kanun kapsamına giren araziler üzerinde yapılmış gecekonduların arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç 4 yıl içinde oniki eşit taksitle, İmar Affı Kanununu Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen esaslara göre ödenir. Arsa bedeli peşin ödenemiyorsa arta kalan bakiye için resmi senet düzenlenmeden ipotek tesis mümkündür.

Yine İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde tapusu olmasına rağmen uygulama sonucu kendisine tapu verilemeyenlerin hisseleri karşılığında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli üzerinden parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilebilir.

Bu kanuni ipoteği tesis ve terkine belediye veya valilikler yetkilidir (Md. 10/c).

2981 Sayılı İmar Affı Kanununa Göre Tahsis İstemi Örneği:

ALTINDAĞ I. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

Mülkiyeti Belediyemize ait aşağıda mevkii, ada ve parsel numarası ve yüzölçümü ve fotoğrafı yapıtık hak sahibinin nüfus bilgileri belirtilen arsa 2981 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 20 nci maddesi gereğince 242.000.000.- TL. bedelle ilişikte fotokopisi sunulan Ankara 8. Noterliğinin 03.05.1995 tarih ve 18474 nosu ile onaylı ilgili şahsa ait mülkiyet beyanı taahhütnamesine istinaden Belediyemizce Mustafa ULUÇAY adına 80140/3 nolu imar ıslah planına göre tahsis işlemleri tamamlanmış bulunmaktadır.

Adı geçen, arsa bedelinin 2981 ve 3290 sayılı yasanın 9/b maddesine göre peşin olarak belediyemiz adına 2981/3366 sayılı kanun yönetmeliği-

nin 4. Maddesine göre açılan T.C. Emlak Bankası Ulus şubesindeki imar fonuna yatırmıştır.

Bu nedenle, söz konusu taşınmazların tahsis sahibi adına tahsis suretiyle tescilinin tanzim olunacak tapu senedinden bir suret gönderilmesini rica ederim.

AÇIKLAMA: Noterde tasdikli mülkiyet beyanı ile kendisine eşine veya vasi olmayan çocuklarına ait Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alan içerisinde 2981 sayılı yasanın 13/a ve 3290 sayılı yasanın 6/a bendi uyarınca ev yapmaya müsait arsaya veya eve veya işyerine sahip olmadığı beyan ve taahhüt edilmektedir.

D) KÖY YERLEŞİM ALANLARINDA TESPİT, TESCİL, TAHSİS VE ARSA SATIŞI

a) Açıklama

20.08.1987 gün 19550 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan *Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliğine* göre; ilgili ilçe kaymakamının mütalaasını da dikkate alarak muhtarın talebini uygun görmesi veya doğrudan doğruya kendi kararına dayanarak; vali, köy yerleşme alanını tespit ve planını hazırlamak üzere komisyonu görevlendirir (md. 5). Köy hizmetleri il müdürlüğü, komisyon tarafından tespit edilen köy yerleşme alanı sınırlarını, sahada tespit eder. Daha sonra tespit edilen bu alan kadastro görmüş olan yerlerde 1/1000 ölçekli harita üzerine işlenir. Kadastro görmemiş yerlerde ise söz konusu alanın 1/1000 ölçekli haritası veya ölçekli krokisi yapılır (md.6). Köy hizmetleri il müdürlüğü hazırlanan harita veya ölçekli kroki üzerinde köy yerleşme planını hazırlar. Köy yerleşme planını zemine aplike ederek parsel köşe noktalarını işaretler (md. 7).

Hazırlanan köy yerleşme planı köy hizmetleri il müdürlüğü tarafından valinin onayına sunulur.

Onay işlemini müteakip, söz konusu plan köy muhtarlığına tebliğ edilir. İtiraz edilmezse valinin onayı ile kesinleşir.

Kesinleşen köy yerleşme planı, valilikçe ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce büro ve arazi kontrolleri yapıldıktan sonra ilgili tapu sicil müdürlüğü tarafından parsellerin köy tüzel kişiliği adını tescil işlemleri yapılır (md. 8).

Muhtarlığın talebi üzerine valilikçe hazırlanacak temlik cetvelleri, valinin yazılı emrine bağlı olarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünce, varsa borçlanılan miktar-

da, köy tüzel kişiliği lehine kanuni ipotek tesisi suretiyle, hak sahibi adına re'sen tescil işlemleri yapılarak tapuları verilir.

Peşin veya taksitle satılan arsalar 10 yıl müddetle, konut veya zirai kredi veren kuruluşlar dışında rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, miras yoluyla intikal işlemi hariç, devir-temlike, satış vaadi sözleşmesine, taksime, şuyunun giderilmesi talebine konu olamaz. Ayrıca amme alacağı hariç haciz edilemez. Bu husus tescil işlemleri sırasında, tapu sicil müdürlüğünce re'sen tapu kütüğünün şerhler hanesinde belirtilir (md.14).

Arsaların hak sahipleri adına tapuda tescili tarihinden itibaren (5) yıl içinde bina yapılmadığı takdirde, köy muhtarlığınca alınacak yargı kararı ile tapu iptal edilerek, arsa köy tüzel kişiliği adına tescil ettirilir (md.15).

b) İşlemin Mali Yönü

Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği uyarınca köy tüzel kişiliği adına tescil edilen taşınmaz malların hak sahipleri adına devri esnasında, bu yönetmeliğin 14. maddesine göre tapu harcının alınmaması gerekir.

E) 3083 SAYILI KANUNA GÖRE ARAZI TAHSİSİ İŞLEMLERİ

a) Açıklama

Yeterli toprağı bulunmayan ve topraksız çiftçilerin zirai aile işletmeleri kurabilmeleri için, Devletin mülkiyetinde bulunan topraklarla topraklandırılmalarını temin ve ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde toplulaştırılması amacıyla 3083 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun uygulama alanı veya bölgesinin sınırlarını Bakanlar Kurulu belirler. Bakanlar Kurulunun bu konudaki kararı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer. Bu kanunu uygulamaya yetkili kuruluş Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüdür. Uygulama alanlarında Devletin hüküm ve tasarrufları veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş arazi uygulama kararının Resmi Gazete ile, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan arazi ve diğer gayrimenkuller ise kamulaştırma ile Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün tasarrufunda geçer (md.4).

Uygulayıcı kuruluş tarafından topraksız çiftçiye topraklandırmak ve toplulaştırma çalışmaları yapılarak tahsis cetvelleri hazırlanır. Kadastro müdürlüğünce kontrol edilen bu tahsis cetvellerine istinaden tapu sicil müdürlüğünce resmi senet dü-

zenlenmeksizin tahsis suretiyle hak sahipleri adına tescil işlemleri sonuçlandırılır (TKGM. 1473, 1481 Sy. Gn.).

Uygulama alanlarında dağıtım işlemleri tamamlanıp, tapuya tescil sonuçlanıncaya kadar izin alınmadan arazinin mülkiyeti devir ve temlik edilemez, ipotek edilemez, satış vaadine konu olamaz. Mahkemeler ve icra-iflas daireleri de ve temlike ilişkin kararlar veremezler. Ancak bu kısıtlama 5 yılı aşamaz.

Bu süre içinde sadece T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Zirai Donatım Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatifleri lehine ipotek yapılabilir.

Dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez. Bu araziler kamu yararı dışında hiçbir aynı hakla kayıtlanamaz, haczedilemez, satış vaadine konu olamaz, kiraya verilemez. Ancak dağıtım normundan daha küçük parçalara bölünmemek kaydıyla devir ve temlik edilebilir.

Dağıtılan taşınmazlara (3083 Sayılı Kanunun 11. maddesine göre takyitlidir) belirtilmesi yapılır (TKGM. 8.1.1985 T. 1473 Sy. Gn.).

b) Tapuya Tescili

Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünce eski ve yeni mülkiyet listeleri ile uygulanan tasarruf kro-kileri, tapu siciline tescile esas olacak büro ve arazi kontrolleri yapılmak üzere mahalli kadastro müdürlüklerine gönderilir (Yönetmelik. md.28).

Kadastro müdürlüğünce, yapılacak ölçümler sonunda, projeye göre tahsis edilen taşınmaz malların zeminde aynı olması, yani yüzölçümleri arasında farklılık bulunmaması halinde tescil için evraklar tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tapu sicil müdürlüğünce de, malikleri adına re'sen tescil işlemi yapılarak, eski kütük sayfaları usulünce kapatılıp bu sayfalardaki bütün hak ve mükellefiyetler yeni sayfalara aynen aktarılır.

Arazi ve büro kontrolleri sonunda, projeye göre tahsis edilen ve zeminde tespit edilen parsel-lerin yüzölçümlerinde farklılık görülürse, fazla miktar için malik borçlandırılacağı, eksik miktar ise kamulaştırılmış gibi işlem yapılacağından, bu husus açıklanmak suretiyle ilgili idareye bilgi verilecek ve ilgili idarenin bildirişi üzerine tapu sicil müdürlüğünce, tescil işlemleri yapılır.

