

**T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KAMU HUKUKU KISITLAMALARI KADASTROSUNUN
UYGULANMASINA YÖNELİK YAKLAŞIMIN BELİRLENMESİ**

**ŞAHİN İL
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI**

**GEBZE
2019**

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAMU HUKUKU KISITLAMALARI
KADASTROSUNUN UYGULANMASINA
YÖNELİK YAKLAŞIMIN BELİRLENMESİ

ŞAHİN İL
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI

DANIŞMANI
PROF. DR. ARİF ÇAĞDAŞ AYDINOĞLU

GEBZE

2019

T.R.
GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

**DETERMINATION OF THE APPROACH
TO THE IMPLEMENTATION OF PUBLIC
LAW RESTRICTION CADASTRE**

SAHIN IL
**A THESIS SUBMITTED FOR THE DEGREE OF
MASTER OF SCIENCE**
**DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING
GEODESY AND GEOGRAPHIC INFORMATIONS
TECHNOLOGIES PROGRAMME**

THESIS SUPERVISOR
PROF. DR. ARIF CAGDAS AYDINOGLU

GEBZE
2019

GTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 03/07/2019 tarih ve 2019/30 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 02/08/2019 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Şahin İL'in tez çalışması Harita Mühendisliği Anabilim Dalında Jeodezi ve Coğrafi Bilgi Teknolojileri programında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE

(TEZ DANIŞMANI)

: Prof.Dr.Arif ÇAĞDAŞ AYDINOĞLU

ÜYE

: Prof.Dr.Taşkın KAVZOĞLU

ÜYE

: Doç.Dr.Çiğdem GÖKSEL

ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun

...../...../..... tarih ve/..... sayılı kararı.

ÖZET

Ülkemizde taşınmaz mülkiyeti üzerine getirilen kısıtlamalar farklı kurumlarca ve farklı sistemlerle yürütülmektedir. Mülkiyete getirilen kısıtlamaların bir kısmı tapu sicilinde tescil edilirken, henüz tescil olmamış ancak gelecekte uygulanması planlanan projeler nedeniyle oluşacak kısıtlamalar ise uygulayıcı idarelerin kendi sistemlerinde bulunmaktadır. Bu durumda taşınmazı hakkında detaylı bilgi almak isteyen maliklerin çok sayıda kurumu ziyaret etmesi gerektiği gibi, yatırımcı kurumlar açısından da herhangi bir proje gerçekleştirmek istemeleri durumunda diğer kurumlarla uzun süren yazışma yapmaları gerekmektedir. Benzer sorunların yaşandığı İsviçre’de bu tür problemlerin çözümü için Kamu Hukuku Kısıtlamaları (PLR) Kadastrosu adı altında bir sistem geliştirilmiştir. Taşınmaza ait bütün hak ve kısıtlamaların tek bir defada sorgulanabildiği bu sistemde vatandaşların taşınmazı hakkında kolay bilgi edinebilmesinin yanı sıra kamu kurumlarınca yürütülen projelerde de karar alma süreçleri hızlanmıştır. Bu çalışmada ülkemizde farklı idarelerden ve yasalardan kaynaklanan kamu hukuku kısıtlamalarının, ortak bir bilgi sisteminden yürütülmesi ve bir taşınmaz mülkiyeti üzerinde bulunan bütün hak ve kısıtlamalara en kısa yoldan ulaşılabilmesi üzerine bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet, Kadastro, Kamu Hukuku Kısıtlamaları Kadastrosu (KHKK), Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS).

SUMMARY

Real estates can be restricted with different applications by different institutions in our country. While some of the restrictions on real estate are registered in the land registry, the restrictions on projects that are not yet registered but are planned to be implemented in the future are in institutions own systems. In this case, the owners who want to get detailed information about their real estate must visit a numerous institutions and thus when investor institutions plan to carry out any project, they should make long term correspondence with other institutions. In Switzerland, where similar problem were experienced, a system called Public Law Restrictions Cadastre was developed to resolve that problems. With the system, where all rights and restrictions of the real estate can be questioned in a single instance, the decision-making processes in the projects carried out by public institutions have accelerated as well as easy information about the land property of the citizens. In this study, an approach has been developed in order to ensure that public law restrictions arising from different administrations and laws in our country are carried out from a common information system and that all rights and restrictions on land ownership can be reached in the shortest possible way.

**Key Words: Real Estate, Ownership, Cadastre, Public Law Restriction
Cadastre, Geographical Information System (GIS) .**

TEŞEKKÜR

Öncelikle yüksek lisans eğitimimde desteğini ve yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyip bilgisi ile bu çalışmanın oluşmasının yolunu açan danışmanım sayın Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU'na, beni yetiştiren ve hayatımın her alanında yanımda olan sevgili aileme, tez çalışmam süresince yardımlarını esirgemeyen sayın Arş. Gör. Rabia BOVKIR'a, son olarak yoğun çalışmam sırasında hayatımı kolaylaştıran ve beni destekleyen sevgili eşim ve meslektaşım H. Tuğba ARLI İL'e, sonsuz teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ	xiii
TABLolar DİZİNİ	xiv
1.GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımı	1
1.2. Tezin Amacı, Katkısı ve İçeriği	2
1.3. Metodoloji	2
2. ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ	4
2.1. Taşınmaz Mülkiyeti ve Kadastro Kavramı	4
2.2. Ülkemizde Taşınmaz Mülkiyetinin Genel Yapısı	5
2.3. Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlanması	7
3.ÜLKEMİZDE KAMU HUKUKU KISITLAMALARI	10
3.1. Kamulaştırma Uygulamaları	10
3.1.1. Anlaşma Yoluyla Kamulaştırma	13
3.1.2. Mahkeme Kararıyla Kamulaştırma	13
3.1.3. Kamulaştırma İşlemleri İle Mülkiyete Getirilen Kısıtlamalar	14
3.2. İmar Planları ve İmar Uygulamaları	15
3.2.1. İmar Planları	17
3.2.2. İmar Planlarının Uygulanması	18
3.2.2.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri	18
3.2.2.2. İfraz, Tevhit, Sınır Düzeltmesi ve Terk İşlemleri	19
3.2.3. İmar Planları ve Uygulamaları ile Mülkiyete Getirilen Kısıtlamalar	20
3.3. Tarım Arazilerinde Kısıtlamalar	22
3.3.1. Tarım Arazilerinde Uygulanan Genel Kısıtlamalar	22
3.3.2. Zeytinlik Alanlarında Kısıtlamalar	23

3.3.3. Arazi Toplulaştırması Kapsamında Kısıtlamalar	25
3.4. Diğer Bazı Kısıtlamalar	27
3.4.1. Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri ve Stratejik Bölgeler	27
3.4.2. Kültür ve Tabiat Varlıkları	29
3.4.2.1. Özel evre Koruma Bölgeleri	30
3.4.2.2. Doğal Sit Alanları	34
3.4.2.3. Arkeolojik Sit Alanları	40
3.4.2.4. Kentsel Arkeolojik Sit Alanları	43
3.4.2.5. Tarihi Sit Alanları	43
3.4.2.6. Kentsel Sit Alanları	44
3.4.2.7. Doğal Mağaralar	46
3.4.2.8. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	
Yönetiminde Bulunan Alanlar	48
3.4.3. İçme Suyu Koruma Alanları	48
3.4.4. Kıyı Alanları	50
3.4.5. Afet Bölgeleri	54
3.4.6. Kentsel Dönüşüm Alanları	55
3.4.7. Ormanlar, Milli Parklar ve Sulak Alanlar	56
3.4.7.1. Ormanlar	56
3.4.7.2. Milli Parklar	57
3.4.7.3. Sulak Alanlar ve Ramsar Alanları	59
4. ÜLKEMİZDE COğRAFI VERİNİN YÖNETİMİ	63
4.1. Coğrafi Veri üreten ve Yöneten İdareler	63
4.2. Coğrafi Veriye Ait Mevzuat Analizi	65
5. İSVİÇRE KAMU HUKUKU KISITLAMALARI (PLR) KADASTROSU	68
5.1. İsviçre’de Tapu ve Kadastro Yapısı	68
5.2. İsviçre Kamu Hukuku Kısıtlamaları (PLR) Kadastro	69
5.2.1. İsviçre PLR Kadastrounda Hukuki Yapı	72
5.2.2. İsviçre PLR Kadastrounda İdari Yapı	72
5.2.3. İsviçre PLR Kadastrounun Mali Yönü	73
6. ÜLKEMİZDE KAMU HUKUKU KADASTROSUNUN UYGULANABİLİRLİğİ	74
6.1. İdari Yapılanma Açısından Gereksinimler	75
6.2. Hukuki Açıdan Gereksinimler	76

6.3. Teknik Altyapı Açısından Gereksinimler	77
6.4. Örnek Uygulama Yaklaşımı	79
7. SONUÇ ve ÖNERİLER	89
KAYNAKLAR	93
ÖZGEÇMİŞ	101

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

<u>Simgeler ve Kısaltmalar</u>	<u>Açıklamalar</u>
AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AGB	: Askeri Güvenlik Bölgesi
AYB	: Askeri Yasak Bölge
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
CBSGM	: Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü
ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DHMİ	: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü
DKMPGM	: Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DSİ	: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
GES	: Güneş Enerjisi Santrali
HGM	: Harita Genel Müdürlüğü
KAİP	: Koruma Amaçlı İmar Planı
KGM	: Karayolları Genel Müdürlüğü
KHKK	: Kamu Hukuku Kısıtlamaları Kadastro
KKÇ	: Kıyı Kenar Çizgisi
KTB	: Kültür ve Turizm Bakanlığı
MEGSİS	: Mekansal Gayrimenkul Sistemi
MTA	: Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
OGM	: Orman Genel Müdürlüğü
ÖÇK	: Özel Çevre Koruma Bölgesi
ÖÇKKB	: Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı
ÖGB	: Özel Güvenlik Bölgesi
PLR	: Public Law Restrictions (Kamu Hukuku Kısıtlamaları)
RES	: Rüzgar Enerjisi Santrali
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
SYGM	: Su Yönetimi Genel Müdürlüğü
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi

TKGM	:	Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼g¼
TOB	:	Tarım ve Orman Bakanlığı
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TVKBK	:	Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
TVKGM	:	Tabiat Varlıklarını Koruma Genel M¼d¼rl¼g¼
UKVA	:	Ulusal Konumsal Veri Altyapısı

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>Sekil No:</u>	<u>Sayfa</u>
3.1: Kıyı Çizgisi, Kıyı, Kıyı Kenar Çizgisi, Dar Kıyı ve Sahil Şeridi.	52
5.1: İsviçre’de Tapu, Kadastro ve Harita Servisleri.	68
5.2: Kadastro Veri Modeli Bilgi Katmanları.	69
5.3: PLR Kadastro sununun Dinamik ve Statik Özü Gösterimi.	71
6.1: KHKK’nın Genel Kurgusunun Örnek Gösterimi.	75
6.2: KHKK’ya Ait Kavramsal Model.	80
6.3: Çalışma Alanı.	81
6.4: 4072 Nolu Adanın Kadastro ve İmar Durumu.	82
6.5: 4072 Ada İmar Bilgileri.	83
6.6: KHKK’da Tarımsal ve Kamulaştırma Kısıtlamaları.	85
6.7: KHKK’da Kentsel Sit Alanları.	86
6.8: KHKK’da Askeri Güvenlik Bölgeleri.	87
6.9: KHKK’da Arkeolojik Sit Alanları.	88

TABLÖLAR DİZİNİ

<u>Tablo No:</u>	<u>Sayfa</u>
2.1: Ülkemizde Bazı Özel ve Kamu Hukuku Kısıtlamaları.	9
3.1: Ülkemizde Uygulanan Bazı Kamu Hukuku Kısıtlamaları ve İlgili Kurumlar.	11
3.2: Kamulaştırma Kararı Almaya Yetkili İdareler ve Onay Mercileri.	12
3.3: İmar Konusunda Yürürlükte Olan Yasal Mevzuatlar.	16
3.4: Kültür ve Tabiat Varlıkları Konusunda Yetkili İdareler.	30
3.5: Korunan Alalara Ait Yasal Dayanaklar ve Yetkili İdareler.	31
3.6: Türkiye Geneli Özel Çevre Koruma Bölgeleri.	33
3.7: Su Kaynaklarının Korunması Kapsamında Genel Mevzuat Analizi.	50
3.8: Afet Bölgelerinin Tespiti, Onayı ve İlanı.	54
3.9: Türkiye'deki Ramsar Alanları.	60
4.1: Kamu Kurumlarınca Kullanılan Bazı Coğrafi Bilgi Sistemleri.	64
4.2: Coğrafi Veri Üreten Bazı Kurumlar ve Yasal Dayanakları.	66
5.1: İsviçre PLR Kadastrosu ile Sunulan Kısıtlamalar.	70
5.2: İsviçre PLR Kadastro İdari Yapısı.	73
6.1: KHKK Veri Formatları.	79

1. GİRİŞ

Çağdaş yaşamın temel ihtiyacı olan karayolu, demiryolu, havaalanı, akaryakıt, elektrik, internet yeşil alan, piknik ve rekreasyon alanları gibi hizmetlerin sağlanabilmesi ve doğal ve kültürel alanların korunabilmesi için taşınmaz mülkiyeti üzerine bir takım kısıtlamaların getirilmesi kaçınılmaz olmuştur. Kamu Hukuku Kısıtlamaları Kadastrosu (KHKK) olarak dilimize geçmiş olan Public Law Restrictions (PLR) Kadastrosunun amacı, taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamaların yasal dokümanların yanı sıra bir coğrafi bilgi sistemi (CBS)'nden yönetilmesini, bu bilgilere kolay erişimin sağlanmasını, proje maliyetlerinin azaltılmasını, hatalı ve mükerrer işlemlerin önlenmesini, bürokrasinin azaltılmasını sağlamak ve taşınmaz mülkiyeti ile ilgili karar alma sürecini kısaltmaktır.

Bu kapsamda bazı Avrupa ülkelerinde aynı ve farklı isimler altında benzer projeler yürütülmektedir. Özellikle İsviçre'de PLR Kadastro olarak adlandırılan bu sistemde başlangıçta 17 adet kısıtlama ile çalışmalara başlanılmış olup ilerleyen zamanlarda 150 farklı kısıtlamanın sisteme dahil edilmesi öngörülmektedir. Kamu hukuku kısıtlamaları kadastrosu sayesinde yasal kayıtlar ile kesinlik kazanan kısıtlamalar bir CBS'de eş zamanlı olarak yönetilebilmekte, arazi idaresi sürecine dahil olan pek çok işlemde karar alma süreçleri kısaltılarak ekonomik tasarruf sağlanabilmektedir. Bu nedenle ülkemizin teknik ve sosyal altyapısına uygun bir kamu hukuku kısıtlamaları kadastrosu tesis edilmesi durumunda, hem taşınmaz malikleri açısından hem de kamu yatırımları ve arazi idaresi açısından büyük yarar sağlanacağı değerlendirilmektedir.

1.1. Problemin Tanımı

Kamu yararının bireysel menfaatlerden önemli ve öncelikli olması nedeniyle anayasal koruma altında bulunan taşınmaz mülkiyetine bir takım kısıtlamalar getirilebilmektedir. Bu kısıtlamaların bazıları taşınmazın tapu siciline kaydedilirken bazılarıysa farklı idarelerin yönetiminde bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmaz mülkiyetine getirilen bütün kısıtlamaların görülebileceği ortak bir platform bulunmamaktadır. Dolayısıyla gerek taşınmazların gelecekteki durumlarını öğrenebilmek, gerekse kamu kurumlarının taşınmazlar üzerinde kurguladıkları

projeleri uygulayabilmek adına diğerkurumlardan bilgi almaları uzun ve zahmetli bir süreç gerektirmektedir.

1.2. Tezin Amacı, Katkısı ve İçeriğı

Bu çalışmanın temel amacı, tapu ve kadastro sistemi bulunan her ülkede olduğu gibi ülkemizde de fiilen uygulanmakta olan kamu hukuku kısıtlamalarını incelemek ve bu kısıtlamaların tek bir sistemden yönetilmesinin uygulanabilirliğini irdelemektir. Bu kapsamda, ülkemizde taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamaların neler olduğu, bu kısıtlamaların yasal dayanakları, hangi şekilde planlanıp uygulandığı, mevcut sistemde hangi eksikliklerin bulunduğu, kamu hukuku kısıtlamalarında öncü ülkelerden birisi olan İsviçre'nin "PLR Kadastro" yapısı, ülkemizde KHKK'nın gerekliliğı ve nasıl bir bilgi sisteminin kurulması gerektiğı incelenmiş ve buna yönelik bir yaklaşım geliştirilmiştir.

1.3. Metodoloji

Bu tez çalışması kapsamında;

- i) Taşınmaz mülkiyeti ve kadastro kavramları açıklanarak, ülkemizdeki taşınmaz mülkiyetinin genel yapısı ve mülkiyet üzerine getirilen kısıtlamalar açıklanacaktır.
- ii) Taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamalar, özel hukuk kısıtlamaları ve kamu hukuku kısıtlamaları olarak iki başlıkta ele alınarak, bu çalışmanın konusu olan kamu hukuku kısıtlamalarından imar, kamulaştırma, tarımsal kısıtlamalar, askeri yasak bölgeler (AYB), içme suyu koruma, kültür ve tabiat varlıkları, kıyı alanları, ormanlar, milli parklar ve sulak alanlar gibi birçok kısıtlama detaylı olarak irdelenecektir.
- iii) Taşınmaz mülkiyetine ait bilgiler ve mülkiyete getirilen kısıtlamaların büyük çoğunluğu coğrafi veri olduğu için ülkemizde coğrafi verinin üretilmesi ve yönetilmesi konusu ele alınacaktır.
- iv) Taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamaların bir kadastro türü olarak uygulandığı İsviçre'de mevcut olan PLR Kadastro ile ilgili bilgiler verilecektir.

- v) Daha sonra ülkemizde, İsviçre’de uygulanmakta olan KHKK’ya benzer şekilde kendi mülkiyet yapımıza uygun bir sistemin kurulabilmesi için teknik, idari ve hukuki gereksinimler değerlendirilecektir.
- vi) Son olarak oluşturulmak istenilen KHKK’dan beklentilerin karşılanabileceği bir veri modeli oluşturulmaya çalışılacaktır.

2. ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

2.1. Taşınmaz Mülkiyeti ve Kadastro Kavramı

İnsanoğlunun doğasında bulunan sahiplenme içgüdüğü, insanlığın ilkel tarihinden bugünlere kadar uzanmış ve özellikle yerleşik hayata geçildikten sonra taşınmaz üzerinde mülk edinme ihtiyacını doğurmuştur.

Medeni Kanunumuzda taşınmaz mülkiyetinin konusu açıklanmıştır. Taşınmaz eşyalar, araziler, tapu sicilinde kayıtlı olan bağımsız ve sürekli haklar ile bağımsız bölümlerdir.

Mülkiyet hakkı kullanılarak sona ermediği gibi, hak düşürücü zamanaşımına uğraması da mümkün değildir. Mülkiyet hakkı evrensel bir hak olmakla birlikte, ülkelerin sosyal ve ekonomik yapısı, yönetim biçimleri ve diğer koşullara göre farklılıklar göstermektedir.

Türk Medeni Kanunu mülkiyet kazanımının tescil ile mümkün olabileceğine hükmetmiş ve miras, mahkeme kararı gibi özel durumlarda mülkiyet kazanımının tescilden önce olabildiği istisnalar da açıklanmıştır. Taşınmaz mülkiyetinde tescil tapu sicilinde kayıtlı olması durumudur. Taşınmazların tapu siciline tescil edilebilmesi için arazi mülkiyetinin hukuki ve geometrik durumunu belirlemek gerekir. Bu nedenle de kadastro çalışmaları yapılmaktadır. Fransızca “cadastre” kelimesinden dilimize geçen kadastro kavramı, gayrimenkullerin arazide ölçüm ve tespitinin yapılarak bu taşınmazlara ait sınırlar ile mülkiyet ve hak sahibi gibi bilgilerin elde edilmesidir.

18. yüzyılda feodal yapıda bulunan Avrupa ülkelerinde hakkaniyetli şekilde vergi toplama gereksinimi üzerine taşınmazların sınırlarının ve kullanımının belirlendiği vergi kadastro kavramı ortaya çıkmıştır. Osmanlı döneminde ise toprak mülkiyetinin büyük bir bölümü devlete aitti. Dirlik sistemi olarak adlandırılan toprak sisteminde savaşta fayda sağlayan kişilere toprakları kullanım hakkı tanınmıştır. Bu kullanım hakları nedeniyle de zaman zaman tahrir adı verilen taşınmaz mal yazımları yapılmıştır. Bu yazımlardaki amaç tahsis edilen toprakların sınırlarının ve yüzölçümlerinin belirlenmesi olsa da tahsis yapılan kişiler açısından bir teminat belgesi olarak görülmüştür. Ülkemizde ilk olarak kanuni bir dayanak

doğrultusunda ve tam anlamıyla yapılan kadastro çalışmaları Konya ilinde yapılmıştır.

Geçmişten günümüze kadar çeşitli mevzuatlar çerçevesinde kadastro uygulamaları yapılmış olup, ülke genelinde tespit ve tescili tamamlanan kadastro parsellerinin % 99.9 oranında olduğu, kadastrosu tamamlanamayan % 0.1'lik bölümde ise, iç güvenlik, orman ve sınır davaları, köylülerin kadastryo kabul etmemesi ve kadastro çalışmalarına katılmaması gibi yöresel nedenler bulunduğu bilinmektedir.

Tamamlanan kadastro çalışmaları incelendiğinde, yapıldıkları dönemin teknolojik şartları ve ölçü teknikleri kullanılarak üretilen paftaların farklı koordinat sistemlerinde veya grafik olarak üretilmiş olması nedeniyle mükerrerlik, parseller arası boşluk, kayıklık, binme gibi problemleri içermesinin yanı sıra bugün ihtiyaç duyulan hassasiyeti de sağlamadığı görülmektedir. Bu nedenle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'ce kadastro güncelleme çalışmaları yapılarak, tescilli tüm taşınmazların plan ve zemin uyumsuzluğu giderilmekte ve bu çalışmalarda kadastro parselleri ile tescil harici alanların ve ormanların tek bir koordinat sisteminde (Türkiye Ulusal Referans Çerçevesi-TUREF) bütünlenmesi hedeflenmektedir.

2.2. Ülkemizde Taşınmaz Mülkiyetinin Genel Yapısı

Ülkemizde tapu siciline tescil edilen taşınmaz mallar arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve bağımsız bölümlerdir. Bu taşınmazlardan araziler ise tescil ve sahiplik durumuna göre 5 sınıfa ayrılmıştır.

Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar: Gerçek Şahıslar ile hükmi şahsiyetlerin sahipliğinde olan, alım, satım, miras, trampa, ipotek, icra, haciz gibi işlemlere tabi tutulan üzerinde yapı yapılabilen, kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulabilen taşınmazlardır. Bu taşınmazlar tapu sicilinde tescillidir. Kamulaştırma, parselasyon, toplulaştırma gibi ilgili kanunlar gereği resen yapılan uygulamalar ile mahkeme kararları dışında taşınmaz maliklerinin talepleri veya muvafakatleri olmadan bu taşınmazlar üzerinde herhangi bir işlem yapılamaz.

Kamu Taşınmazları: Kadastryo da tahsis, devir, hükmen tescil gibi yollarla edinilen veya kamulaştırma yoluyla kamu kurumlarının mülkiyetine geçen tapu

sicilinde tescilli olan taşınmazlardır. Bu taşınmazlarda tesis edilebilecek değişiklik işlemleri özel mülkiyete konu parsellerle aynı şekilde yapılır. Ancak Kamulaştırma Yasası kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin başka bir kamu idaresince kamulaştırılmasını yasaklanmıştır. Bu nedenle bu tür yerlerde kamulaştırmaya konu taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurum veya kuruluşu ile anlaşma sağlanarak tahsisi talep edilmektedir.

Ormanlar: Orman kavramı, doğal yollarla kendiliğinden veya dikim yapılarak büyütülmüş ağaç toplulukları olarak tanımlanmaktadır. Mülkiyeti devlete (hazineye) ait olan ormanlar ve özel mülkiyette bulunan ormanlar ile henüz tescil edilmemiş (orman kadastro yapılmamış) ormanlar bu kapsamdadır. Devlet ormanları, Anayasamızın 169 uncu maddesi ile koruma altına alınmış olup; ormanların daraltılamayacağı, mülkiyetinin devredilemeyeceği, tahrip edilemeyeceği, müruru zaman ile sahiplenilemeyeceği, ayrıca kamu menfaati haricinde irtifak kurulamayacağı açıklanmıştır. Devlet ormanların mülkiyeti hazineye ait olup, yönetimi OGM (Orman Genel Müdürlüğü)'ne aittir. Ormanların büyük çoğunluğu tapu sicilinde tescilli olmakla birlikte, kadastro yapımı devam eden ormanlar da bulunmaktadır.

Özel Siciline Kayıtlı Mallar: Yaylak, Mera, harman yeri vb. yerlerden olup halkın ortak kullanımına tabi olan ve kamu orta malları sicilinde kaydı tutulan taşınmazlardır. Bu taşınmazlar paralı veya parasız olarak kamunun kullanımına açıktır. Mera Kanununa göre; kamu orta mallarından istifade etme hakkı köy tüzel kişilikleri/belediyelerdedir. Bu yerlerin mülkiyeti ise Devlete aittir. Bu yerler özel mülkiyete konu edilemez ve amacı dışında kullanılamaz. Ayrıca zamanaşımı ile kazanımı olamaz ve sınırları daraltılamaz. Ancak kullanım hakkı kiralanabilmektedir.

Mera, yaylak ve kışlakların tespiti, tescili ve tahsisi bir dönem TKGM'ce yapılmış olup günümüzde ise Tarım ve Orman Bakanlığı (TOB)'nın taşra teşkilatları ile mülki idarelerin koordinasyonunda yapılmaktadır. Mera Kanununda sayılan özel hallerin sağlanması durumunda bu yerlerin tahsis amacının değiştirilmesi için ilgili idarenin talebi üzerine mera komisyonunca karar alınarak defterdarlığın uygun görüşü ile birlikte valilikçe onaylanması gerekmektedir. Vasfi değiştirilen kamu orta malları maliye hazinesinin mülkiyetine tescil edilir. Vakıflara ait meraların vasfi değiştiğinde ise ilgili vakıfların mülkiyetine tescil edilmektedir.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerler: Devletin sahipliğinde olan kayalıklar, dağ/tepe gibi yerler (buralardan temin edilen kaynaklar), ziraat koşullarına uygun olmayan sahipsiz bölgeler, denizler, göller, ırmaklar ve mülkiyeti kimseye ait olmayan ve kadastro sırasında tespit veya tescil harici olarak bırakılan yerlerdir. Dolayısıyla bu yerler kadastrya konu olmadığından mülkiyet altlıklarında ya yer almamakta ya da sınırları belirsiz şekilde yalnızca sözel bilgi olarak bulunmaktadır.

2.3. Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlanması

Mülkiyet; taşınabilir veya taşınmaz bir mal üzerinde tasarruf hakkı, sahiplik olarak tanımlanmaktadır. Anayasamızın 35. Maddesine göre her birey mülk edinme ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, yalnızca toplum menfaati nedeniyle, yasalarla sınırlanabilmektedir. Çünkü bu hakların kullanılması kamu menfaatine aykırılık teşkil edemez. Ayrıca Birleşmiş Milletler Genel Kurulunun 10 Aralık 1948 tarihinde kabul ederek ilan etmiş olduğu “İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi”nin 17. Maddesinde her şahsın, tek başına veya başkalarıyla birlikte mal ve mülk sahibi olmak hakkına sahip olduğu, hiç kimsenin, keyfi olarak mal ve mülkünden mahrum edilemeyeceği ifade edilmiştir [Web-2]. Bu yaklaşım pek çok ülkede mülkiyet hakkının hangi şartlarla ve ne şekilde kısıtlanabileceği konusunda yasal altlık hazırlanmasını zorunlu kılmış olup, bu kısıtlamaların da arazi idaresine entegre edilerek yönetilmesi gerekliliğini beraberinde getirmiştir.

Her geçen gün artan dünya nüfusuna paralel olarak; mevcut arazi kaynaklarının tüketimi de hızlanmaktadır. Dolayısıyla, bu durum hukuki bir altyapısı bulunan ve tüm topluma karşı yaptırım olan bazı önlemlerin alınmasını zorunlu kılmaktadır. Toplumun çıkarları doğrultusunda gerekli tüm önlemleri almak görevi devlet yönetimine aittir. Devlet, bu tür önlemlerin alınması için, gerektiğinde üretimi artırmak amacıyla teşviklerde bulunduğu gibi (toprak dağıtımı, zeytinlik tahsisi gibi), gerektiğinde ise tüketimi azaltmak ve toplumun bir arada nizasız yaşamasını sağlamak için bazı kısıtlamalar getirmektedir.

Medeni Kanuna göre taşınmaz mülkiyetiyle ilgili kanunlardan kaynaklanan kısıtlamalar tapuda tescil yapılmaksızın geçerli olmaktadır. Bu kısıtlamaların terkin edilmesi ya da değiştirilmesi yapılan akitlerin resmî formatta düzenlenmiş ve tapu

siciline belirtme yapılmış olmasına bağlıdır. Kanunun hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamalar, kanun ile, tapuya tescil ile veya sözleşme ile tesis edilebilmektedir. Bu kısıtlamaların birçoğu tasarruf yetkisini kısıtlayan veya yasaklayan şerhler şeklinde tapu siciline kaydedilmektedir.

Ülkemizde taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamalar incelendiğinde; malikin tasarruf yetkisini kısıtlayan/yasaklayan veya hak sahibine tasarruf yetkisi tanıyan özel hukuk kısıtlamaları ile yasal kaynaklara dayalı olarak kamu yararı kapsamında kamu idarelerince veya kanunlarla belirlenen kamu hukuku kısıtlamaları olarak ikiye ayırmak mümkündür. Ülkemizde uygulanan bazı özel hukuk ve kamu hukuku kısıtlamaları Tablo 2.1’de verilmiştir.

Taşınmaz üzerinde malikin tasarruf yetkisini kısıtlayan ve bununla birlikte hak sahibine ayrıcalık tanıyan ancak toplum yararı amacıyla değil üçüncü şahıslarla olan hukuki ilişkiler münasebetiyle tesis edilen kısıtlamalar özel hukuk kısıtlamalarının konusunu oluşturmaktadır. Özel hukuk kısıtlamaları bu tez kapsamında incelenmeyecektir.

Tapuya tescil edilerek veya edilmeyerek geometrik olarak belirli olan (istisnalar hariç) ve taşınmazın bir kısmını veya tamamını kapsayan kısıtlamalardan kamu yararı nedeniyle getirilen kısıtlamalar ise kamu hukuku kısıtlamalarının konusunu oluşturmaktadır. Bu tür kısıtlamalar bazen kamu kurum ve kuruluşlarının planları doğrultusunda oluşan, bazen de doğrudan kanunlarla düzenlenen ve temel amacı kamu yararı olan kısıtlamalardır. Bu kapsamda kamu hukuku kısıtlamalarının genel çerçevesine bakıldığında bunların kamu yararı, ülke ve kamu güvenliği, kıyı ve sahil bölgelerinin korunması, kamu hizmetlerinin sağlanması, kamu sağlığı, orman ve milli park alanlarının korunması, su kaynaklarının korunması, atık alanlarından korunma, üçüncü kişilerin mağduriyetlerinin önlenmesi, tarımsal üretimde verimlilik, toprak korunması, kültürel mirasın ve doğal kaynakların korunması ve sürdürülebilir kalkınma gibi nedenlerden dolayı zorunlu kılınan kısıtlamalar olduğu görülmektedir.

Tablo 2.1: Ülkemizde Bazı Özel Hukuk ve Kamu Hukuku Kısıtlamaları.



