



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Kadastro Güncelleme Çalışmalarında Yaşanılan Sorunlar, Eksiklikler ve Giderilmesinde Alternatif Öneriler

Ersin AYDURAN¹, Mevlüt UYAN²

¹Konya Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 42250, Selçuklu/Konya

²Konya Teknik Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, 42250, Selçuklu/Konya

ÖZ

Anahtar Kelimeler:
Güncelleme
Güncelleme Genelgesi
Kadastro
Yenileme

Tapulama ve kadastro çalışmaları sonucunda, değişik ölçek ve hassasiyette, farklı altlık ve sistemlerde çizgisel olarak üretilen haritaların zamanla güncelliğini kaybetmesi, zemini yansıtmaması, vatandaş ile kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz üzerindeki tasarruf ve planlamalarının aksaması sonucunda ihtilafların artmasına, yatırımın gecikmesine ve mahkemelerin yıllarca meşgul edilmesine neden olmaktadır. Bu kapsamda, kadastro verilerinin güncelliğini koruyabilmesi için mevzuat çerçevesinde parsellerin kesin koordinata kavuşturulması, pafta zemin uyumsuzluklarının giderilmesi ve kadastral paftaların sayısal ortama aktarılması büyük bir önem arz etmektedir. Kadastro Güncelleme Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılacak kadastro güncelleme çalışmalarının yapım ve kontrollerini standarda bağlamak ve uygulama birliği sağlamak üzere bu kapsamdaki usul ve esasları belirlemek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi yayınlamıştır. Bu çalışmada 21.12.2018 tarihinde yayınlanan Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi ile yenileme çalışmalarına eklenen yenilikler, yaşanan eksiklikler ile alternatif çözüm önerileri açıklanmıştır.

Problems, Deficiencies and Alternative Suggestions in Cadastre Update Studies

Keywords:
Update
Update Circular
Cadastre
Renewal

ABSTRACT

As a result of land registry and cadastral works, maps produced linearly in different scales and sensitivities, on different bases and systems, lose their currency over time, do not reflect the ground, and as a result of the disruption of the savings and planning of citizens and public institutions and organizations on the real estate, the conflicts increase, the investment delays and the courts busy for years. is happening. In this context, in order to keep the cadastral data up-to-date, it is of great importance to ensure that the parcels have exact coordinates within the framework of the legislation, to eliminate the map-ground mismatches and to transfer the cadastral maps to the digital environment. General Directorate of Land Registry and Cadastre has published the Implementation Circular on Cadastre Update Studies in order to standardize the construction and controls of the cadastral update works to be carried out in line with the provisions of the Cadastre Update Regulation and to determine the procedures and principles within this scope. In this study, with the Cadastre Update Studies Implementation Circular published on 21.12.2018, the innovations added to the renovation works, the deficiencies experienced and alternative solution suggestions are explained.

*Sorumlu Yazar

(ayduranersin@gmail.com) ORCID ID 0000 - 0002 - 1676 - 5417

*(muyan@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 3415 - 6893

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.994580

Geliş Tarihi: 13/09/2021; Kabul Tarihi: 24/02/2022

Kaynak Göster (APA): Ayduran, E. & Uyan M. (2022). Kadastro Güncelleme Çalışmalarında Yaşanılan Sorunlar, Eksiklikler ve Giderilmesinde Alternatif Öneriler, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(1), 12-17.

1. GİRİŞ

Kadastro parsel bazlı ve güncel arazi bilgisi ile arazi menfaatlerinin (haklar, kısıtlamalar ve sorumluluklar gibi) kayıt altına alınmasını sağlayan sistemdir. Genellikle arazinin geometrik tanımını içeren kadastro kaydı başlangıçta arazi vergilendirmesine yardımcı olmak için kullanıldı. Günümüzde ise kadastro tescili ayrıca arazi işlemleri ve bu işlemlerin verimliliğini ve arazide kullanım hakkının güvenliğini artırmaya yardımcı olarak kullanılmaktadır (Stoter, 2004).

