

# Ülkemizdeki Geçmiş Kadastro Ölçme Yöntemlerinden Günümüze Yansıyan Sorunlar ve Oluşan Kayıplar

Bilal ATAĞ<sup>1</sup>,S. Savaş DURDURAN<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Tapu ve Kadastro V.Bölge, Konya Kadastro Müdürlüğü, Mücahit Asker Caddesi, Konya, Türkiye  
bilalatak37@gmail.com

<sup>2</sup> NEÜ, Mükendislik Mimarlık fakültesi, Köyceğiz yerleşkesi, Meram, Konya, Türkiye,  
ssdurduran@konya.edu.tr

**Key words:** kadastro, ölçme yöntemleri, sorunlar

## ÖZET

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevi; Ülkenin kadastrounu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmektir. Ayrıca, Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmektir. Bu görev ve sorumluluk tarihsel süreç içerisinde o günün teknolojisi ile sağlanmıştır. Meskun ve gayrimeskun alan içerisinde farklı iki kadastro tekniği kullanılmıştır. Meskun mahalde yersel yöntemler esas alınmış olup gayrimeskun mahalde ise 1/5000'lik hava fotogrametrisi yöntemiyle oluşturulan hava fotoğraflarıyla sınırlandırma çalışmaları tamamlanmıştır. Bu kadastro yöntemleri geçmişin ilkeliği ile günümüzün modern tekniği arasında ölçü-sınırlandırma ve yüzölçüm hataları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun etkilerini ve oluşan kayıpları araştırmaktır.

Değişen toprak ve imar politikaları yukarıda saydığımız hatalar sebebiyle doğrudan ya da dolaylı olarak vatandaş ve devlet menfaatlerine zarar vermektedir. Örneğin, mahalle ya da proje bazlı değer esasına dayanan kentsel dönüşüm projeleri planlanırken tapu yüzölçümü ile zemine ölçülen değerlerde ortaya çıkan farklar ve tarımsal kalkınmayı desteklemek için yapılan çitçi destekleme ödenekleri tapu yüzölçümleri bazında ödendiğinden sayısallaştırmada tespit edilen hatalar vatandaş ya da devlet nezdinde zarara ve tarım politikaları planlamasında zafiyete sebep olmaktadır. Eski kadastro yöntemlerinin birbirleriyle kıyaslaması yapılarak veri ve değer bazında tespitlerde bulunulacaktır.

# Ülkemizdeki Geçmiş Kadastro Ölçme Yöntemlerinden Günümüze Yansıyan Sorunlar ve Oluşan Kayıplar

Bilal ATAĞ<sup>1</sup>,S. Savaş DURDURAN<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Tapu ve Kadastro V.Bölge, Konya Kadastro Müdürlüğü, Mücahit Asker Caddesi, Konya, Türkiye  
bilalatak37@gmail.com

<sup>2</sup> NEÜ, Mükendislik Mimarlık fakültesi, Köyceğiz yerleşkesi, Meram, Konya,  
Türkiye,ssdurduran@konya.edu.tr

## 1. GİRİŞ

Mülkiyet kavramı, insanoğlunun doğaya hükmetme, sahip çıkma ve diğer insanlarla rekabet etme arzu ve gayretleri neticesinde ortaya çıkmış, göçebe toplumdan günümüz modern toplumuna kadar sürekli çerçeve ve kalıp değiştirmiş ve tartışma konusu olmuştur. Medeniyetleri var eden devletler için medeniyetin sürekliliğini ve ömrünü tayin etmiş olup semavi ya da semavi olmayan tüm dinlerin öğretilerinde mülkiyet kavramına ait kurallar ve sınırlar getirilmiş, modern toplum en temel insan hakları içinde sayılmış ve yasalarla korunmaya alınmıştır.