Toplulaştırma projesine göre tescil edilecek taşınmaz malların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, "Bölge için belirlenen normdan daha küçük parçalara ayrılamaz, rızaen ve hükmen taksim

edilemez" şeklinde belirtme yapılacağından, yönetmeliğin 24 üncü maddesine göre daha önce yapılmış olan belirtmenin yeni sayfalara nakledilmesine gerek bulunmamaktadır (3083 Sy.K.md.6)

Yönetmeliğin 46 ve 47 maddelerine göre dağıtılan araziler ile tahsis edilen arsaların tescilleri Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünce ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep edildiğinde, resmi senet düzenlenmesine gerek duyulmadan re'sen tescil işlemleri yapılmalıdır.

Hak sahipleri adına tescil işlemi sırasında borçlandırılan miktar için ilgili idarece ipotek tesisi talep edilmesi halinde, yine resmi senet düzenlenmeden borç sözleşmesine dayanılarak kanuni ipotek tesis ve tescil edilir.

F) İSKAN KANUNUNA GÖRE TAHSİS

a) Açıklama

Muhacir ve mülteciler ile göçebelerin ve gezgincilerin yurt içinde yerleştirilmeleri hususu 2510 sayılı İskan Kanunu ile düzenlenmiştir. İskan edilecek her aileye nüfuslarına göre dağıtılacak toprak miktarı ve dağıtış şekli Tarım Bakanlığınca hazırlanan ve Bakanlar Kurulu tarafından tasdik edilen bir cetvelle tespit olunur (Md.17). Bu kanun hükümlerine göre dağıtılan yerlerin temlik işlemlerini yapmaya vali ve kaymakamlar yetkilidir. Dağıtım karar ve defterlerinin altı vali veya kaymakamca tasdik edilir. Tasdikli defterlerdeki veya kararlardaki miktarlar muteberdir (Md.23). Vali veya kaymakamca onaylı dağıtım defteri veya kararı ile eki haritalar bir üst yazı ekinde teknik kontrolleri yapılmak üzere kadastro müdürlüğüne oradan da tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek tescili talep edilir. Tapu sicil müdürlükçe dağıtım defterine uygun olarak tesciller en kısa sürede yapılarak hak sahiplerine tapuları verilir ve ilgili idare bir yazı ile durumdan haberdar edilir.

Hükümetçe iskan edilenlere borçlu veya borçsuz olarak iskan yoluyla verilen gayrimenkuller on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, ipotek edilemez, haciz olunamaz. Tapu kütüğünün şerhler sütununa bu şekilde kayıt düşülür. Ancak ilgili Bakanlığın izniyle T.C. Ziraat Bankası lehine ipotek edilebilir (Md.30). Ayrıca, Borçlanma suretiyle yapılan iskan yardımlarının tamamı için verilecek taşınmaz mallar üzerinde T.C. Ziraat bankası lehine I. derecede ipotek tesis edilir (Ek Madde 31).

Hükümetçe yapılacak baraj, havaalanı, fabrika, ekonomik ve savunma ile ilgili diğer tesis-

lerin inşası, tarih ve tabiat kıymetlerinin korunması gibi amaçlar için yapılacak kamulaştırmalarda yerleri kamulaştırılanlar da başka yerlerde iskan edilebilirler. Hangi arazilerin tahsis edileceği kanunun 17. maddesinde gösterilmiştir.

b) İşlemin Mali Yönü

Bu kanuna göre dağıtılan yerlerin tapuya tescil işlemleri ile ipotek tesis ve terkinin işlemleri harç vergi ve diğer masraflardan muaftır (Md.37).

G) AFET KANUNUNA GÖRE TAHSİS

a) Açıklama

Deprem, yangın, su baskını, yer kayması, çığ ve benzeri afetlerde zarar görenlere devletçe 7269 sayılı Afet Kanunu hükümlerine göre yer tahsisi mümkündür. Afet gören yerlerde tahsis edilecek taşınmaz malların bedelleri bayındırlık ve iskan bakanlığınca belirlenerek bu bedel karşılığında bu yerlerin tahsisi afetten zarar görenler veya zarar görme tehlikesi bulunanlar adına anılan Bakanlığın mahalli kuruluşu tarafından bir cetvelle bağlı olarak tahsis edilir.

Afet Kanununun 17, 18, 19 maddeleri uyarınca dağıtım ve tahsise tabi tutulan arsalar, imar ve iskan bakanlığının mahalli kuruluşunun talebi üzerine tahsis cetveline göre tapu sicil müdürlüğü tarafından tahsis edildikleri şahıslar, hissedarlar veya varisleri adına tescil olunur. Bu taşınmazların veraset intikal gibi vergi borçlarının bulunması tescile engel değildir (Md.25). Bu kanunun uygulaması sonucu arta kalan bina, arazi ve arsalar olursa bunlarda valiliklerince tespit ve bayındırlık ve iskan bakanlığınca onaylanacak rayiç bedel üzerinden satılabilir veya devredilebilir (Md.31).

Bu kanuna göre arsa olarak dağıtılan veya üzerine bina inşaa edilen taşınmaz mallar, hak sahiplerine borçlandırma senetleri imza ettirilmek suretiyle verilir. Bu taşınmaz mallar üzerine, emlak bankasının talebi ile bu banka lehine tapu sicil müdürlüğünce, borçlandırma senetlerine dayanılarak kanuni ipotek tesis olunur (Md.40). Kanuni ipotek için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Borçlanma sözleşmesi ve emlak bankasının talebi yeterlidir.

b) İşlemin Mali Yönü

Bu kanunun uygulanması dolayısıyla taşınmaz malların alım, satım, ipotek, tapu ve kadastro işlemleri her türlü vergi ve harçtan muaftır (Md.42).

KARTOGRAFİK ANLAMDA GÖLGELENMENİN KOYULUK DEĞİŞİMLERİYLE SAYISAL OLARAK YORUMLANMASI

Yrd. Doç. Dr. İ. Bülent GÜNDOĞDU
S.Ü. Müh. Mim. Fakültesi
Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Bl.

ÖZET

Haritalar, istenen amaçlar doğrultusunda, belli ölçek, doğruluk ve sıklıkta, arazi detayları hakkında kullanıcıya çeşitli bilgiler sunan, birtakım kurallar çerçevesinde geliştirilmiş altlıklardır. Bu bilgiler içerisinde en az diğerleri kadar önemli olan yükseklik bilgilerinin de gösterilmesi için çeşitli özel yöntemler geliştirilmiştir.

Son yıllarda kullanılan Sayısal Arazi ve Yükseklik Modelleri yardımıyla yükseklik bilgileri, sadece harita üzerinde kalmayıp, bilgisayar ortamlarında da, çok amaçlı olarak değerlendirilebilmiştir. Ancak, arazi yüzeyinin gösteriminde, özellikle yükseklik bilgilerinin daha belirgin ve vurgulu ifade edilebilmesi için Sayısal Yükseklik Modellerinin gölgelemesi gereği de ortaya çıkmıştır.

Gölgeleme; arazi kullanımı, bitki örtüsü, politik ve sosyal bölünmelerin gösterilmesi yanında popülasyon, sıcaklık, yağış ve yükseklik gibi unsurların da değişimlerinin gösterilmesinde kullanılan güçlü bir elemandır. Özellikle yüksekliklerin ifadesinde, gölgeleme miktarının bir sayısal skalada belirtilmesi, okuyucuya görsel anlatımın yanında sayısal bilgiler de sunacaktır.

Bu çalışmada, gri tonlama ile eğik veya düşey aydınlatma ele alınmıştır. Buna göre, ışığın geliş açısına göre farklı eğimlerde oluşan, objedeki farklı gri tonların sayısal olarak incelenmesi ile yeryüzü şekilleri hakkında bir bilgi verip vermeyeceği araştırılmıştır.

Digital Interpretation of shadowing for Cartographic purposes

Maps are bases which used to transfer necessary information to its user by using predetermined conditions. New mapping techniques have been developed in time and data related with elevation of the terrains have been evaluated by using different related techniques.

In recent years, Digital Terrain and Digital Elevation Models have been used for analysing elevation data obtained from the maps by using computers. However, requirements to show elevation by differing the color and their intensities in Digital Elevation Models have recently been increased. For this reason, information related with terrain's slope, position and its elevation are evaluated to show on digital images in illumination principles. One of the main objectives of this study was produce maps which includes the necessary informations in required level of sensitivity while eliminating unrequaired informations. Therefore, rendering techniques have been used by obeying the illumination rules. This procedure cause to consider evaluatin of the Digital Image Proccessing and Digital Cartography Subjects together.

1.GİRİŞ

Herhangi bir objenin bir altlık üzerinde açıklanabilmesi için, bu objenin yazı, çizgi (geometrik şekilleriyle), sembolik veya renksel elemanlarla belirtilmesi gerekir. Görüntüyü yorumlayacak kişi, konuyla ilgili bir uzman veya benzeri amaç için çalışacak tesadüfi bir kullanıcı olabilir. Bu nedenle teknik bir gösterim amacı

taşınıyorsa, bütün bu elemanlar, belli standartlarda ifade edilmelidir. Amaca uygun ve bütün kullanıcılar için aynı değerleri ifade eden görüntünün elde edilmesi doğru sonuca ulaşma açısından önemlidir.

