

Türkiye'deki Tescil Harici Alanların Kadastro Boyutu Ve Ekonomiye Kazandırılmasının Önemi

İlker Kandemir¹, Önder Şaşkın²

¹Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kadastro Dairesi Başkanlığı, 06100, Ankara

²Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara Kadastro Müdürlüğü, 06100, Ankara

Özet

Gayrimenkul sektörü, ülkelerin ekonomik olarak büyümesini ve gelişmesini sağlayan bileşenlerden birisidir. Bununla birlikte gayrimenkul yatırımları da gerçek ve tüzel kişilerin yatırım araçları arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Geri kalmış ve gelişmekte olan ülkelerde sürdürülebilir arazi yönetiminin tam olarak uygulanmadığı görülmüştür. Bu yüzden ellerindeki gayrimenkule dayalı varlıkları zenginlik üretecek sermayeye dönüştürebilen ülkeler ekonomik refah seviyesine yaklaşmakta, bu varlıkları kullanamayanlar ise genellikle bu refah seviyesinin altında kalmaktadır. Bir ülkede gayrimenkul piyasalarının oluşması ve gayrimenkul sektörünün gelişmesi diğer birçok sektörü de etkilemekte, ekonomik gelişme açısından büyük önem arz etmektedir.

Bu çalışmanın amacı, Türkiye'de ekonomiye etki edecek nitelikte olan, tesis kadastro çalışmaları esnasında tespit dışı veya tescil harici olarak bırakılmış alanların tescil edilebilmesi ve değerinin belirlenmesinin ülke ekonomisine sağlayacağı faydaları ortaya koymaktır. İlk tesis kadastro yapılırken, kullanılmayan, herhangi bir ekonomik değer ifade etmeyen bu alanların, bilim ve teknolojinin ilerlemesi ve ülke kadastrounun tamamlanması ile yüzölçümleri ve konumları yaklaşık olarak tespit edilebilmiştir. Zamanla ekonomik olarak değeri artan tescil harici yerlere ekonomik ve stratejik olarak ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Ülkenin ekonomik ihtiyaçları, zaten kit bir kaynak olan toprağın işlenebilmesi, kişilerin toprağa olan ihtiyaçları, bu alanların tespitinin ve tescilinin yapılmasına yönelik çalışmaları zorunlu kılmıştır.

Yapılan çalışma ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygulamaları ve kanunlar incelenerek konu detaylı olarak araştırılmış olup, Türkiye de ekonomiye kazandırılmayı bekleyen ve tescil edilmesi gerekli alanların saklı kalmış bir gelir kaynağı ve sermaye olduğu kanaatine varılmıştır. Ankara İli Kahramankazan İlçesi'nde yapılan tescil harici alanların tespitine yönelik kadastro çalışması referans alınmış olup, Türkiye genelinde tüm tescil harici alanların tescillerinin yapılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi ve değerlemesinin yapılarak ekonomiye kazandırılmasının gerekliliği ortaya konulmuştur.

Sonuç olarak ormanlık alanlar, meralar, kamunun kullanımındaki alanlar, atıl vaziyetteki yerler veya işgal yolu ile şahıslar tarafından kullanılmakta olan alanlar sürdürülebilir bir arazi yönetimi için önem arz etmektedir. Tescil harici alanların ise hukuki ve geometrik olarak tespit edilerek tescil edilmesi ve ekonomik olarak gelir getirmesi beklenmektedir. Nasıl ki kişiler ellerindeki varlıkları zenginlik üretecek sermayeye dönüştürebiliyorlarsa, ülkelerinde ellerindeki atıl durumda bulunan varlıkları tespit ederek, gelişmiş ekonominin bir faktörü olan birikmiş sermayeye dönüştürmesi gerekmektedir. Türkiye de tescil harici alanların Maliye Hazinesi adına tespit ve tescili ve doğru değerlendirme yöntemleri ile değerinin belirlenerek ilgililerine kiralanması hem kişi ve toplum açısından hem de ülke ekonomisi açısından büyük fayda sağlayacaktır.

Anahtar Sözcükler

Kadastro, Tescil Harici Alanlar, Ekonomi

1. Ülkemizdeki Kadastral Durum ve Tarihi

Ülkemizde kadastro çalışmalarına ilk kez, "5 Şubat 1912 tarihli "Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun" ile, Konya ilinin Çumra ilçesinde başlanmış, ancak araya I.Dünya Savaşının girmesi üzerine uygulamaya devam edilememiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan hemen sonra, 1924 yılında, Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuş, 1925 yılında da ardışık iki yasa yürürlüğe konmuştur. Bu yasalar 657 sayılı "Harita Umum Müdüriyeti Umumiyesi Kanunu" ile 658 sayılı "Kadastro Kanunu" dur. Bu yasalar ile birlikte kadastro birimleri de eklenerek kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1925 tarihli ve 658 sayılı Kadastro Yasası'nın yürürlüğe girmesinin ardından 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya'da kadastro çalışmalarına başlanmıştır. Harita Genel Müdürlüğü 1925-1936 yılları arasında Ankara, İstanbul, Kocaeli ve Malatya'da 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçekli planlar üretmek kadastro çalışmalarına destek olmuştur.