Mülkiyetin sınırlandırılması olarak da tanımlayabileceğimiz haritalama süreci ilk olarak M.Ö. 5000 yıllarında Mısırlıların kerpiç tabletler üzerine çizdikleri planlar ile başlayıp İsviçre'nin 1800 yılında tamamladığı hukuki haritalama, Napolyon Fransa'sında 1850'de biten mali amaçlı haritalama ve günümüz modern teknikleri kullanılarak yapılan sayısal haritalama çalışmaları olarak devam etmektedir. Tarihi kaynaklar, yapılan bu ilk haritalamaların vergi amaçlı olduğunu bize bildirmekte olup bu tezin ispatı I. Dünya Savaşı öncesi ve sonrası hız kazanan haritalama ve sonrasında yaşanan savaşlardır. I. Dünya Savaşı ardından yaşanan Endüstri Devrimi, II. Dünya Savaşı ve Küreselleşme haritacılık alanında büyük gelişmelerin yaşanmasına ve haritalamanın önem kazanmasına yol açmıştır. Tüm bu gelişmeler klasik yöntemle yapılan çalışmalarda elektronik uzaklık ölçerlerin kullanılması, küresel konum belirleme tekniği kullanılarak uydu bağlantılı yapılan hızlı ve hassas ölçüler, uzaktan algılama yönteminin ortaya çıkışı ile harita yapımında kullanılan hava fotoğrafları ve lazer tarayıcılar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mülkiyetin haritalanması olarak basit bir tanım yaparak tanımlayabileceğimiz kadastro kavramını Türkçe sözlüklerde "bir ülkedeki arazi ve mülklerin yerini, yüzölçümünü, sınırlarını belirtip planlama işi" (Hayat, 1966) veya "her çeşit arazi ve mülklerin yerini, alanını, sınır ve değerlerini belirtip, plana bağlama işi" (TDK, 1990; ÖZÖN, 1967) olarak tanımlanmaktadır.

Bu bağlamda kadastro, "toprak-insan ilişkilerini modellendiren, toprakla ilgili her türlü plan, proje ve hizmetlere altlık oluşturan bir bilgi sistemidir" (Demir 2002). Çalışmamızda ülkemizde yaşanan kadastro sürecine, yapılan çalışmalara, karşılaşılan sorunlara ve öngörülen çözüm yollarına bir bakış yaparak kadastro nun bu yönüyle ne gibi kayıplara sebep olduğu ortaya konulacaktır.

## 2. KADASTRO VE ÖLÇME YÖNTEMLERİ

### 2.1 Türkiye’de Kadastro

Ülkemizde ilk kadastro çalışmalarına Osmanlı Devleti döneminde 1912 yılında "Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanun-u Muvakkat" ile başlanmış ardından Almanyadan getirilen mütehassis başkanlığında İstanbul’da, Galata, Karaköy ve Büyükaada’da mevzi nirengiler tesis edilmiştir. Galata ve Karaköy’de de tasarruf krokileri düzenlemiş, fakat savaşlar sebebiyle çalışmalara ara verilmiştir. Cumhuriyetin ilanından sonra, Moskova Anlaşması gereği 1924 yılında 474 sayılı "Artvin, Ardahan, Kars Vilayetleri ile Kulp, Iğdır Kazaları ve Hopa Kazası'nın Kemalpaşa Nahiyesi'ndeki Araziler Hakkında Tasarrufa Ait Kanun", ile kadastro çalışmalarına tekrardan başlanmıştır. Daha sonra 1925 yılında 658 sayılı “Kadastro Kanunu” yürürlüğe konmuştur. Bugünkü anlamda düzenli plân üretimine, 1934 tarihli 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu” ile il ve ilçe belediye sınırları içinde yapılan kadastro çalışmalarıyla başlanmıştır. Belediye sınırları dışında kalan kısımlarda düzenli plân üretimine ise, 1950 tarihinde yürürlüğe giren 5602 sayılı Tapulama Kanunu ile başlanmış, bu Kanunun yerine 1964 yılında 509 sayılı ve daha sonra da 1966 tarihli 766 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğü konmuştur (Yurdakul 2009).

Belediye sınırları içinde 2613 sayılı Kanun ile; bu sınırlar dışında ise 766 sayılı Kanun ile çalışmalar yapılmakta iken; 1987 yılı içerisinde her iki kanunu da yürürlükten kaldıran 3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe girmiştir.

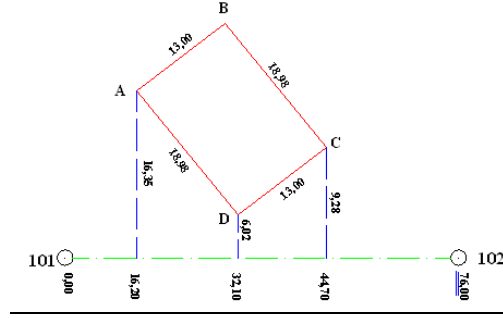
Günümüzde ise halen kadastro çalışmaları 3402 sayılı kanuna göre yapılmaktadır. 2010 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-A maddesine göre yenileme çalışmalarına başlanmıştır. Projenin adı Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi konularak amacın sadece kadastro pafta ve belgelerinin yenilenmesinin olmadığı bunların yanı sıra hizmet sunumunun iyileştirilmesi, insan kaynakları ve kurumsal gelişimin yükseltilmesi, gayrimenkul değerlendirme gibi amaçların hedeflendiği belirtilmiştir.