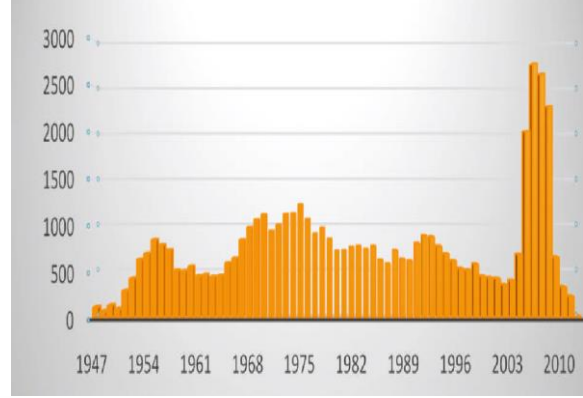
Ülkemizde ilk Tapu Teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemî adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür. Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konularında herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır. Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 Sayılı Kanun ile kadastro birimi ilave edilmiştir (TKGM, 2014).

Kadastro, Cumhuriyeti kuranlarca, 1925 yılında çıkarılan 658 Sayılı Kadastro Yasası'nda bugün bile özlenen bir yaklaşımla ve kapsamda ele alınmıştır. 1926 tarihinde, uygarlaşma sürecimizin en önemli adımlarından olan Medeni Kanun'da taşınmaz mülkiyeti ile olarak getirilen düzenlemeler, kadastro yasasına tek boyutlu olarak yansıtılmıştır. Ülkemizde 1934 yılından bu yana kadastro yasaları kadastroyu, "Taşınmazların hukuki ve geometrik durumlarını belirlemek," olarak tanımlamakta ve amacını da, "Medeni Kanun'un öngördüğü tapu sicillerini kurmak," olarak belirlemektedir (Köktürk, 2009).

Kadastro, başlangıçta toplumların ortak giderlerini karşılamak amacıyla zamanın önemli üretim aracı olan tarım topraklarından adil ve düzenli bir biçimde vergi alınabilmesi için düzenlenmiştir. Zamanla, taşınmaz mallara ilişkin mülkiyet ve sınır anlaşmazlıklarının çözümünde de kullanılacak güvenilir bir araç olduğu tespit edilmiş ve bu özelliğinden yararlanılmıştır. Giderek kadastro kullanım alanı, gücü ve yararı artmış ve bugün artık, araziye yönelik her tür araştırma, planlama ve projelendirme çalışmalarında temel altlık ve hazırlanan plan ve projelerin araziye aktarılmasında, uygulanmasında vazgeçilmez bir araç özelliği kazanmıştır (Erkan, 2012).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 2020 verilerine göre, Türkiye'deki 52049 birimden 51736 birimin kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. 78 birimde de kadastro çalışmaları devam etmektedir. Kadastro yapılamayan sorunlu birim sayısı 235 olarak kayıtlara geçmiştir. Bu sorunlar; güvenlik, orman, sınır ihtilafı vb. sorunlardır. Türkiye genelinde kadastro tamamlanma yüzdesi 99,55 olarak gerçekleşmiştir (Şekil 1).

Birim sayısı



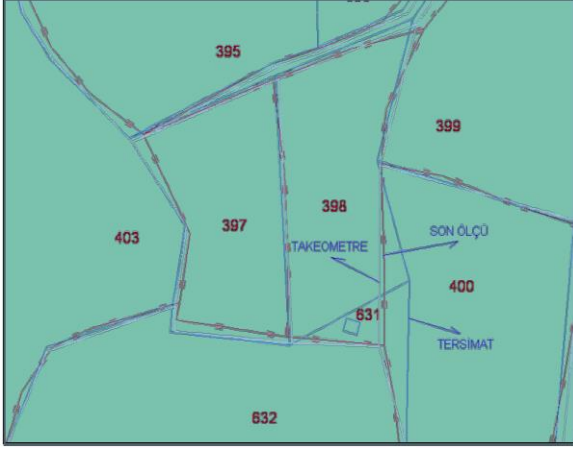
Şekil 1. Yıllara göre ilk tesis kadastro yapılan birim sayısı grafiği

Kadastro ve Tapulama Kanunu ile üretilen paftalar, kadastro yapım tekniğindeki değişiklikler, gelişmeler arazilerdeki yüksek yoğunluklu yerleşim alanları karşısında yetersiz kalmıştır. Kadastro yapımındaki metot, alet ve malzeme yetersizlikleri, adım ya da şerit, metre ve pusula ile yapılanın yanında, grafik ölçü sistemiyle, büyütülmüş fotoğraflar gibi basit yöntemler kullanılmıştır. Kullanıldığı zamanlarda bile Harita yapımının gerektirdiği nirengi ve poligon gibi sabit tesis bulunmadan üretilen bu paftalar genellikle küçük ölçeklerde ve kötü vasıflı malzemeler üzerine çizimleri yapılmış ve bunlar üzerinden yüzölçümleri hesaplanmıştır (Şekil 2).