1926 yılında Türk Medeni Kanunu yürürlüğe girmiştir. Türk Medeni Kanununun ile birlikte "Bir şey malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma" yetkisine sahip kılınmıştır. Medeni Kanunun yürürlüğünden önceki ve sonraki dönemde taşınmazlar üzerinde eylemli durum ile hukuki durum arasında geniş kapsamlı farklılıklar meydana gelmiş ve bu durum sonucunda kişiler arasında mülkiyet ile ilgili sorunlar ortaya çıkmıştır. Taşınmazlardaki eylemli durumları hukuksal bir niteliğe kavuşturmak, tapusuz taşınmazların tespitini yapıp tapulamak ve kadastroya dayanan geometrik gösterimi sağlamak amaçlı haritaları yapmak için 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 15/Aralık/1934 tarihinde yürürlüğe konulmuştur. Kentlerde ve köylerde 1950 yılına kadar uygulama alanı gören 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile, Türkiye'nin kadastro sorununun istenilen hızda çözümlenilemeyeceği düşünülerek, kentlerin belediye sınırları dışında kalan taşınmazların kadastro çalışmalarının yapılabilmesi için 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girmiştir. On yılı aşkın bir uygulama süresi içinde 5602 sayılı Kanunda görülen aksamaların giderilmesi için 1964 yılında 509 sayılı, daha sonra

3402 sayılı Kadastro Kanunu ile kadastro çalışması yapılan alanda tespiti ve tescili yapılmayan taşınmaz kalmaması öngörülmüştür. 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinin C bendinde bu alanlar "devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar, (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir" denmektedir. Bu kanuna göre bu alanlar haricinde kalan ve kullanıma elverişli olan alanları tescile tabi olabilecek alanlar kapsamına almak mümkün görülmektedir. 3402 sayılı Kadastro Kanununa rağmen yine de sehven kadastro çalışma alanlarının kenarlaştırılmamasından dolayı tescil harici alanlar (tampon bölgeler) kaldığı görülmektedir.

Tescil harici alanlar, ilk tesis kadastro yapıldığı sırada önem atfedilmeyen ancak toplumsal hayatın gelişmesiyle birlikte ihtiyaç duyulmaya başlanan ve ekonomiye kazandırılması gereken alanlardır. Öyle ki bu alanların tespitinin yapılarak tescil edilmesi ve ekonomik olarak getir getirmesinin sağlanması ya da devlete ait kamu projelerinde kullanılabilir bir alt yapı kaynağına dönüştürülmesi büyük önem arz etmektedir. Cumhurbaşkanlığınca 2018 yılında yayımlanan 100 günlük İcraat Programının Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait olan kısmında tescil harici alanlara "7.Madde-Ekonomiye kazandırılması amacıyla 13.000 kilometrekarelik tescil harici alanın belirlenmesi", 15.Madde-Ekonomiye kazandırılmak üzere belirlenecek Hazine taşınmazlarının uygulayıcı kuruluşlara devri işlemlerinin tamamlanması" maddeleri ile değinilmiştir. Bu kapsamda da önemi adımlar atılmış tescil harici alanların tespit ve tesciline yönelik çalışmalar başlanmıştır. İlk olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne kadastro müdürlüklerinden tescil harici alanlarla ilgili veriler istenerek, bu yerlerin alanlarının belirlenmesine yönelik çalışmalar yaptırılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda ülke genelinde yaklaşık 55 bin km² alanın tescil dışı olduğu tespit edilmiş olup, tespit edilen alan üzerinden öncelikli kadastro çalışmaları yapılması gereken iller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile koordineli bir şekilde tespit edilmiştir. Cumhurbaşkanlığınca yayımlanan 13/12/2018 tarihli 2. 100 günlük İcraat Programında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait olan kısmının "11.maddesinde Konya, Kırşehir, Çorum, Kastamonu ve Trabzon illerinde tescil harici alanların tescillerinin yapılmasına yönelik pilot çalışmanın ihale edilmesi" yönünde karar alınmıştır.