3. ÜLKEMİZDE KAMU HUKUKU KISITLAMALARI

Ülkemizde, kamu hukuku nedeniyle taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamaların büyük çoğunluğunu Kamulaştırma Kanunu ve İmar Kanunu uyarınca yapılan planlar ve uygulamalar ile tarımsal nitelikli parsellerin korunması amacıyla getirilen kısıtlamalardan oluşmaktadır. Bunların haricinde plandan bağımsız olarak kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda, içme suyu koruma bölgelerinde, kıyı alanlarında, afet bölgelerinde vs. taşınmazlara mülkiyet ve kullanım kısıtlamaları getirilebilmektedir.

Ülkemizde taşınmaz mülkiyetine farklı kurum ve kuruluşların uygulamaları neticesinde kısıtlamalar getirilebilmektedir. Bunlardan bazıları planlama aşamasında oluşurken, bazıları da tescil sonrasında veya tespit neticesinde siciline şerh konulmak suretiyle tesis edilmektedir. Yürürlükte olan mevzuat hükümleri ve kurumlarca yapılan uygulamaların incelenmesi neticesinde tespit edilen ülkemizde uygulanan bazı kamu hukuku kısıtlamaları Tablo 3.1’de sunulmuştur.

3.1. Kamulaştırma Uygulamaları

Kamulaştırma, toplum menfaati için, şahısların ve özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmazlarına devletçe bedeli peşin ödenerek (istisnalar hariç) el konulması işlemidir. Kamulaştırma işlemlerinin temel dayanağı Anayasamız olmakla birlikte bu husustaki uygulamalara Kamulaştırma Kanunu yön vermektedir. Kamulaştırma uygulamaları genellikle yatırımcı kurum ve kuruluşlar tarafından yapılmaktadır. Örneğin baraj veya kanal projeleri için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ), şehirlerarası devlet karayolları veya otoyollar için Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM), belediyeler ve valilikler örnek olarak gösterilebilir.

Tablo 3.2’de 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen kamulaştırma kararı almaya yetkili idareler ve onay mercileri sunulmuştur.

Tablo 3.1: Ülkemizde Uygulanan Bazı Kamu Hukuku Kısıtlamaları ve İlgili Kurumlar.

	Kısıtlamalar	Kurum/Kuruluş	İmar Planı	Kamulaştırma	Koruma Amaçlı Planlama	Çevre Koruma	Tarimsal Kısıtlamalar	Kıyı /Doğru Alanlarının Yönetilmesi	Askeri ve Özel Güvenlik Bölgeleri	Askeri Yasak Bölgeleri	Ormanlar ve Milli Parklar	Kültür ve Tabiat Varlıkları	Afet Bölgeleri	Kentsel Dönüşüm	Havaalanı Planlama&İnşaat	İçme Suyu Koruma	Altyapı	Hava Mania
1	TKGM		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü		x	x	x	x	x	x			x	x	x	x				
4	DHMİ			x											x		x	
5	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı		x	x											x		x	
6	İller Bankası A.Ş.																x	
7	Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müd.		x	x	x	x		x			x	x						
8	Milli Emlak Genel Müdürlüğü			x				x										
9	Belediyeler		x	x	x	x	x	x			x	x	x				x	
10	Valilikler		x	x	x	x	x	x			x	x					x	
11	Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü		x	x														
12	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı		x	x														
13	Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü		x		x	x												
14	Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü					x					x							
15	Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü			x										x			x	
16	Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü																	x
17	TCDD			x														
18	Karayolları Genel Müdürlüğü			x														
19	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü		x	x	x						x							
20	Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü						x											
21	Çölleşme ve Erozyonla Mücadele Genel Müdürlüğü						x											
22	Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü		x	x	x	x					x							
23	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü			x	x	x	x									x	x	
24	Su Yönetimi Genel Müdürlüğü															x		
25	DSİ Genel Müdürlüğü			x														x
26	OGM			x							x							
27	TEİAŞ			x														x
28	BOTAŞ			x														
29	Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü			x														
30	MSB / Genelkurmay Başkanlığı			x					x									x
31	Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müd.			x														
32	Türkiye Petrolleri A.O.			x														
33	Türkiye Elektrik Üretim A.Ş.			x														

Tablo 3.2: Kamulaştırma Kararı Almaya Yetkili İdareler ve Onay Mercileri.

Kamulaştırma Konusu	Karar Almaya Yetkili İdare	Onay Vermeye Yetkili Makam
Bakanlık görevleri kapsamında kamulaştırma	Bakanlıklar ve Bağlı Kuruluşları	İlgili Bakan
Köy için kamulaştırma	Köy İhtiyar Heyeti	Kaymakam (ilçe) Vali (il)
Belediye için kamulaştırma	Belediye Encümeni	Kaymakam (ilçe) Vali (il)
İl özel idare menfaatine kamulaştırma	İl Daimi Encümeni	Vali
Devlet menfaatine kamulaştırma	İl Daimi Encümeni	Vali
Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırma	Yükseköğretim Kurulu	Kurul Başkanı
Üniversiteler yararına kamulaştırma	Yönetim Kurulu	Rektör
Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu yararına kamulaştırma	Yönetim Kurulu	Genel Müdür
Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırma	Yönetim Kurulu	Yüksek Kurum Başkanı
Aynı ilçede birden fazla köy ve belediye menfaatine kamulaştırma	İlçe İdare Kurulu	Vali
Aynı ilde birden fazla ilçeye bağlı köy ve belediyelerin menfaatine kamulaştırma	İl İdare Kurulu	Vali
Aynı illere bağlı birden fazla kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırma	Cumhurbaşkanı	Cumhurbaşkanı
Birden fazla il sınırlarındaki devlet yararına kamulaştırma	Cumhurbaşkanı	Cumhurbaşkanı
Kamu kurumları yararına kamulaştırma	Yönetim Kurulu veya İdare Meclisi veya Yetkili İdare Organları	İlgili Bakan
Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırma	Kişilerin veya özel hukuk tüzelkişilerinin yönetim kurulları veya idare meclislerinin ya da yönetim organlarının başvuruları üzerine bağlı buldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık	Vali

Kamulaştırma işlemleri, işleme konu taşınmazın maliki ile anlaşma yoluyla veya bunun mümkün olmaması durumunda mahkeme kararı ile yapılmaktadır.

3.1.1. Anlaşma Yoluyla Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanununa göre, kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz maliki ile anlaşarak satın alma yoluna gidilmesi veya kamulaştırma yapan kurumun başka bir gayrimenkulü ile takas yapılması öncelikli uygulamadır. Kamulaştırma yapan idare, gayrimenkulün değerini tespit etmek için kıymet takdir komisyonu oluşturur. Bununla birlikte, takdir edilen değer konusunda pazarlık yapılması, takas işlemlerinin yürütülmesi ve sonuçlandırılması amacıyla uzlaşma ekibi görevlendirir.

Kamulaştırmayı yapan idare, bedelini ödemek suretiyle veya kendisine ait başka bir taşınmaz ile trampa yapmak suretiyle kamulaştırmak istediği taşınmazı devralmak istediğini taşınmaz malikine tebliğ eder. Taşınmaz sahibi/yasal vekilince, anlaşma yoluyla kamulaştırılacak taşınmazı satmak veya trampa edilecek taşınmazla takas edilmesini kabul etmek üzere kendisine yapılan tebliğ itibariyle 15 gün içerisinde idareye başvurması durumunda uzlaşma komisyonuyla birlikte pazarlık görüşmeleri yapılır. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedeli geçmemek koşuluyla, bedel veya trampada anlaşmaya varılırsa, bu anlaşmaya ilişkin gayrimenkulün tüm yasal ve fiili niteliklerini, istimlâk değerini, taşınmaz sahibine ait kimlik bilgilerini ve gayrimenkulün kamulaştırma yapan idare adına tapu sicilinde tescil edilmesini veya kaydının terkin edilmesini kabul ettiğine ilişkin ifadeleri içeren tutanak imzalanır.

Anlaşma tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren 45 gün içinde tutanakta belirlenmiş olan bedel taşınmaz malikine ödenir. İdarenin tapu müdürlüğüne göndereceği yazı ile birlikte taşınmazın kaydı işlemin türüne göre tescil/terkin edilir.

3.1.2. Mahkeme Kararıyla Kamulaştırma

Kamulaştırma işlemlerinin satın alma yoluyla yapılamaması durumunda kamulaştırma yapacak idare, öncelikle aynı usulde bedel tespitini yaptırır. Bu hususta topladığı verilerle birlikte, kamulaştırılacak gayrimenkulün kayıtlı olduğu asliye hukuk mahkemesine müracaatta bulunarak, istimlâk değerinin belirlenmesi ile belirlenen meblağının ödenerek kurum namına tescil edilmesine hüküm verilmesini talep eder. Mahkeme, başvuruyu takip eden 30 gün içerisinde duruşma günü belirler. Duruşmada, bedel konusunda tarafları anlaşmaya davet eder.

Taraflar tebliğ veya ilan tarihi itibariyle 30 gün içinde idari mahkemelerde iptal davası açtıklarını belgeleyemezlerse kamulaştırma işlemi mahkemece hükmedilen kıymet değeri üzerinden kesinleşir.

Taraflarca anlaşma sağlanması durumunda, mahkemece belirlenen taşınmazın değeri istimlâk bedeli olur. Tarafların anlaşamaması halinde, mahkemece 30 gün içinde duruşma tarihi tayin edilerek, muhtar, taraflar ve diğer ilgililerin de beyanları dikkate alınarak bilirkişilerce taşınmazın değer tespiti yaptırılır. Bilirkişilerce belirlenen bedele ilişkin rapor 15 gün içerisinde mahkemeye takdim edilir. Mahkeme raporu ilgililerine duyurur. Daha sonra gerçekleştirilecek duruşmaya taraflarla birlikte bilirkişiler de çağrılır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporuna itiraz etmesi durumunda, hakim gerektiğinde yeni bilirkişi heyeti atayabilir. İkinci kez duruşma yapılır. Tarafların ve bilirkişilerin raporlarıyla beyanlarından faydalanılarak hakkaniyetli nihai istimlâk değeri belirlenir. Tarafların anlaşma sağlanması durumunda bu bedel peşin olarak malik veya hak sahibi adına bankaya yatırılır. Anlaşma sağlanamaması durumunda ise, mahkemece belirlenen bedel kurumun belirlediği bedelden az ise mahkemece belirlenen bedel, fazla ise kurumun belirlediği bedel peşin olarak malik/hak sahibi adına yatırılır. Kalan miktarda karar kesinleşinceye kadar vadeli hesapta kalacak şekilde 5 gün içinde bankaya yatırılır. Para yatırma işlemine ait işlem makbuzu mahkemeye sunulur. Daha sonra mahkemece gayrimenkulün kurum adına tescil/terkin edilmesine karar verilir. Kararın tescil hükmü mutlaktır. Ancak gayrimenkulün değerine itiraz için üst mahkemeye başvurulabilir. Bu karar, tapu idaresine ve paranın yatırılmış olduğu bankaya bildirilir. Kamulaştırma işlem dosyasının kadastro müdürlüğüne teknik kontrolü yapılır ve herhangi bir hata tespit edilmesi durumunda ilgili mahkemeden düzeltme kararı talep edilir. Hata bulunmaması durumunda ise işlemin tescili için tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu idaresi de tescil işlemini veya terkin işlemini yaparak ilgili vergi dairesine bildirimde bulunur.

3.1.3. Kamulaştırma İşlemleri ile Mülkiyete Getirilen Kısıtlamalar

Kamulaştırma planları ve uygulamaları ile mülkiyete getirilen kısıtlamalar aşağıda sıralanmıştır:

- Kamulaştırmaya konu edilen bir taşınmaz ister kamulaştırılsın isterse irtifak hakkı tesis edilsin kamulaştırma planı ile getirilen kullanım amacına tabi olmaktadır. Dolayısıyla, tamamı kamulaştırılan taşınmazlarda maliklerin rızası olmaksızın mülkiyeti kaybedilmektedir. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz mal veya üzerine irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların ise kullanım kısıtlılıkları söz konusu olmaktadır.
- Mahkeme kararıyla kamulaştırma işlemlerinde; idarenin mahkemeye başvurması neticesinde mahkemece taraflara yapılan tebligat veya ilan itibarıyla gayrimenkulün üçüncü kişilere devredilmesi Kanunun 31/b maddesinde yasaklanmıştır. Bu durum, taşınmaz maliki veya hak sahibinin taşınmazı satışı/devrini engellemekte, dolayısıyla taşınmaz üzerindeki haklarını kısıtlamaktadır.
- Kamulaştırma konusu taşınmazın tapu kaydına şerh konulmadan önce 3. kişilere satış/devri söz konusu ise söz konusu taşınmazı alacak kişi/kişiler yönüyle kısıtlama, kamulaştırma planlarının yapılması ile başlar. Çünkü taşınmazın kullanımı kamulaştırma planlarının getirdiği kullanım amacına tabi olacaktır. Kamulaştırma planları, yalnızca kamulaştırma yapacak idaresinde bulunmakta olduğundan bir taşınmaz malikinin taşınmazı ile ilgili gelecekte öngörülen tasarrufu öğrenebilmesi için kamulaştırma yapmaya yetkili bütün kurumları ziyaret etmesi gerekecektir. Bu sorun yalnızca taşınmaz maliki yönünden değil aynı taşınmaz üzerinde farklı bir proje planlaması yapmakta olan diğer idareler yönüyle büyük bir problem teşkil etmektedir.

3.2. İmar Planları ve İmar Uygulamaları

İmar, taşınmazların ihya edilmesi amacıyla kamu eliyle yapılan iyileştirme olarak tanımlanabilir. Ülkemizde imar planlarının ve uygulamalarının temel dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanunu olup bu kapsamda yürürlükte olan yasal mevzuatlar Tablo 3.3'de sunulmuştur.

Tablo 3.3: İmar Konusunda Yürürlükte Olan Yasal Mevzuatlar.

Resmi Gazete Yayımlanma Tarihi	Mevzuat Adı	Kanun, Yönetmelik veya Karar No'su	Yayımlayan/Uygulayan Kurum
09.05.1985	İmar Kanunu	3194	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Büyükşehir Belediyeleri Belediyeler/Valilikler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü İmar Uygulaması Yapmaya Yetkili Diğer İdareler
03.07.2017	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	-	
02.11.1985	Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği	-	
14.06.2014	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği	-	
02.11.1985	İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik	-	
15.04.2000	Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	4562	Organize Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü
02.02.2019	Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği	-	Organize Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü
23.07.2004	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	5216	Büyükşehir Belediyeleri
13.07.2005	Belediye Kanunu	5393	Belediyeler
24.02.1984	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	2981/3290	Belediyeler Valilikler TKGM
04.03.2005	İl Özel İdaresi Kanunu	5302	İl Özel İdareleri Kanunu

3.2.1. İmar Planları

İmar planı, insan ve doğa ilişkilerinin düzenlenmesi çerçevesinde, planlanan bölgenin sağlıklı çevreye sahip olması, arazi kullanımın ve gelişme alanlarının belirlenmesi, yatırım yapılacak bölgelerin seçimi, tarımsal kalkınma, enerji üretimi gibi arazi ile ilgili planlanan faaliyetlerin bir plana bağlanması işidir.

Planlar üst ölçekten alt ölçeğe doğru sırasıyla mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları şeklinde sınıflandırılır. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı şeklinde iki kısımdan oluşmaktadır. Nazım planlar, planlanan bölgenin genel kullanım biçimlerini, ileriye yönelik öngörülen nüfus dağılımı, meskûn alanların istikametini, büyüklüklerini, sosyal- teknik altyapı alanlarını vs. gösteren planlardır. Bunlar uygulama imar planlarına altlık teşkil eder. Nazım imar planları genel olarak 1/5000 ölçeğinde hazırlanır. Ancak Büyükşehir Belediyelerinde, 1/25000 ila 1/5000 arasında her ölçekle hazırlanabilir. Uygulama imar planları ise 1/1000 ölçeğinde hazırlanır.

Belediyelerin yetki sahaları dâhilinde olan alanların imar planlarını yapma ve yaptırma yetkisi ilgili belediyelerdedir. İmar planları belediye meclisinin onayından sonra yürürlük kazanır. Onaylanan imar planları, 1 ay süreyle idarelerin internet sayfalarında ve ilan yerlerinde ilana alınır. Bu süre içerisinde itiraz edilmez ise kesinleşir. İtirazlar belediye meclisinde incelenerek 15 gün içerisinde sonuçlandırılır. Belediyelerin yetki sahaları haricindeki bölgelerde hazırlanacak planlar ise valilik ya da ilgilisi tarafından hazırlanır ya da hazırlattırılır. Valiliğin onayı ile yürürlüğe girer. İlan ve itiraz usulleri, belediyelerce yapılan işlemlerle aynıdır. İmar Kanununa göre imar planları herkese açık olup, ilgisinin talebi doğrultusunda ücreti ödenmek suretiyle temin edilebilmektedir. Büyükşehir olan yerlerde belediyelerce hazırlanan uygulama imar planları ise üst ölçekli planlara uygunluk yönüyle büyükşehir belediyelerinin kontrolünden geçmektedir. İmar Kanununa göre Bakanlığın özel projeler, kamu yatırımları, birkaç belediyeyi ilgilendiren yerler vb. durumlarda resen plan yapma/yaptırma ve onaylama yetkileri bulunmaktadır.

3.2.2. İmar Planlarının Uygulanması

İdarelerce hazırlanan imar planlarının uygulanması amacıyla imar planları kesinleştikten sonra 5 yıllık imar programları hazırlanır. Hazırlanan imar programları belediye meclisinde kabul edilerek kesinleştirilir. Kesinleşen programlara göre kamu kurumlarına ayrılan yerler ilgili kurumlara bildirilir. Bu alanların 5 yıl içerisinde ilgili idarelerce kamulaştırılması gerekmektedir.

İmar planlarında plan gereği kapanan kadastral yollar ile meydanlar planda belirlenen niteliğe tabi olurlar. Bu alanların planlarda yapı adalarına denk gelmesi durumunda köylerde köy tüzel kişiliği adına, belediye olan yerlerde ise belediye adına tescil edilir.

Ülkemizde imar uygulamaları arsa/arazi düzenlemesi şeklinde ya da ayırma, birleştirme, sınır düzeltmesi ve terk işlemleri şeklinde yapılmaktadır.

3.2.2.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlemleri

Hamur uygulaması olarak da adlandırılan parselasyon işlemleri ilgili idarelerce resen veya maliklerin çoğunluğunun talebi doğrultusunda isteğe bağlı olarak da yapılabilmektedir. Talebe bağlı olarak yapılan parselasyon işlemlerinde masraflar talep sahiplerince karşılanmaktadır. Kanununun 18. maddesinde parselasyon yapılması konusunda belediyelere/valiliklere geniş yetkiler tanınmıştır.

Parselasyon işlemlerinde düzenlemeye alınan taşınmazları, maliklerinin ve hak sahiplerinin rızaları olmaksızın birbirleriyle, yol fazlalarıyla, kamu kurumlarına veya belediyelere ait taşınmazlarla birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun olarak ada ve parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya ilgili idarelerin yetkili oldukları açıklanmıştır. Düzenlemeye giren taşınmazlardan, düzenleme sahasına ait imar planı ile getirilen yol, meydan, park, otopark, çocuk parkı, yeşil alan, ibadet yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç ulaşım kontrolü sağlanan yol, su yolu, kamu kurum yerleri, mezarlık, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesisler, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon ve mesire alanları, ilk ve ortaöğretim kurumları, karakol gibi umumi hizmetlerin sağlanabilmesi için uygulamaya alınan taşınmazların düzenlemeye giren miktarlarından % 45'e kadar düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi yapılabilmektedir. Düzenleme

ortaklık paylarının toplamı, umumi hizmetlere ayrılan alanların toplamından küçük olması durumunda noksan kalan kısım uygulamacı kurum tarafından kamulaştırılmak suretiyle tamamlanmaktadır.

İlgili idaresince hazırlanan parselasyon planları, imar planlarına uygun şekilde hazırlandıktan sonra yer aldığı sınırlara göre belediye encümeni veya il idare kurulunca onaylanmaktadır. Büyükşehir belediyelerinin bulunduğu yerlerde, ayrıca büyükşehir belediyelerince de kontrol ve onay yapılır. Onaylı parselasyon planları ilgili idarenin ilan yerlerinde 1 ay ilan edilir ve alışılagelmiş vasıtalarla duyurulur. İtiraz bulunmaması durumunda bu sürenin sonunda da kesinleşir.

Planların uygulanması için gerekli büro ve arazi çalışmaları yapıldıktan sonra ilgili kadastro müdürlüğünün teknik kontrolüne sunulur. Kontrol edilen parselasyon planları tapu müdürlüklerince tescil edilmektedir. Böylece taşınmazlar imar planı ile bütünleşerek parselasyon planları hukuken geçerli olan tapu planları konumuna geçmektedir.

3.2.2.2. İfraz, Tevhit, Sınır Düzeltmesi ve Terk İşlemleri

İfraz (ayırma), tevhit (birleştirme), sınır düzeltmesi ve terk işlemleri malikler ve diğer hak sahiplerinin talepleri doğrultusunda yapılan işlemlerdir. Ancak İmar Kanununun 15 nci ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7/3 nci maddesine göre mevcut geometrisi yapı yapılmasına uygun olmayan parsellerin maliklerinin aralarında anlaşamaması durumunda ilgili kurumun tebliğinden sonraki üç aylık sürede anlaşmaya varılamadığı durumda ilgili idare resen ifraz ve tevhit yoluyla işlem yapabilmektedir.

İmar Kanununun 15, 16 ve 17 nci maddelerine göre, parselasyon planları tamamlanmış olan yerlerde yapılacak olan sınır düzeltmesi, ifraz, tevhit ve terk işlemlerinin bu planlara uygun olması zorunludur. İfraz ve tevhit işlemleri Kanunda belirtilmiş olan istisnalar dışında parselasyon uygulaması tamamlanmış alanlarda yapılabilmektedir. Bu işlemlerin yapılabilmesi için parsellerin tevhid, ifraz veya irtifak hakkı ile ilgili işlemlerinin, İmar Kanunu ile yönetmeliklerde belirlenen hükümlere uygun olduğu hususu, belediye encümenlerince/il idare kurullarınca onaylanır. Encümen kararı onaylanan parsellere ait değişiklik işlem dosyaları kadastro müdürlüklerince teknik kontrolleri yapıp, tapu müdürlüklerince tescil

edilir. Böylece taşınmazların kadastral durumu imar durumuna uygun hale gelmiş olmaktadır.

3.2.3. İmar Planları ve Uygulamaları ile Mülkiyete Getirilen Kısıtlamalar

İmar planları ve uygulamaları ile taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamalar maddeler halinde sıralanmıştır:

- İmar planları, onaylı hâlihazır harita ve kadastral mülkiyetin işlenmiş olduğu haritalar üzerinde yapılmaktadır. Ancak planların hazırlanması aşamasında, yapı adalarının, parkların, yolların, umumi hizmetlere veya kamu tesislerine ayrılan yerlerin altlıkta hangi mülkiyete isabet edeceği tamamen şans unsurudur. Bir kadastral parselin tamamı yapı adasında kalabilirken benzer şekilde tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlerde de kalabilir. Benzer şekilde uygulama öncesinde birbirine denk konumda ve eşit değerde olan iki taşınmazdan birisi 40 metrelik anayola cephe kazanırken, diğer taşınmaz 10 metre genişliğinde olan bir sokakta kalabilmektedir. İmar planlarında yapı sınıfı, kat adedi, yapı yoğunluğu gibi hususlar belirlendiğinden aynı uygulama sonucu tescil olan taşınmazların kullanım amaçları (konut, ticari alan, turizm, sanayi gibi), inşaat alanları, kat adetleri, bahçe mesafeleri gibi unsurlarda farklı olmaktadır.
- Parselasyon uygulaması yapılan alanlarda kalan taşınmazlardan, uygulama nedeniyle oluşan değer kazanımı mukabilinde % 45'e kadar DOP kesintisi yapılmaktadır. Yapılan kesintiler düzenleme sahasında oluşturulan yol, park, ibadet yeri, karakol gibi yerlerin oluşturulmasında kullanılmaktadır.
- Parselasyon uygulamalarında uygulamaya giren parseller müstakil iken hisseli olabilmektedir. Hisseli hale gelen taşınmazlar üzerindeki hissedarlardan birisi izale-i şuyu (paydaşlığın giderilmesi) davası açarak mülkiyetin tamamını devretme veya satın alma yoluna başvurabilmektedir.
- Parselasyon uygulamasına alınan parsellerle ilgili olarak imar mevzuatlarında uygulamaya alınan parsellerin mümkün olduğunca yerinde ya da yakınındaki parsellere dağıtılması gerektiği belirtilmiş ise de uygulamaya giren parsellerin

farklı yerlere dağıtımı yapılabilmektedir. Özellikle üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için yer değiştirme zorunluluğu mağduriyet oluşturabilmektedir.

- Çok sayıda malikten az miktarlarda hisselerle oluşturulan bu alanların maliklerce kullanılması olanaksız hale gelmekte ve daha sonra rızaen terk yoluyla veya kamulaştırma suretiyle bu alanların kamu eline geçişleri sağlanmaktadır.
- İmar planı bulunan alanlarda kalan bir taşınmazın, imar planına göre umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan kısmı bulunduğu, taşınmaz maliki taşınmazı ile ilgili yapı yapmak, ruhsat almak gibi bir tasarrufta bulunabilmesi için taşınmazın bulunduğu yerde parselasyon uygulaması yapılmasını beklemek ya da taşınmazının imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerlere denk gelen kısımlarını bedelsiz terk etmek zorundadır. İnşaat yapılmak istenilen bir taşınmazın imar planının uygulanmasında terk işlemleri hızlı bir çözüm sunmaktadır. Ancak taşınmazın bedelsiz terk edilebilecek kısmı planda bulunan miktar kadar olacağından bu terk işleminde bir üst sınır bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar, plan ile getirilen kullanım amacı dışında kullanılamaz. Dolayısıyla bir taşınmaz imar planında konut alanında kalmakta ise, iş merkezi inşaatı yapılamaz. Benzer şekilde imar planında ticari alanda kalan bir taşınmaz da turizm amaçlı kullanılamaz.
- Taşınmazlar, plan ile getirilen yapılaşma koşulları ile kısıtlanır. İmar planında taşınmazın maksimum inşaat alanı, kat adedi, ayrık, bitişik veya blok nizamlardan hangi şekilde inşaat yapılabileceği, yapıların bahçe mesafeleri vs. belirlenmektedir.
- Manzara sahibi olan bir taşınmazın komşu taşınmazına daha yüksek kat adedi verilmesi durumunda manzara kaybından dolayı manzara sahibi olan taşınmazın hem maddi hem de manevi zararı oluşmaktadır. Yürürlükteki mevzuatlarda bu durumu engelleyecek bir hüküm bulunmamakla birlikte idari yargıya intikal ettirilen davalarda tazminata konu olabilmektedir.
- İmar Kanunu, belediyeler ve valiliklere çevre görünümünün güzelleştirilmesi için yapıların dış cephe boyasına, kaplamasına, çatı malzemeleri ile renklerine karar verme yetkisi tanımıştır.

3.3. Tarım Arazilerinde Kısıtlamalar

İnsanlığın, M.Ö. 32. yüzyılda tahıl yetiştirmeye başladığı ve tarımla uğraştığına dair pek çok delil bulunmaktadır[Uyumaz A. ve İlhan O., 2018]. İnsanların yerleşik hayata geçmesiyle beraber büyük bir önem kazanmış olan tarım insanoğlunun beslenme ihtiyacı devam ettiği sürece de önemini korumaya devam edecektir. İnsanların en temel ihtiyacı olan beslenmenin önemli bir kısmını sağlayan tarım alanlarının korunması ve ihya edilerek üretimin desteklenmesi, ülkelerin ekonomik dengesini korumakla birlikte dışa bağımlılığını da önemli ölçüde azaltmaktadır. Ancak bu kadar önemli olmasına rağmen ülkemizde tarım alanları her geçen gün azalmakta, parçalanmakta veya kullanım dışı bırakılmaktadır. Tarım arazilerinin azaltılmasının nedenleri arasında kırsal alandan kente göç, tarımsal alanların imara açılması ve miras yoluyla parçalanma sayılabilir.

3.3.1. Tarım Arazilerinde Uygulanan Genel Kısıtlamalar

Tarım arazilerinin korunması amacıyla 5403 sayılı Kanunda bazı değişiklikler yapan 15/5/2014 tarihli 6537 Sayılı Kanun ile tarımsal nitelik taşıyan tarla, bağ, bahçe, sera, fındık bahçesi gibi tarımsal nitelikli taşınmazların kullanımı, satışı ve miktar olarak azalması konularında bir takım kısıtlamalar getirilmiştir. Tarımsal araziler kapsamına giren gerçek ve tüzelkişilerin veya kurumların mülkiyetinde olan veya hazineye ait olan taşınmazların kullanımında 5403 Sayılı Kanunda belirtilen tedbirlerin alınması zorunlu kılınmıştır. Ancak, İmar Kanununun 27 nci maddesi ile köy yerleşik alanları ve civarı ile mezralarda kalan taşınmazlar bu kapsam dışında tutulmuştur.

Tarımsal nitelikli taşınmazlarda uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıda verilmiştir:

- Hazineye ait olan taşınmazların satılması haricinde tarım arazilerinin pay ve paydaş sayısı artırılamaz.
- Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüğün altına düşecek şekilde ifraz edilerek parçalara ayrılamaz ve hisselendirilemez. Ancak, yatırım programına

alınmış ve kamu yatırımı niteliğinde olan ve zaruri bölünmesi gereken tarım arazilerinin ifraz edilmesi işleminde TOB'un onayı gerekmemektedir.

- Tarım arazileri için, TOB veya ÇŞB koordinesinde Valiliklerce arazi kullanım planları hazırlanır. Tarım arazileri arazi kullanım planları ile getirilen kullanım amacına aykırı kullanılamaz. 5403 sayılı Kanunda belirlenmiş olan istisnalar saklıdır.
- Kanunun 8. Maddesine göre mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazileri 2 hektarın, dikili tarım arazileri 0,5 hektarın, örtü altı tarım arazileri ise 0,3 hektarın altında kalacak şekilde ifraz edilemez.
- Kanuna göre mutlak, dikili ve sulu tarım arazileriyle özel ürün arazileri, tarım faaliyetlerinden farklı amaçlarla kullanılamaz. Fakat toprak koruma kurullarının uygun görüş vermesi durumunda; savunma ihtiyaçları doğrultusunda stratejik yerler, doğal afetler sonrasında ihtiyaç duyulan muvakkat yerleşim yerleri, petrol/doğalgaz arama veya işletmeleri, kamu yararı kararı bulunan madencilik ve diğer yatırım ve planlar, kamu yararı amacıyla yapılan altyapı ve üstyapı yatırımları, EPDK'nun talebi üzerine yenilenebilir enerji yatırımları, jeotermal kaynaklı sera yatırımları gibi projelerde toprak koruma projelerine uygun olmak şartı ile Bakanlıkça izin verilebilir. Bunların haricindeki taşınmazlar, toprak koruma projelerine uygun olmak şartıyla valiliklerce tarım harici faaliyetler için ayrılabilir.
- Cumhurbaşkanı kararı ile belirlenen ova koruma alanlarında bulunan tarım arazileri, başka bir alan bulunamaması durumlarında toprak koruma kurulunca izin verilen ve TOB'ca uygun görülen zirai tesisler ile kamu yararı kararı bulunan uygulamalar haricinde hiçbir surette amacı dışında kullanılamaz.
- 30/4/2014 tarihinden önceki ölümlerde, bu tarihte henüz mirasçılar arasında pay edilmemiş olan tarım arazilerinin devir işlemlerinde 5403 sayılı Kanun hükümlerine uyulmaz.

3.3.2. Zeytinlik Alanlarında Kısıtlamalar

3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ile Zeytinciliğin Islahı Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik ile

zeytinliklerin edinim ve kullanım esasları ve bu alanlarla ilgili kısıtlamalar açıklanmıştır.