Anlatılmak istenen objenin veya yüzey şeklinin kullanıcı tarafından doğru algılanması amacı için insanlarda algılama şekillerinin daha

iyi bilinmesi gerekir. Algılama, a-Fiziksel algılama, b-Fizyolojik Algılama, c-Psikolojik Algılama olarak üç başlık altında incelenebilir. Fiziksel ve fizyolojik algılama, sırasıyla ışığın fizik kuralları içindeki hareketini ve tıbbi olarak, göz içerisinde algılanmasını incelerken, psikolojik algılama beyne ulaşan bilginin yorumlanması olarak tanımlanabilir. (Guyton,1986)

Diğer taraftan, noktasal, çizgisel veya renksel ifadeler, sayısal bilgilerle desteklenmedikçe, obje hakkında tam bilgi verebilmeleri olanaksızdır. Bu nedenle herhangi bir renk veya siyah-beyazın koyuluk değişimleri ile estetik olarak anlatım gücü artırılıyorsa da, bunların sayısal olarak da gösterilmesi gerekir. Örneğin bir küre, yüzey renk ve tonları olmaksızın ancak bir çember şeklinde ifade edilebiliyor, ve gölgeleme ile küre hissi artırılabilir ise, bu işlem sadece psikolojik algılama altbaşlığında kalmamalıdır. Küre üzerindeki renk koyuluk değişimleri, görüntünün her bir pixelinde veya en azından yeterli sıklıkta bir grid kesim noktası üzerinde sayısal olarak belirlenebilir ise, bu daha yeterli bir gösterim olacaktır. Böylece, anlatımı artırmada yardımcı eleman olan renk ve tonları, içerisinde bulundurduğu sayısal değerleriyle anlatımı daha güçlü olarak ifade etmiş olacaktır.

2. RENK TONLARI VE ALGILAMA

Bilgisayarda, siyah ve beyaz dahil olmak üzere $256 \times 256 \times 256 = 16.777.216$ renk elde edilmesi mümkündür. İnsan gözü 16 milyon rengi ayıramaz ve bu değer muhtemelen en fazla 2000 değerini aşamaz. (Mather, 1995)

Haritanın okunması, genel anlamda görsel bir iletişim olarak ele alınır. Tüm iletişim, bir uyarıcı (ışık, renk), mevcut uyarıcıyı kabul eden bir algılayıcı (göz) ve elde edilen bilgiyi değerlendiren bir yorumlayıcı (beyin) üçgeninde gerçekleşen üç temel unsurdan oluşur. Burada asıl amaç, yorumlayıcının

özelliklerini gözönünde tutarak uyarıcıyı doğru bir şekilde yönlendirmektir.

Özellikle fazlasıyla çizgisel ve sembolik bilgi içeren haritalarda daha sade ve estetik bir anlatım amacı için gölgelendirme ve renk kaçınılmaz öğelerdendir.

Eğimin çizgisel ifadelerle anlatıldığı ilk örnekler, İsviçre'de Lehmann ve daha sonra Imhoff tarafından yapılan çalışmalardır. Ancak sonraki yıllarda eğime ait bilgilerin, sadece çizgisel ifadelerle anlatımının yetersizliği ve gölgelemeye olan gereksinim daha açık bir şekilde ortaya çıkmıştır.(Robinson, 1980)

3. AYDINLATILMIŞ GÖRÜNTÜLERDEN TEMATİK YÜKSEKLİK BİLGİLERİNİN ELDE EDİLMESİ

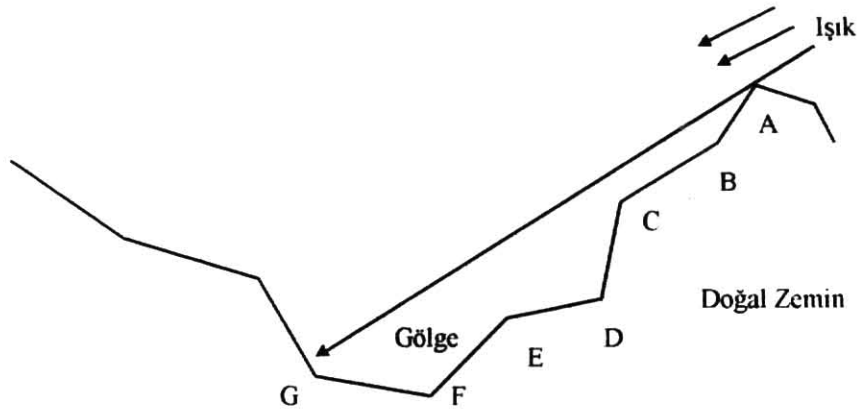
Gelişmiş bilgi-işlem teknolojilerinden yararlanılarak bilinen görüntüleme yöntemleri tersten ele alınabilir. Tarama, gölgelendirme ve renklendirme ile gerçekleştirilen çalışmaların temel amacı, yeterli kabartma etkinin oluşturulması, dolayısıyla okunaklılığın artırılmasıdır.

Bir yeryüzü parçası veya objenin iki türlü aydınlatılması söz konusudur.

a. Eğik Aydınlatma

b. Düşey Aydınlatma

Eğik aydınlatma yöntemi, doğal aydınlatma (veya gölgeleme) ye en uygun aydınlatma şeklidir. Ancak Şekil-1'de görüleceği üzere, eğik aydınlatmada G noktasına kadar A, B, C, D, E, F noktaları eğimden dolayı karanlıkta kalacaktır.

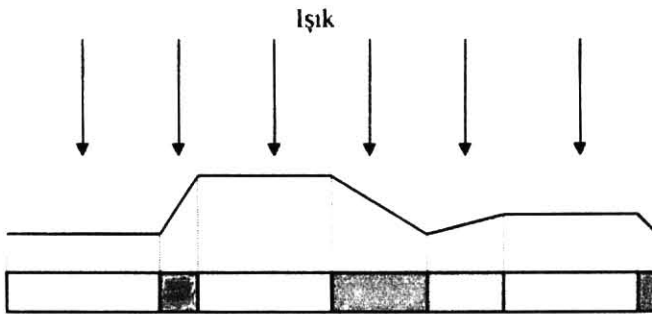


Şekil-1 Eğik Aydınlatma

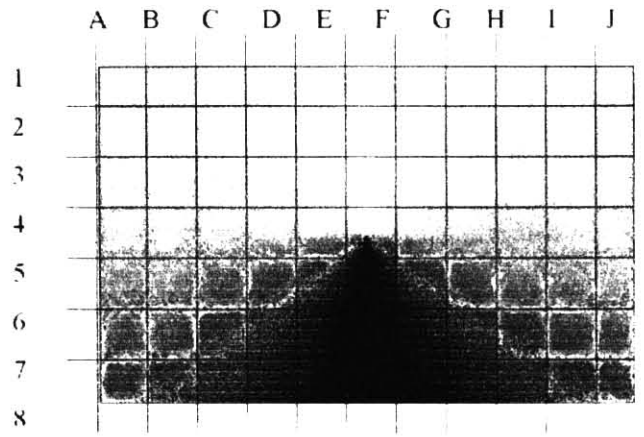
Üstelik arazi yüzeyinin doğal şekli tam olarak gösterilebilmesi için aydınlatmanın yönü ve açısı sürekli olarak değiştirilmek zorunda kalınacaktır.

Prof. Yoeli bu problemi çözmek amacıyla *analitik gölgeleme* adı altında yeni yöntemler geliştirmiştir. Aynı pafta içerisinde çok farklı yönlere sahip arazi topoğrafyasının birlikte gösterimi için, bölge yeteri kadar küçük kareler ağına bölünerek her bir bölüm ayrı ayrı gölgelendirilmiştir. Her bir karesel bölgenin ışıklandırma yönü ve gölgelenmesi bilgisayarda parça parça gerçekleştirilerek birleştirilmiştir (Robinson, 1980).

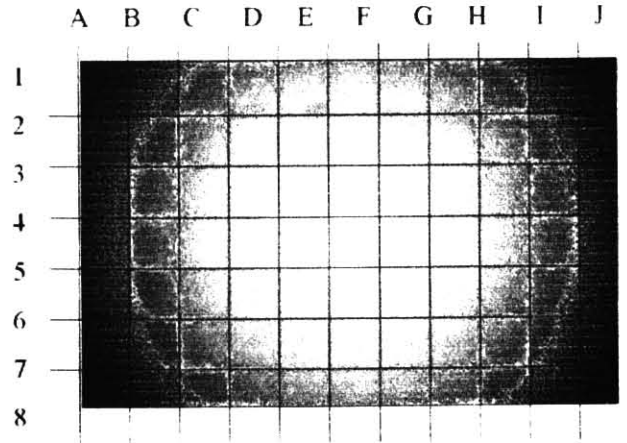
Düşey aydınlatmada ise ışık kaynağı yeryüzü veya objeye göre tam üst düşey noktada olduğu kabul edilmektedir. Burada şekil bir arazi yüzeyi olarak düşünülürse, platolar gibi düz bölgeler en çok ışık alan bölgelerdir. Eğimin oranına bağlı olarak ışık miktarı değişir. Şekil-2' de görüldüğü üzere, düşey ve paralel gelen ışınlarla bir tepenin diğerini gölgelemesi söz konusu olmaz. Bu kısımda bilinen eğik ve düşey aydınlatma özelliklerinin yanında değişen gölge oranı, değişen bir renk tonu olarak değerlendirilebilir. Değişen koyuluk miktarları, sayısal olarak elde edilmiş görüntülerle yine bir sayısal skala üzerinde değerlendirilirse, eğim değişimleri hakkında daha hızlı, kolay ve sayısal bilgiler elde edilebilir. Diğer bir değişle zemine düşen ışık ile değişen koyuluk miktarını belirli bir skalada isimlendirilmesi veya koyuluğun, ışığın düştüğü zemindeki eğimle ilişkili olduğu gerçeği zemin şeklinin daha doğru ve yeterli belirlenebilmesi-ne olanak tanıyacaktır.