Ülkemizde yapılan kadastro çalışmaları yersel ölçme yöntemleri olan dik koordinat yöntemi, takeometrik yöntem ve kutupsal alım yöntemi kullanılarak ayrıca 1/5000 ölçekli fotogrametrik paftalar üzerinden yapılan sınırlandırma ile yapılmıştır.

### 2.2 Ölçme Yöntemleri

#### 2.2.1 Dik Koordinat Yöntemi

Dik koordinat yönteminde, uzunluk ölçme aletlerinden başka dik inmeye ve dik çıkmaya yarayan prizmalardan da yararlanır. Bu yöntemin uygulanmasında her ölçü doğrusu bir dik koordinat sistemi olarak kabul edilir. Ölçülmesi istenen noktalardan bu doğru üzerine dikler düşülerek dik ayak ve dik boyları ölçülür. Dik ayak ve dik boyları hesabın apsis ve ordinat değerlerini oluşturur. Ölçülerin kontrolünü sağlamak amacıyla kenarlar da ölçülür (MEB, 2011).

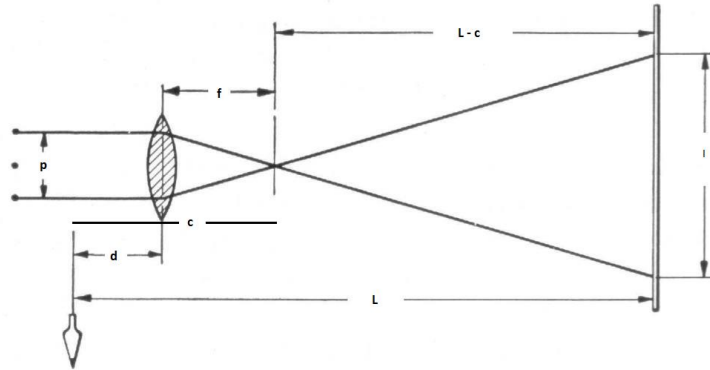


Şekil 1. Dik Koordinat Yöntemi

## 2.2.2 Takeometrik Yöntem

Optik olarak yatay uzunlukların ve yükseklik farklarının klasik teodolit ve mira kullanılarak bulunması yöntemine takeometri adı verilmektedir. Takeometrik yöntemde amaç, bir bölgenin eşyüksele eğrili konum planının çıkartılmasıdır. Söz konusu planların çıkarılması, için arazide yatay ve düşey konumları belirlenmiş olan noktalara (genellikle poligon noktası) bağlı olarak, detay noktası olarak adlandırılan diğer noktaların, açılarının ve uzunluklarının ölçülerek kutupsal koordinatlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Teodolitin kurulduğu nokta ile miranın tutulduğu nokta arasındaki uzunluğu bulmak için, alt ve üst gözleme çizgisinin, mira üzerinde ayırdığı bölümler okunur. Alt ve üst çizgi mira okumaları arasındaki fark, stadimetre katsayısı ile çarpılarak, mira ve teodolit arasındaki uzaklık bulunur. Orta çizgi mira okuması ile de, teodolitin kurulduğu ve miranın tutulduğu noktalar arasındaki yükseklik farkı, trigonometrik nivelmanda anlatıldığı gibi belirlenir (Coşkun, 2015).



Şekil 2. Takeometri Yöntemi

L Aletin muylu ekseninele mira arasındaki yatay boy

l Alt ve üst stadimetre çizgileri mira okumaları arasındaki fark

k Stadimetre katsayısı

c Reichenbach katsayısı

$$L = k \cdot l + c$$

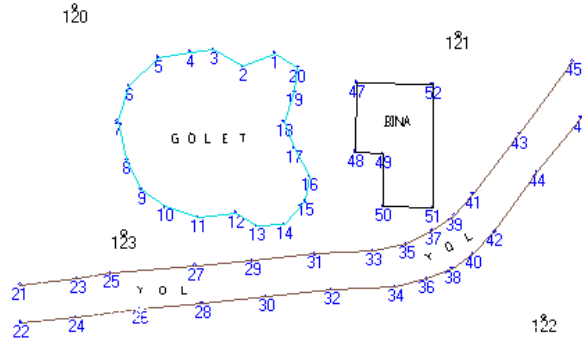
### 2.2.3 Kutupsal Alım Yöntemi

Kutupsal alım yönteminde arazi noktalarının yatay konumları ile yükseklikleri birlikte belirlenir. Koordinatları ve yüksekliği (kotu) bilinen bir harita sabit tesisine (poligon, nirengi noktası vb.) elektronik teodolit aleti kurularak ölçülecek noktaların konumları kutupsal yöntemle, yükseklikleri ise trigonometrik olarak belirlenir. Kutupsal alım yönteminde ölçülecek detay noktalarının bir doğrultu ile yaptığı yatay açıları ve alet kurulan noktadan olan uzaklıkları elektronik olarak ölçülür (MEB, 2011).