Şekil 2. Eski kadastro paftası

Gelişmiş ülkelerde yenileme; var olan sisteme yeni verilerin eklenmesi, kadastro kullanım alanının genişletilmesi ve bu sürecin içinde periyodik güncelleme çalışmalarının yapılması biçiminde sürdürülmektedir. Yenileme; bu ülkelerde, eldeki olanaklarla geleceğin gereksinimlerine göre kadastro sisteminin geliştirilmesi olarak algılanırken, ülkemizde geçmişe yöneltilmiş ve geçmişteki teknik yetmezliklerin giderilmesi doğrultusunda uygulanmaktadır (Şekil 3). Ülkemizde günümüz kadastro sisteminin koşullarına uygun, teknik ve tüzel içeriği ile yeni bir kadastro sistemine olan gereksinim, tartışma götürmez bir gerçektir (Sarı, & Demirel, 2009).



Şekil 3. Pafta zemin uyumsuzluğu tersimat hatası

2005 yılında kabul edilen 5304 sayılı kanun ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun (1987) bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Değişiklik yapılan maddelerden biri de 22'nci maddedir. Değişiklik ile birlikte 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22'nci maddesi (a) bendi gereğince de kadastro paftaları yenilenmektedir. Kadastro veya Tapulaması yapılmış yerlerde 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendinin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemek için "Kadastro Haritalarını Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik" yayınlanmıştır. 2018 yılında TKGM'nin teklifi ile Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından yenileme yönetmeliğinin adı Kadastro Güncelleme Yönetmeliği olarak değiştirilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı 21.12.2018 tarihinde Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesini yayınlamıştır.

Bu Genelge; 25.10.2018 tarihli ve Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kadastro Güncelleme Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılacak kadastro güncelleme çalışmalarının yapım ve kontrollerini standarda bağlamak ve uygulama birliği sağlamak üzere bu kapsamdaki usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanmıştır (TKGM, 2018).

TKGM 2023'e kadar, tüm çalışmalar için tek koordinat sistemine geçilmesinin sağlanması, tescilsiz alan bırakılmaması ve üç boyutlu kadastro yaygınlaşmasıyla birlikte çağdaş, modern ve e-devlet ile uyumlu bir kadastro sistemi için yoğun bir şekilde çalışmaktadır.

2. KADASTRODA TEKNİK HATALARIN DÜZELTİLMESİ YÖNTEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ülkemizde Kadastro güncelleme çalışmaları, sayısallaştırma çalışmaları ve Kadastro Kanunu'nun (1987) 41. Maddesi kapsamında kadastral hatalar giderilmektedir. Ayrıca kadastro birimlerinde yerleşim yerlerine yakın mevkiilerde imar uygulamaları ile kırsal kesimlerin gayrimenkul alanlarında arazi toplulaştırması çalışmaları da kadastro yenilemesi çalışmalarına katkı sağlamaktadır.

Kadastroda sayısallaştırma çalışmaları kadastro haritalarının, arazi çalışmaları ile birlikte değerlendirilerek Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) ve Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi'nin (TUCBS) öngördüğü standartlarda ITRF96 koordinat sisteminde sayısal hale getirilmesidir. Böylece mekânsal bilgi sistemlerine uygun sayısal altlıklar oluşturulmaktadır. Ayrıca sayısallaştırma çalışmaları arazi toplulaştırma projeleri, kapsamlı imar uygulamaları vb. işlemlerdeki tecviz dışı alan farklarını gidermek üzere 3402/41 kapsamında çıkarılan yönetmelikteki tebligat sorununu aşmak amacıyla da kullanılmaktadır (Karataş & Gençer, 2021).

