

  
T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI







*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*




*Yazana zahmet vermeyen yazı, okuyana da  
zevk vermez.*

**S. Johnson**







### ARSA VE ARAZİLERİMİZİN DÜNYAMIZDAKİ DURUMU

Haritacılık , çoğunlukla arazi parçaları üzerinde çalışan bir meslek disiplinidir.

Dörtte biri kara parçası ile çevrili dünyamızda; arazi parçası, çok kıymetli bir varlık; hatta yaşayan bir organizmadır. Üretimi mümkün olmayan toprak parçası insanların yaşamını sürdürebileceği en önemli mekândır

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



### ARSA VE ARAZİLERİMİZİN DÜNYAMIZDAKİ DURUMU

Dünyamızdaki arazi ve arsaların bataklık, orman,dağlık alan gibi kullanılmayan alanları çıkarıldığında , dünya karalarının hatta çevrenin , suyun hayatımızdaki yeri daha da iyi anlaşılacaktır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



*HAYATIMIZIN EN ÖNEMLİ PARÇASI ARAZİ VE  
ARSALARDIR.*



*ÇÜNKÜ;*

Hayatımızı idame ettirebilmek için ; beslenmemizi,  
barınabilmemiz için konutlarımızı ve sosyal  
hayatımızı sürdürebileceğimiz donatı alanlarını da  
aynı arsa ve arazilerden elde etmekteyiz.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



*Şans ancak hazırlanmış fikirlere güler.*


Louis Pasteur



ÜLKEMİZDE ARSA VE ARAZİYE BAKIŞ

Ülkemizde ki arazi ve arsalar; insanların ihtiyaçlarına cevap veren önemli bir argüman olduğu gibi; bazı durumlarda spekülasyona açık birer materyal haline de dönüşebilmektedir.

Bu anlayış yaygınlaştıkça yönetilemeyen ancak kazandıran arsa ve araziler, hepimizin kafasını meşgul etmekte ve topraklarımız arazi yönetim kriterlerine uymadan kullanıma açılmaktadır.




ÜLKEMİZDE ARSA VE ARAZİYE BAKIŞ

Bu durum tarım arazilerini yok etmekte, çirkin yapılaşmayı beraberinde getirmek de, yaşam alanlarına ayrılan donatıları yok etmektedir.

Bu hırs da öğrenilen bilimsel ilkeler yerine kişiye ve duruma özel plan ve uygulamaları beraberinde getirmektedir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlere doğru..."*



## ÜLKEMİZDE ARSA VE ARAZİYE BAKIŞ

☞



☞ Mutlaka her nesne gibi değer kazanması beklenen arsa ve araziler, hoyratça kullanımdan ziyade yönetilebilir ve kontrol edilebilir yöntemler geliştirilerek kullanıma sunulmalıdır.

☞ Bu yöntemlerin kullanılmasında kamunun ve yurttaşlarımızın zarar görmemesine özen gösterilmelidir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlere doğru..."*



*Gideceğiniz yeri bilmiyorsanız, vardığınız yerin önemi yoktur.*  
*Peter F. Drucker*



ARSA VE ARAZİLERDEKİ EN ÖNEMLİ GÜVENCE OLAN  
TAPU SİCİLİNİN OLUŞTURULMASI



Tapu sicili ilk tesis kadastrosu ile hayat bulur.

Bu konuda Dünyanın birçok ülkesinden ileride olan ülkemiz, bu ülkelere göre değil de bu konuda atılım yapmış gelişmiş ülkeleri örnek alması ve aynı başarıya ulaşmayı hedeflemesi daha doğru bir yaklaşım olacak ve dünyanın kadastrosunu yapmakta aktif rol almalıdır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



ARSA VE ARAZİLERDEKİ EN ÖNEMLİ GÜVENCE OLAN  
TAPU SİCİLİNİN OLUŞTURULMASI



Tapu sicili sadece neyin, nerede, ne kadar, nasıl kullanıldığı ve o yerin kime ait olduğu bilgilerinin yanı sıra reel değerleri ve parselde ait diğer bilgileri de içinde barındıran ve bunları bir veri tabanında tutmayı öngören bir sistemi kapsamalıdır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



### ARSA VE ARAZİLERDEKİ EN ÖNEMLİ GÜVENCE OLAN TAPU SİCİLİNİN OLUŞTURULMASI



- ☞ E-Devlet anlayışında zaten öngörülen bu hususlar öngörünün ötesinde hayata geçirilmesi için önlemler de alınmalıdır.
- ☞ Bu veri tabanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde çoklu kullanıma açık, tam güvenli, gösterimden ziyade uygulaması ile hayata geçirilecek sistemler olmalıdır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



### ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME KRİTERLERİ



- ☞ Ülkemizde de tüm dünyada olduğu gibi arsa ve arazi düzenlemeleri imar planları ile olduğu gibi, kırsal alan düzenlemeleri ve toprak reformu çalışmaları ile de gerçekleşmektedir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



## ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME KRİTERLERİ



- ☞ Bu çalışmalar halihazırda; meri kanun, yönetmelik, özelge ve genelgeler ile gerçekleşmektedir.
- ☞ Ancak işlemlerin niteliği gereği her yapılan çalışmada adaletsizlik, haksızlık vurgusu her zaman dile getirilebilir durumdadır.
- ☞ Buna en iyi çözümün bulunması da teknik elemanlara, ilgili idarelere ve bu işle ilgili diğer meslek disiplinlerine düşmektedir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlere doğru..."*



Önce doğruyu bilmek gerekir, doğru bilinirse yanlış da bilinir, ama önce yanlış bilinirse doğruya ulaşamaz.

Farabi





### ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME KRİTERLERİ



- İmar planlarına göre yapılan uygulamalar da hisse çözümüne ilişkin işlemlerin ancak Ek-1 gibi zorlama kararlar ile gerçekleşmesi, yer değişikliklerinin bazı malikler için müthiş bir kazanç, bazı malikler için ise parselinin değer kaybetmesini doğuran uygulamalar vatandaş nezdinde sadece güvensizliğe sebep olmaktadır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirler doğru..."*



### ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME KRİTERLERİ



- Emsallerin çok yakın parseller de bile değişiklik arz etmesi,
- Parselle yüklenen fonksiyonların bazen parselin tümünün değerinin birkaç katı değere ulaşması,
- Parsellerin konumunun ve kamu hizmetlerine yakınlığının parselde kattığı değerler,

Dağıtımlarda adaletsizliğe sebebiyet verebilmektedir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirler doğru..."*



Afrika'da her sabah bir ceylan uyanır, en hızlı aslandan daha hızlı koşması gerektiğini, yoksa öleceğini bilir.

Afrika'da her sabah bir aslan uyanır, en yavaş ceylandan daha hızlı koşması gerektiğini, yoksa aç kalacağını bilir.

Aslan ya da ceylan olmanızın bir önemi yoktur. Yeter ki güneş doğduğunda koşmak zorunda olduğunuzu bilin.



Afrika Atasözü



### ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA YENİ TRENDLER



- 2981 sayılı yasanın Ek-1 uygulamasının artık bu tür hisse çözümlerine yeterince cevap verememesi de dikkate alındığında;
- Acilen İmar kanununda değişiklik yapılması veya yeni bir imar kanunu yapılmasını gerektirmektedir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA  
YENİ TRENDLER



☞ Dağıtım yapılırken parsellerin hisse miktarlarının ; parselin kadastral durumdaki değeri, plan sonrası oluşan değerleri ve dağıtım sonrası parselin verileceği alana ilişkin değerler hesaplanarak oluşturulmalıdır.

Dolayısı ile;

☞ hisselerin değerleri oranında verilmesi yani dağıtımda eşdeğerliğin, reel değerlere göre oluşturulması gerçekleşecektir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlere doğru..."*



ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA  
YENİ TRENDLER



☞ Parselin emsali ve fonksiyonuna göre oluşan katma değerlerin durumları da tapu sicilinde gösterilmesi gereken ve dağıtımda dikkate alınması gereken hususlardandır.

☞ İmar hakkı transferi diyebileceğimiz bu yöntem devlet garantisi ve işlem sigortası güvencesi ile emlak menkul fonlarından veya gayrimenkul borsasından hizmet verebilecektir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlere doğru..."*



ARSA VE ARAZİLERİN DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA  
YENİ TRENDLER



Ülkemiz bu çalışmaları yapabilecek kurum ve kuruluşlara sahiptir. TKGM, İLBANK, Milli Emlak Gen.Md. Gibi taşra teşkilatlanması da bulunan kurumlar ve devlet bankaları ile Menkul kıymetler borsasının da tecrübeleri bu işlemlerin yürümesinde büyük katkı sağlayacaktır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



*Daha iyi olmaya çalışmayan , iyi olarak ta kalmaz.*

Oliver Cromwell



## KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- Ülkemizde kadaströ çalışmaları %100 oranında bitirilmiştir. Ancak çeşitli nedenlerle kadaströ harici kalan alanlar , kanunlardan kaynaklanan boşluklar ve orman sınırlarının belirlenememesi gibi nedenler ile yeniden kadaströya ihtiyaç duyulan alanlar mevcuttur.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



## KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- Bunun yanında kadaströsu hatalı olan alanlarda ve teknik yetersizliği ile yenilenmesi gereken alanlarda 22/a uygulamaları yapılmaktadır.
- 22/a uygulamaları kadastral sorunlara tam anlamıyla çözüm olamamakta bir çok sorunun da bugünkü 22/a işlemi ile çözülemediği görölmektedir.