Durulan	Bakılan	Yatay Açısı	Uzaklık
P.120	P.123	0.0000	121.81
	1	328.0000	108.00
	2	335.0000	93.50
	3	332.5000	76.50
	4	337.0000	65.00
	5	348.0000	51.00
	20	330.4986	121.50
	19	337.0000	124.00
	18	345.5000	125.50
	17	350.0000	137.00
	6	374.7218	50.16

Durulan	Bakılan	Yatay Açısı	Uzaklık
P.123	P.120	0.0000	121.81
	6	16.0000	78.00
	7	10.0000	59.50
	8	16.0000	39.00
	9	37.0000	25.00
	10	77.0000	26.00
	11	100.0000	40.00
	12	102.0000	60.00
	13	110.0000	70.00
	14	110.0000	84.50
	15	102.5000	97.00
	16	94.5000	102.00
	47	77.0000	146.00
	48	92.0000	129.00
	49	94.5000	142.50
	50	107.0000	137.00
	21	284.5000	61.00
	23	264.5000	34.00
	25	234.0000	22.00
	27	140.5000	41.00
	29	127.0000	69.00
	31	120.5000	101.00
	22	268.5000	71.50
	24	246.5000	50.50
	26	200.5000	49.50
	28	160.0000	55.00
	30	140.0000	82.00
	32	130.5000	113.00

Durulan	Bakılan	Yatay Açısı	Uzaklık
P.122	P.123	0.0000	225.34
	33	11.0000	96.50
	35	18.5000	82.00
	37	29.5000	74.50
	39	41.5000	71.50
	41	54.0000	75.00
	43	79.0000	97.00
	45	94.5000	125.50
	34	0.5000	80.00
	36	7.5000	65.00
	38	18.5000	55.00
	40	34.0000	50.00
	42	54.0000	52.00



Şekil 3. Kutupsal Alım Yöntemi

### 2.2.4 Fotogrametrik Yöntem

Fotogrametrik yöntem bindirilmiş olarak çekilen bir çift fotoğraftan arazinin üç boyutlu bir modelini elde etmek ve elde edilen bu modeli ölçmekten ibarettir. Çift resim değerlendirmesinde, değerlendirme aletine yerleştirilen resimler önce karşılıklı, sonra da mutlak olarak yöneltilir. Elde edilen modelde, ölçü markası sınırlar üzerinde gezdirilirse, aletin çizim kalemi pafta üzerinde sınırları çizer. Eğer ölçü markası sabit bir yükseklikte tutulup, arazi üzerinde gezdirilirse, çizim kalemi eş yükseklik eğrilerini belirler (Tüdeş ve Bıyık 2001).

Karşılıklı yöneltme: Bindirmeli olarak çekilen iki resmin müşterek bölgesinin üç boyutlu olarak elde edilmesidir. Bunu sağlamak için resimlere çekildikleri andaki konumunu vermek gerekir (Tüdeş ve Bıyık 2001). Mutlak yöneltme: Karşılıklı yöneltme sonucu elde edilen model belirli bir ölçeğe sahip değildir. Mutlak yöneltme ile modele hem ölçekverilir, hem de model yönlendirilir (Tüdeş ve Bıyık 2001).

### **3. KADASTRODA KARŞILAŞILAN SORUNLAR**

#### **3.1 Ölçü, Tersimat ve Hesaplama Hataları**

Kadastro sırasında veya sonrasında kadastronun dayandığı teknik kurullarla yapılan ölçülerdeki hatalar, ölçülerin paftaya aktarımı yapılırken yapılan tersimat hataları ve paftaya aktarılan parsellerin günün teknolojisi ve yöntemiyle elde edilen alan hesaplamalarından kaynaklanan hatalardır.

#### **3.2 Sınırlandırma Hataları**

Taşınmaza kadastro sırasında uygulanan kayıt sınırlarının sabit sınır niteliğinde olması ve halen zeminde mevcut olmasına karşın buna aykırı sınırlandırma yapılmış olması, arazide değişmeyen sınır olduğunu gösteren demiryolu, kanalet, yol ve benzeri gibi değişmeyen ve sabit sınır niteliğinde olduğunu kesin olarak gösteren yapı ve tesisler bulunduğu ve bu yapı ve tesisler krokisinde gösterilmiş olduğu halde, ölçü yapılırken bu sınırlara uyulmamış olması, kadastro öncesine ait tapu krokisine aykırı olarak ya da hatalı kroki ve plân esas alınarak, sınırlandırma hatası yapılmış olması, parsel cephe hattında kırıklar bulunduğu halde düz geçirilmiş ya da düz olduğu halde kırık noktali geçirilmiş olması, birbirine sınır olması gereken taşınmazlar arasında binmeler ya da boşluklar olması ve fotogrametrik haritalara dayalı kadastro çalışmalarında, parsel sınırı teşkil etmeyen çizgiler esas alınarak sınırlandırma yapılmış olmasıdır.