Kadastroda sayısallaştırma çalışmalarında da güncelleme çalışmalarında olduğu gibi her parsel kesin koordinat verilmesi ve ITRF96 koordinat sistemine geçilmesi amaçlanmıştır. Kadastroda sayısallaştırma çalışmaları da güncelleme çalışmalarında olduğu gibi ülke kadastro sunun yenilenmesine önemli bir katkı sağlamaktadır. Sayısallaştırma çalışmalarında da işlem adımları başından sonuna kadar güncelleme çalışmalarındaki işlem adımları ile hemen hemen aynıdır. Ancak sayısallaştırma çalışmaları güncelleme çalışmaları kadar içerik ve kapsam olarak geniş olmayıp oldukça sade bir çalışmadır. Sayısallaştırma çalışmalarında güncelleme çalışmalarında olduğu gibi tescil harici alanların ve ormanlık alanların kadastro yapılamamaktadır. Muvafakatname ile yol, ark, dere vb. açma işlemleri ile sınır düzeltmesi çalışmaları yapılamamaktadır. İntikal, mirasın taksimi, ifraz, kimlik ve hisse hatalarının düzeltilmesi gibi mülkiyete yönelik işlemler de yapılamamaktadır. Sayısallaştırma çalışmalarında bilirkişi bulunmamaktadır.

Sınırlandırma, ölçü, tersimat ve yüz ölçümü hesaplamalarından kaynaklı teknik hatalar Kadastro Kanunu'nun (1987) 41. Maddesi kapsamında kadastral parsel maliklerinin başvurusu veya kadastro müdürlüğü tarafından re'sen düzeltilir. Kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan düzeltme raporu ve düzeltme krokisi onaylanarak parsel maliklerine tebliğ olunur. Parsel malikleri tebligat yapıldıktan sonra 30 gün içerisinde Sulh Hukuk Mahkemesi'ne dava açarlar. 30 günlük süre içerisinde dava açılmazsa yapılan düzeltme işlemi kesinleşir. Parsellerde pafta zemin uyumu bulunmuyorsa sınırlandırma, ölçü ve tersimat hatası olduğu düşünülerek düzeltme yapılır. Parsellerde pafta zemin uyumu bulunuyorsa yüzölçümü hesaplama hatası olduğu düşünülür. Bu hata ilk tesis kadastro sırasında kullanılan ölçü ve hesaplama yönteminin duyarlılığından ve basit yazım hatalarından kaynaklanır. Genellikle 1/5000 ölçekli grafik paftalarda planimetrik yöntemle alan hesabı yapıldığı için hesaplama hataları grafik paftalarda daha fazladır. Parselin tapu kayıtlarındaki yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasındaki fark tecviz (yanılma sınırı) sınırını geçerse 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun (1987) 41. Maddesi'ne göre gerekli düzeltmeler yapılır. Kadastroda teknik hatalar düzeltilirken 41. Maddeye göre düzeltme yapmak sadece düzeltmeden etkilenen parsel veya parseller için yapılmaktadır. Kadastro birimindeki hataları tamamen çözmek için kadastro güncelleme çalışmalarına ihtiyaç bulunmaktadır. Kadastro birimindeki teknik hataların tamamen düzeltilmiş olması ile gereksiz mahkeme

tebligatları, açılan davalar, beklenen süreler sona erecek, yatırımlar hızlanarak ülkemizin gelişmesine katkı sağlayacaktır.

3. KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI İLE GİDERİLEN EKSİKLİKLER VE YAPILAN İŞLEMLER

a. Yapı ve Tesisler

Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında tescilli yapı ve tesislerin zeminde mevcut olmaması durumunda, kadastro güncelleme tutanağında açıklanarak cins değişikliği (yapı taşınmazın cinsinden çıkarılır.) işlemi yapılır. Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında zeminde fiilen mevcut olup cins değişikliği yapılmamış yapı ve tesislerde parsel maliklerince gerekli bilgi ve belgelerle birlikte cins değişikliği için kadastro güncelleme ekibine başvurarak cins değişikliği işlemlerini gerçekleştirebilirler.

b. Kimlik Bilgilerinin ve Hisse Hatalarının Düzeltilmesi

Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında ilk tesis kadastrondan kaynaklı olduğu tespit edilen basit yazım hataları düzeltilir. İlk tesis kadastro sırasında parsel maliklerini tanıtıcı bilgilerdeki (adı, soyadı, baba adı, T.C. kimlik numarası, doğum tarihi vb.) basit yazım hataları ve eksiklikler görülmesi durumunda bu hatalar güncelleme çalışmaları yapılırken düzeltilir.

c. Vergi, Harç, İntikal, Mirasın Taksimi vb. İşlemler

Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında mülkiyete yönelik olarak intikal ve mirasın taksimi işlemleri de yapılabilmektedir. Parsel malikleri kadastro güncelleme ekibine başvurarak mülkiyete yönelik işlemlerini de yaptırabilirler.