Şekil-2. Eğime bağlı olarak gri ton değişimi



(a) Eğik aydınlatma



(b) Düşey aydınlatma

Şekil 3- Eğik ve düşey aydınlatma

4. UYGULAMA

Eğik aydınlatmada ışığın, eğim açısına göre gölge boyu değişecektir. Aynı zamanda bir tepenin diğerini gölgede bırakması ve bazı detayların gölgede kalarak görülebilmesi söz konusudur. Bu nedenle, bugüne kadar yapılan gölgelendirme çalışmalarında arazi yüzeyinin en gerçekçi gösterimi eğik aydınlatma olarak biliniyor ise de, eğik aydınlatma ile göze hitap söz konusu iken sayısal görüntülerden bilgi edinilmesi amaçlandığında düşey aydınlatma daha avantajlı olarak görülmektedir. Bu nedenle koyuluk değişimi kesin ve yeterince belirli sınırlarla ayırtedilemeyen şekiller üzerinde, sayısal değerler elde edilmesi daha doğru olacaktır.

/Farklı eğim değişimleri gösteren bir arazi yüzeyinden önce, esasların daha belirgin olarak ortaya çıkarılabilmesi

a. Koyuluk miktarı % olarak belirlenen değerler.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	32	27	21	16	5	0	5	16	21	27	32
2	32	32	27	21	11	0	11	27	32	32	32
3	42	42	37	32	16	0	21	32	37	42	42
4	53	53	47	47	53	0	47	53	53	47	47
5	53	53	58	64	79	100	74	64	58	53	53
6	64	64	69	74	84	100	84	79	69	64	58
7	64	69	74	79	95	100	90	79	74	69	64
8	64	70	75	80	96	100	91	79	75	70	65

b. Grinin 0-256 arası gri skalada sayısal değeri okunarak elde edilen değerler.

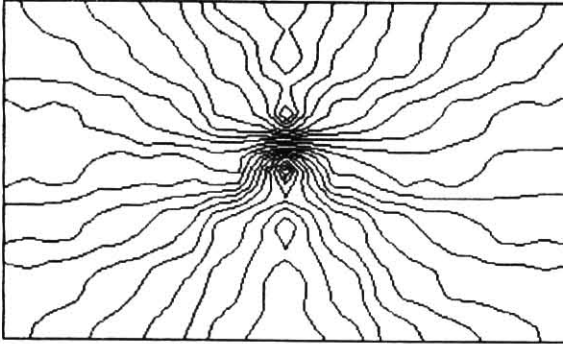
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	13	40	53	93	134	147	134	80	53	26	13
2	40	53	80	107	161	161	161	93	67	40	26
3	40	67	93	120	187	201	174	120	80	53	26
4	40	80	93	134	201	228	187	120	93	67	40
5	53	80	107	134	214	255	201	120	93	67	40
6	40	80	107	134	201	241	201	120	93	67	40
7	53	80	93	120	201	228	187	107	93	67	40
8	26	40	80	93	161	174	147	80	67	40	26

255=Beyaz

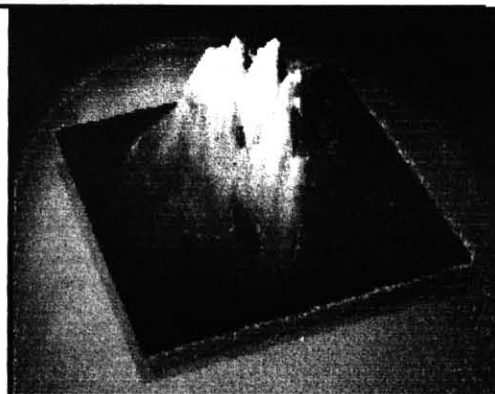
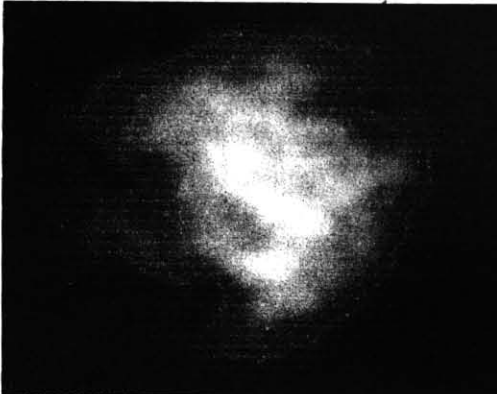
0=Siyah

Şekil-4. Elde edilen değerler ve gri skala

için küre, yarıküre, koni vb. objeler kullanılmıştır. Bunların tamamında aynı fikirler doğrulanmıştır. (Gündoğdu 1997)/ Şekiller üzerinde koyuluk veya gri oranındaki değişim sayısal hale getirilerek bu değerler arazi yüzeyinin belirlenmesinde yükseklik ifadesi gibi üçüncü bir parametre olarak değerlendirilecektir. Bu nedenle tek renk koyuluk değişimleri ele alınmıştır. Burada ilk amaç her bir rengin neyi anlattığını değil sadece bir rengin koyuluk değişiminin anlamını çözmektir. Elde edilecek sayısal ifadelerin, şekiller üzerinde doğru olarak belirlenen noktalardan alınması esastır. Şekil-3 de gösterildiği üzere görüntü üzerinde oluşturulan 10X10 birimlik bir grid üzerinde kesim noktalarında, söz konusu koyuluk



Şekil-5. Objelere ait sonuç görüntüler (Konik ve küresel görüntülerin çizgisel ifadeleri).



Şekil-6. Örnek diğer bir görüntü

oranları ölçülmüştür ve bu değerler Şekil-4 de tablo halinde verilmiştir.

Belirli şekiller için özel amaçlı bir yazılıma gerek yoktur. Bu nedenle genel amaçlar için hazırlanmış renk ve görüntü işleme programları yeterlidir.

Renklendirme ve değerlendirme çalışmaları, Corel, Photostyler, Micrografx, Designer, Mgxlibs, 3DS4 vb. programlar ile gerçekleştirilebilir. Uygulama aşamasında, Photoshop 4.01 versiyonu, Corel Photopaint ile bilgisayarda siyahtan beyaza geçişin 256 adımda ifade edilen kısımları okunmuştur. Eğrilerin çizimi için ise Surfer Access System Version 4.03 kullanılmıştır. Buna göre Şekil-4'de görülen, veriler elde edilmiş ve sayısal değerler, programın enterpolasyon yapabilme özelliğinden yararlanılarak Şekil-5' de çizgisel bir forma getirilmiştir.

Aynı yöntemle elde edilmiş daha karmaşık bir yüzey için Bryce3D programında aşağıdaki örnek görüntü elde edilmiştir.

5. SONUÇ:

Elde edilen sonuçlar, objeler üzerinde aynı rengin tonlarındaki değişimin sayısal olarak belirlenmesi ile, obje şekilleri hakkında geniş bilgiler elde edilebileceğini ispatlamaktadır. Ayrıca kartografik açıdan düşünüldüğünde, renk tonları farklı görsel bilgileri taşımasının yanında, gözle tamamı ayırdedilemiyorsa da, arazi eğimleri hakkında sayısal bilgiler de taşımakta olduğu görülmektedir.

Şekil-5'da elde edilen görüntülerle, eğik (Şekil 3-a) ve düşey (Şekil 3-b) aydınlatılarak elde edilmiş görüntüler, aydınlatmadaki koyuluk farklarının sayısal hale getirilmesi ile çizgisel bir anlama kavuşmuştur. Ancak Şekil 5-b ile Şekil 3-b uygulamayı doğrularken ilk şekildeki koni görüntüsü elde edilememiştir. Elde edilen bu sonuçlarla, 3. başlık altında anlatıldığı üzere, benzeri sayısal amaçlı çalışmalarda, düşey aydınlatma yönteminin kullanılmasının

daha doğru olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bilgisayar ortamına aktarılmış görüntüler, geliştirilecek bir program tarafından, her bir pixeli için okunacak renk ve koyuluk değerleri ile, aynı programda, daha önceden tanımlanmış obje özellikleriyle karşılaştırılarak yeni yorumlamalar yapılabilir. Böylesi bir çalışmada da yukarıda elde edilen sonuçların göz önünde tutulması doğru olacaktır.

KAYNAKLAR

Ackerman, F., Hahn, M.,1991, Image pyramids for Digital Photogrammetry, Stuttgart.

Börü, M.,1993, Bilgisayar Destekli Tasarım ve Ötesi Dergisi, İstanbul.

Gross, M.,1991, Advanced Visualisation Systems from Parallel Rendering to Neural Network Imaging, Darmstad.

Gündoğdu, İ.B.,1997, Sayısal Arazi Modellerine Dayalı Harita Üretiminde Renk, Konya, Doktora Tezi.

Guyton, M.D.,Arthur, C.,1986,Medical Physiology. 7 Edition. Missipi.

Laberl, F.,1991, The Promise of Softcopy Photogrammetry, Boulder.

Mather, P. M.,1995. Computer Processing of Remotely-Sensed Images, Biddle Ltd.Chichester, New York, Brisbane, Toronto, Singapore.