#### **3.3 Tapu Sicili Üzerinde Yapılan Hatalar**

Kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki hatalar ile taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinin belgesine ve haritasına aykırı olarak hatalı tescil edilmesiyle oluşan hatalardır.

### **4. UYGULAMA ALANI: BOZOVA İLÇESİ BÜYÜKHAN KÖYÜ ÖRNEĞİ**

Şanlıurfa ili Bozova ilçesi Büyükhan köyüne ait kadastro paftaları 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi'nin 60. Maddesinin öngördüğü şekilde en az 400 dpi hassasiyette taranmış, yine aynı genelge kapsamında pafta köşe noktaları, grid noktaları ve 1 inci, 2 nci ve dengelenmiş 3 üncü derece ülke nirengi noktaları da kullanılarak uygun dağılımlı en az 6 uyumlu noktadan ED50 koordinat sistemine karesel ortalama hatası 75 cm'nin altında olacak şekilde dönüştürülmüştür. Dönüşüm, Afin dönüşüm yöntemi ile kübik spline enterpolasyon tekniği kullanılarak yapılmıştır. Paftalar üzerinden yapılan sayısallaştırma çizgi ortası takip edilerek yapılmıştır.

Bozova Büyükhan köyü, hava fotogrametrisi yöntemiyle oluşturulmuş 14 adet 1\5000 ölçekli kadastro paftasıyla sınırlandırılmış, köy içi parseller hariç cinsleri tarla, fıstıklık, bağ ve her iki cins beraber yazılmış olan 1095 adet kadastro parselinden oluşmaktadır.

**Tablo 1.** Büyükhan köyü pafta litesi

N40-C-14-D
N40-C-14-C
N40-C-13-C
N40-C-13-D
N40-C-14-A
N40-C-14-B
N40-C-13-B
N40-C-13-A
N40-C-09-D
N40-C-09-C
N40-C-10-D
N40-C-19-A
N40-C-19-B
N40-C-18-B

Büyükhan köyüne ait 1095 adet kadastro parselini incelediğimizde alanları plametrik olarak hesaplandığı ve bu hesaplamalara göre de tescil edildiği anlaşılmaktadır. Bu parseller 2012/15 sayılı Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Genelgesi kapsamında 1/5000 ölçekli haritalarda oluşacak yanılma sınırına göre filtrelendiğinde 657 kadastro parselinde yanılma sınırı harici hata tespit edilmiştir. Hata tespiti yapılan bu parsellerin sınırlarında edit yapmak suretiyle hatalar yanılma sınırı içinde kalabileceğinden yüzölçüm farkı 200 m<sup>2</sup>'nin altında fark olan parseller inceleme dışı kalarak incelememiz 473 adet parsel üzerinde yoğunlaşmıştır.

Parsellerin tapuda tescilli yüzölçümünden sayısallaştırma sonucu elde edilen yüzölçümünün çıkarılması ile bulunan değerlerin işaretine (-), (+) göre hatalı parseller iki gruba ayrıldı. (-) değerli sonuç veren parsellerin sayısal yüzölçümleri tapuda tescilli yüzölçümünden büyük olup 341 adettir ve toplam değer (-) 385072 m<sup>2</sup>'dir.(+) değerli sonuç veren parsellerin sayısal yüzölçümleri tapuda tescilli yüzölçümünden küçük olup 132 adettir ve toplam değer (+) 222027 m<sup>2</sup>'dir.

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının yayınladığı 2015 yılı destekleme birim fiyatlarını kullanarak Tablo 2, Tablo 3, Tablo 4 ve Tablo 5'te yaşanan değer kaybı gözler önüne serilmiştir.