Kadastro güncelleme çalışmalarında, yapılan çalışmalar için ve Kadastro güncelleme çalışmalarında tapu kütüğünde tescilli parsellerde hatanın maliklerin kusuru olmadan TKGM tarafından yapıldığının tespit edilmesi halinde yapılan düzeltme işlemleri için harç istenmez.

d. Yol, Dere, Ark ve Benzeri Yerler

İlk tesis kadastrondan sonra oluşan veya açılan yol, dere, ark vb. yerler kadastro güncelleme çalışmaları sırasında tespit edilmesi ve güzergâh boyunca devamlılığının bulunması durumunda parsel maliklerinin yazılı muvafakatları sağlandığı takdirde kamu lehine terk edilir. Yeni oluşan duruma göre ada ve parseller oluşturulur. Sınırlandırma krokisinde, ölçü krokisinde ve paftasında gösterilir.

e. Tespit Harici Alanlarda Uygulama

İlk tesis kadastro çalışmaları sırasında kadastro biriminin idari sınırları içerisinde kalan, kadastro yapılmayan alanlara tespit harici alan denir. Kadastro güncelleme çalışmaları yapılırken genel sınır içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılan alanların, idari sınır ile genel sınır arasında kalan bölgenin (tampon

bölge), kamu kurum ve kuruluşlarına ait alanların kadastro çalışmaları yapılarak tescil edilir. Bu şekilde TKGM'nin tescilsiz alan bırakmamak hedefine de ulaşılmış olur.

4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki kamu orta malları (mera, otlak, yayla) daha önce tescil edilmemişse bu yerler tescil edilerek kayıt altına alınır. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamı dışında yer alan kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı yerler bulunması halinde bu yerler hazine adına kadastro çalışmaları yapılarak tescil edilir.

Genel sınır içinde, tespit dışı bırakıldığı tarihte zeminde orman bulunan alanlarda ilk önce orman kadastro yapılır. Orman dışında kalan yerler de ise orman kadastro yapıldıktan sonra sınır dışında tapulama ve kadastroya tabi tutulmamış alanlarda (genel sınır ile idari sınır arasında kalan tampon alanda) ilk defa kadastro çalışmaları yapılacağından dolayı orman bulunması halinde ilk önce orman kadastro yapılır. Daha sonra ise kadastro çalışmalarına devam edilir.

4. KADASTRO GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI SIRASINDA YAŞANILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

a. Teknik Bilgi ve Belgelerin Temini Sırasında Yaşanılan Sorunlar ve Öneriler

Kadastro güncelleme alanına ait kadastro müdürlüğündeki mevcut teknik bilgi ve belgelere ek olarak; varsa hâlihazır harita, orman kadastro haritaları ve tutanakları, fotogrametrik harita, hava fotoğrafı ve diğer amaçlı harita ve teknik belgeler temin edilir. Ayrıca ilgili kurum ve kuruluşlardan kadastro güncelleme alanına ilişkin harita, plan ve ilgili diğer bilgi ve belgeler istenir. Kadastro güncelleme çalışmalarında kullanılmak üzere TKGM'den yazılı olarak istenen fotogrametrik harita ve hava fotoğrafları TKGM arşivinde de bulunmaması halinde Harita Genel Müdürlüğü'nden yazılı olarak istenerek teminini müteakiben Bölge Müdürlükleri vasıtasıyla Kadastro müdürlüğüne iletilmektedir.

TKGM ihale aşamasında kendi arşivinde olmayan hava fotoğrafları fotogrametrik harita ve diğer bilgi ve belgeleri bir an önce temin ederek ihale sözleşmesi ile birlikte kadastro müdürlüğüne teslim edilmesi güncelleme çalışmalarını hızlandıracaktır.

b. Uygulamada Farklı Programlar Kullanmanın Verdiği Sorunlar ve Öneriler

Uygulamada birden çok Bilgisayar Destekli Tasarım (Computer Aided Design-CAD) ve yazılım programlarının kullanılması yüklenicinin birden çok program kullanması kadastro müdürlüğünün yine farklı zamanlarda yüklenicilerden aldıkları bilgisayar programları hem bilgisayara uyum sağlamada hem de programlar arasında geçişlerde sıkıntıların yaşandığı veri kayıplarının olduğu, personellerin programları kullanırken zorlandıkları ve hatalar yaptıkları gözlenmiştir. Ayrıca İnsansız Hava Araçları (İHA) ile LiDAR veya fotogrametrik yöntemlerle yapılan çalışmalarda kadastro müdürlüğü personelleri kontrol aşamasında sıkıntılar çektikleri yeni teknolojik

yöntemlere uyum sağlamakta zorlandıkları görülmektedir.