Yaşanılan bu süreçler sonrasında ilk olarak TKGM tarafından Konya ilinde tescil harici alanların kadastrounun yapılması yönünde 408 birimde yaklaşık 880 km² alanın ihalesi yapılmış ve çalışmalara başlanılmış olup bunu takiben Çorum, Kastamonu ve Kırşehir illerinde tespit edilen tescil harici yaklaşık 1310 km² alanın da ihalesi yapılmıştır.

3-Tescil Harici Alanlarda Yapılan Çalışmaların Kadastral ve Ekonomik Boyutu

Tescil harici alanlar tespit edilmesi iki yönlü olarak irdelenmelidir. Bunlardan birisi bu alanların hukuki ve geometrik durumu olan kadastro boyutu, bir diğeri ise çok yönlü olarak inceleme gerektiren ekonomik boyutudur.

3.1. Kadastral Boyut

3402 sayılı Kadastro Kanununun Resmi Gazete'de yayımlandığı 09.07.1987 tarihinden önceki Kanunlara (mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunları) göre kadastro ve tapulama çalışmaları yapılan birimlerde;

- Çalışma alanı sınırı içinde, tapuda kayıtlı olmasına rağmen, kadastro (kadastro/tapulama) çalışmaları sırasında kadastroya tabi tutulmayan (tespit harici bırakılan) taşınmazlar,
- Çalışma alanı sınırı içinde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup da kadastroya tabi tutulmamış (tespit harici bırakılan) yerler,
- Çalışma alanı sınırı içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Orman Kanununa göre veya 3402 sayılı Kadastro Kanununun EK 5.maddesince yapılan ve kesinleşen orman kadastro sonucunda, söz konusu 6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesine veya 3402 sayılı Kadastro Kanununun Geçici 8.maddesi göre orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırı dışında bırakılan (haritasında sarı renkle gösterilen yerler) tapulu veya tapusuz taşınmazlar,

Tescil harici alan kavramı içerisinde yer almaktadır. Bu tescil harici alanların, tespit ve tesciline yönelik Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2009/7 sayılı ve 2013/11 sayılı genelgeleri gibi tescil mevzuatları bulunmaktadır. Günümüzde özellikle arz eden bir konu olması nedeniyle tescil harici alanların belirlenerek kullanıma kazandırılmasına yönelik çalışmalar hız kazanmıştır.

1.ve 2. 100 Günlük İcraat programları kapsamında; Konya ilinde 408 birimde(mahalle ve köy) tespit edilen yaklaşık 880 km² tescil harici alanın, tesciline yönelik 2018 yılının sonunda TKGM'nce ihale yapılmış olup kadastro çalışmalarına 2019 yılında başlanmıştır ve devam etmektedir.Yine bu kapsamda Çorum, Kastamonu ve Kırşehir illerinde toplamda 779 birimde(mahalle ve köy) ve yaklaşık 1310 km² alanda tescil harici alanların tespit ve tesciline yönelik çalışmalar başlatılmıştır.

Ayrıca 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/A maddesi kapsamında yapılan kadastro güncelleme çalışmaları ile de tescil harici alanların kadastro çalışmaları yapılabilmektedir.

Daha öncesinden de 3402 sayılı Kadastro Kanununun EK 5.maddesi ve Geçici 8.maddesi kapsamında orman kadastro çalışmaları yapılmış olup tescil harici bırakılan orman alanları ve bu orman alanları içerisinde kalan tapulu veya tapusuz taşınmazların tespit ve tesciline yönelik uygulamalar yapılmıştır.

3.2. Ekonomik Boyut

Neoklasik iktisadın kurucusu Alfred Marshall ekonomiyi "sonsuz olan insan ihtiyaçlarının var olan kıt kaynaklarla karşılanmasına ilişkin konuları kapsar" şeklinde tanımlamaktadır. Gayrimenkul ekonomisi ise kıt olan arsa ve arazinin insan ihtiyaçları doğrultusunda, planlı ve sürdürülebilir şekilde kullanımını öngörmektedir. İnsanlar çok amaçlı bir kullanım olanağına sahip olan araziye fiziksel çevreleri, beslenmeleri, dokuma ve giyecek yapımında kullandıkları malzemeleri karşılamak, barınma, imalat, konut, ticaret ve sanayi tesislerinin inşası, sosyal yaşam alanı olanakları, manzara, açık ve yeşil alanların tesisine yönelik olarak ihtiyaç duyarlar. Bu çok amaçlı kullanım araziye en yüksek getiri sağlayan yatırım araçlarından birisi haline getirmiştir. (Tanrıvermiş H.)