**Tablo 2. Biyolojik ve/veya Biyoteknik Mücadele Desteği**

Örtü Altı Bitkisel Üretime Anz Olan Zararlı Organizmalara Karşı		Destek Miktarı	Çiftçi Kaybı 385.07 da	Devlet Kaybı 222.03 da
Biyolojik ve/veya Biyoteknik Mücadelenin yaygınlaştırılması ve		(TL/da)	(TL)	(TL)
<b>Kimyasal İlaç Kullanımının Azaltılması Amacıyla Örtüaltında ve Açık alanda;</b>				
1	Biyoteknik mücadele desteği	110	42357.70	24,423.30
2	Biyolojik mücadele desteği	350	134774.50	77,710.50
<b>Örtüaltı paket toplamı</b>		<b>460</b>	<b>177132.20</b>	<b>102,133.80</b>
1	Biyoteknik mücadele desteği	35	13477.45	7,771.05
2	Biyolojik mücadele desteği	35	13477.45	7,771.05
<b>Açık alanda paket toplamı</b>		<b>70</b>	<b>26954.90</b>	<b>15,542.10</b>
<b>Toplam Kayıp (TL)</b>			<b>408174.20</b>	<b>235,351.80</b>

**Tablo 3. Mazot Gübre ve Toprak Analizi Desteği**

Sıra No	Desteğe Konu Ürünler	Mazot Destekleme Tutarı (TL/dekar)	Gübre Destekleme Tutarı (TL/dekar)	Çiftçi Kaybı 385.07 da	Devlet Kaybı 222.03 da
1	Peşaj ve Süs bitkileri, Özel Çayır, Mera ve Orman emvali	3,1	4.30	1,655.80	954.73
2	Hububat, Yem bit., Baklagiller, Yumru bit., Sebze, Meyve	4,6	6.00	2,310.42	1,332.18
3	Yağlı Tohumlu bitkiler ve Endüstri Bitkileri	7,5	7.50	2,888.03	1,665.23
4	Toprak Analiz Desteği (2013 ÇKS Kayıtlı Üreticileri)		2.50	962.68	555.08
<b>Toplam Kayıp (TL)</b>				<b>7,816.92</b>	<b>4,507.21</b>

**Tablo 4. Organik Tarım ve İyi Tarım Desteği**

Organik Tarım ve İyi Tarım Desteği			Çiftçi Kaybı 385.07 da	Devlet Kaybı 222.03 da
Sıra No	Desteğe Konu Ürünler	Destek Miktarı (TL/da)	TL	TL
1	Organik Tarım (Meyve, sebze)	70	26,954.90	15,542.10
2	Organik Tarım (Tarla Bitkileri)	10	3,850.70	2,220.30
3	İyi Tarım Uygulamaları (Meyve, Sebze)	50	19,253.50	11,101.50
4	İyi Tarım Uygulamaları (Örtü altı)	150	57,760.50	33,304.50
<b>Toplam Kayıp (TL)</b>			<b>107819.60</b>	<b>62,168.40</b>

## 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Son yıllarda yapılan kadaştro çalışmalarını dışındaki veriler grafik ya da fotogrametrik olup bünyesinde ölçü, sınırlandırma, tersimat ve alan hesabı gibi teknik hatalar barındırmakta ayrıca kadaştro yapımında malik bilgilerinde yapılan hatalar çözümü zor hukuki sorunlar olarak karşımıza çıkmaktadır.



3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesi tüm bu hataları düzeltebileceğimiz, hataları giderebileceğimiz ikinci kadayoyu hükümsüz saymış olup öneri olarak da aynı kanun maddesine a) fıkrası eklenerek ve uygulama yönetmeliği olan Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliği yayınlayarak, tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması amaçlanmıştır.

Kanun maddesi ve uygulama yönetmeliği incelendiğinde uygulama kadastro haritası bazında olup sınırlandırma, ölçü, çizim ve uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme gibi birkaç hatayı bünyesinde barındırmalıdır. Yapılan işleme dair kesinleşme uygulama öncesi davalı olmayan taşınmazlar ile askı ilân süresi içinde dava açılmayan taşınmazların tutanakları, ilânın bitimini takip eden gün itibarıyla, kadastro müdürü tarafından onaylanması ile gerçekleşir.

Kadastro Kanununun 41. Maddesi ve uygulama yönetmeliği ise ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklı hataların nasıl giderilebileceği yönünde yöntem belirlemiş ve hataların tespitini ilgilisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince yapılacak işlemler esnasında tespit edilerek düzeltebileceğine hükmetmiştir.

Yapılacak düzeltmeye ilişkin düzenlenen rapor ve kroki kadastro müdürünce onaylanır ve kadastro müdürlüğünce bir yazıya eklenerek düzeltmeden etkilenen parsellerin kayıt malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu işlem hata tespiti yapılan her parsel için tekrarlanır ve tebligat ilgili kanun gereği parselin tüm hissedarlarına yapılmak zorundadır. Yapılan işleme dair kesinleşme, düzeltme yapılan parselin ve düzeltmeden etkilenen parsellerin tüm hissedarlarına yapılan tebligattan 30 gün sonra dava açılmaz ise yapılır.