Quam, H.,L., Strat, M., Park, M.,1991, Research in Cartographic Feature Extraction.

Robinson, R., 1980, Elements of Cartograph - Relief Representation, Holland.

İHDASLARDA ÖZEL DURUMLAR

Metin BEYAZ
Tapu ve Kadastro Mülkiyet

İmar Kanununun 11.maddesi "İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi Maliye Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeye, belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir" şeklinde hüküm içermektedir.

Yine İmar Kanunu 18. madde uygulama yönetmeliğinin 4.madde (c) bendinde düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel toprak gibi umumi hizmetlere ayrılan alanları tescile tabi olmayan alanlar olarak ifade etmiştir.

Bu hükümlerden de planda yol, yeşil alan, meydan, park, yeşil saha gibi gözüken sahalardan tescile tabi olmayacağı sadece planında gösterileceği ifade edilmektedir. Nitekim bu gibi sahalardan imar planındaki kullanım amaçlarının dışında bir amaçta kullanılmayacağı yine İmar Kanununun 11. maddesinde açıkça ifade edilmektedir.

a) Tescilsiz sahalardan tescili zorunluluğu

Genel kural bu olmakla beraber zaman zaman bu tescilsiz sahalardan tescili zorunluluğu doğmakta bu durum da uygulamada sıkıntılara yol açmaktadır. Nitekim bazı belediye ya da yatırımcı kuruluşların bu gibi tescilsiz sahalarda bu yerlerin planındaki kullanım amacına uygun tesisler yapmak istedikleri ve bu tesisler için kaynak aradıkları gözlenmiştir. Ancak bu mali kaynağı kullandıran kuruluşların belediyelerden tapu istedikleri ya da bu yerin kendi adlarına devrinin yapıldıktan sonra kaynağı kullandırdıkları görülmektedir. Örneğin belediye parkta yapacağı spor tesisleri için kaynak aradığında Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü'nün kaynak aktarabilmesi için kendi adına tapu istemesi gibi. Bu durumda belediyelerin park, bahçe v.s. vasıflı taşınmazların önce kendi adlarına tescilini istedikleri daha sonra sembolik bedellerle bu sahalardan mali kaynağı kullandıran kuruluşlara devretmek istedikleri gözlenmektedir. Ancak belediyelerden gelen bu tip taleplerin tapu sicil müdürlüklerince reddedildiği ve sırf bu sebeple yatırımların tıkanma noktasına geldiği gözlenmektedir.

Oysa Medeni Kanunu'nun 912. maddesi tescilsiz sahalardan tescili muktazi bir hak doğması durumunda tescile konu olabileceğini ihtiva etmektedir. Yani aslında tescil edilmeyecek sahalardan olmasına rağmen tescili gerektirecek bir durumun varlığı halinde tescilin yapılmasında bir sakınca olmadığını tam tersine tescilin mümkün olduğunu belirtmektedir.

Bu nedenle bu gibi durumlarda belediye ya da hazine tarafından talep edilmesi durumunda bu tip sahalardan plandaki vasfı ile duruma göre belediye ya da hazine adına tescil edilmesinde daha sonrada kaynak aktaran kuruluş adına devredilmesinde herhangi bir sakınca yoktur Taşınmazlar parsel numarası verilerek, park, yeşil alan vs. vasfı ile tescil edilmeli ve malik belirtilmelidir. Bu tescilsiz sahanın tamamının tescile konu edilmesi halindeki durum böyledir. Eğer tescilsiz sahanın belli bir bölümü tescile konu hale geliyorsa tescile konu edilecek bölümün sınırları paftasında gösterildikten sonra belli bir parsel numarası verilerek tescil yapılmalıdır. Burada dikkat edilmesi gereken tescilsiz sahada yapılacak yatırımın imar planındaki konumuna uygun yatırımlar olmalıdır. Bir park yerinde spor tesisleri, yüzme havuzu yapılması gibi, plandaki konuma uygun olmayan yatırımlar için kamuya ayrılan sahalardan tescili yapılmamalıdır.

Bu hallerdeki tescilden amaç mevcut sıkıntıları aşmaktır. Bu nedenle bu taşınmazları normal özel mülkiyetteki bir taşınmaz gibi değerlendirmemek lazımdır. Zira bu gibi yerler zaten tescil edilmiş olsa bile plandaki vasfı ile (park, çocuk bahçesi vs. tescil edilecek yerlerdendir. Bu gibi yerleri ayrıca planındaki amacının dışında kullanmak mümkün olmadığı için bu gibi yerlerin özel mülk gibi devredilmesi mümkün olmadığı gibi, devri mümkün olmayan taşınmazın haczi ve ipotek vs aynı hakla takyit edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle tapu sicil müdürlükleri gelen haciz vs. taşınmazın devri sonucunu doğuran şahsi ya da aynı hakla taşınmazı takyit etmemeli talepte bulunanları bu konuda özel olarak uyarmaları gerekir. Parkın, bahçenin, otoparkın satılması mümkün olmadığı için yanlışlıkla taşınmazla haciz konulmuşsa bunun zaten herhangi bir hükmü olmayacaktır. Kaldı ki kamu kurumlarının esaslı hizmetlerini yürütmesine yarayan taşınmazların haczi takyiti de icra iflas kanunun gereği mümkün olmadığı için bu konularda dikkatli olmak gerekir.

b) Ormanların idari tescili

Bunların dışında ihdasla birlikte tescilsiz yerlerin 1996/6 sayılı gereğince idari tescilinin istendiği ve tescillerin yapıldığı özellikle ormanların tescillerinin yapıldığı görülmektedir. Üstelik malmüdürlüğünün talebine istinaden ormanın tescillerinin yapıldığı gözlenmektedir. Bunun için mal müdürlüğünce tescille yönelik olarak 1996/6 sayılı genelge gereğince kurumlarla yazışmalar yapıldığı ve bu arada idari tescilin yapılmasında sakınca olmadığı yönünde orman idaresinden de cevaplar alındığı ve orman idaresinden ormanda kaldığından bahisle orman olarak tescilinin yapılmasında sakınca yoktur şeklinde cevaplar alındığı görülmekte ve daha sonra malmüdürlüğünün talebi ile orman idari olarak tescil edilmekte ve tapu senetleri orman idaresine gönderilmektedir. Oysa 1996/4 sayılı genelgemiz gereğince bir yerin, kadastro görmeyen bir yerin orman olarak tescilinde orman idaresinden gelen harita ve tutanaklar gönderilmeden tescilin yapılması mümkün değildir. Orman idaresinden harita ve tutanaklar gelip kadastro müdürlüğünce teknik sıhhati araştırıldıktan sonra tescil yapılabilir. Bunun dışında idari tescille orman tescili yapmak mümkün değildir. Üstelik 1996/6 sayılı genelgemizde idari yoldan tescil yapılabilecek taşınmazları sayarken orman olmayacak yerleri de bahsetmektedir. Yani ormanlık sahada idari tescilin yapılamayacağını açıkça izah etmektedir. Bu nedenle ormanların idari tescilinden kaçınılmalıdır.

c) Plansız sahada ihdas talepleri

Bunun dışında plansız sahalarda özellikle köy tüzel kişiliğine ait yerlerde ya da imar planı bulunmayan yeni belediye yerlerinde kapanmış yol ya da meydanların tescilinin istendiği ve idaremele elemanlarının bu durumlar karşısında ne şekilde işlem yapacakları hususunda şaşkınlıkları gözlenmektedir. Ancak plansız sahada ihdas yapılması mümkün değildir. Bu tip yerlerde eğer bu yer köy tüzel kişiliğine ait yerlerden ise ihdas istenilen yerin köy yerleşim planının bulunması gerekmektedir. Eğer köy yerleşim planı uygulaması yapılmamışsa bu yerde ihdas yapılması mümkün değildir. Bu nedenle bu tip taleplerin reddedilmesi yoluna gidilmeli, fiilen kapanmış olsa da yol, meydan vs. yerlerin plansız sahalarda ihdasına yönelik talepleri yerine getirmekten kaçınılmalıdır.

d) Bedelli yola terkler

Bunun dışında bazı müdürlüklerde yapılan yola terk işlemlerinde yola terklerin 1000 TL gibi formalite bedellerle yola terkleri yapıldığı ve bu işlemler için resmi senet düzenlenmek suretiyle tarafların bir araya getirildiği ve işlemlerin yapıldığı gözlenmiştir. Neden bu şekilde 1000 TL lık devirlerin yapıldığı soruldu-

ğunda ise belediye yetkililerinin bu yerler sonradan plan tadilatı suretiyle özel mülkiyete konu olması halinde eski malike dönmemesi için bu şekilde işlem yapıldığı izah edilmektedir. Oysa Danıştay kararları gerek 3194 sayılı yasanın 15 ve 16.maddesi gereği yola terk edilen yerlerle, gerekse 3194 sayılı yasanın 18. maddesi gereğince DOP'a giden yerlerin sonradan plan tadilatı ile tescile konu hale gelmesi durumunda eski malike dönmeyeceğine dair hükümler içermektedir. Geri dönen taşınmazlar sadece 3194 sayılı yasanın 11.maddesi gereğince imar planı gereği bedelsiz olarak kamuya giden Hazineye ait yerlerle, 18. madde uygulamasında %35 üstü bedelsiz olarak kamuya terk edilen yerlerdir. Bu nedenle plan tadilatı ile sonradan geri dönecek diye yola terkleri sembolik bedelle yapmanın ve bu iş için idareimizin resmi senet düzenleyip tarafları bir araya getirmesinin hiçbir anlamı olmadığı gibi bir pratik faydası da yoktur. Tam tersine gereksiz iş yükünü artırmaktan başka bir şey değildir.