3573 sayılı Kanun ile orman alanlarının haricindeki sahihsiz alanlardaki yabancı zeytinlik, antepfıstığı vb. ile zeytin yetiştirilmesine uygun olan funda ve maki alanları mahallin en büyük mülki amirinin başkanı olduğu tarım komisyonu ile tespit edilir. Bu yerler 25 dönümlük parsellere ayrılarak usulünce ilan edilir. Bu yerler için başvuru yapan ve uygunluğu tespit edilen gerçek ve tüzelkişilere kullanma izni verilir. Kullanma iznini alan kişilerden zeytinliklerin ıslahı, bakımı, budanması ve toprağın iyileştirilmesi gibi 3573 sayılı Kanun ve Yönetmelikte bahsedilen hususları 5 yıl süre ile yerine getirenlere bu yerlerin tapusu verilmektedir. Ancak Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki zeytinliklerden bir kişi, şirket veya köy tüzel kişiliğe verilecek miktar 20 hektardan fazla olamaz. Tapusunu alan ve yeni zeytinlik alanları için talepte bulunanlara yeni yerler verilebilmektedir.

3573 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik kapsamında zeytinlik alanlarında uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar şu şekildedir:

- Gerekli şartların sağlanması üzerine Devlet tarafından vatandaşlara tapusu verilen zeytinlik yerlerinin miras yoluyla dahi bölünmesi ve verildiği tarihteki yüzölçümünün altında küçültülmesi yasaklanmıştır. Bu yerler hiçbir koşulda amacı dışında kullanılamaz, kullanılması durumunda geri alınır. Bu hususlar yönüyle tapu siciline gerekli şerhler konulur.
- Zeytinlik alanlarına asgari 3 km mesafede zeytin ağaçlarının gelişimi ve üretimini olumsuz etkileyecek sanayi tesisi yapılması ve işletilmesi yasaktır.
- Zeytinlik alanlarında zeytinyağı fabrikası veya küçük ölçekli tarım işletmesi kurulması TOB'un iznine tabidir.
- Zeytinlik alanlarının daraltılması yasaktır.
- Zeytinlik alanlarına imar planı yapılması durumunda planlanan altyapılar dâhil olmak üzere yapılaşma alanlarının toplamı zeytinliğin yüzde 10'dan fazla olamaz.
- Zeytinlik alanlarında ağaçların sökülmesi TOB'un iznine tabidir.
- Zeytinlik alanlarını kapsayan ancak 28.02.1985 tarihinden önce kesinleşen imar planları geçerliliğini korur.
- Zeytinlik alanlarına hayvanların girdirilmesi ve meskûn yerler haricinde, zeytinlik alanlarına 1 km'den yakın mesafede ağıl inşa edilmesi yasaktır.

- 1. Derece askeri yasak alanlarda bulunan zeytinliklerin bakımı, aşılması vb. işlemler askeri makamlarca yapılır.
- Kamu hizmeti gören taşınmazlarda, imar planlarında tarım dışı olarak ayrılan alanlarda, deniz kenarlarında kıyı kenar çizgisi (KKÇ)'ne 2 km, göl kenarlarında 500 metre'den daha yakın yerlerde, 2565 sayılı Kanun kapsamında I. Derece AYB ilan edilen bölgelerde, kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda, arazi toplulaştırma alanı olarak uygulama yapılan yerlerde 3573 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

3.3.3. Arazi Toplulaştırması Kapsamında Kısıtlamalar

Tarımsal üretim alanlarının miras, kırsal alandan kente göç gibi nedenlerle küçük parçalara ayrılması ve tarımsal alanların sulama ve yol gibi altyapı tesisleri bulunmaması doğrudan tarımsal üretimi azaltmaktadır. Bu nedenle dağınık ve parçalı tarım arazilerinin birleştirilmesi, tarla içi hizmetlerin geliştirilmesi, yol ve sulama kanalı gibi altyapı hizmetlerinin sağlanması amacıyla arazi toplulaştırma çalışmaları yapılmaktadır.

TOB'a bağlı DSİ'ce yürütülen arazi toplulaştırma çalışmalarının temel dayanağı 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'dur. Ayrıca bu hususta 07.02.2019 tarih ve 30679 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği ile uygulamaya yönelik teknik hususlar açıklanmıştır.

Arazi toplulaştırma çalışmaları malik ve diğer hak sahiplerinin talepleri üzerine yapılabilirdiği gibi, Cumhurbaşkanlığı Kararı ile DSİ'ce veya DSİ'nin izni dâhilinde ilgili kurumlarca resen de yapılabilir veya yaptırılabilir. İsteğe bağlı arazi toplulaştırması yapılabilmesi için talepte bulunan maliklerin toplam malik sayısının yarısından fazla olması ve toplulaştırma yapılması talep edilen alanın yarısından fazlasına sahip olmaları gerekmektedir. Resen veya talep üzerine yapılacak toplulaştırma çalışmaları Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilir.

Arazi toplulaştırması çalışmalarına dâhil edilen taşınmazlara uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıda verilmiştir:

- Resen yapılan arazi toplulaştırmaları maliklerin hişbirisinin, isteğe bağlı toplulaştırmada ise yarısının rızası aranmaksızın işlem yapılmaktadır.
- Arazi toplulaştırma çalışmalarına yalnızca askı ilanı suresinde ve tescilden sonraki 10 yıl içerisinde dava aılabilmektedir.
- Arazi toplulaştırmasına dahil edilen parsellerden tapuda kayıtlı yüzölçümleri ile arazi özelliğine göre hesaplanan parsel değer sayılarından %10'a kadar ortak katılım payı kesinti yapılabilmektedir. Yapılan bu kesinti ile elde edilen alanlar taşınmazların yol, kanal ve kamunun ortak kullanabileceği yerlerin tesisinde kullanılmaktadır.
- Toplulaştırma çalışmalarına alınan taşınmazların tapu siciline bu yönde belirtme konulur. Bu belirtmenin konulduğu tarihten itibaren toplulaştırma işlemlerinin tamamlanarak tescil edilmesine kadar ki süreçte toplulaştırma kapsamında bulunan taşınmazların devir, ipotek, satış, ifraz, taksim gibi işlemleri DSİ veya proje yöneticisi kurumun iznine tabidir.
- Taşınmazların arazi toplulaştırmasına alındığına dair tapu siciline belirtme konulmasından sonra bu taşınmazı satın almak isteyenler önceki malik tarafından verilen taahhütleri kabul etmiş sayılmaktadır.
- Toplulaştırma çalışmalarına başlanılacağı yöresel ekim mevsiminden en az 30 gün evvel duyurularak hasat mağduriyeti önlenmektedir.
- Toplulaştırma planlarında ortak kullanım alanlarına ayrılan yerlerde, toplulaştırma sürecinde ekim, dikim gibi tarımsal faaliyetler yapılabilmesi için toplulaştırmayı yapan idareden izin alınması gerekmektedir.
- Toplulaştırma çalışmalarında mümkün olduğunda maliklerin istekleri göz önünde bulunduruluyor olsa da derecelendirme çalışmaları sonucu aynı parsel değer endeksinde fakat farklı toprak derecesinde, farklı yzlmlerde ve farklı yerlerden taşınmazlar verilebilmektedir.
- Toplulaştırma çalışmalarında bir malikin birden fazla sabit tesisi (ev, ahır gibi) var ise; bunların tamamı toplulaştırmada korunamayacağından malikin tercihi göz önünde bulundurularak bu tesislerden yalnızca birisine tekrar sahip olabilmektedir.
- DSİ veya toplulaştırma yapan idarenin uygulama esnasında asgari bölünemez büyüklüğün altında kalan taşınmazları kamulaştırma, hisselendirme ve toplulaştırma yetkisi bulunmaktadır.

3.4. Diğer Bazı Kısıtlamalar

3.4.1. Askeri Yasak B6lgeler, G6venlik B6lgeleri ve Stratejik B6lgeler

AYB uygulamalarının yasal dayanakları; 2565 sayılı Askeri Yasak B6lgeler ve G6venlik B6lgeleri Kanunu, Askeri Yasak B6lgeler ve G6venlik B6lgeleri Y6netmeliği ve TKGM ile Genelkurmay Başkanlığı arasında d6zenlenen protokold6r.

AYB, yurt savunması açısından mahiyetine g6re sınıflandırılan askeri tesisler ile bu tesislerin 6nem derecesine g6re evre kuşağında belirlenen alanlardır. AYB ve 6zel g6venlik b6lgeleri (6GB) Cumhurbaşkanlığı kararı ile askeri g6venlik b6lgeleri (AGB) ise Genelkurmay Başkanlığınca kurulabilir veya kaldırılabilir.

AYB ve 6GB'lerin belirlenerek ilan edilmesi için alınan Cumhurbaşkanlığı kararı ile AGB'lerin belirlenerek ilanı için alınan Genelkurmay Başkanlığı kararının ekinde koordinatlı harita ile bu b6lgelerin sınırları belirtilir. Dolayısıyla Kanun ve Y6netmelikte asgari ve azami sınırlar belirlenmiş olsa da her bir AGB, 6GB veya AYB için kesin sınırları Cumhurbaşkanı veya Genelkurmay Başkanlığı belirlemektedir.

Kanunda AYB, 1. ve 2. derece olarak sınıflandırılmıştır. Kara ve deniz AYB'de yatay y6nde kuşak belirlenmekte iken, hava AYB'de yatay y6nde belirlenen kuşakla birlikte d6şey y6nde de limitsiz y6kseklige kadar uzandığı belirtilmektedir.

Bu alanların tespit edilmesine y6nelik olarak Genelkurmay Başkanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel M6d6rl6ę6 arasında d6zenlenen protokol kapsamında yapımı devam eden çalışmalar bulunmaktadır. Bu alışmalarda, AYB, stratejik b6lge, AGB ve 6GB'lerin Cumhurbaşkanlığı/Genelkurmay Başkanlığınca belirlenen sınırlarının ve kuşak alanlarının, yetkili komutanlık/birlik komutanlığı ve ilgili kadastro m6d6rl6ę6n6n koordineli çalışmasıyla 6l6m ve tespiti yapılarak Genelkurmay Başkanlığının onayına sunulmaktadır. Onaylanan sınırlar kesinleştiğinden kadastro m6d6rl6klerinde bu b6lgelerin ve kuşak alanlarının sınırları MEGSİS (Mekansal Gayrimenkul Sistemi)'e y6klenerek, bu sınırlar içerisinde kalan taşınmazların listesi tapu m6d6rl6ę6ne bildirilmekte ve tapu m6d6rl6ę6nce de ilgili taşınmazların kayıtlarına Kanun ve Y6netmelikle belirlenmiş olan kısıtlayıcı şerhler konulmaktadır.

AYB, AGB ve ÖGB ile stratejik bölgelerin belirlenme esasları, uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıda verilmiştir:

- 1. Derece AYB, Genelkurmay'ın teklifi ve Cumhurbaşkanı'nın onayı ile tesis edilir. Bu yerler ilan edilmez. Milli müdafaa açısından çok önemli olan askeri tesis ve bölgeleri çevreleyen çit, duvar vb. engellerle oluşturulan dış sınırlarından itibaren 100-400 metre uzağında belirlenen noktaların birleştirilmesiyle oluşturulan alanlardır. Bu bölgeler içerisinde kalan gayrimenkuller istimlâk edilir. Bu alanlara, buralardaki görev yapan kişilerle, ilgili komutanlıkça müsaade verilen Türk vatandaşı diğer görevliler haricinde giriş yapılması ve ikamet edilmesi yasaktır. Türk vatandaşı olmayanların bu alanlara girmeleri ve ikamet etmeleri için Genelkurmay Başkanlığından izin alınır.
- 2. Derece AYB, 1. Derece AYB'nin çevre sınırlarından başlayarak bu noktaların 5-10 km ilerisinde belirlenen noktalarla çevrelenen alanlardır. 2. Derece AYB Genelkurmay Başkanlığı'nın teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı kararı ile tesis edilir. Bölgenin sınırları Resmi Gazetede yayımlanır. Türk vatandaşları, bölgede oturabilir, seyahat edebilir, zirai faaliyet ve meslek ve sanatlarını icra edebilirler. Türk vatandaşı olmayanlar bu bölgelerde taşınmaz sahibi olamazlar, izin almadan bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz kiralayamazlar.
- AGB, AYB olarak seçilmeyen Türk Silahlı Kuvvetlerinin kışla, cephanelik vb. tesislerinin sınırlarından azami 400 metre ilerisinde noktalarla çevrelenmiş alanlardır. Bu yerler atış ve tatbikat alanı olarak da kullanılmaktadır. Bu bölgeler, Genelkurmay Başkanlığının onayı ile kurulur. Bölgedeki gayrimenkuller kamulaştırılabilir. Kamulaştırılmayan taşınmazların sahipleri ile diğer TC uyruğundaki kişilerin ikamet etmeleri, tarımsal faaliyetler ile zanaat ve sanatlarını yapmalarında sakınca yoktur. Ancak burada ikamet edenlerin haricindeki Türk vatandaşlarının ikamet etmeleri, tarımsal faaliyetler ile meslek/sanatlarını yapabilmeleri Cumhurbaşkanı kararıyla kısıtlanabilir. Bölgedeki taşınmazların Türk vatandaşı olmayanlara satışı, devri ve kiralanması yasaktır.
- ÖGB, Cumhurbaşkanlığı kararı ile yurt savunması veya yurt ekonomisine önemli ölçüde katkısı olan, ülke güvenliği ve toplum yaşamı açısından önem arz eden yapıların hudutlarından başlayarak azami 400 metre mesafede belirlenen

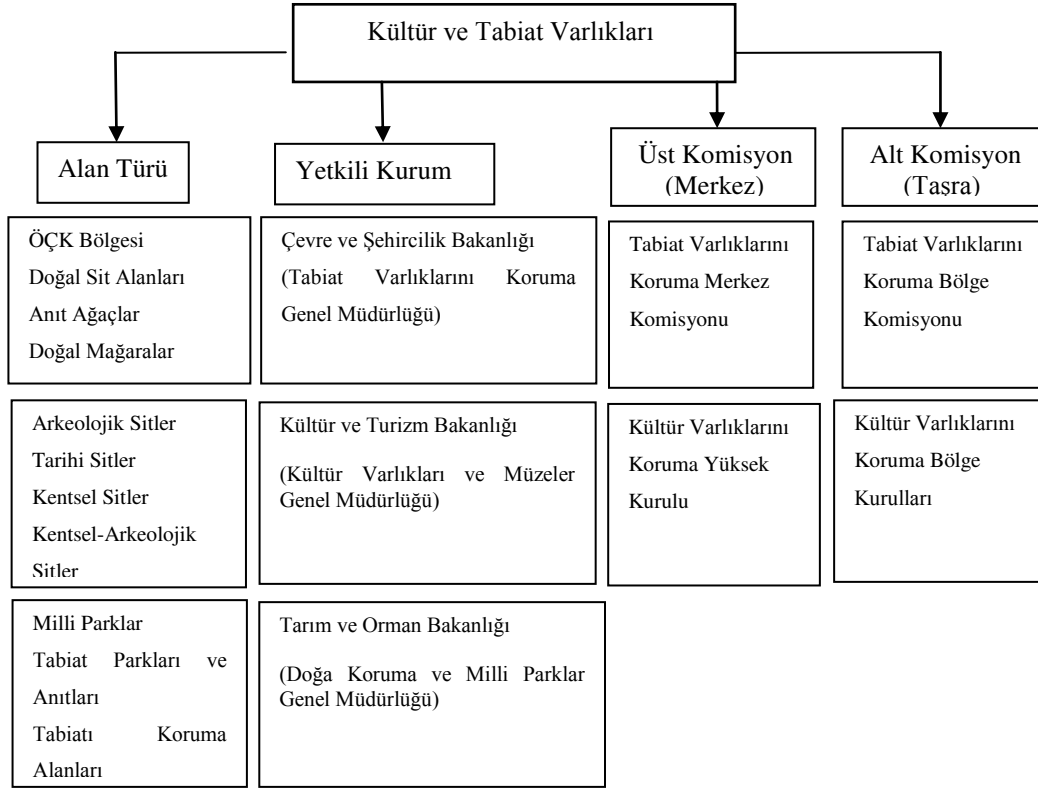
noktaların bir araya getirilmesiyle oluşturulan bölgelerdir. Bu yapılar demir çelik fabrikaları, rafineriler, petrol, doğalgaz, içme suyu boru hatları, arıtma tesisleri, Milli İstihbarat Teşkilatının yerleri olabilir. Bu yerlerdeki gayrimenkuller istimlak edilebilir. Bölgede oturanların haricindeki TC uyruklu kişilerin ikamet etmeleri, tarımsal faaliyetler ile meslek/sanatlarını yapabilmeleri Cumhurbaşkanı kararıyla sınırlandırılabilir. Bu bölgedeki taşınmazların Türk vatandaşları haricindeki kişilere satışı, devri ve kiralanması yasaktır.

- Stratejik Bölgeler: Cumhurbaşkanı kararıyla tespit edilen bu bölgelerde, yabancıların mülkiyetinde olan veya bu kişilerce kiralanmış gayrimenkuller Genelkurmay Başkanlığına bildirilir. Yabancı uyruklu kişilerin bu bölgelerde gayrimenkul kiralayabilmeleri, Genelkurmay Başkanlığının olumlu görüşü ile İçişleri Bakanlığının karar vermesine bağlıdır.

3.4.2. Kültür ve Tabiat Varlıkları

Ülkemizde muhafaza edilmesi gereken kültür ve tabiat varlıkları ile özel çevre koruma (ÖÇK) bölgeleri farklı mevzuatlara göre farklı kurumlarca yönetilmektedir. Ülkemizde korunan alanları yetkili kurumlar açısından göre 3 grupta toplamak mümkündür. Kültür ve tabiat varlıkları konusunda yetkili idareler Tablo 3.4'de verilmiştir. Bu kurumlardan TVKGM (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) koruma statüsü bulunan tüm alanlarda plan yapma ve onama yetkisine sahiptir. 1989 yılında yayımlanan 383 no'lu Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı (ÖÇKKB) korunan alanlarda en geniş yetkilere sahip kurum iken 17/08/2011'de bu kurum kapatılmış ve 383 no'lu KHK ile belirlenen tüm yetkilerini, bu kurumun yerine kurulan TVKGM'ye devretmiştir.

Tablo 3.4: Kùltür ve Tabiat Varlıkları Konusunda Yetkili İdareler.



3.4.2.1. Özel Çevre Koruma Bölgeleri

ÖÇK Bölgeleri, uluslararası veya ulusal anlamda ekolojik önemi bulunan, çevre kirliliğine karşı duyarlı, korunması gereken canlı türleri ve çeşitliliklerinin, doğal ve kültürel kaynakların bulunduğu Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen alanlardır. 2’de ÖÇK bölgeleri ile diğer korunan alanlara ilişkin yürürlükte olan ve tezde yararlanılmış olan bazı mevzuatlar sunulmuştur.

ÖÇK Bölgeleri talep halinde çevre ve şehircilik il müdürlükleri kanalıyla veya doğrudan TVKGM’ce ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak yürütülen çalışmalar neticesinde Cumhurbaşkanlığı’na (mülga Bakanlar Kuruluna) sunulur ve Cumhurbaşkanlığı kararı (mülga Bakanlar Kurulu Kararı) ile Resmi Gazetede yayımlanarak tescil edilir.

Tablo 3.5: Korunan Alanlara Ait Yasal Dayanaklar ve Yetkili İdareler.

Resmi Gazete Yayımlanma Tarihi	Mevzuat Adı	Kanun, Yönetmelik veya Karar No'su	Yayımlandığı/ Uygulayıcı Kurum
23.07.1983	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	2863	Kültür ve Turizm Bakanlığı
11.08.1983	Çevre Kanunu	2872	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
05/07/2005	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	5366	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/Belediyeler/İl Özel İdareleri
13.11.1989	Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname	383	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
10.07.2018	Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi	1	Cumhurbaşkanlığı/Bakanlıklar
23.03.2012	Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik	-	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
05.01.2017	Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik	-	Kültür ve Turizm Bakanlığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
19.07.2012	Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik	-	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
22.05.2010	Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik	-	Kültür ve Turizm Bakanlığı Hazine ve Maliye Bakanlığı
02.05.2013	Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik	-	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Tablo 3.5: Devam.

03.08.2013	Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik	-	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Hazine ve Maliye Bakanlığı
04.04.2014	Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği	-	Tarım ve Orman Bakanlığı
18.10.2011	Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik	-	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
13.03.2012	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik	-	Kültür ve Turizm Bakanlığı
19.04.2012	Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği	-	Kültür ve Turizm Bakanlığı
Muhtelif	İlke Kararları	Muhtelif	Kültür ve Turizm Bakanlığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

TVKGM'nin internet sitesinde yayımlanan ülke genelinde mevcut olan 18 adet ÖÇK Bölgesi Tablo 3.6'da verilmiştir [Web-3]. Çevre Kanununun 9 uncu maddesi gereğince, Cumhurbaşkanı Kararı ile tescil ve ilan edilen ÖÇK Bölgelerinde uygulanacak plan ve projeleri gerçekleştirecek idareleri Cumhurbaşkanı yetkilendirir.

ÖÇK Bölgelerinde, sit alanı bulunması durumunda bu alanlarda koruma amaçlı imar planı (KAİP) yapılmaktadır. 17.08.2011 yılında faaliyete başlamış olan TVKGM'nin faaliyete geçmesinden bu yana alınmış olan ÖÇK Bölgesi ilanlarında, bu alanlarda plan, proje ile altyapı, araştırma ve izleme izni verme hususlarında yetki TVKGM'ye verilmiştir.

Tablo 3.6: Türkiye Geneli ÖÇK Bölgeleri.

Bölge İsmi	İlan Tarihi	Alanı (Km ²)	Nüfus/ 2009 (Kişi)	Alanın Türkiye Yüzdesi
Gökova	05.07.1988	1092,79	8.314	% 0.14
Köyceğiz-Dalyan	05.07.1988	461,46	31.938	% 0.059
Fethiye-Göcek	05.07.1988	805,37	105.303	% 0.103
Patara	02.03.1990	197,10	24.499	% 0.025
Kaş-Kekova	02.03.1990	257,83	1.594	% 0.033
Göksu Deltası	02.03.1990	228,50	28.658	% 0.029
Belek	21.11.1990	111,79	19.696	% 0.014
Saroz Körfezi	22.12.2010	730,21	6.861	% 0.093
Foça	21.11.1990	71,44	27.074	% 0.009
Datça-Bozburun	21.11.1990	1443,89	26.324	% 0.185
Pamukkale	21.11.1990	66,56	8.464	% 0.008
Gölbaşı	21.11.1990	273,94	91.630	% 0.035
Ihlara	21.11.1990	54,64	6.107	% 0.007
Tuz Gölü	02.11.2000	7414	335.853	% 0.951
Uzungöl	07.01.2004	149,12	2.772	% 0.019
Finike Denizaltı Dağları	16.08.2013	11228,85	0	% 1.440
Salda Gölü	15.03.2019	295,63	7506 (2018)	% 0.037
Karaburun-Ildır Körfezi	15.03.2019	946,56	11303(2018)	% 0.121
TOPLAM	-	25829,68		% 3.31

ÖÇK Bölgelerinde uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar şu şekildedir:

- 383 Nolu Kanun Hükmünde Kararnamenin 3 üncü maddesinde tanımlanmış olan “hassas zon”, ÖÇK Bölgelerinde bulunan ve TVKGM (mülga ÖÇKKB)’ce hazırlanan/hazırlattırılan planlarda alanın türüne göre çok sınırlı olarak kullanımına müsaade edilen ve özel nitelikli personellerce denetimi sağlanan doğal rezerv alanları şeklinde tanımlanmıştır. KAİP’de özel işaretlerle hassas zon olarak belirlenen alanlarda sit alanı bulunmaması durumunda TVKGM’ce, yapı yasağı getirilmemekte ancak çok kısıtlı kullanımlara izin verilmektedir.
- KAİP yapılan yerlerde plan ile getirilen kısıtlamalar nedeniyle taşınmaz sahiplerinin arazi ve binalarında maddi değer kayıpları oluşmaktadır.

- TVKGM’ce KAİP yapılan yerlerde, imar planları ile yapılaşma kullanım kısıtları bölgenin durumuna göre belirlenmektedir. Ancak bu kısıtlamalar taşınmazların tapu kayıtlarına şerh edilmediğinden yalnızca imar planlarında görülebilmektedir. Bu durumda, bu taşınmazları satın alacak üçüncü kişiler için satış esnasında mevcut kısıtlılıkları öğrenme imkanı bulunmamaktadır.
- ÖÇK Bölgesi olarak ilan edilen bazı körfezlerde avlanma yasağı getirildiğinden, bu sektörden geçimini sağlayan yerli halkın mağduriyeti söz konusu olabilmektedir. Bunun haricinde ÖÇK Bölgelerinde diğer ekonomik faaliyetlere kısıtlamalar getirilebilmektedir.
- ÖÇK Bölgelerinde kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak her türlü proje (enerji, sulama, ulaşım gibi) için TVKGM’nin uygunluk görüşü aranmaktadır.
- ÖÇK Bölgelerinde yapılması planlanan bina ve tesis TVKGM’nin iznine ve denetimine bağlıdır.
- ÖÇK Bölgelerinde uygulanan planlar için kat kısıtlaması ve yoğunluk sınırlaması belirlenebilmektedir.
- Belediyelerin yetki sahalarında kalmayan köy yerleşik alanlarında yapılması planlanan binalar için Çevre Şehircilik İl Müdürlüklerinden ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.
- ÖÇK Bölgelerinde madencilik faaliyetleri, taş, kum ocağı tesisleri işletilmesi ve denizin doldurularak kıyı genişletilmesi gibi işlemler için TVKGM’den izin alınması gerekmektedir.
- ÖÇK Bölgelerinde sit alanları bulunması durumunda sit alanının türüne ve derecesine göre yeni yapılaşmalar için bina yüksekliği, inşaat alanı gibi değerlerde kısıtlama konulabildiği gibi yapılaşma şartları tamamen de kaldırılabilir.

3.4.2.2. Doğal Sit Alanları

Doğal sit alanları, toprağın altında, üstünde veya su altında bulunabilen jeolojik çağlardan, tarih öncesi veya tarihi zamanlardan günümüze ulaşabilmiş olan nadir bulunan ve nitelikleri ve güzellikleri nedeniyle koruma altına alınan alanlardır.

Doğal sit alanları, ardışık dört mevsim yapılan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projeleri neticesinde bir rapora bağlı olarak TVKBBK (Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları)’na ilan edilmektedir. Bu şekilde belirlenen doğal sit alanları ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerine gönderilerek tapu kayıtlarına bu yönde

belirtme konulması sağlanmaktadır. Doğal sit alanları ile ilgili uygulamalar 2007 yılında yürürlüğe giren 728 nolu İlke Kararıyla belirlenmiştir. Bir bölgenin doğal sit olduğunun ilan edilmesi bu bölgedeki bütün ölçeklerdeki plan uygulamalarını durdurur. Bu yerlerde KAİP yapılır.

KAİP yapılıncaya kadar geçerli olacak koşullar üç ay içerisinde belirlenerek Bakanlığın onayı ile yürürlüğe girer. Bununla birlikte sit alanları ile bunların etkileşim geçiş alanları da dikkate alınarak mevcut ise 1/25000 ölçekli planlara ilişkin kararlar ve plan notları yeniden değerlendirilip ilgili idaresince onanır.

I. Dereceden Doğal Sit Alanları, bilimsel koruma yönünden ulusal ve uluslararası değeri olan alanlardır. Bu alanların kamu menfaati açısından mutlaka muhafaza edilmesi gerektiğinden bilimsel çalışmalar haricinde aynen korunmaktadır.

I. Dereceden Doğal Sit Alanları kapsamında kalan taşınmazlar için mülkiyete veya kullanıma yönelik uygulanan kısıtlamalar ile izin verilen hususlar aşağıda sıralanmıştır:

- Bu alanların bitki örtüsünü, doğal toprak yapısını, siluet etkisini değiştirecek veya tahrip edecek eylemlerde bulunulamaz.
- Kesin yapı yasağı söz konusudur. Ancak, koruma bölge kurullarından uygun görüş alınması koşuluyla kanalizasyon, otopark, içme suyu, telefon, doğalgaz hattı gibi zorunlu altyapı hizmetleri yapılabilir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB), TOB ve DSİ, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA) ile koruma bölge kurulunun uygun görüşleri doğrultusunda üniversitelerin ilgili bölümleri tarafından hazırlanan rapora göre, jeotermal kaynak suyunun kullanımına ilişkin uygulamalar yapılabilir.
- 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde hazırlanacak projesine göre yetkili koruma kurulundan izin almak koşuluyla, halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yönelik yapılar (iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi vb.) yapılabilir.
- Bu alanlardan toprak, taş, kum çekilmesi, tuğla, mermer, maden vb. ocakları açılması ve bu alanlara çöp ve atık atılması yasaktır.

- Bu alanlarda bulunan tescilli veya tescilsiz olan bütün yapılarda onarım ve tadilat gibi işlemler ancak ilke kararları doğrultusunda yapılabilir.
- Koruma bölge kurulunca izin verilmiş olması kaydıyla, mevcut her ölçekteki imar planına uygun olarak bölgenin ihtiyacına göre şehitlik/mezarlık alanları yapılabilir.

II. Dereceden Doğal Sit Alanları, mevcut doğal yapının muhafaza edilmesi veya iyileştirilmesi veya kamu menfaat gerektiren durumlarda kullanıma açılabilen alanlardır. Bu alanlarda kalan taşınmazlarla ilgili mülkiyete ve kullanıma yönelik olarak getirilen kısıtlamalar ile izin verilen hususlar şu şekildedir:

- Bu alanlarda yapılaşma yasağı bulunmaktadır. Fakat turizm işletme belgesi bulunan turistik ve hizmet amaçlı yapılar istisna tutulmuştur.
- Bu alanlardan toprak, taş, kum çekilmesi, tuğla, mermer, maden vb. ocaklar açılması ve bu alanlara çöp ve atık atılması yasaktır.
- Bu alanların kullanıma açılacak bölgelerinde ilgili kurumlardan görüş alınarak koruma kurullarınca geçici dönem yapılaşma koşulları belirlenir. Bu belirlemede KAİP ölçütlerini etkileyebilecek şekilde yapılacak çalışmalara KAİP hazırlanmadan müsaade edilmez.
- Ziraat ve hayvancılık faaliyetlerine başlanılabilmesi için koruma kurulunun izni gerekmektedir. Ancak, mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetleri devam edebilir.
- Koruma bölge kurulunca izin verilmiş olması kaydıyla, mevcut her ölçekteki imar planına uygun olarak bölgenin ihtiyacına göre şehitlik/mezarlık alanları yapılabilir.

III. Dereceden Doğal Sit Alanları, doğal yapıyı korumakla birlikte bölgenin statüsü ve kullanım durumu da dikkate alınarak konut kullanımına açılabilen alanlardır. Bu alanlarda uygulanan mülkiyet ve kullanıma ilişkin kısıtlamalar ile izin verilen hususlar aşağıda sıralanmıştır:

- Bu bölgelerde KAİP hazırlanıncaya kadar geçici yapılaşma koşulları koruma kurullarınca belirlenir. Bu belirleme işlemleri üst ölçekli plan kararlarına uygun

olmak zorundadır. Yapılaşma koşulları ve yoğunluğu, bölgenin topografik ve silüet özelliklerini bozmamak ve yapılacak olan KAİP kriterlerini etkileyecek nitelikte olamaz.

- Tarım ve hayvancılık faaliyetlerine başlanılabilmesi için koruma kurulunun izni gerekmektedir. Ancak, mevcut zirai/hayvancılık faaliyetleri devam edebilir.
- Bölgenin silüeti ve doğal peyzajı göz önünde bulundurularak kum, taş, maden vb. malzemeler alınması ve kum, taş, maden vb. ocağı açılmasına koruma bölge kurullarınca izin verilebilmektedir. Ancak bu alanlara toprak, çöp, sanayi atığı gibi atıklar atılamaz.
- Koruma bölge kurulunca izin verilmiş olması kaydıyla, mevcut her ölçekteki imar planına uygun olarak bölgenin ihtiyacına göre şehitlik/mezarlık alanları yapılabilir.

Ayrıca farklı tarihlerde yayımlanan ilke kararları ile doğal sit alanlarında yapılabilecek yapılar ve kısıtlamalar hakkında bazı genel hükümler belirlenmiştir.