2010/22 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelgeye göre parselin teknik bilgi ve belgeleri ile zeminde yapılan incelemeler neticesinde ölçü, sınırlandırma, tersimat gibi hatalar nedeniyle pafta zemin uyumu tespit edilemeyen durumlarda, hata, 41. Madde Yönetmeliği gereğince düzeltilir. Pafta zemin uyumu tespit edilen parsellerin kesin sayısal değerlerinden hesaplanan yüzölçümü ile tapuda kayıtlı yüzölçümü arasında yanılma sınırı dâhilinde farkların bulunması durumunda; ayırma ve yola terk işlemleri sırasında, ana parselin yüzölçümü, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41/2 nci maddesi gereğince, ilgili teknik belgelerinde farkın yanılma sınırı dâhilinde kaldığı gösterilmek suretiyle düzeltme raporu tanzim edilmeksizin ilgilisinin muvafatı alınarak res' en düzeltilir. Yanılma sınırını aşan farklılıkların bulunması durumunda, parsel sınırlarında herhangi eylemlerle bir değişikliğin ve komşu parsellere tecavüzünün bulunmadığının zemin ve ilgili teknik bilgi ve belgeleri ile tespit edilmesi sonucunda yüzölçüm hatası, ayrıntılı olarak düzenlenen teknik rapor ve ilgililerinin muvafakatine istinaden Tapu Sicili Tüzüğü'nün 85 nci maddesi gereğince düzeltilir. Muvafakat alınamadığı takdirde 41. Madde Yönetmeliği gereğince düzeltilir.

Malik bilgilerinde ve yüzölçüm bilgilerinde yapılan yazım yanlışlarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi için ise 20.05.2014 tarihinde 1458 sayılı Sicil Üzerinde Yapılmış Olan Hataların Tashihi Konulu Genelge kaldırılarak 2014/3 sayılı Tapu Sicilindeki Hataların Düzeltilmesi Hakkındaki Genelge yayınlanmıştır. Söz konusu genelge çözüm gibi görünse de

hukuki bir sorun olan mülkiyete dair karar verme yetkisini tapu sicil memurları ile kadastronun teknik personeline yükleyerek sorunu çözmemiş süreci uzatmıştır. Ayrıca 1458 sayılı genelgeye göre yüzölçümü ile ilgili hataların tashihinde, mahallinde inceleme yapılarak elde edilen verilerin zemine uygunluğu, bir tutanakla tevsik edilmelidir hükmünü koyarken 2014\3 sayılı genelgeye göre sayısallaştırmadan kaynaklanan yüzölçüm hatası, sayısallaştırma mevzuatınca yapılır diyerek yönetmeliğin yüzölçüm hatalarında sorun çözme kabiliyeti sadece yazım yanlışları ile sınırlandırılmaktadır.

Bozova Büyükhan Köyü örneğinde karşımıza çıkan hatalar sayısallaştırmadan ve sınırlandırmadan kaynaklı parsel bazlı yüzölçüm hatalarıdır. Ayrıca ortofoto görüntüler üzerinden yapılan incelemede birçok parsel sınırı için pafta zemin uyumundan bahsedemiyoruz. Bu hataları 22a uygulaması ve yönetmeliği ile çözmeye çalışırsak pafta bazında uygulama niteliği kaybı, teknik nedenlerle yetersiz ve eksik görülen paftalar veya zemindeki sınırlar ile paftadaki sınırların uyumsuzluğunu tespit etmemiz gerekmektedir.

41. Madde Yönetmeliğine göre bu hataları düzeltmeye çalışırsak yapılacak düzeltmeye ilişkin düzenlenen rapor ve kroki kadastronun müdürünce onaylanır ve kadastronun müdürlüğünce bir yazıya eklenerek düzeltmeden etkilenen parsellerin kayıt malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Bu işlem hata tespiti yapılan her parsel için tekrarlanır. Yapılan işleme dair kesinleşme, düzeltmeden etkilenen parsellerin kayıt malikleri ile düzeltmeden etkilenen hak sahiplerine yapılan tebligattan 30 gün sonra dava açılmaz ise gerçekleşir. İkinci Dünya Savaşı ve Endüstri Devrimi neticesinde köylerden kentlere ve yurtdışına yapılan göçler sonucu değişen iskan söz konusu hak sahiplerine yapılacak tebligatlarda sorun oluşturmaktadır. Tebligat için beklenen süre kentsel dönüşüm uygulaması, imar uygulaması ve toplulaştırma uygulaması gibi yatırımların aksamasına sebep olmakta ayrıca tebligat için yapılan ödemeler Kadastronun Müdürlükleri için bir külfet olarak karşımıza çıkmaktadır.