Bir çalışmada birden çok farklı bilgisayar programının kullanılmasının önlenmesi için TKGM'nin tespit ettiği son güncel genelgeye uygun bir bilgisayar programı ile hem yüklenici hem de kadastro müdürlüğünün çalışmaları yürütmesi için bir yönetmelik, genelge veya talimatla bildirimlerde bulunması ve programları temin ederek kadastro müdürlüklerine vermelidir. Ayrıca kadastro müdürlüğü personelinin teknolojik gelişmeler hakkında uygulamalı eğitimlere katılmaları sağlanmalıdır.

c. Maddi Sorunlar ve Öneriler

Son zamanlarda yapılan ihalelerde parsel başı birim fiyatların çok düşük olması ve ihale fiyatlarının aşırı derecede kırılma uğraması yükleniciyi ciddi anlamda zorlamaktadır. Kırım yapılırken bir taban fiyat uygulaması getirilebilir. Bazı ihale paketlerinde köylerin düz-ağaçsız olması-şehre yakınlığı ve yerleşim alanlarının az olması yükleniciyi rahat hale getirirken bazı ihale paketlerinde de tam tersi durum söz konusudur. İhale paketlerinin çok dağınık olması köylerin şehre çok uzak, aşırı engebeli, ağaçlık, yerleşim yerlerinin çok fazla olması yükleniciyi zorladığı halde aynı fiyatlara ihale edilmesi ihale paketini alan yükleniciyi maliyet ve süre olarak ciddi bir şekilde zorlamaktadır.

Her paketin aynı fiyata ihaleye çıkarılmaması bazı paketlerde parsel başı birim fiyatların diğer kolay paketlere göre biraz daha yüksek tutulması ihalelerde taban fiyat belirlenmesi yüklenicinin önemli bir isteğidir. Bir ilde birbirine yakın ilçelere ait kadastro birimlerinin ihale paketine çıkarılması yükleniciyi ve kadastryu daha rahat ettirir. İşin maliyetini ve süreyi ciddi bir şekilde azaltacaktır.

d. İhale Süresi ile İlgili Yaşanılan Sorunlar

Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi ile yenileme çalışmaları içerik ve kapsam olarak ciddi bir şekilde genişletilmesine rağmen ihaleli işlerde sürenin kısa ve parsel sayısının fazla olması (40 bin-45 bin adet parsel 15 ay süre) yükleniciyi ve kadastryu ciddi bir şekilde zorlamaktadır. Yüklenici ve kadastro sürenin uzatılması ve toplam parsel sayısının düşürülmesini istemektedir. (15 ay gibi az bir sürede en fazla 25 bin-30 bin adet parsel civarında olması istenilmektedir.) Bunun içinde ihaleli işlerde kadastro müdürlüğü ve yüklenici bu sürenin uzatılmasını istemektedir.

e. Sayısallaştırma Çalışmalarında ve Fotogrametrik Paftalarda Yaşanılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Sayısallaştırma çalışmalarında grafik paftalarda ve deformasyona uğramış (kopma, yırtılma, silinme vb.) çok eski kadastro paftalarında pafta ile zemini ilişkilendirip değerlendirme yapmak oldukça zordur. Pafta zemin uyumsuzluğu bulunan parsellerde ve dere yatağına yakın eğimli arazilerde değerlendirme yapmak daha da zordur. Güncelleme çalışmalarında olduğu gibi muhtar, bilirkişi

ve parsel maliklerinin beyanlarının olmaması ve muvafakatname ile sınır düzeltmelerinin yapılamaması bu durumu daha da zorlaştırmıştır.

Fotogrametrik Yöntem 1/5000'lik pafta ölçeğinde olduğundan bir sınır çizgisinin doğruluğu gözün ayırt etme sınırı olan 0.2cd\mm (çizim duyarlılığı/milimetre) dikkate alındığında beklenen doğruluk zeminde 1 metre olmakta olup bu reel olarak gerçeği yansıtmamakta ve günümüz doğruluk sınırını geçmektedir (Atak, 2018). Ayrıca fotogrametrik paftalar taranırken ve bilgisayar ortamına aktarılırken de hatalar yapılmaktadır. En doğru şekilde çizilen, taranan, sayısallaştırılan fotogrametrik paftalarda bile zemindeki sınır çizgisi ile bilgisayar ortamındaki sınır çizgisi arasında en az 2 metre gibi bir fark bulunmaktadır. Bu durumda da fotogrametrik paftaların bir kısmında alan hesabı yapılırken parsellerin tecviz sınırı aşması, tecviz sınırını aşan her parsel için ayrı ayrı düzeltme ölçü krokisi ve düzeltme raporları düzenlenmesi iş akış hızını yavaşlatmakta ve çalışmalarını ciddi bir şekilde zorlaştırmaktadır.