Bu hükümlere göre:

- 2012 yılında yayımlanan 16-22 Nolu İlke kararına göre, köy yerleşik alanlarında ve mezralarda KAİP hazırlanıncaya kadarki süreçte bölgenin ihtiyaçlarını gidermek amacıyla eğitim, sağlık, güvenlik tesisi, ibadet yeri, köy konağı, bakkal, manav, berber, fırın vb. hizmet amaçlı binalar, yetkili TVKKBK'ce belirlenen geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım kararları doğrultusunda hazırlanan uygulama projelerinin uygun görülmesi şartıyla yapılabilmektedir.
- 2013 yılında yürürlüğe giren 47-21 sayılı İlke Kararına göre, doğal sit alanlarında Devletin güvenlik ve emniyeti için zaruret arz eden; hareket, savunma ve hudut güvenliğine yönelik yapılar ile karakol, nöbetçi kulübesi, gözetleme kulesi, istasyonları gibi yapıların TVKKBK kararıyla yapılabilmemesine izin verilmiştir.

Kesin Korunacak Hassas Alanlar, kaynak niteliğindeki değerlerin korunması amacıyla bölgeye ait bütün etkilerin sınırlandırıldığı, gerekmesi durumunda alana insan erişiminin ve girişinin yasaklandığı, bilimsel çalışmalar, eğitim veya doğa izleme amacıyla özel tedbirler alınmak suretiyle korunan, yapı yasağı konulan,

Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen alanlardır. Bu alanlarda bitki örtüsü, fauna ve bunların yetişme ortamı ile yeryüzü şeklini ve silüeti bozabilecek faaliyetler yasaktır.

Ancak, TVK Bölge Komisyonundan izin almak şartıyla;

- Kamu veya özel kuruluşlarınca zaruri durumlarda içme suyu ve kanalizasyon şebekesi, doğalgaz hatları, orman yangın yolları, enerji nakil hattı tesis edilmesine,
- Devlet güvenliği ile ilgili tesisi zorunlu olan yapıların yapılmasına,
- Ruhsata tabi yapılar ile altyapı ve üst yapılarla ilgili bakım ve tadilat çalışmaları yapılmasına,
- Hiçbir surette yapı inşa etmemek kaydıyla arıcılık faaliyetleri yapılmasına izin verilmiştir.

Nitelikli Doğal Koruma Alanları, doğal durumu bozulmamış ya da az değişikliğe uğramış, modern hayat ve insan uygulamalarından etkilenmeyerek doğal sürecin korunabildiği, bölgede yaşayanların o bölgeye ait kaynaklarını kullanarak evvelden beri süregelen hayatın korunduğu alanlardır.

Bu bölgelerde uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar şu şekildedir;

- Maden ocağı, taş ocağı vb. açılması, taş, kum çekilmesi, çöp, atık, hafriyat vb. atılması yasaktır.

Ancak TVK Bölge Komisyonundan izin almak kaydıyla bu bölgelerde;

- Kesin Korunacak Hassas Alanlarda izin verilen faaliyetler yapılabilir.
- Bekçi kulübesi, balıkçı barınağı, tahta iskele yapılabilir.
- Zaruri olması durumunda GSM baz istasyonu ve telefon şebekesi, teleferik gibi uygulamalar yapılabilir.
- Kaynak sularının çıkartılması, jeotermal kaynak sularına ilişkin araştırma, sondaj ve çıkartılması gibi uygulamalar ilgili Bakanlıklardan uygun görüş alınarak yapılabilir.
- Doğal felaketlerden zarar görmüş veya hastalanmış ağaçlarla özel bir niteliği olmayan ağaçların bakımları yapılabilir veya sökülmesine müsaade edilebilir.

- İlgili kurumundan temin edilecek teknik rapora göre doğal dengenin muhafazası ve ormanların rehabilitesi için ağaç kesimi ve yöresel ağaçların dikilmesine izin verilebilir.
- Doğal dengenin sürdürülebilirliğini sağlamak için ilgili kurumların görüşlerine göre bölgenin özelliğinden kaynaklanan uygulamalara devam edilebilir.

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları, kesin korunacak hassas alanları veya nitelikli koruma alanları etkileyen bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu, düşük yoğunlukta faaliyetlere, turizm ve yerleşmelere müsaade edilen alanlardır. [ResGaz 1] Bu alanlarda hafriyat, çöp, atık vb. dökülmesi yasaktır.

Ancak, ilgili TVKBBK'dan izin almak şartıyla;

- Kesin korunacak hassas alanlar ile nitelikli doğal koruma alanlarındaki faaliyetler yapılabilir [ResGaz 1].
- Seracılık, kültür balık üretim tesisleri, entegre tarım/hayvancılık faaliyetleri yapılabilir.
- Katı atık depolama istasyonları yapılabilir.
- Akaryakıt istasyonu yapılabilir. Yat çekek yeri inşa edilebilir.
- Üst ölçekli planlara uyulması kaydıyla sanayi tesisleri inşa edilebilir.
- Atık su arıtım istasyonları yapılabilir.
- Silüet ve görsel güzelliğe dikkat edilerek kum, taş, maden vb. alınabilir. Kum, maden, taş ocakları kurulabilir.

Bu kısıtlama ve izinler dışında 2016 yılında yayımlanan 94 Numaralı İlke Kararına göre;

- Doğal sit alanında kalan, ruhsat ve projeleri daha evvel komisyonca uygun görülmüş ve projesine uygun ruhsat veya iskan almış yapılarda vaziyet planında değişiklik yapmamak, taban alanı ve bina yüksekliğinde değişiklik yapmamak kaydıyla ilave yapı olmamak şartıyla yapı ruhsatı değişikliğine neden olacak önemli tadilatlar için TVKBBK'nın görüşüne gerek olmaksızın yetkili idarelerce izin verilebilir.

TVKGM’ce 2017 yılında yürürlüğe konulan 98-99-100 Numaralı İlke Kararına göre;

- Kesin Korunacak Hassas Alanlarda, rüzgâr enerji santrali projesine müsaade edilmemektedir. Ancak halihazırda bulunan tesisler izin müddetince faaliyetlerine devam edebilirler. Bu tesislerde kapasite artırımına gidilemeyeceğine karar verilmiştir. Ancak İlke Kararında açıklanan bilimsel raporun hazırlanması şartıyla türbin kapasitesinin ve izin sürelerinin artırılabilmesine, KAİP tasdik edilmiş fakat statünün değişmiş olması sebebiyle bölgelerde kalan yatırımlara devam edilebileceğine karar verilmiştir.
- Nitelikli Doğal Koruma Alanları ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında ise, halihazırda bulunan tesislerin faaliyetlerini sürdürebileceğine karar verilmiştir.
- Yeni tesis yapılması durumunda rüzgar türbinlerinin kesin korunacak hassas alanlara ve kuşların göç güzergahına asgari 300 metre uzaklıkta olması ve kuş göç yolları bulunan alanlarda otomatik durdurucu radar sistemi kurulmuş türbinler kullanılması, ekolojik temelli bilimsel araştırma raporları, alana ait alınan komisyon kararları ve kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri de göz önünde bulundurularak TVKKBK’ce değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.
- 1. derece doğal sitlerde, kesin korunacak hassas alanlar ve nitelikli doğal koruma alanlarında “Güneş Enerjisi Santrali (GES)” projeleri yasaklanmıştır.
- 2. ve 3. Derece Doğal Sitlerde ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarında; GES projelerinin Kesin Korunacak Hassas Alanlara asgari 300 m uzaklıkta olması, mevcut ve tesis edilecek toplam GES alanının, Doğal Sit Alanının %10’unu geçmemesi şartıyla yetkili idarelerin görüşleri doğrultusunda TVKKBK’lerce değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.

3.4.2.3. Arkeolojik Sit Alanları

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca yayımlanan 1999 yılında yürürlüğe konulan 658 no’lu İlke Kararı ile arkeolojik sitlerle ilgili koruma ve kullanma metotları açıklanmıştır.

İnsanlığın varoluşundan bu yana eski medeniyetler tarafından üretilen ürünler ile yaşadıkları çağa ait kültürel, sosyal, ekonomik niteliklerini taşıyan her tür kültür varlıklarının bulunabildiği yerler arkeolojik sit alanlardır.

I. Derece Arkeolojik Sitler, bu alanların muhafazasına ilişkin bilimsel etüt ve çalışmalar haricinde aynen korunacak alanlardır. I. Derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin mülkiyet ve kullanım kısıtlamaları ile izin verilen hususlar şu şekildedir:

- Bu alanlar imar planlarında aynen korunacak alan olarak işaretlenir. Yapılaşmaya izin verilmez ve bilimsel araştırma nedeniyle yapılacak kazı işlemleri dışında kazı yapılamaz.
- Zaruri durumlarda, kamu veya özel kuruluşlar tarafından yapılması planlanan altyapı projeleri için her durumda müze müdürlüğünün ayrıca mevcut ise kazı başkanının da görüşü alınmak suretiyle koruma kurulunca değerlendirilerek karar verilir.
- Bu bölgelerde zirai alanlar ihdas edilemez. Sadece çok kısıtlı şekilde mevsimlik tarımsal uygulamalara devam edilebilir. Seracılık faaliyetlerine devam edilip edilemeyeceği koruma kurullarının uygun görüşüne bağlıdır.
- Tümülüsler ve höyüklerde toprak sürülmesi, ağaçlandırma yapılması yasaktır. Ancak mevcut ağaçlardan ürün alınabilir.
- Kum, taş vb. çekilmesi, tuğla, mermer, taş ocakları açılması, çöp, hafriyat vb atıklar atılması yasaktır.
- Koruma kurullarından izin alınması şartıyla bu tür alanlarda bulunan ören yerlerinde gezinti yolları, meydan, açık otopark, tuvalet, gişe, bekçi kulübesi vb birimler yapılabilir.
- Bu alanlarda mevcut olan ve halen kullanımı devam eden umumi mezarlıklara defin işlemleri yapılabilir.
- Taşınmaz kültür varlıklarının özüne etki etmemek koşuluyla koruma kurullarından izin alınarak parsellerin birleştirme ve ayırma işlemleri yapılabilir.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanları da bilimsel araştırmalar haricinde aynen korunacak olan alanlardır. Bu alanların korunması ve kullanılmasına ilişkin şartlar koruma kurullarınca belirlenir.

II. Derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin kısıtlamalar ve izin verilen hususlar şu şekildedir:

- Yeni yapılaşmalara müsaade edilmez. Bununla birlikte, halihazırda kullanılan tescilsiz binalarda yapılacak ufak tadilatlarla yürürlükte olan ilke kararları doğrultusunda müsaade edilebilir.
- I. derece arkeolojik sit alanlarındaki kısıtlamalar aynen geçerlidir.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanları, koruma ve kullanma kararlarına göre yeni düzenlemeler yapılmasına müsaade edilen alanlardır [Web-16].

III. Derece arkeolojik sitlerde uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar şu şekildedir:

- Geçiş dönemi yapılanma koşulları belirlenir. Bu belirlemede; önerilen yapı yoğunluğu mevcut imar planındaki yoğunluğu aşamaz. İhtiyaç olan altyapı uygulamaları, arkeolojik varlıkların korunmasını sağlayacak şekilde tesis edilmelidir.
- Mevcut ise üst ölçekli planlarında yerleşim yapılması uygun görülen yerlerde arkeolojik değerlerin muhafazası için KAİP yapılmalıdır.
- 658 No'lu ilke kararının yayımlanmasından daha evvel KAİP yapılmış ise bu planla getirilmiş olan koşullar geçerlidir.
- Bu bölgelerde inşaat yapılması talep edildiğinde, öncelikle müze müdürlüğü uzmanlarınca sondaj kazısı yapılarak, bu kazı sonuçları mevcut ise kazı başkanının görüşü ile birlikte koruma kuruluna gönderilmekte ve kurul kararı alınması sonrası inşaat yapılabilmektedir.
- Taşınmaz kültür varlıklarının özüne dokunulmayacak şekilde yetkili koruma kurulundan müsaade almak şartıyla parsellerin birleştirme veya ayırma işlemleri yapılabilir.
- Bu alanlardan taş, kum vb. çekilmesi, tuğla, mermer vb. maden ocakları açılması ve bu alanlara çöp, hafriyat vb. atık maddeler atılması yasaktır.
- Koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde kamu menfaati göz önünde bulundurularak rüzgar enerji santralleri tesis edilebilir.

3.4.2.4. Kentsel Arkeolojik Sit Alanları

Bu alanlar, arkeolojik sitler ile korunması gereken kentsel dokuların bir arada olduğu alanlardır. Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca yayımlanan 15.04.2005 tarihli 702 no'lu İlke Kararı bu alanların korunması ve kullanımına ilişkin metotları açıklamıştır.

Bu alanlarda mülkiyete ve kullanıma yönelik uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıda verilmiştir:

- Arkeolojik değerlerle ilgili etraflıca bir araştırma yapılarak bir rapor hazırlanır. Bu rapor onaylanmadan parsel bazlı uygulamalar yapılamaz.
- Bölgede tesis edilmesi gerekli altyapı hizmetleri, kùltür varlıklarına hasar vermeden ve arazi kullanımının minimal seviyede olmasını sağlayacak şekilde yapılmalıdır.
- Önerilen yapı malzemeleri ve tekniği bölgenin geleneksel dokusuna uyumlu olmalıdır.
- Koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde, bölgenin tarihsel kimliğinin canlandırılması amacıyla eskiye ait bilgi, resim, fotoğraf vb. belgelerle restitüe edilerek eski yapıların ihya edilmesi mümkündür.
- Korunması gerekli kùltür varlığı olan yapının onarılması, restore edilmesi için restorasyon projelerinin koruma kurullarınca onanması gerekmektedir.

3.4.2.5. Tarihi Sit Alanları

Tarihi sit alanları, 1996 yılında yürürlüğe konulan 421 nolu İlke Kararı ile tanımlanarak yine bu kararda koruma-kullanma esasları da belirlenmiştir. Bu alanlar, milli tarihimiz ve askeri savaş tarihi bakımından önem arz eden olayların vuku bulduğu alanlar olup; bu yerlerin doğal yapısı ile beraber koruma altına alınmaları gerekmektedir. Bu yerlere ilişkin koruma ve kullanma koşulları ile kısıtlamalar ve verilen izinler aşağıda verilmiştir:

- Tarihi sit alanlarında milli park mevcut ise uzun devreli gelişim planı, mevcut değil ise KAİP onaylanması öncesinde, yine koruma bölge kurulunca uygun görülmek kaydıyla yapılabilecek olan mecburi altyapı hizmetleri ve hizmet amaçlı

kamu binaları haricinde yörenin doğal yapısını, arazi örtüsünü, görünüm ve manzara etkisini tahrip edebilecek inşaat veya fiziki uygulama yapılamaz.

- Bu alanlarda koruma bölge kurullarının uygun görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı yapılır.
- Bu alanların içerisinde orman bulunması durumunda, ormanlarla ilgili olarak TOB’ca ihtiyaç duyulan çalışmalar yapılabilir.
- Bu alanlarda bulunan anıt ve şehitliklerin düzenlenmesi ve ihtiyaç olan tadilatlar için gerekli projeleri koruma bölge kuruluna sunulur, uygun görülmesi halinde izin verilir.
- Evvelden beri devam eden tarımsal uygulamalara ve bağ/bahçecilik faaliyetlerine devam edilebilir. Ancak koruma amaçlı imar planı onanmadan bu amaçlar haricinde kullanımı yasaktır.

3.4.2.6. Kentsel Sit Alanları

Kentsel sit alanları, 2006 yılında yürürlüğe giren 720 nolu İlke Kararıyla tanımlanarak koruma-kullanım koşulları belirlenmiştir.

Kentsel sitler, mimari, yerel, tarihi, güzel görünüm ve sanatsal niteliği olan, bir arada bulunmaları sebebiyle ayrı ayrı taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan kültürel ve doğal çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) bir arada oldukları alanlardır.

Kentsel sitlerin bulunduğu bölgede, kentsel sitlerin gerek korunması gerekse geliştirilebilmesi için önem arz eden ve kent ile bütünleşmesini sağlayan alanlar etkileşim geçiş sahası şeklinde tanımlanmıştır. Kentsel sit alanı ilanı sonrasında bu bölgede koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadarki süreçte koruma ve kullanım açısından izlenecek yöntemin belirlenmesi amacıyla koruma bölge kurullarınca 3 ay içerisinde “geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları” belirlenir.

Bir yerin kentsel sit olarak ilanı sonrasında 2 yıl (özel durumlarda 3 yıl) içerisinde koruma amaçlı imar planları ilgili idarelerce yaptırılır. Bu süre sonunda yapılmaz ise geçiş dönemi şartları imar planı yapılana kadar durdurulur.

Kentsel sit alanlarında geçiş dönemi şartları belirlenmiş olması, belirlenmemiş olması ve koruma amaçlı imar planı yapılmış olması durumlarına göre yürürlükteki mevzuatlarda açıklanan kısıtlamalar ve izinler aşağıdaki şekildedir.

Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmemiş alanlarda;

- Hiçbir surette yeni bina ve imar uygulaması yapılamaz.
- Tescil edilmiş kültür varlığı yapılar ve tescilli olmayan yapılarda esaslı onarım yapılması için koruma bölge kurulu kararı alınması gerekir.
- Tescil edilmiş kültür varlığı yapılar ve tescilsiz olmakla beraber ruhsat almış olan binalarda ilgili yönetmelikler çerçevesinde tadilat ve tamirat yapılabilir.
- İlgili koruma bölge kurulunca karar alınması şartıyla zaruri alt yapı tesisleri yapılabilir.

Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş alanlarda;

- Geçiş dönemi şartlarına uygun olmak kaydıyla yeni bina yapılmasına veya imar uygulaması yapılmasına ilgili koruma bölge kurulunca izin verilebilir.
- Projeleri, ilgili koruma bölge kurulunca uygun görüşmesi şartıyla tescilli kültür varlığı yapıların önemli onarım işleri yapılmasına izin verilebilir.
- Tescil edilmiş kültür varlığı yapılar ve tescilsiz olmakla beraber ruhsat almış olan binalarda ilgili yönetmelikler çerçevesinde tadilat ve tamirat yapılabilir.

Koruma amaçlı imar planı onanmış olan alanlarda;

- Tescilli kültür varlığı taşınmazın bulunduğu parselin komşu parselleri veya aradan yol geçiyor olsa bile bu parseli cephe veren diğer parsellere inşaat veya fiziki uygulama yapılması için koruma bölge kurulunca izin verilmesi gerekir.
- Diğer parsellerde yeni bina yapılması veya imar uygulaması yapılması işlemlerine koruma amaçlı imar planı ile belirlenen şartlara uygun olacak şekilde ilgili idarelerince izin verilir.
- Tescilli kültür varlığı olan binanın köklü onarım işleri için koruma amaçlı imar planına uygun olarak hazırlanacak projelerinin koruma bölge kurullarınca uygun görülmesi halinde izin verilir.
- Tescil edilmiş kültür varlığı yapılar ve tescilsiz olmakla beraber ruhsat almış olan binalarda ilgili yönetmelikler çerçevesinde tadilat ve tamirat yapılabilir.

3.4.2.7. Doğal Mağaralar

Doğal Mağaralara ilişkin yasal dayanaklar; 2016 yılında yürürlük kazanan 95 Nolu İlke Kararı ve eki Tabiat Varlığı Olarak Belirlenecek Mağaraların Tespit, Tescil ve Koruma Kullanma Koşullarına İlişkin Teknik Esaslardır.

Tabiat varlığı olduğu belirlenen mağaralar, insan etkisi olmaksızın, jeolojik formasyonlar içerisinde yeraltı ve yüzey su kaynakları tarafından ayrışma, aşınma ve yeniden çökme süreçleri ile oluşan, doğal, estetik, ekolojik ve bilimsel değer taşıyan jeomorfolojik oluşumlardır [ResGaz 56].

Tescilli olan doğal mağaralar ile doğal sit alanları örtüşür ise bu alanı korumaya yönelik en yüksek koruma kuralları uygulanır [ResGaz 56].

Doğal mağaralar üç sınıfa ayrılmıştır. A Grubu Mağaralar, bilimsel açıdan ve ekoloji çerçevesinde değerli olan, nadir ve hassas nitelikte bulunan, doğal denge bakımından önemi olan, bilim ve eğitim amacıyla mutlaka korunması gereken mağaralardır. B Grubu Mağaralar estetik, bilim, ekoloji çerçevesinde kıymetli olması yanı sıra insanlığın yararı için sağlık ve eko turizm amacıyla faaliyetler yapılabilen ve doğal dengenin korunması şartıyla kullanılabilen mağaralardır. C Grubu Mağaralar, doğal mağara özelliğini bulunduran sağlık ve eko turizm için önem taşıyan, mağara içinde veya etrafında rekreasyon amaçlı faaliyetlere ve tarım, turizm amaçlı faaliyetlere uygun kontrol altında kullanımına müsaade edilen mağaralardır.

A Grubu Mağaralarla ilgili olarak belirlenen kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıdaki şekildedir:

- Bilim ve ekolojik amaçlı incelemeler haricinde, bölgenin ekosistemini ve doğal estetiğini bozabilecek bütün eylemler yasaktır.
- Bu yerlerden taş, toprak, kum alınması ve bunlarla ilgili maden ocakları açılması yasaktır.
- Bu alanlara her türlü katı atık dökülmesi yasaktır.
- Mağaranın doğal bitki yüzeyini değiştirmeyecek şekilde OGM'den görüş alınmak suretiyle ve TVKBB'nın uygun görüşü sonucunda ağaçlandırma yapılabilir.
- Daha önceden ruhsat almış olan mevcut yapılara ve faaliyetlere, TVKBB'nın belirleyeceği önlemler çerçevesinde ruhsat süresi içerisinde devam edilebilir. Ruhsat süresinin sonunda tasfiye edilir.

- Ruhsatlı veya tescilli olan mevcut yapıların bakım ve onarımları TVKKBK'nın uygun görüşü ile yapılabilir.
- Bu mağaralar için bilim ve eğitim amacıyla yapılacak incelemeler, mağara koruma alanı sınırları dahilinde kurumlarca tesisi zaruri olan altyapı faaliyetleri de TVKKBK'nın uygun görüşü doğrultusunda yapılabilir.

B Grubu Mağaralarla ilgili olarak belirlenen kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıdaki şekildedir:

- Bu alanlardan taş, kum vb. çekilmesi, bu alanlara her nevi maden ocaklarının açılması ve atık dökülmesi yasaktır.
- Koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda, TVKKBK'nın izni dahilinde günübirlik tesisler ile mağara ve çevresinin güvenliğinin sağlanması, mağaranın tanımı gibi amaçlarla yapılar yapılabilir.
- Bu yerlerde koruma amaçlı imar planı yapıpı tasdik edilene kadar geçici dönem yapılanma koşulları ilgili TVKKBK'ce belirlenir.
- Mağaranın eko sistemine hasar vermemek koşuluyla mağara üstünde ormancılık faaliyetleri yapılabilir.
- Öncesinden ruhsat almış olan mevcut yapılar ve faaliyetlerin, TVKKBK'nın belirleyeceği önlemler çerçevesinde ruhsat süresince devam edilebilir. Ruhsat süresinin bitiminde ilgili kurumlardan görüş alınmak suretiyle TVKKBK'ce yeniden değerlendirilir.
- Bu mağaralarla ilgili her türlü faaliyetler için TVKKBK'dan izin alınması zorunludur.

C Grubu Mağaralarla ilgili olarak belirlenen kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıdaki şekildedir:

- Onaylı koruma amaçlı imar planına uygun ve TVKKBK'dan izin alınarak halkın kullanımını için günübirlik rekreasyonel tesis ve turizm tesisi yapılabilir.
- Mevcutta devam eden tarım ve hayvancılık amaçlı faaliyetlere devam edilebilir.

- TVKKB'dan izin alınmak şartıyla yeni tarım ve hayvancılık faaliyetleri yapılabilir. Mağara, sığınak veya depo olarak kullanılabilir ve mağaradan yarasa gübresi alınabilir.
- Öncesinden ruhsat almış olan yapı ve faaliyetlere TVKKB'ce alınacak önlemler çerçevesinde ruhsat süresi içerisinde devam edilebilir. Ruhsat süresi bitiminde ilgili kurumlardan görüş alınarak, TVKKB'ce yeniden değerlendirilir.
- Bu mağaralarda yapılacak her türlü faaliyetler için TVKKB'dan izin alınması gerekmektedir.

3.4.2.8. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Yönetiminde Bulunan Alanlar

Bu bölümde yer alan milli parklar, Ramsar alanlar, sulak alanlar, tabiat parkları ile diğer alanlar “3.4.7. Ormanlar, Milli Parklar ve Sulak Alanlar” bölümünde anlatılmıştır.

3.4.3. İçme Suyu Koruma Alanları

Ülkemizde yer altı/yerüstü su kaynaklarının korunması hususunda yetkili kurumlar TOB, Su Yönetimi Genel Müdürlüğü, DSİ ve büyükşehir belediyelerine bağlı su ve kanalizasyon idareleridir. Su kaynaklarının korunması amacıyla yürürlükte olan bazı düzenlemeler Tablo 3.7’de verilmiştir.

Yeraltı sularının dışındaki bütün iç sular, geçiş ve kıyı sularının belirlenmesi ve haritalandırılması TOB’ca yapılmaktadır. İçme suyu sağlanan her türlü su kütlelerinin izlenmesi, büyükşehir belediyesi bulunan yerlerde bu belediyeler bünyesindeki su ve kanalizasyon idarelerince, bu yerlerin haricindeki alanlarda da DSİ’ce sağlanır. Gözlem sonuçlarına göre ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak yer altı suyu izleme ağı DSİ’ce oluşturulur. Daha sonra TOB’un Ulusal İzleme Ağına dahil edilir.

İçme suyu olarak kullanılan kaynak, pınar gibi yerlerin korunması için DSİ’ce koruma alanları belirlenir, belirlenen alanlar Resmi Gazete’de ilan edilir ve envanterleri tutulur. İçme suyu koruma alanları; mutlak koruma alanları, 1. ve 2. derece koruma alanları olmak üzere üç sınıfa ayrılmaktadır.

Yıllık ortalama debisi 50 l/s'nin altında olan kaynaklar ve içme suyu sağlanan, akarsu yataklarının bulunduğu vadilerdeki akiferlerde açılan kuyular mutlak koruma alanı ilan edilir. Su pınarlarının 50 metre çapında etrafı tel veya duvar gibi setler ile kapatılır. Bu bölgeler, içme suyunun temin eden kurumca kamulaştırılır. Etrafına uyarı levhaları konularak emniyete alınır. Bu alanların tapu kaydına koruma alanı olarak şerh düşülür.

1. derece koruma alanları, beslenme alan yüzeyinden akifere süzülen suyun yeraltı suyu işletme tesisine ulaşmaya kadar 50 günde kat etmesi gereken yola eşit mesafenin sınırı ile mutlak koruma alanı sınırı arasında kalan bölge olarak tanımlanmıştır. Karstik, çatlaklı ve kırıklı akiferlerde, karstik akiferdeki yeraltı suyunun boşalım noktasına en az 10 günde ulaşan bölge olarak belirlenir.

2. derece koruma alanları ise 1. derece koruma alanının dış sınırından itibaren kaynağın beslenme alanı sınırı ve akiferin sınırı dikkate alınarak en fazla yüzey suyu drenaj alanına kadar uzatılarak belirlenmektedir.

İçme suyu koruma alanlarına ilişkin kısıtlamalar aşağıda verilmiştir:

- Mutlak koruma alanında yeraltı suyu işletme tesisi haricinde hiçbir yapıya izin verilmez. Bu alanların başka amaçlarla kullanımı yasaktır. Karstik, çatlaklı ve kırıklı akiferlerde, akiferin özelliğine göre bu mesafe 50-100 metre arasında belirlenir.
- 1. derece koruma alanlarında; rekreasyon tesisleri haricinde kentsel yapılaşma, karayolu, demiryolu, uçak pisti, mezarlık, her türlü atık deposu veya tesisi, madencilik faaliyetleri, her türlü sanayi tesisleri, nükleer faaliyetler, gübre veya bakteriyel ürünlerin kullanılması, üretilmesi veya yok edilmesi, akaryakıt&lpg istasyonu vb. tesisler yasaklanmıştır.
- 2. derece koruma alanlarında; nükleer faaliyetler, petrokimya ve metalürji tesisleri kurulması yasaktır.
- Katı atık ve tehlikeli atık düzenli depolama tesisleri ile su kirlenmesine neden olan maddelerin yeraltında depolanması ve yerinden çıkarılması yasaktır.

Tablo 3.7: Su Kaynaklarının Korunması Kapsamında Güncel Mevzuat Analizi.

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi ve Sayısı	Mevzuat Adı
10.5.1926 / 368	831 sayılı Sular Hakkında Kanun
23.12.1960/ 10688	167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun
16.5.1960/ 10506	7478 sayılı Köy İçme Suları Hakkında Kanun
13.6.2007/ 26551	5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu
21.1.1943/ 5310	Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu
10.10.2012/ 28437	İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ
8.8.1961/ 10875	Yeraltı Suları Tüzüğü
29.8.1928/ 976	Sular Kanununun Uygulanışını Gösteren Tüzük
31.12.2004/ 25687	Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği

Ayrıca Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine göre, su kaynaklarının verimli olarak kullanılması, bunların sulama, taşkın kontrolü, nehir ulaşımı, içme ve kullanma suyu temini, hidroelektrik enerji üretimi, drenaj, akarsu havzası ıslahı vb. amaçlarla yapılan çalışmaları kapsayan havza planları ile su kaynakları potansiyelinin her türlü kullanım amacıyla korunması, en verimli şekilde kullanımının sağlanması, kirlenmesinin önlenmesi ve kirlenmiş olanların su kalitesinin iyileştirilmesi amacıyla yapılan çalışmaların bütününe içeren havza koruma planları yapılmaktadır. Havza planları su kullanım planı, havza koruma planları ise su kalite koruma planları olarak tasarlanmaktadır. Havza planları, yetkili idarelerin görüşleri alınarak DSİ’ce yapılır. Havza koruma planları ise DSİ ile yetkili diğer idarelerin görüşleri doğrultusunda TOB’ca yapılmaktadır.

3.4.4. Kıyı Alanları

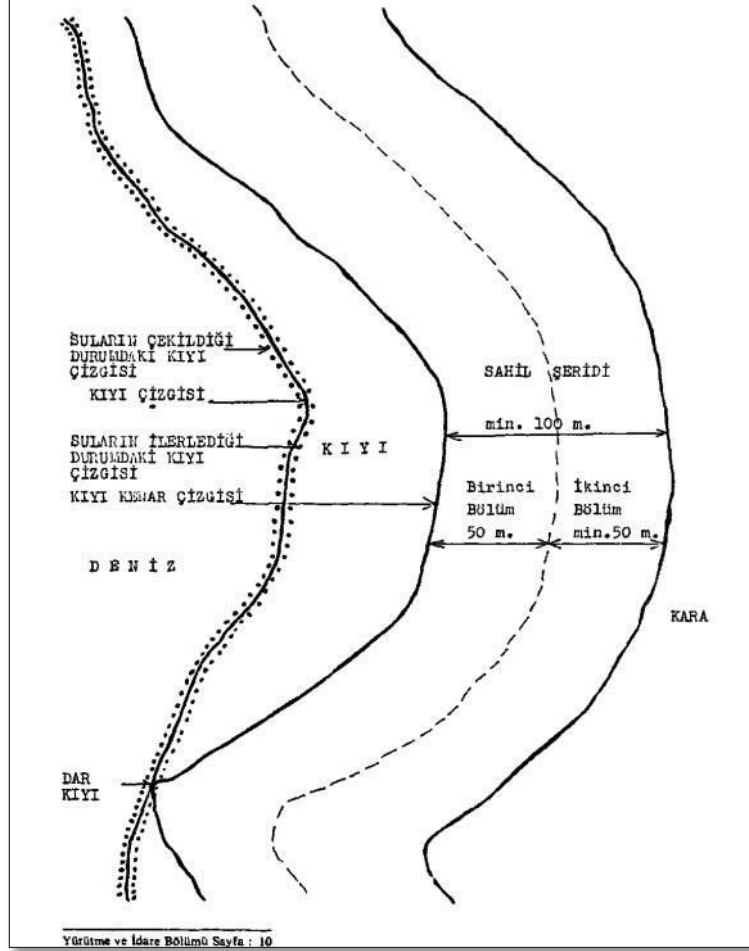
Kıyı alanları ile ilgili uygulamaların ve KKÇ dolayısıyla oluşan kısıtlamaların yasal dayanağı, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1990 yılında yürürlüğe giren 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 3/8/1990 tarihli 20594 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliktir.