e) İhdasa konu yüzölçüm fazlalıkları

Yine bazı belediyelerin taşınmazların yüzölçümlelerinde çıkan fazlalıkları ihdasmış gibi gösterip, belediye adına hisse çıkardıkları ve vatandaşlara kendi yerlerini tekrar sattıkları gözlenmektedir. Nitekim kadastronun ya da imarın yapıldığı tarihteki teknik imkanların yetersizliğinden kaynaklanan dolayısıyla bugünkü koordinatlar yardımıyla hesaplandığında ortaya çıkan yüzölçüm fazlalıklarını belediyelerin ihdastan gelmiş gibi göstermeye kalktıkları ve kendi adlarına hisse çıkarmaya çalıştıkları gözlenmekte, fakat imar planını bakıldığında hiçbir tadilat falan olmadığı gibi sadece yüzölçüm fazlalığını kendi adına tescil ettirebilmek için bu şekilde bir ihdas formülü uyguladıkları görülmektedir. Daha sonra tescil ettirdikleri bu hisseleri taşınmaz malikine 3194 sayılı yasanın 17.maddesi gereğince bedel takdiri yapmak suretiyle sattıkları görülebilmektedir. Böylece vatandaşın yıllardır aynı sınırlar içinde müstakilen kullandığı yeri hem hisseli hale geldiği gibi, hem de kendi yerine para verip alma gibi durumlarla karşılaşmaktadır. Bu gibi durumlarda idareimizin yapması gereken şey zamanın teknik yetersizliklerinden kaynaklanan dolayısıyla şimdi koordinatlarla hesap edildiğinde bulunan yüzölçümleri arasında kaynaklanan farkın kontrol mühendisi tarafından hazırlanan bir rapor ile izah edilip, değişiklik beyannamesinin düşünceler hanesinde belirtilmesi ve tapu sicil müdürlüklerinin de bunu miktar düzeltmesi yaparak yüzölçümü tashihi uygulaması yapmasıdır. Dolayısıyla bu tip fazlalıkları ihdastan gelmiş gibi gösterilmesi talepleri reddedilmelidir.

ISPRS GENEL KURULU AMSTERDAM'DA YAPILDI

Orhan ERCAN
Dr. Mühendis

Dergimizin Haziran 2000 tarihli sayısında, ülkemizin Çin ve İspanya ile beraber ISPRS 2004 Kongresinde ev sahipliği için aday oluğu bildirilmiştir.

16-23 Temmuz 2000 tarihleri arasında yapılan kongreye ülkemizden kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler ve özel sektörden yaklaşık 40 kişi katılarak yoğun ilgi göstermişlerdir.

1999 yılı başlarında MAGISTER Turizm ile anlaşma yapan TUFUAB kongre öncesi pek çok hazırlıklar yapılmış ve kongre boyunca da değişik etkinlikler düzenlenmiştir. Kongre öncesinde konu Milli Savunma Bakanlığı aracılığı ile Bakanlar Kuruluna ve Cumhurbaşkanlığı Makamına getirilmiş ve destekleri alınmıştır. ISPRS Başkanlığına, Milli Savunma Bakanı ile Bakanımız Prof. Dr. Şuayip ÜŞENMEZ tarafından kongrenin ülkemizde yapılması için destek mektupları yazılmıştır. 2004 Kongresi için Kongre Direktörlüğü oluşturulmuş, Kongre için poster, logo ve mektuplar hazırlanmış, dünya genelinde 10.000 kişiye postalanmıştır. Ayrıca 2000 Genel Kurulunda sunulmak üzere bir multivizyon gösterisi hazırlanmıştır. Kongre boyunca düzenlenen etkinliklerin başlıcaları ise; Türkiye Standı (sadece ülkemizin tanıtım amaçlı bir standı bulunmakta idi), TUFUAB Bilimsel Standı, sergiciler kokteylinde özel Türk gecesi (folklor gösterisi), diğer ülkelerin ulusal delegelerine Amsterdam kanallarında bot gezintisi, Büyükelçimizin de katılımıyla açılış kokteyli; tanıtım amaçlı İstanbul 2004 çantası, tanıtım kitapçığı, rozet, lokum gibi promosyonlar; kapanış seremonisinde verilen bir arada Türk Müziği ve İstanbul 2004 broşürü'dür.

Bununla beraber ve daha önemlisi dil bilen ve uluslararası ilişkileri ve deneyimleri olan nitelikli insanlarımızın bu etkinlikler esnasında yaptıkları sürekli kulis faaliyetleri ile girilen Genel Kurul ilk oylamasında Türkiye 73, İspanya 45 ve Çin 64 oy almışlardır. Kural gereği en az oy alan adayın elenmesi sonucunda ikinci Türkiye ve Çin yarışmışlar ve oylama sonucunda Türkiye 103, Çin 69 oy almıştır. Bu sonuçla **ISPRS'nin 20 nci Kongresi 2004 yılında İstanbul-Türkiye'de yapılacaktır.**

ISPRS Bilimsel ve Teknik Toplantıları

Bilimsel ve teknik kongreler aşağıda açıklamaları verilen 6 ana başlık altında değerlendirilmiştir. Bunlar; **herkesin yararı için coğrafi bilgiler** başlığında büyük ölçekli ve global işlemler, kentsel gelişim, iklim değişiklikleri, arazi kullanımı; **herkesin ulaşabilmesi için coğrafi bilgiler** başlığında fedaratif ve dağıtık veri tabanları, WEB gelişimi ve rolü, coğrafi bilgi altyapısı, işlevsellik, global veri tabanları; **coğrafi verilerin herkes için mevcudiyeti** başlığı altında fiyat, yasal düzenleme-

ler, yer gözlem istasyonları; **coğrafi bilgiler herkes için faydalıdır** başlığında verilen sadece mevcudiyeti ve ulaşılabilirliğinden öte değişik uygulamalarda da kullanımı, doğru veri yapısı, anlaşılabilir veri tanımlamaları, veri kalitesi, uygunluk; **coğrafi verilerin herkes tarafından üretilebilmesi** başlığında isteyen herkesin ham verilerden kendi veri tabanlarını oluşturabilmesi; **coğrafi verilerin herkes tarafından anlaşılabilirliği** başlığında ise coğrafi verilerin modelleme esasları, görüntü işleme, jeodezi ve fotogrametri, bilgisayar bilimleri gibi farklı disiplinlerden uzmanların ortak araştırmaları incelenmiştir.

Bilimsel ve teknik programlar;

Beş ayrı tip bilimsel-teknik oturum düzenlenmiştir. Bunlar;

- Teknik komisyonlar arası oturumlar
- Teknik komisyon oturumları
- Poster sunuşlar
- Özel oturumlar (davetli konuşmacıların konferansları)
- Firma ürünleri ile ilgili oturumlar.

Ve bazı forumlar;

- OEEPE
- Uluslar arası Anıtlar Konseyi (ICOMOS) ile UNESCO ve Uluslararası Mimari Fotogrametri Komitesi (CIPA) işbirliği ile oluşan teknik ve bilimsel forum
- Hollanda Yer Gözlemleri ve Geo Informatic Birliği'nin (NSEOG) forumu
- OGS
- ISO standartları
- LH sistemleri

Oturumların konuları;

Yüksek çözünürlüklü algılayıcı verileri, uzay haritacılığı, uluslararası işbirliği ve teknoloji transferi, bulut haritacılığı, eğitim ve öğretimi alanındaki gelişmeler, görüntüde otomasyon, SAR teknolojisinde ve uygulamalarında gelişmeler, CAT/CAL programları, airborne algılayıcıları ve diğer platformların entegrasyonu, çoklu algılayıcı ve çoklu spektral veriler kullanarak nesne tanımlama, global veri tabanları, WEB tabanlı yaklaşımlar ve uygulanabilirliği, laser altimetry, yüksek çözünürlükteki görüntülerden harita üretimi, 3D GIS ve DEM jenerasyonu, bilgi sistemleri tasarımı, ardışık görüntü analizi ve tıbbi uygulamalar, afet zararları, gerçek zamanlı sistemler, dinamik coğrafi modelleme, global veri tabanlarında değişikliklerin izlenmesi, fotogrametri ve CAD/CAM entegrasyonu, fotogrametri ve uzaktan algılama sistemlerinde otomasyon, internet faaliyetleri,

veri kalitesi, yenilenebilir kaynak yönetimi, coğrafi veri ve terabayt teknolojisi, yo/nesne tanıma, yakın resim görüntüleme sistemleri, uluslararası eğitim ve işbirliği 3B kentsel modelleme, görüntü transferi standartları, ar- dışık görüntü analizi, yüzey oluşturulması, yerel-bölge- sel-küresel izleme, algılayıcıların yönetilmesi, kentsel alanların izlenmesi, büyük ölçekli veri tabanlarının ku- rulması ve geleceği, su kirliliğinin analizi, CAD bazlı mimari ve arkeloloji fotogrametrisi, dijital fotogrametri, dünya kültürel mirası ve bilgi sistemleri algılayıcıların kalibrasyonu, otomatik bina çıkartma, risk değerlendiri-

mesi vb. konularda bildiriler sunulmuştur.