Fotogrametrik paftaların yoğun olduğu, pafta zemin uyumsuzluğu bulunan kadastro birimlerinde sayısallaştırma çalışmaları yerine kadastro güncelleme çalışmaları yapılmalıdır. İhale paketleri hazırlanırken kadastro biriminde tescil harici alanlar ve mülkiyete yönelik ciddi sorunlar varsa sorunlar sayısallaştırma ile çözülemeyeceğinden dolayı ihale paketleri hazırlanırken kadastro müdürlerinin görüş ve önerileri dikkate alınmalıdır. Çalışılacak birimde tescil harici alanların ve pafta zemin uyumsuzluğunun olmaması durumunda sayısallaştırma çalışmaları rahatlıkla yapılabilirken kadastro güncelleme çalışmaları yapılarak fazla maliyet ve zaman kaybı yaşandığı gözlemlenmiştir. Kadastroda yenileme çalışmalarına başlamadan önce yenileme yapılacak kadastro birimine güncelleme çalışmaları mı sayısallaştırma çalışmaları mı yapmak daha iyi bir sonuç verir sorusunun cevabı düşünülerek, tartışılarak karar verilmeli ve ihale paketleri hazırlanması daha etkili bir sonuç verecektir.

5. SONUÇ

Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi ile bir kadastro biriminde yenileme çalışmaları, tampon bölgelerin kadastryosu, orman kadastryosu işlemleri bir arada yapılabilmektedir. Bir kadastro birimde güncelleme yapıldığı zaman kadastro birimi ile ilgili sorunlar tek seferde çözülebilmektedir. Bu durum Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi'nin vermiş olduğu bir kolaylıktır.

Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi ile yenileme çalışmalarında sınır, yüz ölçümü düzeltmesi işlemlerine ilave olarak artık intikal, mirasın taksimi vb. mülkiyete yönelik işlemler de yapılabilmektedir. Kimlik bilgilerinde yaşanan hatalar da artık bu çalışma ile giderilebilmektedir. Ayrıca cins değişikliği işlemleri de bu genelge ile yapılabilmektedir. Kısaca diğer genelgelere kıyasla sadece sınır, yüzölçümü düzeltilmesi işlemlerinin yanına bu tarz çalışmaların yapılması ile kadastryonun yenilenmesi işlemi içerik olarak genişletilmiştir. Vatandaşların kadastro birimine gelen memura yazılı muvafakatname vermesi ile

mülkiyete ve sınıra yönelik işlemleri ücretsiz bir şekilde devlet kontrolünde yapılabilir.

Güncelleme çalışmaları yapılan bazı köylerde parsel yüzölçümlerinin çok küçük olması, kadastro biriminde çok fazla parsel olması, parsel sınırlarında çok fazla kırık olması vatandaşın toplulaştırma istemesine neden olmaktadır. Güncelleme çalışmaları ile istenilen hedefe bazı köylerde köy yerleşim yeri, tampon yerler, ağaçlık yerler dışında toplulaştırma ile ulaşmak da mümkündür. Son yıllarda tarımda yaşanan sorunlar tarımsal üretimde maliyet fiyatlarının yüksek olması toplulaştırmayı önemli hale getirmiştir. Arazi toplulaştırması çalışmaları bir nevi ikinci kadastro işlevi olarak görülebilir. Köy yerleşim yeri dışındaki yerler için bazı kırsal kesimlerde (düz-ağaçsız mevkilerde) arazi toplulaştırması yapmak da kadastronun yenilenmesi çalışmalarına katkı sağlayabilir.

Şehir merkezine yakın bazı mahallelerde de imar uygulaması yapılması durumunda imar parselleri oluşturulabilir. Böylece imar uygulamaları ile de şehirlerin imar sorunları da çözülmüş olur. İmar uygulamalarını da kadastro yenilenmesi çalışmalarına katkı sağlayabilir.