Anayasamızda kıyıların Devlete ait olduğu, bu alanlardan faydalanma hususunda önceliğin kamu menfaati olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak Kıyı Kanunu ve Yönetmeliğinde belirlenen sahil şeridinin minimum mesafesi ve KKÇ mesafeleri 11/7/1992 tarih 21281 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 3830 sayılı Kanunla Kıyı Kanununa eklendiği için kıyı ve sahil şeridindeki yapılaşmalar için referans tarih de 11/7/1992 olarak belirlenmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde açıklanan bazı tanımlamalar Kıyı Kanunu eki olan Şekil 3.1'de verilmiştir [ResGaz 2].

Deniz, doğal ve yapay göller ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik eki listede bulunan akarsuların kıyılarında KKÇ belirlenmesi gerekmektedir. KKÇ, illerin mülki amirlerince, memurlardan oluşturulacak jeoloji mühendisi/jeolog/jeomorfolog, harita, ziraat, inşaat mühendisleri ile mimar/şehir plancısı arasından asgari 5 kişiden oluşan komisyon marifetiyle, aksi zorunlu değil ise 1/1000 ölçekli halihazır haritalar üzerinde işaretlenmek suretiyle tespit edilir. Tespite müteakip valiliğin uygun görüşü ile ÇŞB'ye gönderilir. Bakanlığın uygun görmesi durumunda onaylanır, uygun görülmemesi durumunda ise gerekçeleri ile birlikte valiliğe iade edilir. Onaylanan KKÇ, öncelikle KKÇ belediyelerin yetki sahası içerisinde ise belediyesinde, dışında ise valilikte, köy sınırları içerisinde ise köy muhtarlığında ilan edilir. KKÇ'nin paftası ve sayısal değerleri, aslı valilikte arşivlenmek suretiyle valilikçe çoğaltılarak birer örneği belediye yetki sahası içerisinde ise yetkili belediyesine, yerel maliye teşkilatına ve bir örneği de kadastro paftalarına işlenmesi için kadastro müdürlüğüne gönderilir.

KIYI ÇİZGİSİ, KIYI, KIYI KENAR ÇİZGİSİ, DAR KIYI,
SAHİL ŞERİDİ TANIMLARINI GÜSTERİR KROKİ



Şekil 3.1: Kıyı Çizgisi, Kıyı, Kıyı Kenar Çizgisi, Dar Kıyı ve Sahil Şeridi.

Kadastro müdürlüğü KKÇ'yi kadastro paftalarına tersim ettikten sonra kıyıda kaldığı tespit edilen taşınmazların tapu kayıtlarına şerh konulması ve kıyıda kalan taşınmazların da tapu sicilinde bu durumun belirtilmesi için tapu müdürlüğüne bilgi verir.

Sahil şeridinin tespiti ile bu alanlarda uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar aşağıda verilmiştir:

- Uygulama imar planı ilk kez yapılan alanlarda, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil şeridi, KKÇ'den itibaren kara yönünde en az 100 metre olarak belirlenir.

- 11/07/1992'den evvel mevzuatına uygun olarak tasdik edilmiş imar planı mevcut olan alanlarda, planındaki sahil şeridi geçerlidir.
- 11/07/1992'den evvel tasdik edilmiş mevzi imar planı mevcut olan alanlarda ise, sahil şeridinin başlangıç noktasından gerideki imar adaları yapılaşmış ise bu adalardan daha gerideki imar adalarına bakılmaksızın onaylı planındaki sahil şeridi dikkate alınır. Sahil şeridinin başlangıcından itibaren yer alan imar adalarında yapılaşma bulunmaması durumunda ise bunların gerisindeki üzerinde yapı olan imar adalarının kıyı cephesi dikkate alınarak sahil şeridi tespit edilir.
- Sahil şeridine imar planı ile kamu yararına uygun günübürlük tesislerin yapılması durumunda bu yapıların tapu kayıtlarına belirtme yapılması zorunludur. Kanun ile getirilen kısıtlamalara göre sahil şeridine inşa edilecek binalar KKÇ'ye asgari 50 metre mesafede yapılabilir. Kıyılarda hiçbir surette yapı yapılamaz, kıyının değişmesine neden olacak ölçekte kazı yapılamaz, kum vs. alınamaz (Kanunda belirtilen istisnalar hariç). Kıyıya yapılması zorunlu olan tersane, liman, rıhtım gibi yapılar, Sahil Güvenlik Komutanlığına bağlı yapılar, liman hizmetleri veya turizm gereği zorunlu olan tesisler gibi istisnalar saklı tutulmuştur.

Sahil şeridinde yapılaşma ile ilgili mevzuatta yer alan düzenlemeye göre;

- 11/07/1992'den önce onaylanarak yürürlüğe giren imar planına uygun olarak yapılmış ve ruhsatlandırılmış olan ve en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanan yapıların kazanılmış hakları saklıdır.
- Sahil şeridinin birinci bölümüne iskele, liman, barınak, rıhtım, dalgakıran gibi Yönetmelikte belirlenen diğer tesisler dışında yapı yapılamaz. Bu bölüme yeni taşıt yolları açılmaz. Ancak iç yollar ile dolgu alanlarının bağlantısını sağlayan geçişler planlanabilir. 11 Temmuz 1992'den önce onaylı imar planına uygun şekilde inşaatına başlanmış ve fiilen kullanılan devlet karayolları ile imar yollarının da kazanılmış hakları mahfuzdur.
- Sahil şeridinin ikinci bölümüne ise Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde belirlenen iskele, liman gibi yapılar ile kıyı ve deniz emniyetinin tesisi için karakol vb. güvenlik yapıları ve günübürlük yapılar tesis edilebilmektedir.

Kıyı Kanunu kapsamında kalan alanlardaki uygulamaların kontrolü; belediye yetki sahası dahilinde belediyelerce, haricinde ise valiliklerce yürütülür. İlgili bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır.

3.4.5. Afet Bölgeleri

Bir bölgenin afet bölgesi olarak ilan edilmesinin usul ve esasları 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 2 nci maddesinde açıklanmıştır. Bu kapsamda gerçekleşen veya gerçekleşmesi muhtemel olan afetlere maruz kalabilecek olan bölgelerin tespiti, onayı ve ilanı ile ilgili makamlar Tablo 3.8'de verilmiştir.

Tablo 3.8: Afet Bölgelerinin Tespiti, Onayı ve İlanı.

AFET TÜRÜ	TESPİT- TEKLİF	KARAR	İLAN
Su baskını	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Tarım ve Orman Bakanlığı	Valilik /Belediye/ Köy İhtiyar Meclisleri
Deprem, heyelan, kaya düşmesi, çığ vb.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Cumhurbaşkanı	Valilik/Belediye/ Köy İhtiyar Meclisleri
Yangın	Köy ihtiyar heyetleri/ Belediye Meclisi	(Kaymakamlık uygun görüşü ile) Valilik	Valilik/Belediye/ Köy İhtiyar Meclisleri

Tablo 3.8'de belirtilen afet bölgeleri ÇŞB'ce bina ve ikamet yasaklanan afet bölgeleri olarak belirlenir. Afet bölgesine alınan yerler belediye olan yerlerde ilgili belediyesince, köylerde ise ihtiyar heyetince duyurulur. Yasaklanan afet bölgeleri, gerekli tedbirlerin alınması oranında daraltılabilir ve bu durum aynı şekilde ilan edilir. Afet bölgelerinde, imar planlarının değiştirilmesi mecburi ise bu planlar ÇŞB'ce öncelikli olarak yapılır veya yaptırılır.

Kanununun 14 üncü maddesi ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesi yapı ve ikamet için yasak bölgelerde yapı yapılması ve mevcut yapıların onarılması yasaklanmıştır. Afet bölgeleri, imar planı bulunan yerlerde imar planlarında, henüz imar planı bulunmayan yerlerde ise kroki veya harita üzerinde belirlenmektedir.

3.4.6. Kentsel Dönüşüm Alanları

Kentsel dönüşüm, hızlı ve çarpık kentleşme sonucu şehirlerde meydana gelen sağlıksız ve kalitesiz veya kullanım ömrünü doldurmuş yapıların yenilenerek plan ve projelerine uygun yapılaşmalar oluşmasını sağlamak ve toplumun yaşam standartlarını iyileştirmek amacıyla yapılmaktadır. Kentsel dönüşümle ilgili metotlar ve esaslar Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile bu Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne göre belirlenmiştir. Ayrıca Kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan yasal dayanakların arasında 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2981/3290 Sayılı İmar Affı Kanunu, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu sayılabilir.

Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde Kentsel Dönüşüm kapsamında kullanılan bazı tanımlamalar yapılmıştır. Buna tanımlamalara göre;

İdare: Yetki sahasına göre belediyeleri, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri,

Rezerv yapı alanı: Kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) veya İdarenin talebi doğrultusunda veya resen, Maliye Bakanlığının uygunluk görüşü ile ÇŞB'ce belirlenen alanları,

Riskli alan: Zemin durumu veya zemindeki yapı nedeniyle ölüm veya maddi zarar riski bulunan alanları ifade etmektedir.

Riskli alanlar, bölgeye ilişkin Yönetmelikte açıklanan gerekli bilgi ve belgeler hazırlandıktan sonra Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın (AFAD) mütalaası alınmak suretiyle ÇŞB'ce tespit edilir ve Cumhurbaşkanının onayına gönderilir. AFAD, görüşlerini 15 gün içinde bildirir. TOKİ veya İdaresince riskli alan belirlenmesi için ÇŞB'ye talepte bulunulması durumunda da AFAD'ın görüşü alınarak onay için Cumhurbaşkanına sunulur. Onaya müteakip resmi gazetede yayımlanır.

Rezerv yapı alanları ise, Yönetmelikte belirlenen bilgi ve belgeleri içeren dosyası hazırlanmak üzere; Maliye Bakanlığı'nın mütalaası alınarak Bakanlıkça belirlenir. Maliye Bakanlığı görüşlerini 30 gün içinde bildirmek durumundadır. Bu

alanlar, Bakanlıkça doğrudan belirlenebilmektedir. Ancak, TOKİ, idare, gerçek veya özel hukuk tüzelkişileri de buna ilişkin dosyayı hazırlayarak Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlemesini talep edebilir. Her durumda bölgenin rezerv yapı olarak belirlenmesinde karar vermeye yetkili kurum ÇŞB'dir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında mülkiyet tasarruflarının kısıtlanması söz konusudur. Kentsel Dönüşüm Kanununun 4 üncü maddesinde belirtilen kısıtlamalar şu şekildedir:

- Bakanlık veya uygulamacı olan kurum riskli alan ilan edilen yerlerde ve rezerv yapı alanlarında imar ve inşaat işlemlerini 2 sene süreyle durdurmaya, ihtiyaç duyulması halinde de bu süreyi 1 yıl daha uzatmaya yetkilidir.
- Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan taşınmazlardan, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisli olanlar veya tahsisi bulunmayanlardan Bakanlık, TOKİ veya İdare adına tahsis ve devri yapılacak olanlar, bu tahsis ve devir işlemi tamamlanıncaya kadar satış, kiralama, tahsis veya irtifak hakkına konu edilemezler.
- Bakanlık veya uygulamacı diğer idarelerce talep edilmesi durumunda, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlarda bulunan yapılara elektrik-sudoğalgaz verilmez, verilen hizmetler durdurulur.

3.4.7. Ormanlar, Milli Parklar ve Sulak Alanlar

3.4.7.1. Ormanlar

Anayasamız, Devlet ormanlarının mülkiyetinin devrolunamayacağı, ormanların küçültülemeyeceği, tahrip edilemeyeceği, ormanın yakılması, yok edilmesi veya daraltılması amacıyla işlenen suçların genel veya özel af kapsamına alınamayacağı şeklinde hükümler içererek ormanları koruma altına alınmıştır. Ancak gerek Anayasada gerekse Orman Kanununda³¹ Aralık 1981 tarihinden evvel orman olma özelliğini tamamen yitirmiş olan tarım ya da hayvancılık amaçlı faydalanılmasının yararlı olduğu belirlenen alanlar için istisna getirilmiştir. Bu yerler Kanunun 2/B maddesinde zikredildiği için 2/B alanları olarak tanımlanmıştır. 2/B alanları orman sınırları dışına çıkartılarak kadastroya tabi tutulur ve kullanıcılarının tespiti ile

birlikte mülkiyeti Hazine adına tescil edilir. Tescil sonrasında kullanıcıları tarafından maliye teşkilatına başvuru yapılarak satın alınabilmektedir.

Orman alanları kapsamında uygulanan kısıtlamalar şu şekildedir:

- Ormanların mülkiyeti, işgal ve kullanım yollarıyla kazanılamaz. Bununla birlikte ormanlara zarar verilmesi durumunda ağır cezai yaptırımlar bulunmaktadır. Bu durumun taşınmaz mülkiyetine getirdiği kısıtlama ise tapulu yerlerin daha sonra orman kadastro yapıldığında ormanda kaldığının tespit edilmesi durumunda bu mülkiyetlerin kaybedilmesidir. Orman sınırları içerisinde kalan taşınmazlar, malikinin muvafakat vermesi durumunda doğrudan, vermediği durumlarda ise mahkeme kararıyla sicilinden terkin edilmektedir.
- Orman Kanunu ile getirilen yasaklardan birisi de herhangi bir nedenle ormanların yanması, işgal edilmesi veya ağaçların kesilmesi, sökülmesi gibi yollarla oluşacak yerler ile buralarda yapılacak her türlü yapı ve tesislere orman idarelerince el konulacağı, bu yerlerin şahıslar adına tescil edilemeyeceğidir.
- Orman kadastro ile tescil edilen orman parselleri ile özel mülkiyet parsellerinin birbirlerine binmeli olması durumunda yapılan kadastro çalışmalarından kaynaklı bir hata (ölçü, hesap, tersimat, hesaplama) tespit edilirse bu hatalar düzeltilmektedir.

3.4.7.2. Milli Parklar

2873 sayılı Kanuna göre, milli parklar TOB tarafından tespit edilir ve Cumhurbaşkanlığı kararı ile onaylanır. Orman ve orman yönetimine tabi bölgelerde tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları da TOB'un onayı ile belirlenmektedir. Bu alanların dışında kalan yerlerde ise TOB'ca tespit edilmiş yerlerin orman yönetimine dahil edilmesine Cumhurbaşkanlığı'nca onay verildikten sonra bu yerler ÇŞB'ce tescil edilir.

Milli parkların özelliklerine göre koruma-kullanma esaslarını belirleyen, işletilmelerine yön veren gelişme planları, ilgili bakanlıkların görüşleri alınarak gerekli olması durumunda fiili katkıları da sağlanarak TOB'ca hazırlanarak yürürlüğe konulur. Bu gelişme planlarına göre yerleşime açılacak alanların uygulama imar planları ÇŞB'nin onayı ile yürürlüğe konulur. Bu planlar, milli park gelişme planına uygun şekilde hazırlanır. Tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanı

olarak belirlenen yerler için hazırlanacak projeler, Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB)'nin görüşü alınarak TOB'ca hazırlanır ve yürürlüğe konulur.

Milli park alanlarında uygulanan kısıtlamalar ve izin verilen hususlar şu şekildedir:

- Kanunun “Kamulaştırma” işlemelerini anlatan 5 inci maddesine göre; Milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı sınırları içinde kalan yerlerdeki gayrimenkuller onaylı imar planına göre hazırlanacak projelerin gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulması halinde TOB tarafından kamulaştırılır.
- İhtiyaç duyulması haline bu tür yerlerde olan gayrimenkullerden tescilli hazine taşınmazları TOB'un talebi üzerine, tescilsiz yerler ise Hazineye tescil edilmesini takiben, kamu idarelerine ait taşınmazlarda Kamulaştırma Kanununun ilgili maddeleri uyarınca belirlenecek bedelin ödenmesi koşuluyla tahsisi sağlanır.
- TOB'ca kamu idareleri ve diğer kişiler lehine kurulmuş olan yararlanma hakları ile buna dayalı olarak yapılmış olan yapıların başka kişilere/kurumlara devredilebilmesi yine TOB'un iznine tabidir.
- Milli parklar ve bu kapsamda olan alanlarda maden/petrol araştırma veya işletme ruhsatı hususunda gerekli izinler Cumhurbaşkanı kararı ile verilebilir. Bu konuda 2863 sayılı Kanunun ilgili hükümleri saklıdır. Ancak her durumda bu yerlerin korunması için uyulması gereken şartlar TOB'ca belirlenir.
- Milli park ve bu kapsamına giren yerlerde; tabii dengenin bozulmasına, yabani hayatın zarar görmesine, bu yerlerin doğal niteliklerinin bozulmasına yol açacak eylemler ile su ve hava kirliliği gibi çevre sorunlarına yol açabilecek müdahale yapılması, tabii dengeyi bozabilecek avlanma vb. eylemler yasaktır. Ayrıca onaylı planında izin verilen yapılar ile Türk Silahlı Kuvvetlerince gerekli görülen savunma sistemi kapsamında yapılacak yapılar haricinde kamu yararı anlamında mutlak bir zaruri durum bulunmadığı müddetçe mevcut yerleşim yerleri haricinde yapılaşmaya açılmaz.
- Bu alanlarda bulunan arkeolojik alanlarda, kazı, onarım, bilimsel incelemeler yapılabilmesi için KTB'den izin alınmalıdır.
- Bu alanlarda bulunan kurum ve hazine taşınmazları ile Devlete ait sahipsiz yerlerde herhangi bir şekilde arazi elde edilmesi, yapı yapılması ve bunların tapu

siciline tescil edilmesi yasaktır. Bu gibi yapı ve tesislere doğrudan TOB'ca el konulur.

- Milli parklar ve bu kapsamdaki alanlarda, bu alanlar için hazırlanmış olan planlara uygun olarak hazırlanan her türlü plan ve uygulama TOB'un iznine ve denetimine tabidir.

3.4.7.3. Sulak Alanlar ve Ramsar Alanları

Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinde sulak alanlar ve sulak alanların özel bir türü olan Ramsar alanlarının tanımı, özellikleri ve kullanım esasları belirlenmiştir. Sulak alan; tabii veya suni, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde altı metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların KKÇ'den itibaren kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerlerdir [ResGaz 3]. Bununla birlikte, ülkemiz 17 Mayıs 1994 tarihli, 21937 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan "Özellikle Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Sözleşmeyi (Ramsar Sözleşmesi) imzalamış ve bu sözleşme 28/12/1993 tarihli ve 3598 Sayılı Kanun kabul edilmiştir. Sözleşmenin yapıldığı yer olan "Ramsar" kentinden adını alan sözleşme kapsamında olan, uluslararası statü taşıyan ve özellikle su kuşlarının ve biyolojik çeşitliliğin korunması amacıyla koruma altına alınan bu alanlara Ramsar alanları denilmektedir. Ülkemizde Ramsar alanı olarak belirlenen sulak alanlar Tablo 3.9'de sunulmuştur [Web-9].

Sulak alanlar herhangi bir korunan alanda (örneğin içme suyu havzası) bulunabilir. Bu tür yerlerde sulak alanların ekolojik karakteri korunmak zorundadır. Bu nedenle sulak alanların başka bir korunan alanda kalması durumunda bu yerler, "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" çerçevesinde ilgili idaresince yönetilir. Bu yerler, uluslararası, ulusal ve mahalli ehemmiyete sahip olmalarına göre üç sınıfa ayrılır. Uluslararası ve ulusal sulak alanlarda yapılacak işlemlerde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (DKMPGM)'nden; mahalli sulak alanlarında ise ilgili orman bölge müdürlüğünden izin alınması zorunludur.

Sulak alanların tespiti, tescili ve ilanı ile bu yerlerdeki faaliyetlerle ilgili olarak verilecek izinler ve uygulanacak kısıtlılıkların tespiti maksadıyla merkezde TOB

Müsteşarı veya yardımcısı başkanlığından DSİ, OGM gibi bir çok kurumun genel müdürleri, STK (sivil toplum kuruluşları)'dan biyoloji ve ziraat ana dallarında farklı dallardan ikişer kişinin katılımı ile Ulusal Komisyon kurulur. Bu komisyon toplam 13 kişiden oluşur.

İllerde ise sulak alanın bulunduğu ilin valisi veya yardımcısı başkanlığında Bakanlık bölge müdürü dahil birçok kurumun il veya bölge müdürleri ile ziraat odası, su ürünleri kooperatifleri ve avcılık derneklerinden birer kişi ve farklı dallardan olmak üzere o bölgede bulunan üniversitelerden iki kişinin katılımı ile mahalli komisyonlar oluşturulur.

Ramsar Sözleşmesi kapsamında belirlenen uluslararası sulak alanlar (ramsar alanlar) listesine mahalli komisyonca ilave edilmek istenilen alanlar önce TOB'a bildirilir, uygun görülmesi halinde ilgili diğer bakanlıkların uygun görüşleri alınarak Ulusal Komisyona havale edilir. Ulusal Komisyonca karar verilen ramsar alanları Resmi Gazetede ilan edilir.

Tablo 3.9: Türkiye'deki Ramsar Alanları.

	Alan Adı	İl	Tarih
1	Göksu Deltası	Mersin	1994
2	Burdur Gölü	Burdur	1994
3	Seyfe Gölü	Kırşehir	1994
4	Manyas Gölü	Bandırma	1994
5	Sultan Sazlığı	Kayseri	1994
6	Kızılırmak Deltası	Samsun	1998
7	Akyatan Lagünü	Adana	1998
8	Uluabat Gölü	Bursa	1998
9	Gediz Deltası	İzmir	1998
10	Meke Gölü	Konya	2005
11	Yumurtalık Lagünleri	Adana	2005
12	Kızören Obruğu	Konya	2006
13	Kuyucuk Gölü	Kars	2009
14	Nemrut Kalderası	Bitlis	2013

Ulusal sulak alanlar, alanın yer aldığı idari sınırlarda yetkili olan TOB'un taşra teşkilatınca hazırlanan rapor mahalli komisyona gönderilir. Komisyon bu yerin ulusal ehemmiyeti olup olmadığına karar verir. Ulusal sulak alan olarak değerlendirilmesi durumunda, dosya Ulusal Komisyona intikal ettirilir. Ulusal

Komisyonda bu alanın ulusal sulak alan olduğuna kanaat getirilmesi durumunda şayet orman alanında veya orman yönetimine tabi olan alanda kalıyor ise TOB’ca, bunun haricindeki yerlerde ise ÇŞB’ce tescilli yapılarak ilana alınır.

Mahalli sulak alanlar ise; yine alanın bulunduğu idari sınırlarda yetkili olan TOB taşra teşkilatınca düzenlenen rapor mahalli komisyonda görülür ve DKMPGM’nin onayına sunulur. Genel Müdürlükçe onaylanması durumunda sulak alanın sınırları tespit edilerek bu alanın kullanım ve koruma koşulları belirlenir. Bu yerlerin izlenmesi sağlanarak senede bir kez olmak üzere mahalli komisyona rapor gönderilir ve komisyon gelen raporları değerlendirerek Bakanlığa bilgi verir.

“Ramsar Sözleşmesi Sulak Alan Yönetim Planı Rehberi” doğrultusunda ulusal öneme haiz sulak alanlar ve Ramsar Alanlarında yönetim planı TOB tarafından yapılır veya yaptırılır. Yönetim planları sulak alanların yönetilmesine ilişkin temel kuralları belirler. Bu nedenle planların oluşturulması sürecinde ilgili bakanlıklar, valilikler, yerel yönetimler, gönüllü kuruluşlar ve akademisyenler tarafından katılım sağlanması önemlidir. Hazırlanan yönetim planları, Ulusal Komisyonun uygunluk görüşleri doğrultusunda TOB’un onayı ile yürürlüğe konulur.

Koruma bölgeleri ise TOB’un koordinasyonu ile belirlenen uzmanların arazide yapacağı araştırma ve değerlendirme sonucunda tespit edilerek haritası oluşturulur. Ulusal sulak alanlarda Ulusal Komisyonun onayı; mahalli sulak alanlarda ise mahalli komisyonun uygunluk görüşü doğrultusunda DKMPGM’nin onayı ile yürürlüğe girer.

Yönetim planı hazırlanan yerlerde hazırlanacak olan mekânsal planlar, yönetim planları doğrultusunda hazırlanır ve uygulamalar da bu planlara uygun yapılır. Ancak yönetim planı hazırlanmamış sulak alanlarda bölgenin ve koruma sahasının hudutları fiziki mekansal planlar üzerinde işaretlenir.

Sulak alanlara ilişkin koruma ilkeleri, kısıtlamalar ve izinler şu şekildedir:

- Sulak alanlar göl ve benzeri unsurlar olduğu için devletin hüküm ve tasarrufu altındadırlar. Ancak bu alanları çevreleyen koruma alanları belirlenirken, alanın çevre çapına göre özellikle KKÇ’nin belirlenmediği alanlarda şahıs taşınmazlarını da kapsayabilir.

- Sulak alanların yer aldığı havzalarda entegre havza yönetim planları hazırlanır. Bu planların bulunmaması durumunda havza planları sulak alanların yönetim planlarına uygun şekilde hazırlanır.
- Sulak alanlar aynı zamanda içme suyu amacıyla kullanılıyor ise Su Yönetimi Genel Müdürlüğüne (SYHM) kararlaştırılan özel hükümler değerlendirilir.
- Sulak alanlarda doldurma veya kurutma yaparak arazi kazanılması yasaktır.
- Sulak alanların ekolojik dengesini bozabilecek şekilde yer altı/yerüstü su alımı yasaktır.
- Ramsar alanlarında ve ulusal sulak alanlarında DKMPGM'den; mahalli sulak alanlarda ise orman bölge müdürlüğünden uygun görüş alınmadan kum ve çakıl alınması yasaktır [ResGaz 3].
- Mutlak, hassas ve sürdürülebilir koruma bölgelerinde saz ve diğer bitki türlerinin yakılması, sazların sökülmesi ve tahrip edilmesi yasaktır [ResGaz 3].

4. ÜLKEMİZDE COĞRAFI VERİNİN YÖNETİMİ

Coğrafi veri, bir koordinat sisteminde ilişkilendirilebilen, yeryüzünü oluşturan ormanlar, nehirler, denizler, göller gibi doğal nesnelere ait bilgilerdir. Bunların coğrafi bilgi sistemlerinde (CBS) kullanılabilmesi için nokta, hat, çokgen şeklinde vektör veriler ile raster veri türlerine göre sınıflandırılarak dijital ortama aktarılması gerekmektedir. Bu şekilde verinin yönetilmesi, kullanılması ve üzerinde analiz yapılması imkanı doğmaktadır. Ülkemizdeki birçok kurum ve kuruluş yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında farklı mevzuatlara göre coğrafi veriler üretmekte, kullanmakta ve yönetmektedir.

4.1. Coğrafi Veri Üreten ve Yöneten İdareler

Ülkemizde kamu kurum ve kuruluşları ürettikleri veya üreten kurumlardan temin ederek kullandıkları ve yönettikleri verileri kullanarak kendi kurumsal ihtiyaçlarına göre bilgi sistemleri oluşturmaktadır. Bununla birlikte bu sistemlerin tamamının ortak bir platformda toplanmamış olması nedeniyle arazi idaresinin tek bir bilgi sisteminden yürütülmesi mümkün olmamaktadır. Tablo 4.1’de ülkemizde bazı kamu kurum ve kuruluşlarının kullandıkları bilgi sistemleri gösterilmektedir.

Ülke genelinde üretilen coğrafi verilerin uluslararası standartlara taşınması, paylaşılması, yönetilmesi, ulusal CBS’nin hayata geçirilmesi ve Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)’nin oluşturulması için 2011 yılında ÇŞB’ye bağlı Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü (CBSGM) kurulmuştur. Ancak coğrafi veri üreten idarelerde gerekli farkındalığın tam olarak oluşmamış olması, yasal düzenlemelerin yetersiz olması ve kurumların idari yapılanmalarındaki farklılıklar nedeniyle CBSGM işlevselliğini tam olarak kazanamamış, dolayısıyla TUCBS tam anlamıyla oluşturulamamıştır. Bu nedenle konumsal verinin üretilmesi kadar paylaşılması ve “ulusal konumsal veri tabanına entegre edilmesi hususunda gerekli farkındalığın oluşturulması gerekmektedir. Veri paylaşımı konusunda örnek kurumlardan birisi olan TKGM, 2011 yılından bu yana talepte bulunan tüm kamu kurum ve kuruluşları ile protokol düzenleyerek kendi bünyesinde bulunan coğrafi verileri online ortamda paylaşmaktadır. Ancak bütün kamu kurum ve kuruluşlarınca böyle bir uygulamaya geçilmemiş olması nedeniyle ülke genelinde tam bir koordinasyon ve veri paylaşımından söz edilememektedir.

Tablo 4.1’de görüldüğü üzere CBSGM tarafından kurulan ve yönetilen “ATLAS” uygulaması, ÇŞB ve bağlı kuruluşlarınca üretilen coğrafi verilerin yanı sıra diğer kurumlarca üretilen verilerin de dahil edilebildiği ortak bir platform olarak kullanılmaktadır. Bu uygulama mevcut haliyle arazi hakkında görsel bilgiler sunmakla birlikte arazi idaresi anlamında net bir işlevsellik kazanamamıştır.

Tablo 4.1: Kamu Kurumlarınca Kullanılan Bazı Coğrafi Bilgi Sistemleri.

Sıra No	KURUM	VERİ TÜRÜ	COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ
1	TKGM	*Tapu ve kadastro verileri **Tapu Arşiv Bilgileri ***Harita Bilgileri, Harita Metaverileri, Yer Kontrol Noktaları	*TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) **TARBİS (Tapu Arşiv Bilgi Sistemi) ***HBB (Harita Bilgi Bankası)
2	OGM	Orman bilgileri	ORBİS (Orman Bilgi Sistemi)
3	Belediyeler	İmar Planları, Su ve Kanalizasyon Sistemleri, Hâlihazır Haritalar,	KBS (Kent Bilgi Sistemleri)
4	Tarım ve Orman Bakanlığı	Tarımsal ürünler ile bu ürünlerin ithalatı, ihracatı	TARBİL (Tarım Bilgi Sistemi)
5	DSİ	DSİ tarafından yönetilen ve iletilen veya devredilen sulama tesislerinin izlenmesi bilgileri	SUTEM (Sulama Tesisleri Mekansal Bilgi Sistemi)
6	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Parselleri, Devlete Ait Tescil Harici Alanlar	MEOP (Milli Emlak Otomasyon Programı)
7	Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü	İdari Birimler, Nüfus Yoğunluğu, Hidrografya, Ulaşım, Korunan Alanlar, Çevre Düzeni Planları, AFAD, OSB Bölgeleri, Belediye Servisleri, Şehir Atlası, Uydu Görüntüsü, Riskli Alanlar, Jeoloji vs.	ATLAS (https://www.atlas.gov.tr)
8	Harita Genel Müdürlüğü	Vektör ve raster haritalar, deprem ve meteoroloji bilgileri	ATLASHARİTA ATLASKÜRE
9	SYGM	Su Kaynakları ve Kalitesi, Havza Yönetimi, İklim/Kuraklık, Taşkın vs.	USBS (Ulusal Su Bilgi Sistemi)
10	MTA	Faylar, Jeoloji Formasyon, Magmatik Kayaçlar, Depremler vs.	Yerbilimleri Harita Görüntüleyici ve Çizim Editörü
11	AFAD	Deprem İzleme, Acil Müdahale, Afet Yönetimi	AYDES (Afet Yönetim ve Karar Destek Sistemi)

4.2. Coğrafi Veriye Ait Mevzuat Analizi

Ülkemizde coğrafi verilerin üretimi ve yönetimi farklı kurum ve kuruluşlar tarafından farklı mevzuatlara göre yapılmaktadır. Örneğin TKGM ürettiği mülkiyet verilerini, 7201 sayılı Türk Medeni Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü, Tapu Planları Tüzüğü ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde yönetmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü, DSİ, TEİAŞ gibi kamulaştırma yapan idareler ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında faaliyet gösterdiğinden bu Kanun kapsamında coğrafi veri üretmektedir. Ülkemizde coğrafi veri üreten kurumların coğrafi veri ürettiği yasal dayanaklar Tablo 4.2’de sunulmaktadır.