*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



*KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER*


BU NEDENLE;

---



BU yöntemin geliştirilerek veya 2. kadastro kanunu adı ile daha kapsamlı bir çalışma ile günü birlik çözümlerden kalıcı çözümlere ulaşmasının hedeflenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.


*“Yaşanabilir çevre ve marka şehirlerle doğru...”*



*KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER*


BU

---



BU çalışmaya ; Tarım Bakanlığının toprak bölünmesine engel olacak önlemleri, Çok hisseli parsellerin durumunun çözümü, İntikal , kat mülkiyeti gibi halihazıra yönelik bazı işlemlerin gerçekleştirilebilmesinin yanı sıra gayrimenkullerin reel değerlerinin de çalışmalara eklenmesi uygun olacaktır.

*“Yaşanabilir çevre ve marka şehirlerle doğru...”*



### KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- ❧ Kamu kadastrosunun en önemli sorunlarından birisi aynı konu ile ilgili birden fazla yasanın, birden fazla kurum tarafından , değişik yetkiler ile kullanılmasıdır.
- ❧ Bu tür işlemlerde çok başlılık parselle ilgili verilerin saklandığı ve sunulduğu bir veri tabanı da yoksa mükerrer işlemlere hatta elde edilen birden fazla hak veya hak kaybına sebebiyet verebilmektedir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlerle doğru..."*



### KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- ❧ Bunun için ;
- ❧ Denetleyen ve işlemi yapan kurumların , birden fazla mükerrer işlem yapmalarını engelleyecek yeni yapılanma ve kanuni düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka şehirlerle doğru..."*



### KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- ☞ Hızla ilerleyen bu teknoloji çağında artık kolay yöntemlerle veriye ulaşılabilsede klasik yöntemler ile doğrulanmak kaydı ile parsellere ait adres bilgilerine, bina ve proje bilgilerine, Kat mülkiyeti söz konusu ise; kat konum, kullanım alanı ve piyasa değeri bilgilerinin de tapu siciline eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

"Yaşanabilir çevre ve marka şehirler doğru..."



### KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- ☞ Parsellerin tarla vasıflı olmaları durumunda kullanıma yönelik diğer kurumların sisteme yükledikleri bilgiler parsel bilgisi olarak ilgili kullanıcıya sunulmalıdır.
- ☞ Parseli dolaylı etkiliyor gibi görünse de direkt etkileyen;
- ☞ kıyı kenar çizgisi bilgileri, sit alanlarına ilişkin bilgiler, Özel güvenlik alanlarına ilişkin bilgiler sistemde ilgili kurumların veri girişi ile parsel bilgisi olarak görülebilmelidir.

"Yaşanabilir çevre ve marka şehirler doğru..."





## KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- ☞ Parsellerin durumunu yer altı ve yer üstünde etkileyen;
- ☞ Metro, Su ve kanalizasyon tesisleri, Yer altı ve yer üstü enerji ve iletim hatları gibi bilgiler; ilgili kurumların veri tabanına girişi ile sistem üzerinden ilgili kullanıcılara parsel bazlı sunulması ihtiyaç halini almıştır.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



## KAMU KADASTROSUNDA İZLENECEK YÖNTEMLER



- ☞ Bu işlemleri gerçekleştirmek için her şeyi bilen değil , sadece konusunda uzman olanlar tarafından tek elden yürütülen sistem oluşturulmalıdır.
- ☞ Bu sistem kurgulanırken , doğru bilgilerin güncellenmesi yasal zorunluluk halinde getirilmelidir.

*"Yaşanabilir çevre ve marka  
şehirlere doğru..."*



*İnsanlığın muhteşemliği düşüncelerinin gücünde yatar. Pascal*



**BENİ SABIRLA DİNLEDİĞİNİZ İÇİN  
TEŞEKKÜR EDERİM**

Adil Hakan AYBER  
Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü  
Harita ve Emlak Dairesi Başkanı

*"Yaşanabilir çevre ve marifetli şehirler doğru..."*