Ülkemizde kadastro güncelleme çalışmaları, sayısallaştırma çalışmaları ve Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi kapsamında kadastral hatalar giderilmektedir. Kadastral hataların giderilmesi yöntemlerini değerlendirdiğimiz zaman güncelleme çalışmaları ile yenileme yapmanın diğer yöntemlere kıyasla daha geniş kapsamlı ve daha etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Çünkü Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi kapsamında yapılan çalışmalarla sadece hatalı parselin yüzölçümü düzeltildiği için kadastro biriminin tamamını kapsamamaktadır. Sayısallaştırma çalışmaları ile tescil harici alanların ve ormanlık alanların kadastrosu yapılamamaktadır. Sayısallaştırma çalışmalarında muhtar ve bilirkişi beyanlarının olmaması, muvafakatname ile sınır düzeltmesi, yol açma vb. yapılamaması ve mülkiyete yönelik işlemlerin yapılamaması nedeniyle daha dar kapsamlı sade bir çalışma olduğu sonucuna varılmıştır. Ayrıca sayısallaştırma çalışmaları pafta zemin uyumsuzluğunun yoğun olduğu kadastro birimlerinde ve fotogrametrik paftalarda sorunların çözümünde yetersiz kalmıştır. Ancak sayısallaştırma çalışmaları; pafta zemin uyumu bulunan, fotogrametrik paftaların fazla bulunmadığı, tescil harici alanların fazla olmadığı kadastro birimlerinde yenileme yaparken maliyet ve zaman açısından büyük kolaylık sağlamıştır.

Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi ile artık cins değişikliği, intikal, mirasın taksimi, ifraz, muvafakatname ile yol-ark açılması vb. işlemler yapılabilmesine rağmen vatandaş tarafından bu tarz işlemler için az sayıda başvuru yapıldığı görülmüştür. Çünkü vatandaş güncelleme çalışmaları ile bu tarz işlemlerin yapıldığını bilmemektedir. Önceden

ilgilendirme toplantısı, ada mevki ilanı yapılmasına rağmen ölçü ve sınırlandırma çalışmalarına vatandaşın katılım oranının oldukça düşük olduğu gözlemlenmiştir. Güncelleme çalışmalarına vatandaşların katılımının artırılması için sık sık bilgilendirme toplantıları, ada mevki ilan duyuruları sık sık tekrarlanmalı, muhtar ve bilirkişiler bu konuda vatandaşlarının güncelleme çalışmalarına katılımını sağlamalıdır. Güncelleme çalışmalarında sağlıklı bir değerlendirme yapabilmek, istenilen sayıda intikal, mirasın taksimi, cins değişikliği, ifraz, muvafakatname ile sınır düzeltmesi, yol-ark açma vb. işlemlerini yaparak istenilen başarılı sonuca ancak vatandaşların katılımı ile ulaşılabilir.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Ersin AYDURAN: Kavramsallaştırma, yazma ve analiz.

Mevlüt UYAN: Metodoloji, yazma, inceleme ve düzenleme.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Yapılan çalışmada araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

KAYNAKÇA

- Atak, B. (2018). İnsansız Hava Aracı Yardımıyla Kadastral Harita Üretiminin İncelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği ABD, Konya.
- Erkan, H. (2012). *Kadaastro Bilgisi*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası Yayını.
- Kadaastro Kanunu, (1987). 3402 Sayılı Kadaastro Kanunu Kabul Tarihi: 21/6/1987, Resmi Gazete: 9/7/1987, 19512, Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 26, 229.
- Karataş, K. & Gençer, E. (2021). Kadaastro Haritalarının Sayısallaştırılması Kapsamında Yapılan Çalışmaların Analizi. *Geomatik Dergisi*, 6(2), 124-134.
- Köktürk, E. (2009). Türkiye Kadaastrounun Gerçekleri. *İstanbul Bülteni, TMMOB Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayın Organı*, 30-33.
- Sarı, N. İ. & Demirel, Z. (2007). Ülkemiz Kadaastrounda Yenileme Olgusu ve Öneriler. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 96, 13-21.
- Stoter, J. E. (2004). 3D Cadastre. NCG Nederlandse Commissie voor Geodesie Netherlands Geodetic Commission Delft.
- TKGM, (2014). Tapu Sicili Uygulamaları, Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü, Ankara.
- TKGM, (2018). Kadaastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TKGM, 2018/13, Genelge No: 1792.



© Author(s) 2022.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>