Coğrafi verilerin üretimi için ulusal ve uluslararası standartların açıklandığı, bu verilerin üretilmesinde, depolanmasında ve paylaşılmasında mükerrerliğin önlenmesi ve kamu kurumlarının birlikte çalışabilmesinin sağlanması amacıyla hazırlanmış olan “Coğrafi Bilgi Sistemleri Kanunu Taslağı” henüz yasalaşmamıştır. Bu nedenle mevcut durumda 2015 yılında yürürlüğe giren “Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik” coğrafi verinin üretimi ve yönetimi konusunda tek yasal dayanaktır. Ancak yasal dayanağın Yönetmelik bazında olması ve coğrafi verinin paylaşılması hususunda net bir bağlayıcılık bulunmaması nedeniyle ortak coğrafi veri havuzu konusunda beklentiler karşılanamamıştır.

Ulusal CBS konusunda genel hedefleri ve stratejileri belirlemek, coğrafi veri üreten ve yöneten idareler arasında gerekli koordinasyonu sağlamak, bu hususta karşılaşılan sorunları çözüme kavuşturmak, CBSGM tarafından, üyelerce veya teknik komite tarafından iletilen önerileri değerlendirmek üzere; Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı başkanlığında ilgili bakan yardımcılarında oluşan bir Koordinasyon Kurulu oluşturulmuştur. Kurulun olağan toplantısı her yılın Ekim ayında yapılmaktadır. Ayrıca Bakanlıkça belirlenen veri tanımına uygun şekilde bütün coğrafi verilerin uyumlulaştırılmasını sağlamak, coğrafi verilerin üretimini izlemek, ulusal CBS konusunda araştırma ve geliştirme çalışmaları için uzman kişilerden oluşan çalışma ekipleri oluşturmak, bu ekiplerce hazırlanan raporları değerlendirerek Koordinasyon Kuruluna iletmek amacıyla CBSGM başkanlığında ilgili idarelerin genel müdürleri, başkanları veya temsilcilerinden oluşan teknik komite kurulmuştur.

Coğrafi verilerin veri tanımlama belgeleri ÇŞB’ce hazırlanmakta olup; bu verilerin, coğrafi veri setlerinin, veri servislerinin doğru ve güncel olmasından ve içeriğinden üretici kurum ve kuruluşlar sorumludur.

Tablo 4.2: Coğrafi Veri Üreten Bazı Kurumlar ve Yasal Dayanaklar.

Sıra No	Mevzuat	Kurum/Kuruluş
1	2644 Sayılı Tapu Kanunu, Tapu Sicil Tüzüğü ve İlgili Yönetmelikler	TKGM
2	3402 Sayılı Kadastro Kanunu, Tapu Planları Tüzüğü ve İlgili Yönetmelikler	
3	3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Tüm Kamu Kurumları
4	167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun	DSİ Genel Müdürlüğü
5	442 Sayılı Köy Kanunu	Valilik/ Kaymakamlık/Köy Tüzel Kişiliği
6	634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu	Belediyeler/Büyükşehir Belediyeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
7	775 Sayılı Gecekondu Kanunu	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Belediyeler/Büyükşehir Belediyeleri
8	831 Sayılı Sular Hakkında Kanun	Belediye/Köy Tüzel Kişiliği
9	1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
10	2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu	Kültür ve Turizm Bakanlığı
11	2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	Kültür ve Turizm Bakanlığı
12	2872 Sayılı Çevre Kanunu	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
13	2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu	Tarım ve Orman Bakanlığı
14	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	Kamulaştırma Yapan Tüm İdareler
15	2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu	Tarım ve Orman Bakanlığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
16	2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Belediyeler/Büyükşehir Belediyeleri
17	2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Tablo 4.2: Devam.

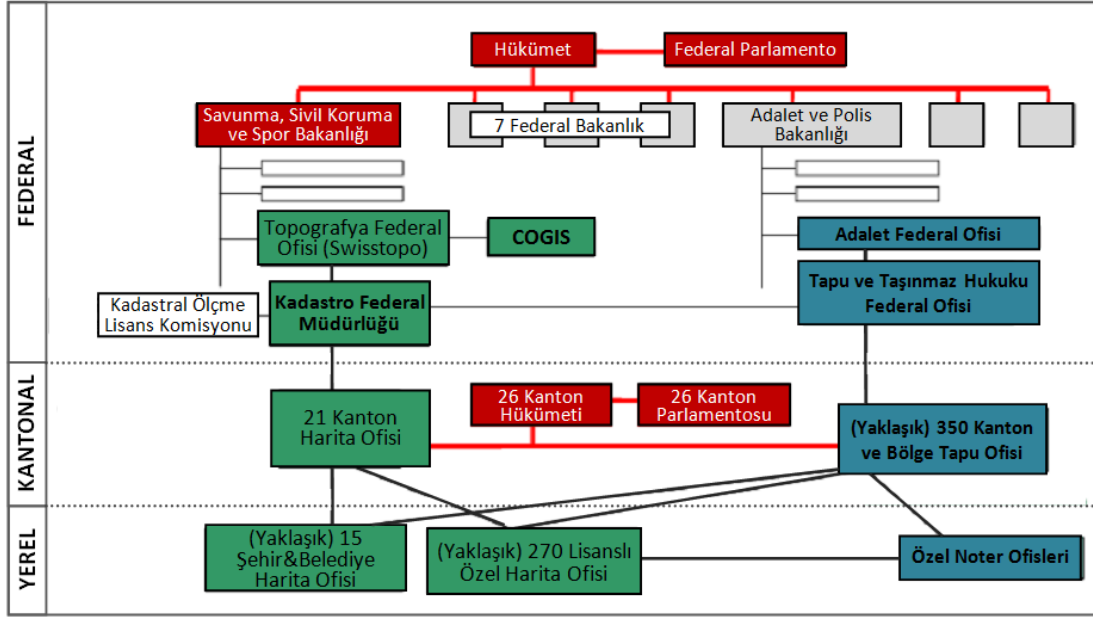
18	3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu	Tarım ve Orman Bakanlığı
19	3213 Sayılı Maden Kanunu	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı
20	6831 Sayılı Orman Kanunu	Tarım ve Orman Bakanlığı
21	7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun	Hazine ve Maliye Bakanlığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İçişleri Bakanlığı
22	3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Belediyeler/Büyükşehir Belediyeleri
23	4342 Sayılı Mera Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Tarım ve Orman Bakanlığı Valilikler
24	4373 Sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu	Valilikler/ Kaymakamlıklar
25	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Organize Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü
26	5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Büyükşehir Belediyeleri
27	5393 Sayılı Belediye Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Belediyeler
28	5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Tarım ve Orman Bakanlığı
29	5543 Sayılı İskân Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Valilik/ Kaymakamlık Belediyeler
30	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelikler	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Büyükşehir Belediyeleri Belediyeler/ İl Özel İdareleri
31	2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve İlgili Yönetmelikler	Milli Savunma Bakanlığı (Genel Kurmay Başkanlığı) İçişleri Bakanlığı
32	Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği	Tüm Kamu Kurum ve Kuruluşları
33	Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik	Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü ve ilgili kurumlar

5. İSVİÇRE KAMU HUKUKU KISITLAMALARI (PLR) KADASTROSU

5.1. İsviçre’de Tapu ve Kadastro Yapısı

Resmi adıyla İsviçre Konfederasyonu, 26 kantondan (eyalet) oluşmaktadır. İsviçre, taşınmaz mülkiyeti üzerine getirilen kamu hukuku kısıtlamalarının, sistematik bir şekilde belgelendirilip merkezi olarak yayınlandığı bir kadastro sistemi geliştiren ilk ülkelerden birisidir.

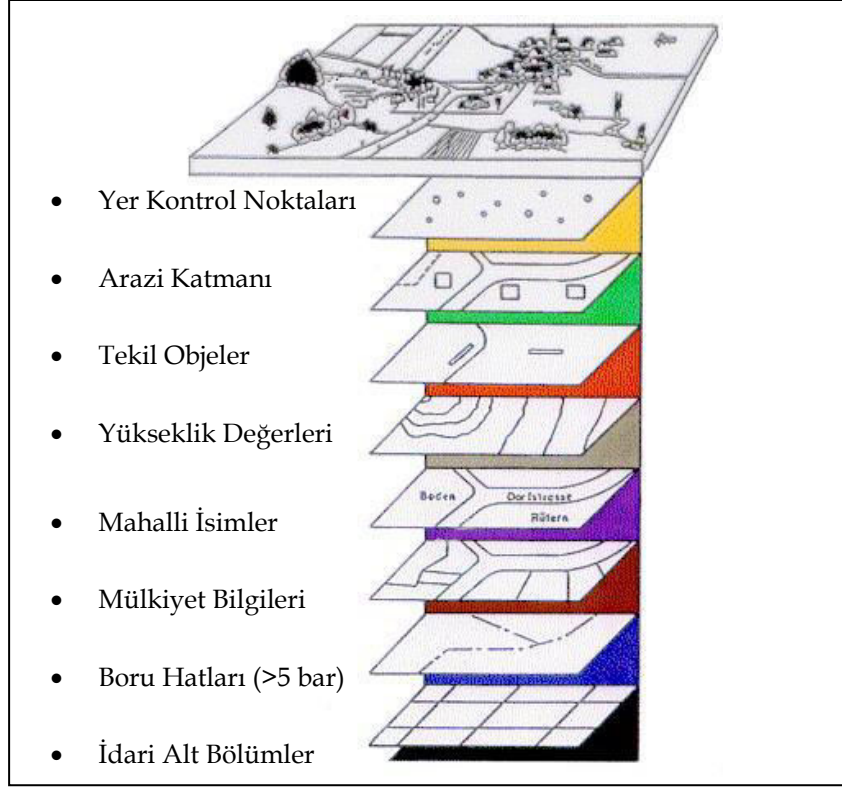
İsviçre’nin kurumsal yapısında federal, kanton ve yerel seviye olmak üzere 3 farklı düzey bulunmaktadır. Bu seviyelerdeki tapu, kadastro ve harita servisleri ve bağlı buldukları idareler Şekil 5.1’de sunulmaktadır [Çete, 2007].



Şekil 5.1: İsviçre’de Tapu, Kadastro ve Harita Servisleri.

İsviçre’de 1/25000 ve daha küçük ölçekli haritaların üretiminden tek sorumlu kurum “Topoğrafya Federal Ofisi” (Swisstopo)’dir [Çete, 2010]. 1993-1994 yıllarında yürürlüğe giren “Kadastro Yönetmeliği” ve “Kadastro Teknik Yönetmeliği” ile ülkede kadastro çalışmaları tamamen sayısal yöntemlerle yürütülmeye başlanmış, kadastroya sadece arazi kaydına hizmet etme değil, aynı zamanda arazi bilgi sistemlerinin altyapısını oluşturma görevi de verilmiştir [Stuedler

ve Williamson, 2005; Kaufmann vd., 2002]. İsviçre tapu ve kadastronun temelinde öncelikle parsel sınırlarının tanımlanması, bu tanımlara göre ölçü yapılması ve nihayetinde mülkiyetinin tescil edilmesidir. Kadastronun Temel Veri Modeli'nde 8 adet bilgi katmanı ile sayısal kadastronun haritaları oluşturulmuştur. Şekil 5.2'de kadastronun veri modeli bilgi katmanları verilmiştir [Stuedler, 2003].



Şekil 5.2: Kadastronun Veri Modeli Bilgi Katmanları.

5.2. İsviçre Kamu Hukuku Kısıtlamaları (PLR) Kadastrosu

İsviçre'de Public Law Restriction-Cadastre (Kamu Hukuku Kısıtlamaları Kadastrosu) olarak adlandırılan PLR Kadastrosu, taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamaları hukuki dokümanlar üzerinde gösteren ve bunun yanı sıra kullanıcıların kolaylıkla erişebileceği ve taşınmaz üzerindeki tüm kısıtlamaları aynı anda görebileceği bir bilgi sistemidir. PLR Kadastrosu belirli bir taşınmaza ilişkin planlar, yasal hükümler ve düzenlemeler, arazi detayları, orman ile ilişkisi, gürültü ve kirlilik haritalarındaki konumu, kullanım amacı gibi bilgiler içerir. PLR Kadastrosu ile dijital ortamda bulunan planlar ile yazılı doküman formatında bulunan kısıtlar ve

hükümler bir bilgi sisteminde birleştirilerek kullanıcılara kullanım kolaylığı sağlanmaktadır.

İsviçre'de toprak sahipliği üzerinde 150'den fazla farklı kamu hukuku kısıtlaması vardır [Web-4]. 2012 yılında pilot proje olarak 8 kantonda uygulama çalışmaları başlatılmış ve bu uygulamaların, yani birinci aşamanın 2012-2016 yılları arasında tamamlanması planlanmıştır. Pilot uygulamaların yapıldığı 8 kantonda 2014 yılı itibariyle 17 adet kısıtlılık PLR Kadastro sistemi ile online sunulmaya başlanmıştır. Halihazırda İsviçre'de PLR Kadastro kapsamında sunulan 17 farklı kısıtlama Tablo 5.1'de verilmiştir [Web-7]. Ülkenin tamamının PLR Kadastro sunulan ise ikinci aşama kapsamında 2020 yılına kadar tamamlanması öngörülmektedir.

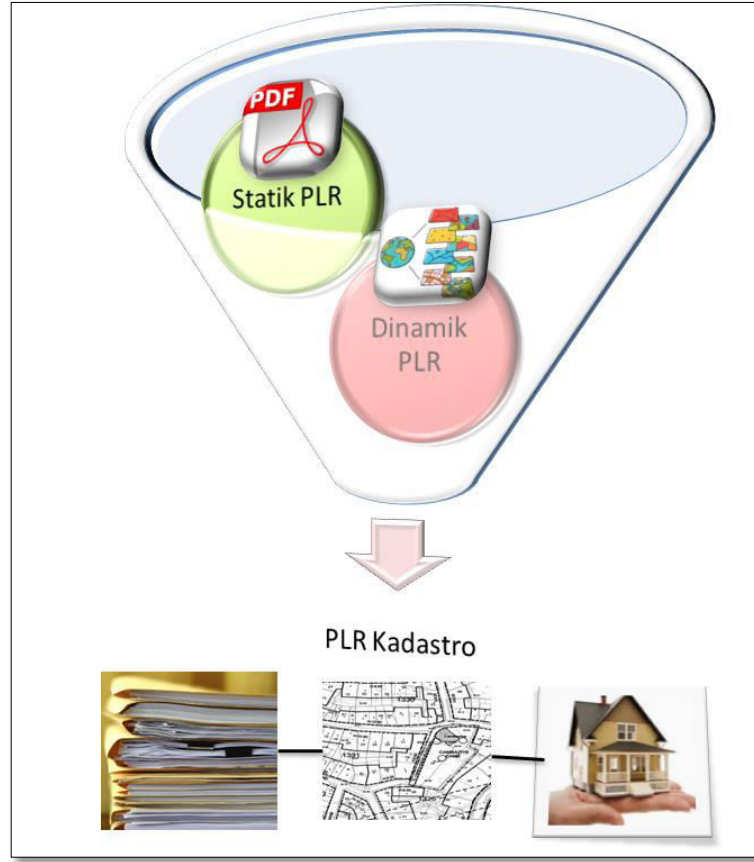
PLR kadastro sisteminde mevcut olan veriler, kaynağına bağlı olarak dijital ve analog formlarda bulunmakta olup kantonal PLR coğrafi portalları sayesinde internet üzerinden temin edilebilmektedirler [Web 4].

Tablo 5.1: İsviçre PLR Kadastro İle Sunulan Kısıtlamalar.

Kontamine (Kirlilik Alanları)	Kirlilik alanlarının kadastro
	Askeri kirlilik alanlarının kadastro
	Sivil havaalanları kirlilik alanlarının kadastro
	Toplu taşıma kirlilik alanlarının kadastro
Demiryolları	Demiryolları için proje planlama bölgeleri
	Demiryolları için inşaat hatları
Havaalanları	Havaalanları için proje planlama bölgeleri
	Havaalanları için inşaat hatları
	Güvenlik bölgesi planları
Yer altı suyu koruması	Yeraltı suyu koruma kuşakları
	Yeraltı suyu koruma alanları
Gürültü	Gürültü hassasiyeti seviyeleri (arazi kullanım bölgelerinde)
Otoyollar	Otoyollar için planlama bölgeleri
	Otoyollar için inşaat hatları
Mekansal Planlama	Arazi kullanımı planlaması (kanton / belediye)
Ormanlar	Yapı bölgelerinde orman çevreleri
	Orman mesafe çizgileri

PLR kadastro sunulan dinamik ve statik ayakları bulunmaktadır. Dinamik PLR kadastro, coğrafi portal üzerinden çevrimiçi istek yoluyla bilgiye erişim sağlaması,

statik PLR kadastro ise kağıt üzerinde veya PDF formatında bilgilerin yer almasıdır. PLR kadastrosunun dinamik ve statik özü gösterimi Şekil 5.3’de verilmiştir.



Şekil 5.3: PLR Kadastrosunun Dinamik ve Statik Özü Gösterimi.

Tasarlanan bilgi sisteminin temel amacı, ilgililerin PLR kadastrosu yardımıyla belirli bir arazi parçası hakkında hangi kamu hukuku kısıtlamalarının uygulanacağını öğrenebilmesidir[Web-5]. Bu kapsamda gayrimenkul sektörünün bileşeni olan idareler, gayrimenkul sahipleri, bankalar ve diğer kullanıcılar için açık, kesin, güvenilir ve kolay erişilebilen bilgi kaynağı oluşturulmaktadır. Bu sayede kamu projelerinin uygulanmasına ilişkin karar alma süreçleri kısaltılabilmekte ve şeffaf uygulamalara altlık hazırlanabilmektedir. Uygulanan sistemde, mülkiyet ile ilgili olan belirli bir kamu hukuku kısıtlaması hakkında bilgiye ihtiyacı olan herkes, ilgili kanton veya belediye makamından gerekli bilgileri alabilmektedir [Web-4].

5.2.1. İsviçre PLR Kadastrounda Hukuki Yapı

İsviçre’de tapu ve kadastro faaliyetlerini düzenleyen mevzuatların başında, “İsviçre Medeni Kanunu” gelmektedir [Stuedler vd., 2005]. Bu kanuna göre bir taşınmaza ait malik, irtifak hakkı, kısıtlılık gibi bilgilere yalnızca o taşınmazla ilişkisini kanıtlayan kişiler erişebilmektedir. Ancak 2004 yılından bu yana yetki konusunda bazı düzenlemeler yapılarak üçüncü şahısların da bu bilgilere erişebilmesi imkânı sağlanmıştır. Bu yetki genişliği çerçevesinde mülkiyet bilgilerinin herkese açılmış olmasına karşılık bir malikin tüm malvarlığını öğrenebilme ve taşınmaza ait ipotek satış bilgileri, kredi veren kurum gibi bilgiler halen ilgililerince incelenebilmektedir. Yetki serbestisi ile birlikte yapılan bütün sorgulamalar kayıt altına alınmakta olup, yapılan sorgulamalar sonucu kötü niyetli kullanımın tespitinde cezai yaptırımlar uygulanmaktadır.

Ülkemizde olduğu gibi İsviçre’de de mülkiyet haklarına çok sayıda kanun ve yönetmelik ile kısıtlamalar getirildiğinden ve bu kısıtlamaların farklı altlıklarda ve dağınık yapıda bulunması nedeniyle taşınmaz maliklerince sorunlar yaşanmıştır.

Arazi idaresi kapsamındaki faaliyetler ise 2008 yılına kadar Medeni Kanun ve diğer birçok farklı mevzuata göre yürütülmekte iken, bu tarih itibariyle tüm mevzuatlar “Coğrafi Bilgi Kanunu” adı altında bir bütün haline getirilmiştir.

İsviçre federal yasaları, 1990 yılından bu yana % 30'luk bir artış göstermekle birlikte mevzuatların toplamı yaklaşık olarak 55.000 sayfa içermektedir [Miserez, 2006]. Diğer yandan, İsviçre’de, ülkemizde olduğu kamu hukuku ve özel hukuk kısıtlamaları bulunmakta ve yasama organlarınca veya yetkili kurumlarca kamu yararı alınarak oluşturulan kamu hukuku kısıtlamaları, özel hukuk kısıtlamalarına göre öncelikli olarak görülmektedir. Bu bağlamda, 2002 yılında İsviçre Federal Anayasa’sına, kamusal hak ve kısıtlamaların kadastroda gösterilmesinin yasal ve anayasal temelini güçlendirecek bir madde eklenmiştir [Stuedler,2003]. Daha sonra, yeni hazırlanan Coğrafi Bilgi Yasası’nda da buna ilişkin hükümlere yer verilmiştir [Miserez, 2006].

5.2.2. İsviçre PLR Kadastrounda İdari Yapı

İsviçre’nin federal yapıda bir ülke olması nedeniyle PLR kadastrounun yönetilmesi ve kullanımı kantonlar ve federal yönetim tarafından ortak

yürütülmektedir. İsviçre PLR kadastrounun idari yapısı Tablo 5.2’de verilmiştir. PLR kadastrou ile ilgili olarak stratejik hedeflerinin ve asgari gereksinimlerin belirlenmesi ve kantonlar arası koordinasyon Federal Hükümet tarafından sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra PLR kadastroya ilişkin verilerin kalitesi ve üretimi, ilişkilendirilmesi, yönetilmesi gibi işlemlerin denetimi ise İsviçre Federal Kadastro Müdürlüğü bünyesinde gerçekleştirilmektedir. Kantonlar düzeyinde ise PLR’lere ait verileri ilgili kurumlardan toplayan, yöneten ve paylaşan ofisler bulunmaktadır.

Tablo 5.2: İsviçre PLR Kadastro İdari Yapısı.

Federal Seviye (Stratejik Yönetim ve denetim kontrolü)	Swisstopo (İsviçre Federal Kadastro Müdürlüğü)
Kantonal Seviye (Operasyonel yönetim)	Kanton Ölçüm Ofisleri (Veri toplama, işleme ve paylaşımı)

5.2.3. İsviçre PLR Kadastrounun Mali Yönü

İsviçre PLR kadastrounun işletme maliyetleri, federal hükümet ile kantonlar tarafından müşterek olarak karşılanmaktadır. Federal hükümet, sisteme uygun donanım ve yazılım bileşenlerinin temin edilmesi, personelin temini ve eğitimi, verinin korunması, veri iletimi için gerekli ekipmanların sağlanması ve işletilmesi, çıktıların belgelendirilmesi gibi işlemlerde kendi üzerine düşen payı karşılamaktadır [Web-6].

Ülkenin tamamı için toplam işletme maliyetinin 10 milyon İsviçre Frangı (Yaklaşık 61.5 milyon Türk Lirası) tahmin edilmektedir. Bu miktarın yarısı federal hükümet tarafından karşılanırken, diğer yarısı ise kantonlar arasında paylaştırılmaktadır. Kantonlarca ödenecek olan miktarın 1/5’i bütün kantonlara eşit oranda, 3/5’i kantonların nüfus oranlarına göre ve 1/5’i de kantonların yüzölçümlerine göre dağıtılmaktadır [Web-6].

6. ÜLKEMİZDE KAMU HUKUKU KADASTROSUNUN UYGULANABİLİRLİĞİ

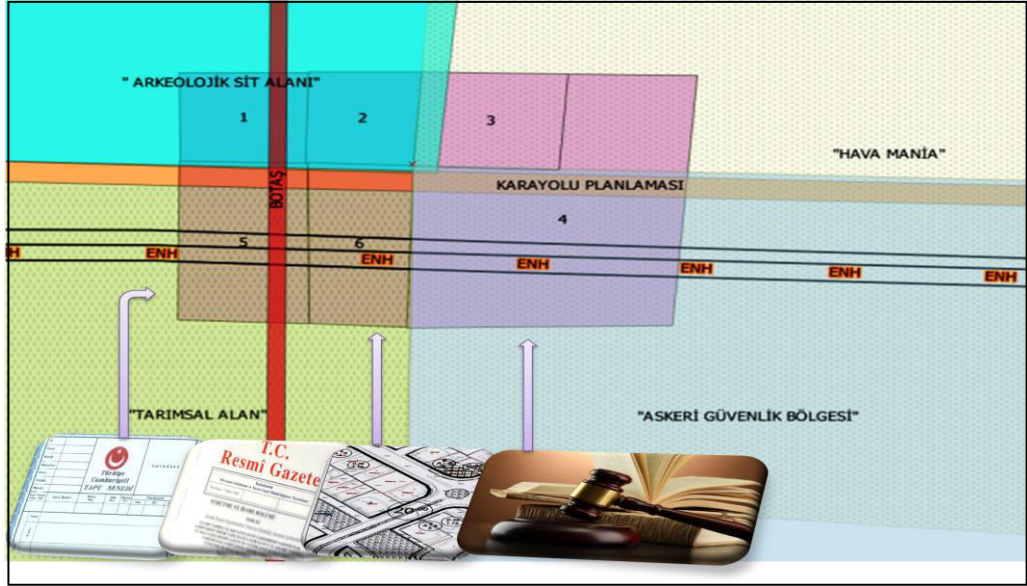
Ülkemizde taşınmazların sicili elektronik olarak TAKBİS üzerinde ve fiziki olarak tapu müdürlüklerinde muhafaza edilen kütüklerde (tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, özel siciller) tutulmaktadır. Ayrıca taşınmazlara ait geometrik ve sayısal bilgiler (tapu planları) de kadastro müdürlüklerinin arşivlerindeki pafta ve diğer teknik belgelerde yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde meydana gelen geometrik ve hukuki değişiklikler ise tescil aşamasında güncellenmektedir.

Medeni Kanun gereğince; tapu bilgileri, ilgisi olduğunu ispat eden herkese karşı açıktır. Ancak, tapu sicilinde yalnızca taşınmaza ait ada ve parsel numaraları, geometrik bilgileri, malik bilgileri, taşınmazın cinsi ile taşınmaz üzerinde tescil edilmiş veya tapu müdürlüğüne yasal yollarla bildirilmiş olan hak ve kısıtlamalar yer almaktadır. En basit şekliyle bir taşınmaz üzerindeki imar planı ve gelecek zamanda uygulanacak değişiklikler ancak uygulama yapılması ve tescil edilmesi sonucunda tapu siciline kaydedilmektedir.

Kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallara ilişkin imar planlarını yapan idareler ile kamulaştırma projelerini gerçekleştiren ve bu yönde planlamalar yapan idareler ve arazi toplulaştırması, parselasyon uygulaması gibi dağıtıma esas yapılan projeleri yürüten kamu idareleri, uygulama planlarını kendi arşivlerinde veya bilgi sisteminde bulundurmaktadır. Dolayısıyla taşınmaz üzerinde mevcut olan hak ve kısıtlamalardan yalnızca tapu sicilinde tescil edilmiş olanlar TAKBİS’de tek bir sorgulama ile ulaşılabilir durumdadır. Ayrıca sit alanları gibi varlıklarının geometrik olarak kadastral planlara işlenmeden yalnızca idaresince tapu müdürlüğüne bildirilmiş olanların tapu sicilinde bu yönde belirtme bulunuyor olması da geometrik olarak veri bütünlüğünün sağlanmasını engellemektedir.

Bir taşınmaz sahibinin taşınmazına ilişkin mevcut ve gelecekteki statüsünü öğrenebilmesi için mülkiyet bilgilerinin, imar, koruma ve kamulaştırma planlarının, tarımsal sınıfının, yapılaşma koşullarının, özel bölgelerde kalmakta ise bu bölge sınırlarının tek bir bilgi sisteminde bulunması gerekmektedir. Taşınmaza ilişkin bu şekilde bulunan bütün hak ve kısıtlamaların yasal dayanakları ile birlikte yer aldığı KHKK’nın genel kurgusu Şekil 6.1’de verilmiştir. Ülkemizde kamu hukuku kısıtlamaları dağınık hukuki altyapılarda ve farklı uygulamalarla yapıldığından arazi

idaresi anlamında ortak bir sistem bulunmamaktadır. KHKK'nın verimli ve sürdürülebilir olabilmesi için öncelikle yasal mevzuatlarda ve idari yapılanmalarda köklü değişikliklerin yapılması ve ihtiyaçlar doğrultusunda teknik altyapı sağlanması gerektiği düşünülmektedir. Örneğin Şekil 6.1'de 5 numaralı parsel üzerinde BOTAŞ'ın ve KGM'nin kamulaştırma planları, benzer şekilde aynı parselde TEİAŞ'ın irtifak kurma planları bulunmaktadır. Bu idarelerden KGM'nin, kamulaştırma dosyasını daha önce tescil ettirmesi durumunda TEİAŞ ve BOTAŞ'ın projelerini baştan almaları gerekmektedir. Çünkü kamulaştırma sonrası 4, 5 ve 6 no'lu parseller ifraz olduğundan parsel numaraları değişecektir. Dolayısıyla kamulaştırma kararı dahil olmak üzere işlem en başa dönecektir. Bu durum ve benzer örnekleri ülkemizde halen yaşanmaktadır.



Şekil 6.1: KHKK'nın Genel Kurgusunun Örnek Gösterimi.

6.1. İdari Yapılanma Açısından Gereksinimler

Ülkemizde arazi yönetimi konusunda çok sayıda kamu kurumu görev yapmaktadır. Bu idarelerin her biri bağlı oldukları bakanlıkça yönetilmektedir. Ancak arazi idaresi anlamında görev yapan ve coğrafi verinin tek elden yönetilebileceği, bütün kurumlara karşı yaptırım olan bir üst kurum/kuruluş bulunmamaktadır.

Öyle ki, ÇŞB'ye bağlı olarak kurulan CBSGM bu sebeple kurulmuş ancak gerek yasal altlığın yönetmelik düzeyinde hazırlanmış olması, gerekse coğrafi veri üreten birçok kurumun farklı bakanlıklar çatısı altında bulunuyor olması uygulamada sorunlara neden olmaktadır.

Bu nedenle bakanlıklar üstü koordinasyon sağlayacak ve coğrafi veri üreten idarelerden veri teminini sağlayacak, bu veriler yardımıyla arazi idaresini yönetebilecek bir idari yapının olması gerekir. Bu anlamda bahsedilen tüm bilgilerin etkin yönetimi ve KHKK'ya konu bilgilerin de koordinasyonu mümkün olabilecektir. 2018'den bu yana ülkemizde uygulanmakta olan yeni cumhurbaşkanlığı sistemi dahilinde olmak üzere TUCBS için politika üretme ve koordinasyon yetkisi bulunan Cumhurbaşkanlığına bağlı kurul veya ofis kurularak bu görevin yürütülmesi, ayrıca coğrafi veri üretimi ve yönetiminde önemli rolleri bulunan TKGM, Harita Genel Müdürlüğü (HGM) ve CBSGM gibi kurumların da bu idarenin bünyesinde faaliyetlerine devam etmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca veri toplama ve paylaşımı ve halktan gelen taleplerin karşılanması için taşra teşkilatı kurulması da gerekeceğinden, mevcut tapu ve kadastro müdürlükleri ile tarım ve orman müdürlüklerinin kısmen veya tamamen ortak paydada birleştirilebileceği il ve ilçe düzeyinde arazi idare müdürlükleri oluşturulmalıdır.