Yazıyı Zİ IMAGING Başkanı Rudolf SPIL- LER'in ülkemiz hakkında bir düşüncesi ile bitirmek istiyorum; Neler oluyor bu Türkiye'de anlayamıyorum diyor Rudi, önce Galatasaray UEFA kupasını aldı, şimdi de sizler ISPRS Genel Kuruluna ev sahipliğini kazandı- nız, bunları Almanya bile yapamıyor. Çok ilginç değil mi?

VESAYET DAİRELERİ VE VESAYETİN AİLE MECLİSİ TARAFINDAN KULLANILMASI

Mesut ÖZTÜRK

Yozgat Tapu ve Kadastro
Bölge Müdür Yardımcısı

Medeni Kanunun 347. maddesi vesayet daireleri olarak Sulh ve Asliye mahkemelerini göstermektedir. Yani vesayet işleri Sulh ve Asliye mahkemeleri tarafından yürütülmektedir.

Tapu sicili açısından; vesayet altına alınan şahsın malları Sulh mahkemesi tarafından vasi tayinini müteakip; medeni kanunun 388. maddesi gereğince Sulh mahkemesinin izniyle satılır. Satış Sulh hakiminin görevlendireceği bir kişi tarafından (satış memuru) vasi'de hazır olduğu halde açık artırma ile yapılır ve ihale Sulh hakiminin onamı ile tamam olur.

Ancak menfaat umulan hallerde vesayet altındaki kişinin gayrimenkulü Asliye mahkemesinin izni alınmak suretiyle pazarlıkla da satılabilir. Nitekim yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 6.6.1997 gün ve 1977/4461 E. 4699 K. Sayılı kararıyla da vesayet altındaki kişinin taşınmazının pazarlıkla satılmasına karar verme görevinin Asliye Hukuk hakimine ait olduğunu belirtmektedir.

Pazarlıkta satış dışında ayrıca vesayet altındaki kişi ile vasi arasında sözleşme yapılması veya menfaat çatışması söz konusu olan akitlerde de Sulh hakiminin izninden sonra Asliye hakiminin onayı gereklidir. (M.K.406). (Bu akitler kısıtlaya kayyım tayini ile yapılmaktadır.)

Ayrıca vesayet altına alınmış kişinin 18 yaşını ikmal etmesi durumunda anne baba sağ ise M.K.369/2 maddesi gereğince anne, babasının velayeti altına konmasına hakim karar verdiği durumlarda da velayet hükümleri uygulanacaktır. Aksi hüküm yoksa vesayet altına alınan kişinin malları izni hakim kararı olmaksızın velayeti verilen anne baba-

sı tarafından velayet hükümlerine göre değerlendirilecektir.

AİLE MECLİSİ: Tapu sicili açısından uygulamada çok az rastlanan; vesayet altına alınan kişinin mallarının idaresi medeni kanunun 348. maddesine göre vesayet altındaki kişinin menfaatini haklı gösterdiği hallerde özellikle bir işletmenin, bir ortaklığın yada benzeri işlerin sürdürülmesi gerektiği takdirde vesayet aile'ye bırakılabilir. Aile meclisi vesayet altına alınan kişinin fiil ehliyetine sahip iki yakın hısmının veya bir hısmı ile eşinin istemi üzerine Asliye mahkemesince kurulur. Aile meclisi Asliye mahkemesince 4 yıl için en az üç hısmından oluşur. Eş de aile meclisine üye olabilir.

Asliye hakimi aile meclisi üyelerinin görevlerini gereği gibi yerine getirmelerini güvence altına almak için maddi teminat alır. Teminat sağlanmadan aile vesayeti kurulamaz. Mahkeme tarafından aile meclisi kurulduktan sonra vesayet makamının yetki, görev ve sorumluluğu aile meclisine geçer.

Aile meclisi üyeleri mahkemenin aile meclisi kurulduğuna dair kararı ve kendi aralarında aldıkları kararın bir suretini vermek ve kararda yazılı olan işlemleri yapmak üzere ibraz edecekleri belgelerle izni hakim kararı olmaksızın aile meclisi üyelerinin iştirakiyle akitli veya akitsiz işlem yaptırılabilir. Yukarıda değinildiği gibi mahkemenin yetki görev ve sorumluluğu aile meclisine geçer.

Aile meclisi görevini yapmadığı veya vesayet altındaki kişinin menfaati gerektirdiği takdirde Asliye mahkemesi aile meclisinin görevine her zaman son verebilir.

FARKLILIKLAR VE İSTEKLER

Oğuz KESER
Fen Kontrol Memuru
Ardeşen Kadastro Müdürlüğü

A-FARKLILIKLAR

Kadastro ve Tapu Sicil müdürlüklerinde görev yapan personelin, mesleki konuların uygulanması esnasında bağlı bulundukları kanun, tüzük, yönetmelik ve genelgeler değil de adeta her personelin kendi yorumuna bağlı olarak ya da yıllardır basma kalıp kulaktan duyma şeklinde uygulanarak gelmekte olan birçok mesleki icraatlar müdürlükler arasında farklı uygulamalara sebep olmaktadır.

Hatta aynı bölge müdürlüğü yetki sahası içerisindeki Kadastro ve Tapu Sicil müdürlüklerinde dahi mesleki konuların uygulanmasında birçok farklılıklar vardır. Her müdürlük kendi yorumuna göre icraatlarını sürdürmektedirler. Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı müdürlüklerde görev yapan tüm personel, aynı kanuna, aynı tüzüğe, aynı yönetmeliklere ve genelgelere tabii oldukları halde maalesef her müdürlükte ki uygulamalar farklıdır. Uygulamada birliğin sağlanabilmesi ve farklı yorumlar ile icaatların ortadan kaldırılabilmesi için aşağıda maddeler halinde sıraladığım önerilerin, birlikteliğin ve iş hızının artmasında önemli mesafe alacağı inancındayım.

A- ÖNERİLER

1- Uygulamadaki mesleki konuların özelliklerine göre Genel Müdürlüğümüzde değişik ünvanlarda ve mevkilerde görev yapan amirlerimizin öncelikle Bölge Müdürlüklerine; konferans, seminer, panel vb. adı altında hizmet içi eğitim vererek idari ve mali işler, personel yönetimi, halkla ilişkiler, yöneticilik ile tüm mesleki konular aktarılmaktadır.

2- Bölge Müdürlükleri de, kendi bölgesine bağlı müdürlüklere 1. maddede kendilerine aktarılan konuları aynen aktarmalıdır.

3- Altı ayda bir Genel Müdürlüğümüz tarafından, üç ayda bir bölge müdürlüğü tarafından periyodik olarak mesleki konuların uygulanmasında; yanlış uygulamaların ortadan kaldırılması ve mü-

dürlüklerde birlikteliğin sağlanması için toplantı şeklinde hizmet içi eğitimlerin verilmesi gerekir.

4- Bu tür toplantılar yapıldığında taşradaki tüm Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerinin önce Bölge müdürlükleri sonra da Genel Müdürlük arasındaki kopukluklar ortadan kalkacaktır. Ayrıca her ünvanda çalışan personele ünvanıyla ilgili olarak her yıl mesleki sınavın yapılması gerekir. Böylelikle personel kendi bilgisini sürekli yenilemek ve yeni bilgiler öğrenmek zorunda kalacaktır. Dolayısıyla daha bilgili, kendini yetiştirmiş personel ortaya çıkacaktır. Pasif durumdaki personel kendisini yenilemek ve yetiştirmek zorunda kalacaktır.

5- Altı ayda bir Bölge Müdürlüğüne bağlı kontrolörler tarafından Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlükleri; senede bir defa Genel Müdürlüğümüz denetim elemanları(müfettişler) tarafından Bölge Müdürlükleri ile Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlükleri mutlaka denetlenmelidir.

B- İSTEKLER

PERSONELİN DAHA VERİMLİ ÇALIŞMALARININ ÖZENDİRİLMESİ:

a- Çalışan personelden daha fazla verim alınabilmesi için mutlaka özlük haklarının iyileştirilmesi ve ekonomik kaygılarının ortadan kaldırılması gerekir. Türkiye’de kadastro çalışmalarının bitirilebilmesi için öncelikle Kadastro Müdürlüklerinde teknik hizmetler sınıfındaki personelin özel hizmet tazminatları ile yan ödeme puanlarının teknik elemana yakışır bir şekilde düzenleme yapılmasına ihtiyaç vardır. Çünkü teknik hizmetler sınıfında görev yapan tüm personel şu anda normal bir memurla hemen hemen aynı maaşı almaktadır.