2010\22 sayılı genelge ise pafta zemin uyumu tespit edilen parsellerin kesin sayısal değerlerinden hesaplanan yüzölçümü ile tapuda kayıtlı yüzölçümü arasında yanılma sınırını aşan farklılıkların bulunması durumunda, parsel sınırlarında herhangi eylemli bir değişikliğin ve komşu parsellere tecavüzünün bulunmadığının zemin ve ilgili teknik bilgi ve belgeleri ile tespit edilmesi sonucunda yüzölçüm hatası, ayrıntılı olarak düzenlenen teknik rapor ve ilgililerinin muvafakatına istinaden düzeltme yapmayı öngörür. Muvafakatın alınmadığı ya da pafta zemin uyumunun olmadığı durumlarda hatanın 41. Madde Yönetmeliğine göre düzeltilmesini öngörür.

Kadastronun Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik ve 2012\15 sayılı Kadastronun Haritalarının Sayısallaştırılması konulu genelge ise 16. Maddesinde yüzölçüm hatalarının yanılma sınırı içinde kalması halinde sayısallaştırma sonucu elde edilen yüzölçümleri esas alınırken yanılma sınırı dışında kalan hatalar için kadastronun teknik mevzuatının ilgili hükümlerine göre sayısallaştırma ekibi tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme ve değerlendirme sonucunda ada veya mevki bazında rapor, mevcut durum ve düzeltme durumunu gösteren kroki de düzenlenmek suretiyle düzeltme yapılır diye yöntem belirlemiştir.

Bu madde de var olan kadastronun teknik mevzuatı 41. Madde Yönetmeliğine atıfta bulunmakla beraber sonrasındaki ibare sanki düzeltme işlemi sayısallaştırma ekibince yapılacak bir işlem gibi zikredilmektedir. Böyle bir karmaşaya son vermek adına ilgili bent, yanılma sınırı dışında kalan hatalar sayısallaştırma ekibi tarafından büroda ve arazide yapılacak inceleme ve değerlendirme sonucunda ada veya mevki bazında rapor, mevcut durum ve düzeltme

durumunu gösteren kroki de düzenlenmek suretiyle düzeltilir ve sayısal yüzölçümü esas alınarak yapılan işlem askı ilanında gösterilir şeklinde yeniden düzenlenmelidir. Böylece 41. Maddede belirtilen tebligat süresi beklenilmemiş, yatırımlar için zaman kaybı yaşanmamış olacaktır.

Büyükhan köyü örneğinde tespit edilen hatalara benzer hatalar kadastrosu hava fotogrametrisi yöntemiyle yapılmış ve alan hesapları planimetre ile hesaplanmış binlerce kadastro parselinde karşılaşacağımız hatalardır. Bu hatalar kırsal kalkınmanın ve gelecek yatırımların önünde bir engel olup modern ölçü tekniklerdende yararlanarak ülkemiz kadastrusunun sayısallaştırılması gerekmektedir. Ancak bu şekilde çağın gereksinimlerine cevap verebiliriz, sürdürülebilir kalkınma yaşayabiliriz.

## **KAYNAKLAR**

Tüdeş, T, Bıyık, C, 2001, Kadastro Bilgisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Matbaası, Trabzon.

Demir, H. 2002. Kadastro Bilgisi Ders Notları, YTÜ-İstanbul.

Koçak, H, 2013, Kadastroda Teknik Hatalar, BİL Ofset, Ankara.

Yurdakul, Ö, 2009, Üç Boyutlu Kadastro Üzerine Bir Çalışma, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Döner, F, 2010, Türk Kadastro Sistemi İçin Üç Boyutlu Yaklaşım, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

MEB, 2011, Orta Öğretim Projesi Harita-Tapu-Kadastro Detay Ölçmeleri, M.E.B Matbaası, Ankara.

Coşkun, M. Z., Takeometri,  
[http://web.itu.edu.tr/~coskun/contents/lessons/topo/topografya\\_bolum\\_11.pdf](http://web.itu.edu.tr/~coskun/contents/lessons/topo/topografya_bolum_11.pdf), 14.03.2015.

## **ÖZGEÇMİŞ**

1986 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve ortaöğrenimini İstanbul'da tamamladı. 2011 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. Bir süre özel sektör deneyimi kazanıp 2012 yılında Şanlıurfa Kadastro Müdürlüğüne atandı. 2013 yılında Necmettin Erbakan Üniversitesinde Yüksek Lisans eğitimine başladı. 2014 yılında Konya Kadastro Müdürlüğüne tayin olan Bilal ATAK Yüksek Lisans eğitimine devam etmektedir.