6.2. Hukuki Açıdan Gereksinimler

Ülkemizde yürürlükte olan mevcut yasal durum incelendiğinde, sayıca fazla ve parçalı durumda olan mevzuatlar genellikle net bir sınır çizmemekte ve uygulayıcının yorumuna bırakılan uygulamalara neden olmaktadır. Kamu kurumlarınca yürütülen projeler farklı mevzuatlara göre uygulanmaktadır. Bununla birlikte bu mevzuatlara göre yapılan uygulamalardaki temel amacın coğrafi veri üretmek değil kamu projelerinin uygulanması olduğu görülmektedir. Üretilen coğrafi veriler de yine bu verileri üreten kurumlarca uygulanmakta olduğundan ulusal ve uluslararası standartlara uyulması ikinci planda kalmaktadır. Bu nedenle öncelikle coğrafi veri üreten ve yöneten kamu ve özel sektör uygulayıcılarını bağlayıcı olan, kapsamlı bir içeriğe sahip Coğrafi Bilgi Sistemi Kanunu yayımlanmalıdır. Söz konusu Kanunun, coğrafi verinin üretilmesi, depolanması,

toplanması ve paylaşılmasında mükerrerliğin önlenmesi, bu işlemlerde ulusal ve uluslararası standartlara uyulması, coğrafi verinin güvelliğinin ve güncelliğinin sağlanması gibi konularda net hükümler içermesi gerekmektedir. Bununla birlikte TUCBS ve Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu kurulması, yönetilmesi ve e-devlet entegrasyonunun yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, kamu hukuku kısıtlamalarının bulunduğu, farklı idarelerce uygulanan parçalı mevzuatların asgari sayıya indirgenerek yeniden düzenlenmesi ve güncellenmesi gerekmektedir. Ayrıca yasal mevzuatlar hazırlanırken uygulama farklılıklarının ortadan kaldırılması amacıyla yalnızca kamu idarelerinin personelleri değil her bir konu için o konuda uzman olan (üniversitelerden, sivil toplum kuruluşlarından ve özel sektörden) kişilerin katılımları sağlanarak, uygulanabilir, açık ve kesin hükümler içeren mevzuatların oluşturulması büyük önem taşımaktadır. Bu konuda hazırlanacak olan mevzuatlara kamu hukuku kısıtlamaları çerçevesinde ana kriterleri belirleyecek bir çatı kanun hazırlanması gerekmektedir. Bu kanunun Türk Medeni Kanunu ile yasalaşması beklenen Türkiye Coğrafi Bilgi Sistemi Kanunu ile uyumlu olması gerekmektedir. Hazırlanacak Kanun ile mülkiyet ve KHKK'nın hangi kurum tarafından yönetileceği, verilerin hangi kurumlardan ve ne şekilde sağlanacağı, oluşturulacak bilgi sisteminde kurum ve kuruluşların rolü ve yetkileri açıkça belirlenmelidir. Ayrıca oluşturulacak bilgi sistemi, arazi idaresinin bir parçası olacağından uygulayıcı idarelere plan yapma ve uygulama aşamasında büyük kolaylıklar sağlayacağı değerlendirilmektedir. Bu nedenle mahkemelerde görülmekte olan taşınmaz davalarının da KHKK'nın bir parçası olması için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması projelerin karar verme sürecini hızlandıracaktır.

6.3. Teknik Altyapı Açısından Gereksinimler

1994 yılında Melborn/Avustralya'da gerçekleştirilen 20. FIG (Uluslararası Haritacılar Birliği) olağan kongresinde alınan kararlar doğrultusunda 1994-2014 yılları arasındaki 20 yıllık süreçte kağıt kalem kadastrosunun tarihe karışması ve modern teknolojinin kullanılması gerektiği öngörülmüştür. Ancak ülkemizde, günümüz şartlarında dahi halen kağıt kalem kadastrosu devam etmekte ve kağıt, astralon ve ozalit paftalar yasal tapu planları olarak kullanılmaya devam etmektedir.

TKGM’ce ülkemizde mevcut olan yaklaşık 57.3 milyon parselin % 99.9’u MEGSİS’e (Mekansal Gayrimenkul Sistemi) yüklenmiş ve bu taşınmazlara ait geometri ve nitelik bilgileri internet erişimi ile tüm vatandaşların kullanımına açılmıştır. Ayrıca taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ile hak ve kısıtlamalara ise e-devlet üzerinden malik ve hak sahiplerince ulaşılabilmektedir. Ancak MEGSİS üzerinden sunulan parsel bilgileri yalnızca bilgilendirme amacı taşımakta olup, bu parsellerin tamamı kesin koordinat bilgileri içermemektedir. Bunun başlıca nedeni ise ülkemizdeki toplam 57.3 milyon parselin yaklaşık yarısının kesin koordinatının bulunmamasıdır.

Ülkemizde ihtiyaç olduğu düşünülen KHKK’nın tesis edilebilmesi için; öncelikle bütün taşınmazların kesin koordinata kavuşturulması amacıyla sürdürülen çalışmaların ivedilikle tamamlanması gerektiği düşünülmektedir. Daha sonra ise taşınmazlara ait geometrik, nitelik ve mülkiyet bilgileri ile meta verilerin, diğer kurum ve kuruluşlarca üretilmekte olan planların ve diğer kısıtlamaların entegre edilmesi gerekmektedir. KHKK’da bulunması gereken veri formatları Tablo 6.1’de verilmiştir.

Bu kapsamda kurulması önerilen Arazi İdaresi Kurulu veya Ofisi tarafından yönetilecek gerekli nitelikte veritabanı sunucuları kullanılarak, bu veritabanı üzerinde kullanıcı kurumların kendi ihtiyaçları doğrultusunda belirleyeceği ara yüz yazılımları ve kullanıcı yetkileri tanımlanması yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca KHKK’nın temel gerekçelerinden birisi olan vatandaş bilgilendirmesini sağlamak için e-devlet entegrasyonu gerekliliği de göz önünde bulundurulmalıdır.

Oluşturulması önerilen KHKK’ya ait veri modelleri ve ulusal konumsal veri altyapısının ulusal ve uluslararası standartlara uygun olması gerekmektedir. Kurulması önerilen KHKK’nın çok sayıda paydaş kurumla birlikte işbirliği sonucu oluşturulması ve her kurumun kendine özgü veri tabanı, veri türü, bilgi sistemi vs. olduğundan kurumların kendi veri modelini oluşturması gerekmektedir. Bununla birlikte KHKK’dan sorumlu idare tarafından tüm paydaşlarınca uyulması zorunlu olan kavramsal model tanımlanmalıdır. Mülkiyet ve kamu hukuku kısıtlamaları bilgilerinin ortak veri tabanı üzerinden OGC standartlarına uygun olarak WMS (Web Map Service- Web Harita Servisi), WFS (Web Feature Service- Web Detay Servisi), WCS (Web Coverage Service-Web Raster Servisi) ve WCTS

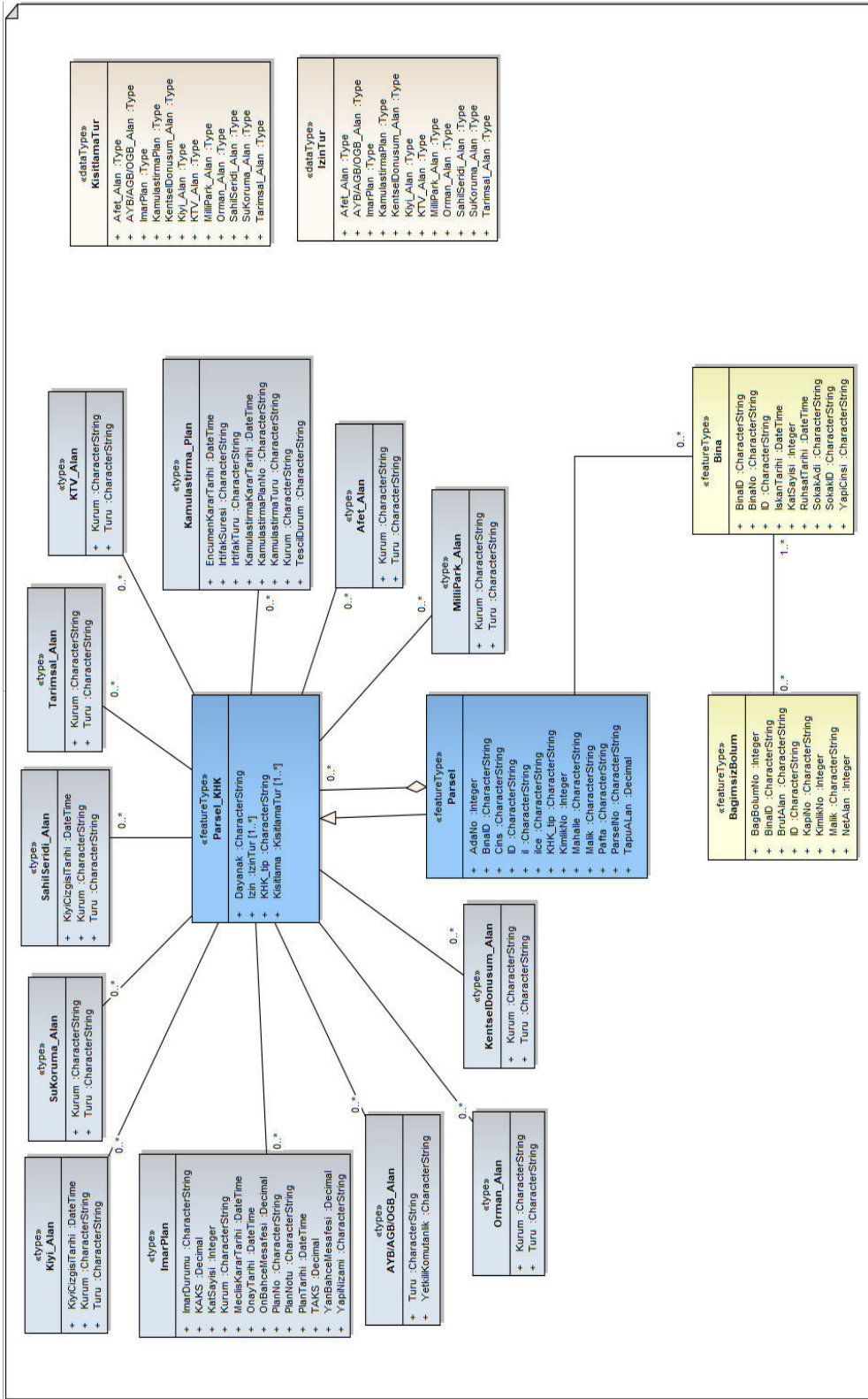
(Web CoordinateTransformation Service- Web Koordinat Dönüşüm Servisi) üzerinden ilgili kurum ve kuruluşlara internet ağı kullanılarak sunulabileceği öngörülmektedir.

Tablo 6.1: KHKK Veri Formatları.

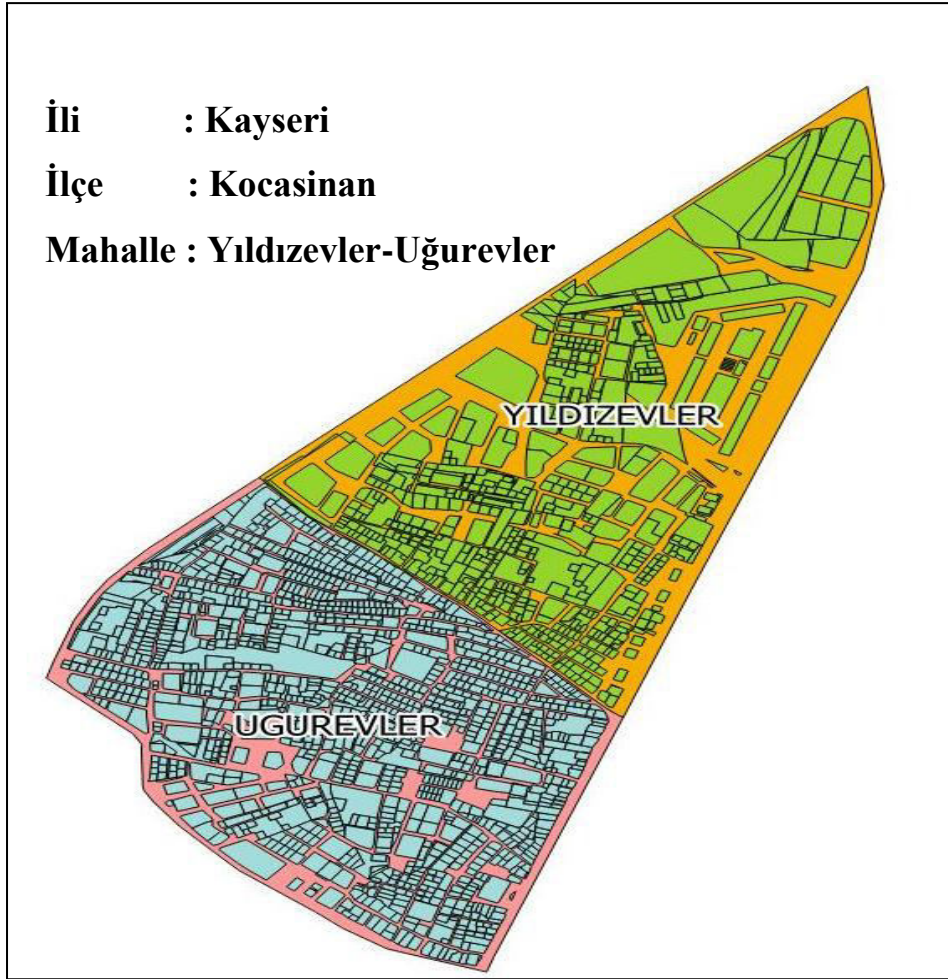
Veri	Veri Tipi	Sunum Formatı
İmar Planları Plan Notları	-Raster -Tablo	Raster Tablo
Kamulaştırma Planları	-Vektör -Raster	Uygulanmış Planlar_Çokgen Uygulanmamış Planlar_Raster
Tarımsal Alanlar	-Tablo	Tablo
Askeri Yasak Bölgeler, Askeri ve Özel Güvenlik Bölgeleri	-Vektör -Tablo	Bölge Sınırları_Çokgen Bölgeye İlişkin Kısıtlamalar_Tablo
Kültür ve Tabiat Varlıkları	-Vektör -Raster -Tablo	Koruma Alanları_Çokgen Koruma Amaçlı İmar Planları_Raster Alan Türüne Göre Kısıtlamalar_Tablo
Su Koruma Alanları	-Vektör -Tablo	Çokgen Alan Türüne Göre Kısıtlamalar_Tablo
Ormanlar, Milli Parklar ve Sulak Alanlar	-Vektör-Raster -Tablo	Koruma Alanları_Çokgen Koruma Amaçlı İmar Planları_Raster Alanlara İlişkin Kısıtlamalar_Tablo
Kentsel Dönüşüm Alanları Plan Notları	-Vektör-Raster -Tablo	Alan Sınırları_Çokgen İmar Planları_Raster Tablo
Afet Bölgeleri	-Vektör -Tablo	Alan Sınırları_Çokgen Bölgeye İlişkin Kısıtlamalar_Tablo
Kıyı Alanları	-Vektör -Tablo	Kıyı Kenar Çizgisi_Hat Sahil Şeridi Bölgesi_Çokgen Alana Türüne Göre Kısıtlamalar_Tablo

6.4. Örnek Uygulama Yaklaşımı

KHKK için kurulması önerilen bilgi sisteminin bileşenleri parseller, binalar, bağımsız bölümler imar ve kamulaştırma planları ile sisteme entegre edilecek diğer kısıtlamalardır. Bu entegrasyon işlemleri ile oluşturulması düşünülen KHKK'ya ait kavramsal model Şekil 6.2'de sunulmaktadır.



Şekil 6.2: KHKK'ya Ait Kavramsal Model.

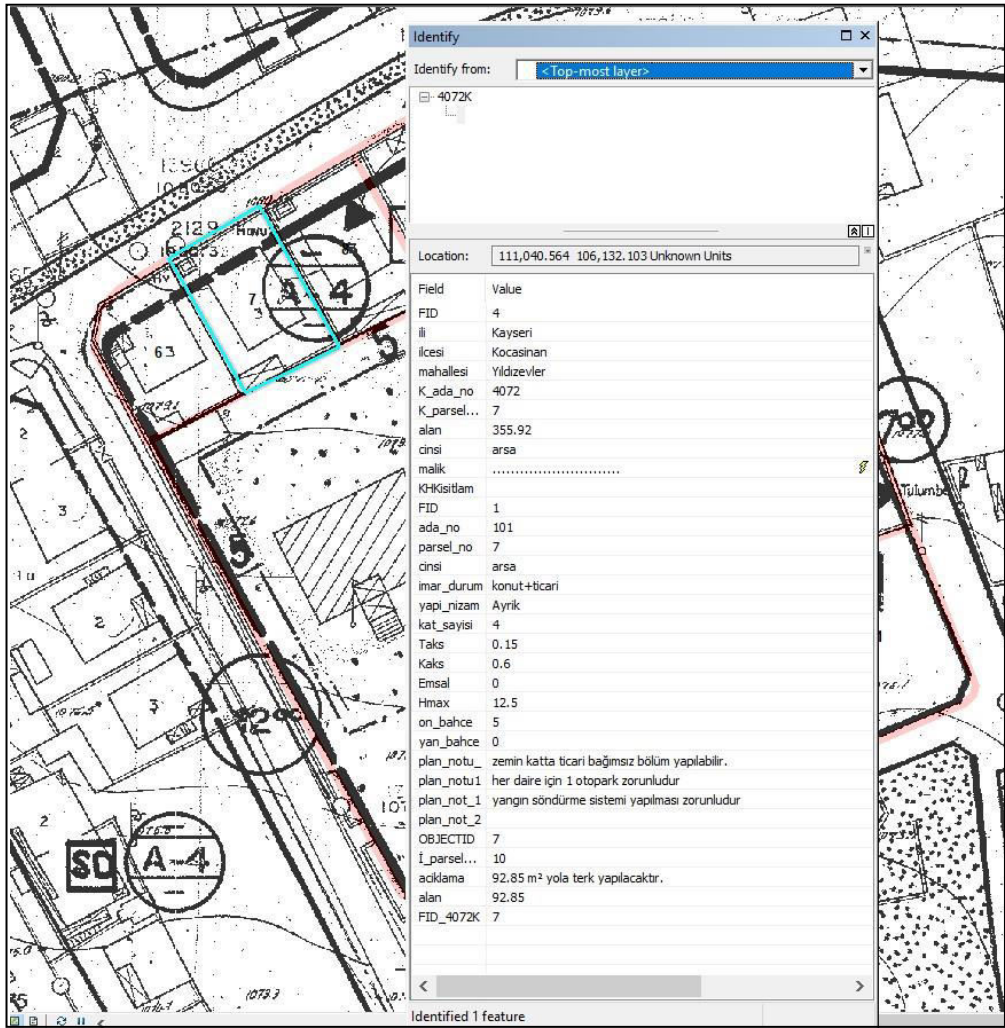


Şekil 6.3: Çalışma Alanı.

Bu çalışmada örnek veri modeli olarak şekil 6.3’de görünen Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Uğurevler ve Yıldızevler Mahallelerine ait kadastral veriler kullanılmış olup seçilen kadastral parseller TKGM’nin “parsel sorgu” uygulamasından shape (.shp) formatında indirilmiştir. İndirilen veriler bir cbs programına yüklenerek, kadastral parseller üzerinde oluşturulacak kamu hukuku kısıtlamalarından imar planı raster ve vektör veri formatında, tescilli kamulaştırma planı, tarımsal kısıtlama, arkeolojik sit alanı, askeri güvenlik bölgesi ve kentsel sit alanı kısıtlamaları da vektör veri formatında hazırlanmıştır. Ayrıca kısıtlamalara ilişkin yasal dayanaklar, ilgili kurum, kısıtlamanın türü, kısıtlamalar ve istinai izinler ise her kısıtlamanın kendi tablosuna eklenmiştir.

İmar planı kısıtlamaları ile ilgili yapılan çalışmada, Uğurevler Mahallesi 4072 numaralı eski imar adasına, tadilat sonucu onaylanmış olan yeni 1/1000 ölçekli 30N1C numaralı imar planı raster olarak eklenmiştir. Ayrıca plan notları ile imar paftasında görünen diğer bilgiler de, 4072 numaralı adanın parsel bilgileri ile

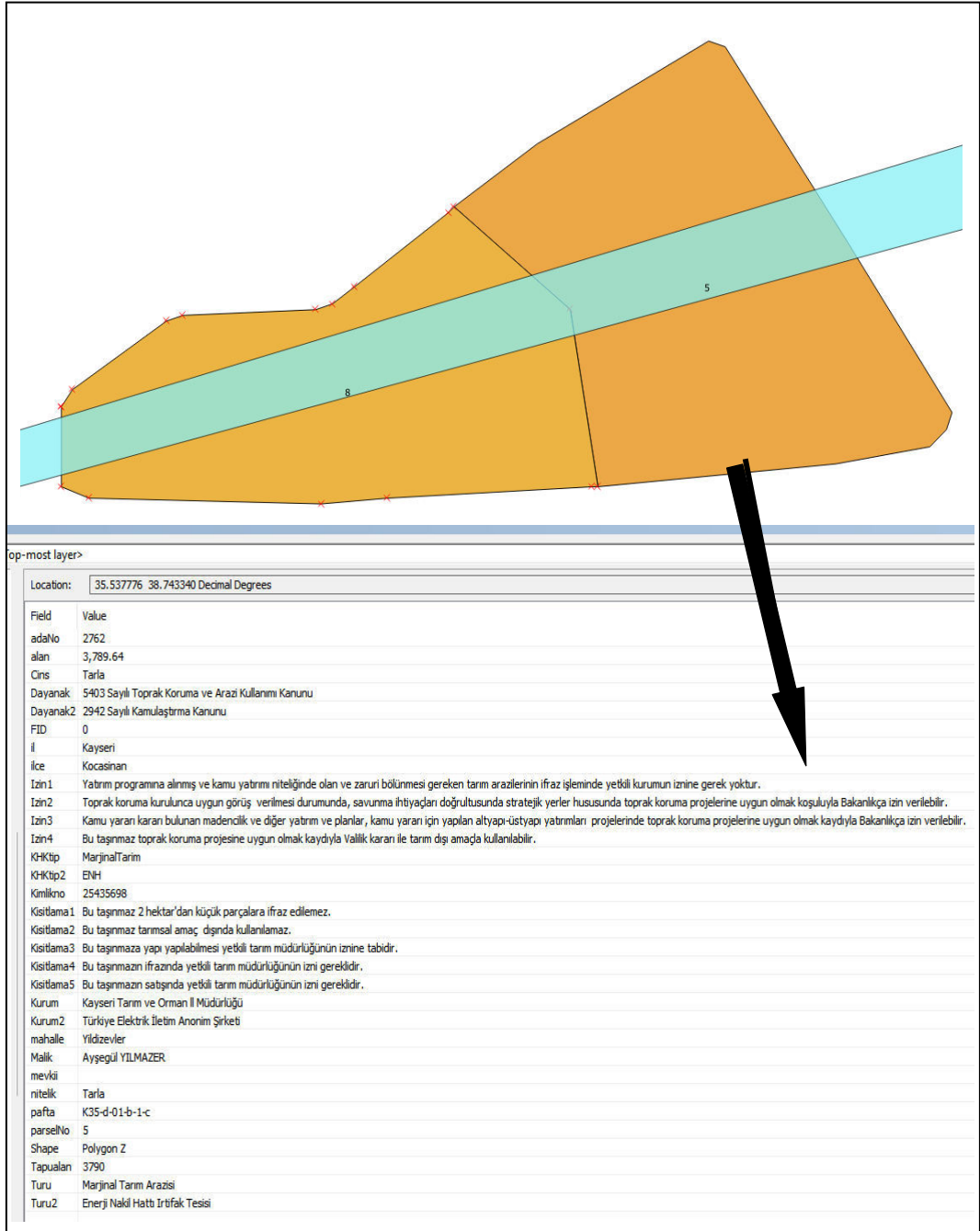
gibi durumlardan dolayı bu işlem yapılamayacağından yalnızca imar paftasının raster bilgisinden yararlanılabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, yola terk alanlarının hesaplanmasına benzer bir çalışma ile ihdas edilecek alanların hesaplanması da öngörülmuş ancak ihdas edilecek alanın tescilsiz olması, bununla birlikte ihdasın türüne göre farklı uygulamalar gerektirmesi ve parselasyon planı tamamlanmayan alanlarda ihdas miktarının hesaplanmasının teknik açıdan mümkün olmaması nedeniyle bu işlemlerin ancak imar uygulaması esnasında hesaplanabileceği değerlendirilmiştir.



Şekil 6.5: 4072 Ada İmar Bilgileri.

Tarımsal kısıtlamalar yönüyle yapılan uygulamada, parsel tabakasında bulunan Yıldizevler Mahallesi 2762 numaralı adaya ait 5 ve 8 numaralı parsellerin “tarla” vasfında, marjinal tarım arazisi olması ve bu parsellerden enerji nakil hattı (ENH)

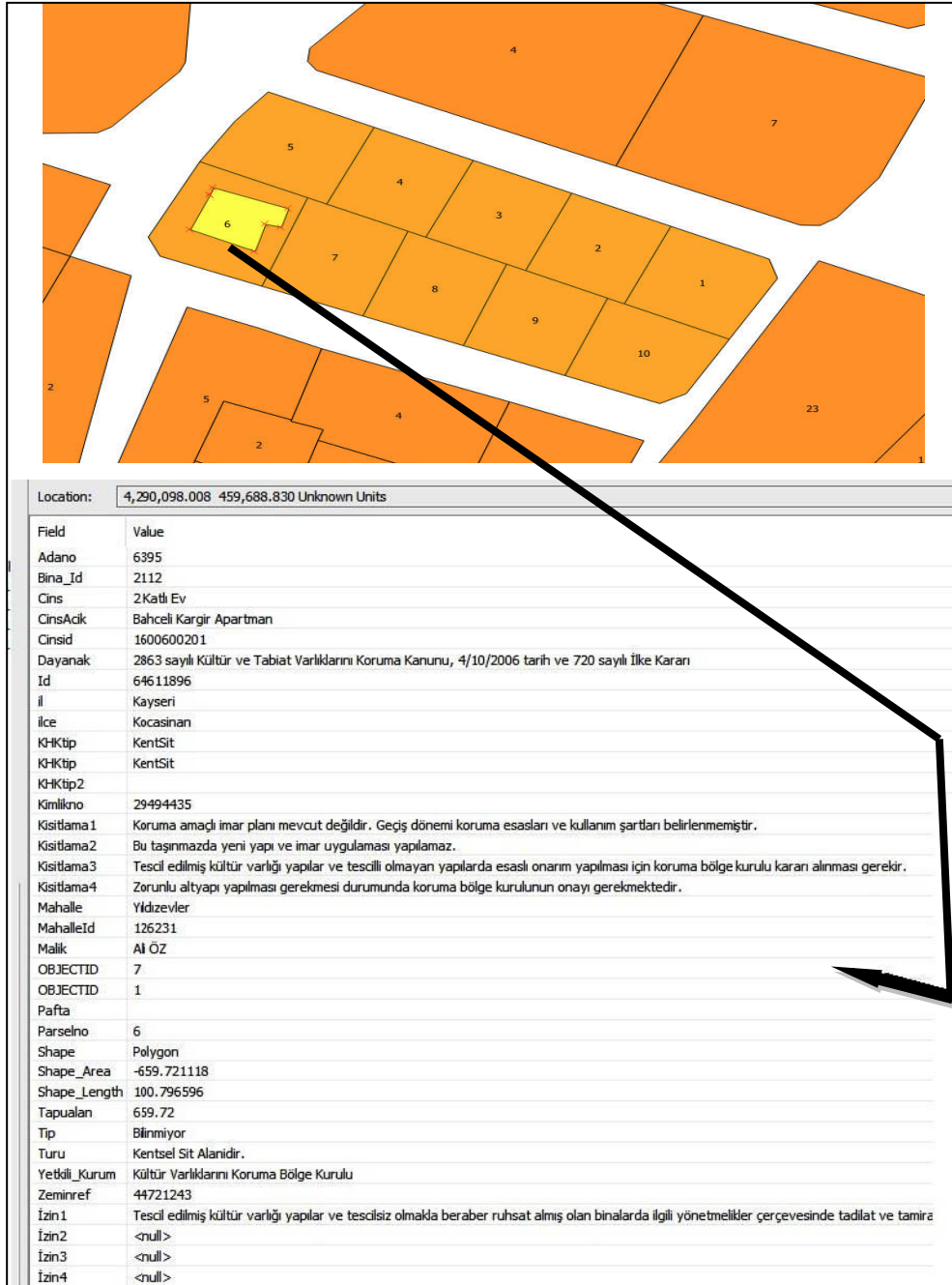
geçmesi durumu incelenmiştir (Şekil 6.6). 2762 no'lu adanın tarımsal alan kısıtlamalarında anlatıldığı şekilde marjinal tarım arazisi olan 8 numaralı parsel ilişkin 5403 sayılı Kanunda belirtilen kısıtlamalar ve izin verilen istisnalar, marjinal tarım tablosunun sütunlarında açıklanmıştır. Ayrıca ENH ile ilgili temel bilgiler (kurum adı, irtifak türü ve süresi gibi) de ENH tablosunda açıklanmıştır. ENH geometrisi ile parsel tabakası kesişim (intersect) aracı kullanılarak ENH geçen parseller belirlenmiştir. Bu şekilde parsellerin kaç m²'lik kısmından hat geçtiği tespit edilerek öznitelik bilgilerine eklenmiştir. Daha sonra ENH geçen parseller ile öncelikle ENH tablosu KHKtip referans sütunu kullanılarak, daha sonra marjinal tarım tablosu KHKtip2 sütunu referans alınarak ilişkilendirilmiştir. Şekil 6.6'da görüleceği üzere ENH geçen marjinal tarım arazilerine ait kısıtlamalar ve istisnai izinler tek bir sorgulama ile ulaşılabilir hale gelmiştir. Ancak Şekil 6.6'de görüleceği üzere taşınmazın ifraz, cins değişikliği satış, devir, temlik gibi işlemleri için ilgili tarım müdürlüğünün görüşü gerekmektedir. Bunun başlıca nedeni ise tarımsal alanların yalnızca tapu sicilindeki cinsine göre sınıflandırılmasının teknik ve hukuki açıdan mümkün olmamasıdır. Tarla, bağ, bahçe, zeytinlik sera gibi tarımsal nitelikli taşınmazların hangi tür tarımsal sınıfa girdiğinin tespiti, ilgili tarım müdürlüğünce zeminde yapılan incelemeler sonucu belirlenmektedir. Dolayısıyla taşınmazların tarımsal niteliklerine ilişkin geometrik veya metinsel bir sınıflandırma yapılamayacağından bu aşamada sistem üzerinden sorgulama ile tarımsal anlamdaki bütün kısıtlılıklara ulaşılması mümkün görülmemektedir.



Şekil 6.6: KHKK'da Tarımsal ve Kamulaştırma Kısıtlamaları.