b- Arazide çalışan personele de günlük ihtiyacını karşılayacak bir şekilde yolluk karşılığı verilen arazi tazminatının(yevmiyenin) ve kadastro tazminatının verilmesi gerekir. Şöyle ki; bilhassa köylerde yatılı veya yatisız çalışan personel günlük yemek ihtiyacını kendisi karşılamaktadır. Bir

günlük kahvaltı, öğlen ve akşam yemeklerinin karşılığı arazide çalışan personele bir günlük yevmiye tutarı ve kadastro tazminatı olarak hesaplanıp verilmelidir. Zaten yevmiye ve kadastro tazminatının verilmesinin amacı arazide çalışan personele günlük yemek ihtiyacını karşılamak için verilmektedir. Ama gerçekçi olmak gerekirse bugün verilen yevmiye ve kadastro tazminatı gerçek rakamlardan çok çok uzaktadır. Bu dengesizlik devam ettiği sürece bilhassa kadastro müdürlüklerinde görev yapan personel verimsiz ve özverisiz çalışmakta dolayısıyla ilk tesis kadastrosu başta olmak üzere diğer göreviyle ilgili çalışmalara da ağırlık vermektedir. Çünkü bir teknik personel ayda bir defa mahkeme keşfine gittiği zaman hemen hemen bir aylık yevmiye ve kadastro tazminatının tutarının toplamını almaktadır.

c- İki yıl önce teşkilatımıza yeni alınan teknisyenlere iki yıllık Harita-Kadastro meslek yüksekokulu mezunu oldukları için özel hizmet tazminat ve yan ödeme puanları I ve II sayılı cetvellerde öngörülen rakamlar üzerinden verilmektedir. Ancak bu konuda unutulmuş olan yıllardır teşkilatımızda görev yapan 15 ve 20 yıllık kadastro teknisyenleri hatta kontrol memurları ile kadastro üyeleri yeni göreve başlamış iki yıllık Harita-Kadastro meslek yüksekokulu mezunu teknisyenlerden düşük maaş almaktadırlar. Uzun yıllardır görev yapan lise üstü iki yıllık tapulama-kadastro kurs mezunu teknisyenlerin, kontrol memurlarının ve kadastro üyelerinin almış oldukları maaş mutlaka belli bir düzenlemeye tabi tutularak aynı müdürlükte görev yapan yeni teknisyenler arasında ki dengesiz olan maaş farkı kaldırılmalıdır. Böylelikle uzun yıllardır hizmeti bulunan hatta bir üst üne sahip personelin tekrar özverili ve verimli çalışması sağlanabilir. Aksi takdirde gelecekte daha fazla iş kaybı ve personelin yapacağı işlere karşı soğukluk ve isteksizlik baş gösterebilir. Ayrıca gelecekte birtakım iş barışını bozabilecek davranışlar ortaya çıkabilir. Şöyle ki: Aynı kadastro müdürlüğünde görev yapan 20 yıllık hizmeti bulunan kadastro üyesi yada kontrol memuru yukarıda bahsedilen iki yıllık yüksekokul mezunu teknisyenlerden düşük maaş aldıkları için mutlaka görevi yaşılatma, küçük bir iş noksanlığı yapan teknisyene karşı ezici bir tavır izleme veya görevini yapmama, çalışma barışını ve ahlakını bozacak şekilde davranış bozuklukları ile müdürlük içerisinde gruplaşmaların her zaman meydana gelmesi muh-

temel bir olay olacaktır. Hatta 20 yıllık kurs mezunu teknisyenler ile yeni göreve başlayan teknisyenler arasında da gruplaşmalar olma ihtimali oldukça yüksek bir olgudur. Bunlardan dolayı söz konusu maaş farkının bir düzenlemeyle ortadan kaldırılması gerekir.

d- Teşkilatımızda bütün ekonomik güçlüklerle karşı Devlete, milletine hizmet etmeyi görev bilen özverili çalışan personelde bulunmaktadır. Emsallerine göre daha özverili, daha verimli, üstün ve gayretli çalışan personeli mutlaka 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 122. maddesine göre TAKDİRNAME ile ödüllendirmek gerekir. Takdirname ile ödüllendirilen personele de yine aynı kanunun 12. maddesine göre de bir maaş tutarında ikramiye verilmesi gerekir. Bu ödül ve ikramiye alan personelin görev yaptığı müdürlükteki diğer personelde aynı başarıyı elde edebilmek için daha fazla özverili, verimli, üstün ve gayretli çalışmaya başlayacaktır. Onun için 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 122 ve 123. maddelerine işlerlik kazandırmak gerekir.

e- Açık Öğretim Fakültesi (AÖF) mezunu olan personelin intibakları yapıldığı halde ek göstergelerin halen lise mezunu gibi verilmesinden dolayı bu personel İdare Mahkemelerine dava açarak mağduriyetinin giderilmesi için çaba harcamaktadır. AÖF mezunu personele ek gösterge rakamlarının yüksekokul mezunu olarak verilmesi için emsal mahkeme kararları mevcut olduğu halde AÖF mezunu olan personelin tek tek mahkemeye dava açmadan bu hakları verilmesi gerekir. Böylelikle bu personelin teşkilatına karşı güven duygusu artacaktır.

Yukarıda a,b,c,d ve e şıklarında açıklanan konularda iyileştirmeler, düzenlemeler ve özendirme yapıldığı takdirde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün tüm personelinin en üstün gayretle, özveriyle çalışarak istenilen daha verimli ve başarılı çalışmayı elde ederek teşkilatımızın adını bütün olumsuz şaibelerden uzak, onurlu ve gururla taşıyacaklarından eminim. Yeter ki personelin ekonomik kaygısı ortadan kaldırılsın ve zor şartlarda çalışan taşradaki personelinin özlük haklarına sahip çıkan ve personelinin her zaman güvendiği gibi Genel Müdürlüğü ve Bakanlığı olsun.

MERA İHALESİNE KATILABİLMEK İÇİN ZİRAAT MÜHENDİSİ KOŞULU

Tarım Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü 26.07.2000 tarih 1207 sayılı bir talimat yayınladı. Bu talimatla; *"Teknik Ekipler"* tarafından belirlenen çayır, mera, yaylak ve kışlakların aplikasyonu ve harita çizimini gerçekleştirecek ekiplerde ziraat mühendisi bulundurma zorunluluğu getirilmiş ve gerekçe olarak da *".....harita çizimi ve aplikasyonlar yapılırken tam olarak anlam kazanabilmesi,....."* gösterilmiştir.

(Talimat gereği olarak; bu işler için ihaleye girecek firmaların, bünyelerinde ziraat mühendisi bulundurduklarına, personel taahhüt bildiriminde yer vermeleri gerekecektir.)

Yapılacak İş Nedir ?

Teknik ekibin belirlediği sınırların haritasının yapımı ve aplikasyonudur.

Teknik ekip tarafından belirlenen sınırların haritasının çizimi, harita mühendisi tarafından yapılacak bir çalışmadır. Belirlenen sınırların ölçümü yapıp haritası çizilecektir. Harita mühendisi, zemine belirlenen sınırları bulamazsa ziraat mühendisinin nasıl bir katkısı olacaktır. Bu ziraat mühendisi, mera sınırla-

rını belirleyen teknik ekipte yer almamıştır.

Aplikasyon işlemine gelince; Aplikasyon, eldeki ölçü değerlerinin zemine işaretlenmesinden ibarettir. Elde pozitif teknik veriler varken bu verilerin zemine işaretlenmesi tamamen harita mühendisinin beceri sahasındaki bir çalışma iken ziraat mühendisinin buna nasıl bir katkısı olabilecektir ?

Sonuç olarak; gerek harita çizimi ve gerekse aplikasyon işlemi, harita mühendisinin çalışma sahasına giren konular olduğu halde ekipte ziraat mühendisinin bulunması, (talimatın ifadesiyle) bu çalışmalara nasıl bir anlam kazandırabilecektir ?

Bize göre, bu çalışmalara kazandıracağı bir anlamı yoktur. Fakat, talimatın bir anlamı vardır! O da, ziraat mühendislerine yeni bir iş sahası açmaktır. İhaleyi verecek kurumun, ihaleye girecek firmalarla ilgili bazı koşullar belirleme hakkı olabilir. Ancak, tamamen harita-kadastro mühendisinin beceri sahasına giren bir işten, ziraat mühendislerine pay çıkarılmak istenmesini doğru bulmuyoruz.

Hüseyin KOÇAK Yener KARATAŞ

TÜGEM'İN, 26.07.2000 tarih, 1207 sayılı Talimatının Tam Metni:

..... VALİLİĞİ
(İl Müdürlüğüne)

Çayır, mera, yaylak ve kışlakların tespitleri, Tarım İl Müdürlüğü bünyesinde oluşturulan "Teknik Ekipler" marifetiyle yapılmaktadır. Teknik ekiplerin yapmış oldukları tespitlerin ve toplamış oldukları dökümanların, harita çizimi ve aplikasyonlar yapılırken tam olarak anlam kazanabilmesi, ziraat mühendisliği gerektiren konularda herhangi bir hataya düşülmemesi, aplikasyonu yapan veya harita çizimi gerçekleştiren ekiplerde ziraat mühendisi bulundurmakla mümkün olacaktır.

Yapılacak harita çizimi veya aplikasyon ihalesinde yukarıda zikredilen hatalara düşülmemesi için, ihaleye katılacak firmalarda mutlaka 2886 nolu Devlet İhale Kanununun 7'nci maddesinin ikinci paragrafı ve 7'nci maddede f bendi gereği ziraat mühendisi istihdam etme şartı aranacak ve bu husus teknik şartnamede açıkça yazılacaktır. İhaleyi alan kişi veya kuruluşun vermiş olduğu "Personel Taahhüt Bildirimi" cetvelinde ziraat mühendisi olup olmadığı kontrol edilecektir.

Bilgi ve gereğini önemle rica ederim.

**Bakan a.
Genel Müdür**