Kentsel sit alanlarına ilişkin yapılan uygulamada ise Yıldızevler Mahallesinde bulunan 2687 numaralı adayı kapsayan bir alan kentsel sit alanı olarak tanımlanmıştır. Parsel tabakasında bulunan taşınmazlar ile kentsel sit alanı geometrisi kesişim (intersect) araçları kullanılarak belirlenmiş ve bu taşınmazlar ile kentsel sit alanı kısıtlamaları ilişkilendirilmiştir. Kentsel sit alanının derecesine göre bu alanın öznitelik bilgisi olarak bulunan kanunlarla ve ilke kararları ile getirilen

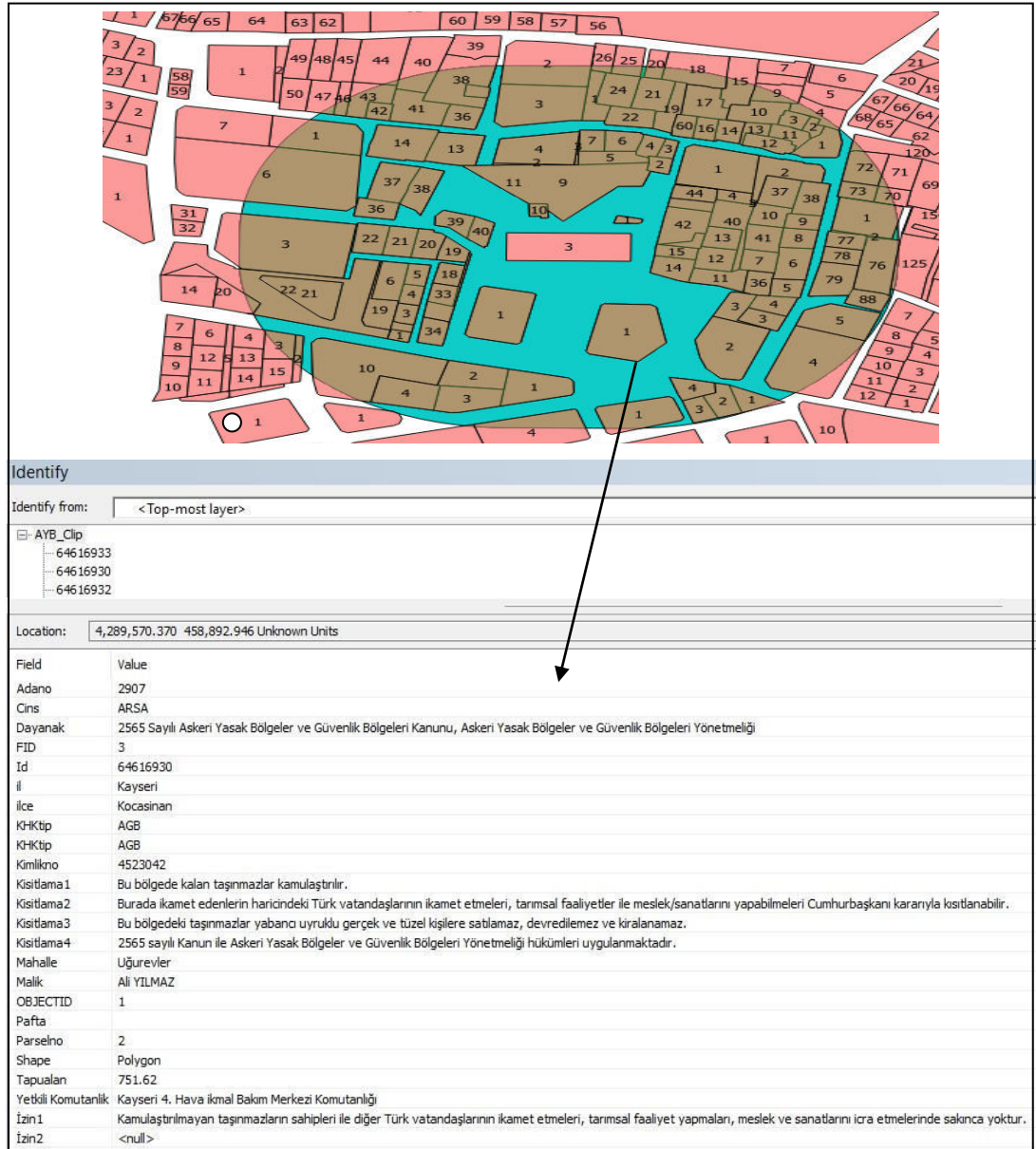
kısıtlamalar yapılan ilişkilendirme ile ilgili parsellere öznitelik bilgisi olarak eklenmiştir. KHKK'da kentsel sit alanlarının gösterimi Şekil 6.7'de sunulmuştur.



Şekil 6.7: KHKK'da Kentsel Sit Alanları.

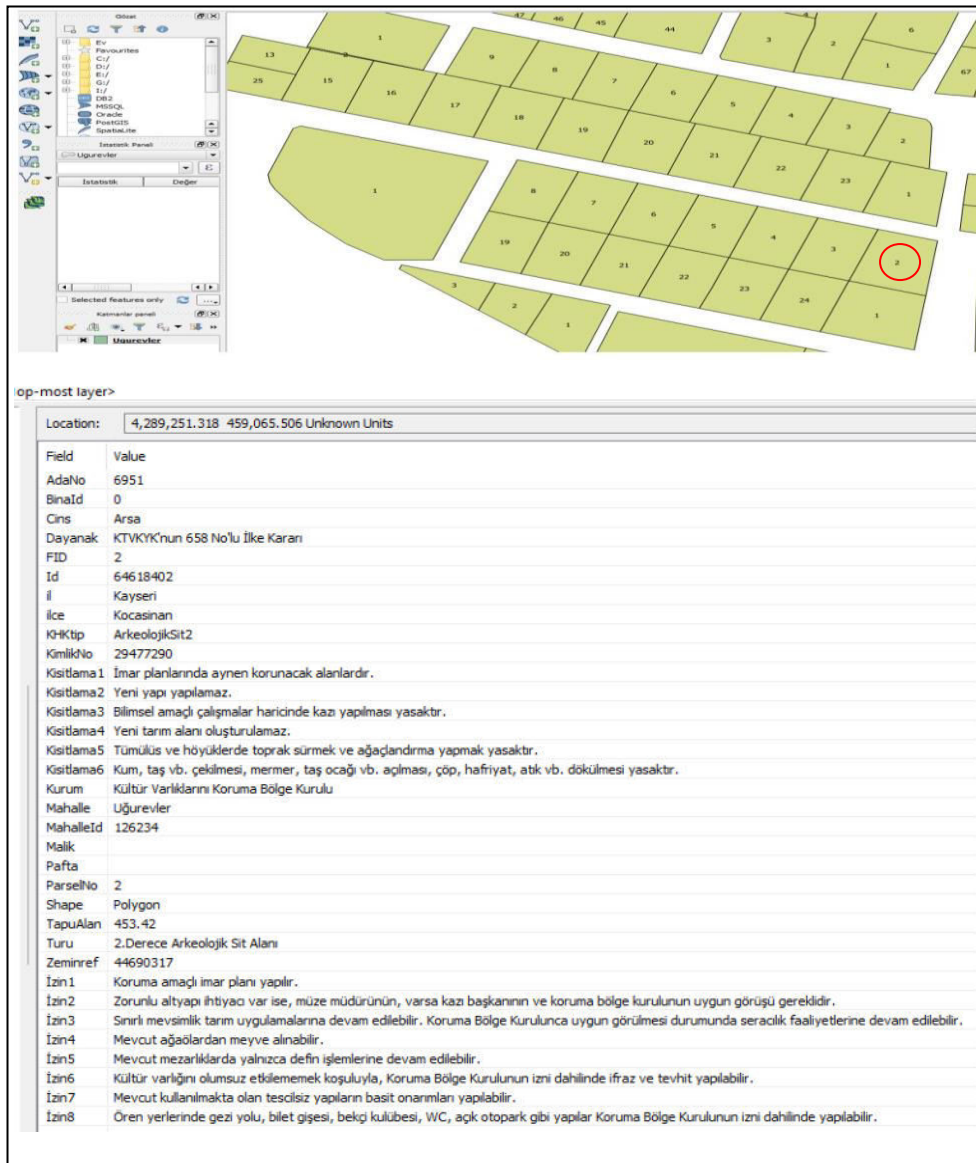
AGB kısıtlamaları kapsamında yapılan uygulamada ise Uğurevler Mahallesi 4857 ada 3 numaralı parsel kışla olarak belirlenmiş ve bu parsel sınırlarının 150 metre mesafesinde (Yönetmelikte 400 metreye kadar mesafe belirlenebileceği

açıklanmış) bulunan taşınmazlara tampon (buffer) aracı uygulanarak askeri güvenlik bölgesi sınırları belirlenmiştir. Daha sonra Uğurevler Mahallesi ait parsel tabakası ile tampon AGB tabakası kırpma (clip) komutu kullanılarak askeri güvenlik bölgesi sınırlarında kalan taşınmazlar AGB parselleri olarak belirlenmiştir. AGB ile ilgili Kanun ve Yönetmelikte mevcut olan kısıtlamalar ve istisnai izinler AGB tablosuna girilmiştir. Daha sonra AGB parsel ile AGB tablosu ilişkilendirilerek bütün kısıtlamalar ve izinler bu bölgede kalan 140 adet parsel için öznelik bilgisi olarak eklenmesi sağlanmıştır (Şekil 6.8).



Şekil 6.8: KHKK'da Askeri Güvenlik Bölgeleri.

Arkeolojik sit alanlarında kısıtlamalara ilişkin olarak yapılan uygulamada ise Uğurevler Mahallesi 6951 adayı kapsayan bir bölge 2. dereceden arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiştir. 2. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin kısıtlamalar tablo olarak düzenlenmiştir. Arkeolojik sit alanının geometrik alanı ile parsel tabakasının kesişimi yapılarak arkeolojik sit alanında kalan parseller belirlenmiştir. Daha sonra 2. Dereceden arkeolojik sit alanı tablosu bu alanla ilişkilendirilerek öznitelik bilgileri birleştirilmiştir. Dolayısıyla 6951 adanın arkeolojik sit alanında kalan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 19, 20, 21, 22, 23, 24 numaralı parsellerinde kısıtlamalar otomatik olarak belirlenmiştir. Şekil 6.9'da 7 numaralı parsel için kısıtlamalar ve izinler verilmiştir.



Şekil 6.9: KHKK'da Arkeolojik Sit Alanları.

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu gereği taşınmazlar üzerinde tescile esas değişiklikler, malik ve diğer hak sahiplerinin izni veya bilgisi olmadan (istisnalar hariç) yapılamamaktadır. Bu nedenle bir taşınmazın yola terk yapması, ifraz veya tevhit olması yahut satışı yapılması gibi işlemlerde maliklerin muvafakati gerekmektedir. Benzer şekilde bir taşınmazın hatalı olan sınırı kadastro müdürlüğünce düzeltildiğinde (değiştirildiğinde) yapılan işleme ilişkin açıklama düzeltme yapılan parselin malik ve hak sahiplerine, düzeltme yapılan sınıra komşu olan diğer maliklere ve hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu gereği tebliğ edilmektedir. Ancak kanunlarda belirtilen bazı istisnalarda maliklerin muvafakati aranmadan da işlem yapılabilmektedir. Parselasyon uygulamaları, arazi toplulaştırması, kadastro güncellemesi, imar planı yapılması gibi işlemlerin sonucunda kanunlarda belirtilen süre boyunca ilan yerlerinde askı ilanına alınarak bu sürenin sonunda işlemler kesinleşmektedir. Söz konusu askı işlemi, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılan resmi tebliğ yerine geçmektedir. Dolayısıyla taşınmaz malikleri, kendi taşınmazında yapılan bu tür işlemleri öğrenebilmek için çalışmayı yapan idarelerin askı ilan yerlerini takip etmek zorundadır. Özellikle şehir dışında veya yurt dışında yaşayan kişilerin böyle bir kontrol sürecini yönetmeleri oldukça zordur. Bu nedenle genellikle çok sonradan öğrenilen bu değişikliklerde itiraz süresi kaçırıldığından, taşınmaz maliklerine idare mahkemelerinde haklı gerekçeler olması şartıyla ancak iptal davası açma seçeneği kalmaktadır.

Gayrimenkul yatırımcısı olan kişilerce daha sonraki yıllarda değerlendirilmek üzere alınan taşınmazlar bu tezde bahsedilen kısıtlamalara tabi olabilmektedir. Ancak satış işlemleri tapu müdürlüklerinde yapıldığından ve tapu siciline de yalnızca tescil edilmiş olan kısıtlamalar bulunduğundan olası pek çok kısıtlama gayrimenkulün satışından sonra öğrenilmektedir.

Bir başka problem ise yatırımcı kurum ve kuruluşların diğer idarelerce planlanan projelerden haberdar olmamasından kaynaklanmaktadır. Örneğin aynı taşınmaz üzerinde DSİ'nin isale hattı projesi hazırladığı sırada TEİAŞ Genel Müdürlüğünce de enerji nakil hattı projesi hazırlanabilmektedir. Bu durumda hangi idare projesini TKGM'nin kontrolüne daha erken sunarsa, o proje tescil olmakta ve

diğer kurumlarca hazırlanan projeler yeni tescilli duruma göre revize edilmek zorunda kalmaktadır.

Bu bağlamda taşınmazı ilgilendiren ve taşınmaz üzerinde hak, kısıtlılık veya sorumluluk oluşturan bütün verilerin tek bir CBS’de bulunması arazi idaresinin aktörleri olan kurum ve kuruluşlara, bu bilgilerin e-devlet üzerinden vatandaşlarla paylaşılması da taşınmaz sahiplerine büyük kolaylık sağlayacaktır. Ancak ülkemizde mevcut idari, teknik ve hukuki yapı içerisinde böyle bir sistemin kurulabilmesi mümkün görülmemektedir. Bunun temel nedeni ise öncelikle mülkiyet verilerinin yaklaşık yarısının güvenilir koordinatlara sahip olmaması ve kamu hukuku kısıtlamalarının farklı mevzuatlara göre, farklı kurumlar tarafından uygulanmasıdır. Ülkemizde yürürlükte olan mevzuatlar, uygulamalar konusunda net bir çizgi çizememekte, dolayısıyla üzerinde kısıtlama bulunan bir taşınmazla ilgili olarak yapılacak her işlemde (mevcut) kısıtlamadan sorumlu idarenin incelemesine ve karar vermesine ihtiyaç duyulmaktadır. Örneğin doğal sit alanında kalan bir taşınmazın ruhsat alabilmesi için TVKBB’den görüş alınmaktadır. Tarımsal nitelikli bir taşınmaz ile ilgili ifraz, cins değişikliği gibi taleplerde de tarım müdürlüklerinden görüş sorulmakta ve tarım müdürlüklerince zeminde inceleme yapıldıktan sonra karar verilebilmektedir. Benzer şekilde orman niteliği bulunan taşınmazlar için orman teşkilatından, kıyı alanları için çevre ve şehircilik müdürlüklerinden görüş alınarak işlemler yürütülmektedir. Dolayısıyla mevcut hukuki ve idari sistem içerisinde, kamu hukuku kısıtlamaları bilgi sistemi oluşturulsa dahi taşınmazlar hakkında karar verme sürecinde birçok mevzuat incelenerek, ilgili kurumlardan görüş alınması gerekecektir.

KHKK’nın sistematik bir şekilde uygulandığı İsviçre’de yürütülen çalışmalara benzer bir sistemin ülkemizde tesis edilmesi durumunda hem vatandaşların taşınmazları hakkında gerçek ve güncel bilgi sahibi olmaları hem de yatırımcı kurum ve kuruluşlarca yürütülen projelerde fizibilite, proje yönetimi, maliyet ve zaman tasarrufu açısından büyük katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Ancak böyle bir KHKK sisteminin kurulabilmesi için bir takım yasal, teknik ve idari yapılanmalara gidilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda;

Öncelikle ülkemizde mevcut durumda kesin sayısal koordinat bilgileri bulunmayan veya pafta zemin uyumsuzluğu bulunan yaklaşık 22.3 milyon parselin TKGM’ce güncelleme çalışmaları ile iyileştirilmesi sağlanmalı ve mülkiyet

bilgilerinin tamamının arazi idaresine altlık oluşturacak düzeyde hazır edilmesi gerekmektedir. Daha sonra mülkiyet bilgileri ile entegre edilmesi gerekli olan bütün kısıtlamaların ulusal ve uluslar arası standartlara uygun hazırlanmış veri formatlarında birleştirilmesi gerekmektedir.

İşlemin hukuki boyutunda ise taşınmaz hukuku kapsamındaki bütün mevzuatlar gözden geçirilerek teknik anlamda uygulanabilirliği olmayan veya bir başka mevzuat hükmü ile çelişen maddelerin kaldırılması ve taşınmaz hukuku mevzuatının bir çatı kanun altında birleştirilmesi gerekmektedir. Hazırlanacak çatı kanunda idareler ve uygulamacılar açısından da yetki ve sorumlulukların net bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca oluşturulacak bu çatı kanun ile taslak halde bulunan ve henüz yayımlanmamış olan Coğrafi Bilgi Sistemleri Kanunu'nun birbirini tamamlaması gerekmektedir. Çatı kanunun hazırlanması sonrasında ise her bir kısıtlama konusunda yapılacak işlemler, verinin toplanması, işlenmesi ve paylaşılması gibi tüm teknik detayların tereddüde yer verilmeyecek şekilde açıklandığı yönetmeliklerle uygulamalara yön verilmelidir.

İdari yapılanma konusunda yapılması gerekli bir dizi değişiklikler ile ülkemizde kamu hukuku kısıtlamalarının yönetilmesinden de sorumlu olacak "Arazi İdaresi Başkanlığı (veya Ofisi)" kurulması gerektiği düşünülmektedir. Arazi idaresinin olmazsa olmaz kurumları olan TKGM, HGM, CBSGM, Belediyeler gibi idarelerin de veri paylaşımı ve yönetimi çerçevesinde bu başkanlık/ofis bünyesinde faaliyet göstermesi sistemin altyapısını güçlendirecektir. Ayrıca bir taşınmazla ilgili yapılacak herhangi bir işlemde başka bir kurumdan görüş sorulmasına gerek kalmaması için kısıtlama bulunan taşınmazlarla ilgili uygulanacak yöntemin açık ve net olması gerektiği düşünülmektedir.

Mülkiyete getirilen kısıtlamalardan mülk ve hak sahibi kişilerin haberdar olabilmesi için KHKK'nın e-Devlet entegrasyonu yapılması gerekmektedir. Ayrıca bu sistemde verinin toplanması, işlenmesi ve paylaşılması gibi operasyonel işlemlerin yürütülmesi için taşra teşkilatı kurulmasının bir gereklilik olduğu değerlendirilmektedir. Mülkiyete ilişkin bütün verileri, kamu ve özel hukuk kısıtlamalarını yöneten TKGM'nin taşra teşkilatınca bu görevin yapılabileceği değerlendirilmekle, tarımsal nitelikli taşınmazlar ve orman parselleri hakkında karar verme sürecini yönetebilmek için tarım ve orman müdürlüklerinde görev yapan

ziraat ve orman mühendislerinin de sisteme dâhil edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Yukarıda anlatıldığı şekilde teknik, hukuki ve idari olarak altyapı sağlanması durumunda kamu hukuku kısıtlamaları kapsamına giren bütün kısıtlılık ve sorumlulukların mülkiyet ile ilişkisi şeffaf olarak tanımlanabilecektir. Dolayısıyla gerek arazi idaresi anlamında karar verme süreci, gerekse kamu projelerinde zaman ve maliyet kaybı asgari düzeye indirilecektir. Ayrıca vatandaşlar, gayrimenkul yatırım sektörü paydaşları ve gayrimenkul finansmanı sağlayan bankalar tarafından da güvenilir bilgiye erişim kolaylaşacaktır.

KAYNAKLAR

Çete M., (2007) Kadastro 2014 Vizyonu İçin Avrupa’da Coğrafi Bilgi Sistemi Girişimi: İsviçre Modeli”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, Trabzon, 30 Ekim-02 Kasım.

Çete M., İnan H.İ., (2007), “Tarımsal Amaçlı Arazi Parseli Tanımlama Sistemleri ve Kadastro”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2-6 Nisan.

Çete M., Yomralıoğlu T., (2009), “Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı”, hkm 2009/1 Sayı 100.

İnan H.İ., Yomralıoğlu T., (2011), “Arazi İdaresi İçin Konumsal Modelleme”, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2011/1, Sayı 104, 21-29.

Kaufmann J., Steudler D., (1998). Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication.

Kaufmann J., Gubler E., Glatthard T. ve Steudler D., 2002. Swiss Cadastre: Cadastre 2014 for Sustainability, FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA.

Miserez J. P., (2006). Registration of Public Land Rights and Restrictions in a Land Administration System, XXIII FIG Congress, Munich, Germany.

ResGaz 1, (2017), 99 No’lu İlke Kararı, 25 Ocak 2017 tarih ve 29959 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 2, (1992), Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, 13 Ekim 1992 tarih ve 21374 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 3, (2014), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, 4 Nisan 2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 4, (1959), Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 25 Mayıs 1959 tarih ve 10213 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 5, (2007), Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 14 Temmuz 2007 tarih ve 26582 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 6, (1981), Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 22 Aralık 1981 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 7, (1983), Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği, 30 Nisan 1983 tarih ve 18033 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 8, (1985), İmar Kanunu, 9 Mayıs 1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 9, (1985), İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 02 Kasım 1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete.

Res Gaz 10, (2017), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 03 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 11, (1985), Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, 02 Kasım 1985 tarih ve 18916 Mükerrer sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 12, (2012), Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 13, (2012), 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 15 Aralık 2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 14, (1990), Kıyı Kanunu, 17 Nisan 1990 tarih ve 20495 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 15, (1990), Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, 03 Ağustos 1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 13, (1956), Orman Kanunu, 08 Eylül 1956 tarih ve 9402 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 14, (1983), Milli Parklar Kanunu, 11 Ağustos 1983 tarih ve 18132 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 15, (1926), Sular Hakkında Kanun, 10 Mayıs 1926 tarih ve 368 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 16, (1960), Yeraltı Suları Hakkında Kanun, 23 Aralık 1960 tarih ve 10688 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 17, (1960), Köy İçme Suları Hakkında Kanun, 16 Mayıs 1960 tarih ve 10506 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 18, (2007), Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu, 13 Haziran 2007 tarih ve 26551 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 19, (1943), Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu, 21 Ocak 1943 tarih ve 5310 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 20, (2012), İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ, 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 21, (1961), Yeraltı Suları Tüzüğü, 8 Ağustos 1961 tarih ve 10875 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 22, (1928), Sular Kanununun Uygulanışını Gösteren Tüzük, 29 Ağustos 1928 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 23, (2004) Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 24, (2012), Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, 07 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 25, (2014), Yüzeysel Sular ve Yer altı Sularının İzlenmesine Dair Yönetmelik, 11 Şubat 2014 tarih ve 28910 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 26, (1984), Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 22 Kasım 1984 tarih ve 18592 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 27, (1939), Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, 07 Şubat 1939 tarih ve 4126 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 28, (1996) Zeytinciliğin Islahı Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik, 03 Nisan 1996 tarih ve 22600 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 29, (2005), Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 19 Temmuz 2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 30, (2019) Arazi Topplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği, 7 Şubat 2019 tarih ve 30679 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 31, (2014), Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelik, 31 Aralık 2014 tarih ve 29222 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 32, (1982), Turizmi Teşvik Kanunu, 16 Mart 1982 tarih ve 17635 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 33, (2006), Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik, 21 Temmuz 2006 tarih ve 26235 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 34, (2003), Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik, 3 Kasım 2003 tarih ve 25278 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 35, (2004), Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik, 15 Mayıs 2004 tarih ve 25463 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 36, (2017), Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik, 9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 37, (1983), Çevre Kanunu, 11 Ağustos, 1983 tarih ve 18132 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 38, (1983), Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 23 Temmuz 1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 39, (2005), Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, 26 Temmuz 2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 40, (2012), Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, 23 Mart 2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 41, (2012), Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik, 19 Temmuz 2012 tarih ve 28358 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 42, (2012), Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik, 13 Mart 2012 tarih ve 28232 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 43, (2012), Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği, 19 Nisan 2012 tarih ve 28269 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 44, (2014), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, 4 Nisan 2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 45, (2013), Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik, 2 Mayıs 2013 tarih ve 28635 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 46, (2013), Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik, 3 Ağustos 2013 tarih ve 28727 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 47, (2011), Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik, 18 Ekim 2011 tarih ve 28088 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 48, (2005), Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5 Temmuz 2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 49, (2012), Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik, 19 Temmuz 2012 tarih ve 28358 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 50, (1989), Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 13 Kasım 1989 tarih ve 20341 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 51, (1994), Özellikle Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Milletlerarası Sözleşme, 17 Mayıs 1994 tarih ve 21937 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 52, (2012) Doğal Sit Alanlarındaki Köy Yerleşik Alanlarında, Civarında ve Mezralarda Yapılacak Yapılara İlişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu İlke Kararı (Karar No:16-22), 20 Haziran 2012 tarih ve 28329 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 53, (2013), 47-21 No'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu İlke Kararı, 28 Temmuz 2013 tarih ve 28721 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 54, (2013), 56-28 No'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu İlke Kararı, 31 Ocak 2014 tarih ve 28899 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 55, (2014), 69-03 No'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu İlke Kararı, 12 Ağustos 2014 tarih ve 29086 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 56, (2016), Tabiat Varlığı Olarak Belirlenecek Olan Doğal Mağaralara İlişkin İlke Kararı (Karar No:95), 25 Mart 2016 tarih ve 29664 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 57, (2017), Doğal Sit Alanlarında Rüzgar Enerjisi Santralleri (RES) İlke Kararı (Karar No:98), 25 Ocak 2017 tarih ve 29959 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 58, (2017), Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı (Karar No:99), 25 Ocak 2017 tarih ve 29959 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 59, (2017), Doğal Sit Alanlarında Güneş Enerjisi Santrali (GES) İlke Kararı (Karar No: 100), 25 Ocak 2017 tarih ve 29959 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 60, (2016), Doğal Sit Alanlarında Kalan Yapılarda Yapı Ruhsatı Değişikliği ve Basit Onarımlara Dair İlke Kararı (Karar No:94), 25 Mart 2016 tarih ve 29664 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 61,(2008), Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararı (Karar No:740), 8 Nisan 2008 tarih ve 26841 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 62, (2015), Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik, 20 Mart 2015 tarih ve 29301 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 63, (2001), Türk Medeni Kanunu, 08 Aralık 2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 64, (1982), Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 09 Kasım 1982 tarih ve 17863 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete.

ResGaz 65, (2011), Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 4 Temmuz 2011 tarih ve 27984 sayılı Resmi Gazete.

Stuedler, D., Williamson, I. P., 2005. Evaluation of National Land Administration System in Switzerland, Case Study Based on a Management Model, Survey Review, Volume: 38(298), 317-330.

Uyumaz A., İlhan O., 2018, Tarımsal Arazilerde Mülkiyetin Devri, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırma Dergisi, Cilt 24, Sayı 2, Sayfa 862.

Web 1, (2019) <http://www.karesi.bel.tr/> (Erişim Tarihi: 15/01/2019)

Web 2, (2019) <https://www.unicef.org/turkey/udhr/gi17.html> (Erişim Tarihi: 15/03/2019)

Web 3, (2019) <https://tvk.csb.gov.tr/ock-bolgeleri-harita-i-85716> (Erişim Tarihi:21/03/2019)

Web 4, <https://www.cadastre.ch/en/oereb/objective/access.html> (Erişim Tarihi:03/04/2019)

Web 5, (2019) <https://www.swisstopo.admin.ch/en/knowledge-facts/swiss-cadastral-surveying/plr-cadastre.html> (Erişim Tarihi: 03/04/2019)

Web 6, (2019) <https://www.cadastre.ch/en/oereb/objective/finance.html> (Erişim Tarihi: 05/04/2019)

Web 7,(2019),<https://www.swisstopo.admin.ch/en/knowledge-facts/swiss-cadastral-surveying/plr-cadastre.html> (Erişim Tarihi: 01/05/2019)

Web 8, (2019) <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14322/ilke-kararlari.html> (Erişim Tarihi:05/05/2019)

Web 9,(2019),<http://www.tukcev.org.tr/ramsar-alanlari> (Erişim Tarihi: 10/05/2019)

Web 10, (2019), <https://cbs.csb.gov.tr/turkiye-cografi-bilgi-sistemi-kanunu-taslagi-i-88604> (Erişim Tarihi: 10/05/2019)

Web 11, (2019), <https://fig.net/resources/publications/figpub/pub61/Figpub61.pdf> (Erişim Tarihi: 11/05/2019)

Web 12, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-131099/340-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 11/05/2019)

Web 13, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-112658/372-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 11/05/2019)

Web 14, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-91167/271-nolu-ilke-karari.html>(Erişim Tarihi: 12/05/2019)

Web 15, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14326/420-nolu-ilke-karari-planlama-sirasinda-etkileme-gecis-.html> (Erişim Tarihi: 12/05/2019)

Web 16, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14329/658-nolu-ilke-karari-arkeolojik-sitler-koruma-ve-kullan-.html> (Erişim Tarihi: 13/05/2019)

Web 17, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14334/664-nolu-ilke-karari-sit-alanlari-disindaki-uzerinde-ko-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14334/664-nolu-ilke-karari-sit-<u>alanlari-disindaki-uzerinde-ko-.html</u>) (Erişim Tarihi: 13/05/2019)

Web 18, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14336/666-nolu-ilke-karari-korunmasi-gerekli-tabiati-ve-varlik-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14336/666-nolu-ilke-karari-<u>korunmasi-gerekli-tabiati-ve-varlik-.html</u>) (Erişim Tarihi: 13/05/2019)

Web 19, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14337/676-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 13/05/2019)

Web 20, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14340/688-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 14/05/2019)

Web 21, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14341/696-nolu-ilke-karari-arkeolojik-dogal-tarihi-sit-alanla-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14341/696-nolu-ilke-karari-<u>arkeolojik-dogal-tarihi-sit-alanla-.html</u>) (Erişim Tarihi: 14/05/2019)

Web 22, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14343/701-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 14/05/2019)

Web 23, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14344/702-nolu-ilke-karari-kentsel-arkeolojik-sit-alanlari-ko-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14344/702-nolu-ilke-karari-<u>kentsel-arkeolojik-sit-alanlari-ko-.html</u>) (Erişim Tarihi: 14/05/2019)

Web 24, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14348/714-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 14/05/2019)

Web 25, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14349/715-nolu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 18/05/2019)

Web-26, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14353/728-nolu-ilke-karari----kultur-ve-tabiati-varliklarini-ko-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14353/728-nolu-ilke-karari-<u>---kultur-ve-tabiati-varliklarini-ko-.html</u>) (Erişim Tarihi: 18/05/2019)

Web 27, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14361/740-sayili-ilke-karari.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14361/740-sayili-ilke-<u>karari.html</u>) (Erişim Tarihi: 18/05/2019)

Web 28, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14371/775-nolu-ilke-karari-sit-alanlarinda-koruma-alanlarinda-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-14371/775-nolu-ilke-karari-sit-<u>alanlarinda-koruma-alanlarinda-.html</u>) (Erişim Tarihi: 19/05/2019)

Web 29, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-45466/37-nolu-ilke-karari-yerlesim-alanlarinda-mevcut-arkeolo-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-45466/37-nolu-ilke-karari-<u>yerlesim-alanlarinda-mevcut-arkeolo-.html</u>) (Erişim Tarihi: 19/05/2019)

Web 30, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-160060/562-nolu-ilke-karari.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-160060/562-nolu-ilke-<u>karari.html</u>) (Erişim Tarihi: 19/05/2019)

Web 31, (2019), [http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-174602/681-nolu-ilke-karari-kentsel-sitler-koruma-ve-kullanma-.html](http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-174602/681-nolu-ilke-karari-<u>kentsel-sitler-koruma-ve-kullanma-.html</u>) (Erişim Tarihi: 20/05/2019)

Web 32, (2019), <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR-204386/922-no39lu-ilke-karari.html> (Erişim Tarihi: 20/05/2019)

Web 33, (2019),<http://ilkerduman.av.tr/> (Erişim Tarihi: 20/05/2019)

Web 34, (2019),<https://www.modulplanlama.com.tr/> (Erişim Tarihi: 20/05/2019)

Web 35, (2019), <https://www.dha.com.tr/> (Erişim Tarihi: 21/05/2019)

Web 36, (2019),<https://www.tkgm.gov.tr/tr>(Erişim Tarihi: 21/05/2019)

Web 37, (2019), <http://www.dka.gov.tr/>(Erişim Tarihi: 23/05/2019)

Web 38, (2019), <http://polen.itu.edu.tr/> (Erişim Tarihi: 25/05/2019)

Web 39, (2019), <http://webdosya.csb.gov.tr> (Erişim Tarihi: 25/05/2019)

Web 40, (2019),<https://www.tarimorman.gov.tr/SYGM> (Erişim Tarihi: 27/05/2019)

Yavuz A., Bıyık C., (2005), “Avrupa Birliği’nin Kadastro Kavramına Yaklaşımı ve Türkiye Değerlendirmesi”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

Yılmaz Demirbaş B., (2017), “Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemlerine İller Bankası Entegrasyonu: İller Bankası Coğrafi Arşiv ve Bilgi Sistemi (İLCAS), Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi.

ÖZGEÇMİŞ

Şahin İL, 1987 yılında Kayseri’de doğdu. Lisans eğitimi Selçuk Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünde başarı ile tamamlayarak 2010 yılında mezun oldu. Askerlik görevini yedek subay olarak yaptıktan sonra yaklaşık olarak 2 yıl özel sektörde çalıştı. 2013 yılından bu yana Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nde kontrol mühendisi olarak görev yapmaktadır.