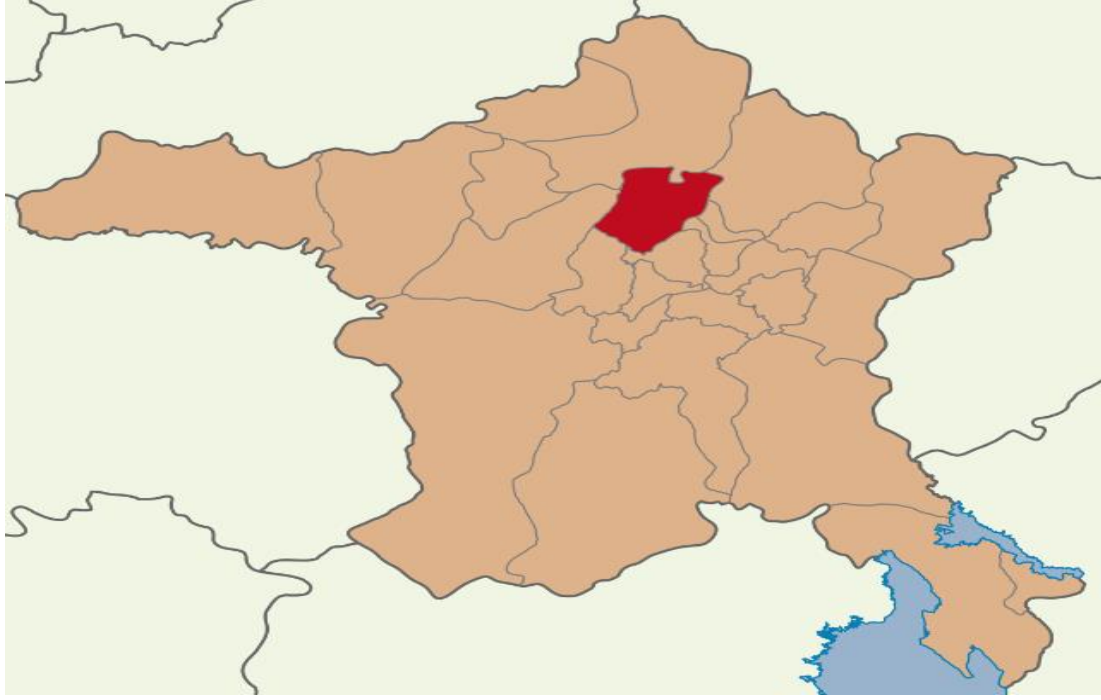
Özellikle geri kalmış ve gelişmekte olan ülkelerde devletlerin varlıklarını gelir getirecek bir sermayeye dönüştürmeleri önemlidir. Devletlerin olası gelir getirici varlıklarının başında da taşınmazları gelmektedir. Kayıtlı ve kayıt dışı olarak ellerinde bulundurdukları taşınmazlardan mümkün olduğunca fazla fayda sağlamalarının ekonomilerine olumlu yönde etki edeceği görülmektedir. Türkiye de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan verilere göre yaklaşık 360 km² tescilli ve 55 bin km² tescil harici alan bulunmaktadır. Bu alanların etkin bir şekilde yönetilmesi ve değerlendirilmesi ekonomik açıdan önemlidir.

2007 yılında başlayan küresel kriz, 2008 yılındaki gıda krizi ve gıda mallarının fiyatlarındaki artış gelişmiş ülkeleri Asya ve Afrika ülkelerinden büyük yüzölçümüne sahip arazileri kiralamaya yönlendirmiştir. Gelişmiş ülkeler kendilerinde kıt olan arazileri etkin şekilde yönetirken gelişmemiş ülkelerdeki geniş tarım arazilerini kiralayarak tarımsal üretimlerini artırmaya yönelik çalışmalar yaptıkları görülmektedir. Türkiye'deki tarımsal durum ise 1950 tarım sayımında hane başına düşen arazi varlığı 77.3 dekar iken 1980 tarım sayımında 64 dekar ve 2001 tarım sayımında ise 61 dekar olarak hesaplanmıştır. Tarım topraklarına ihtiyaç dünyada artarken Türkiye'de hane başına arazi varlığının düştüğü ve tarım arazilerinin etkin kullanılmadığı görülmektedir. Verimli tarım arazilerinin yanında kadastro sırasında tespit dışı bırakılan ve tarıma elverişli alanlar da tescili olmadığı için tarım amacı ile kullanılamamakta, ülke ekonomisi bu alanlardan fayda sağlayamamaktadır.

17-23 Ekim 1999 tarihleri arasında Avustralya'nın Bathurst kentinde Birleşmiş Milletler ve FIG tarafından ortaklaşa düzenlenen Sürdürülebilir Kalkınma için Arazi Tasarrufu ve Kadastral Altyapılar Çalıştayı'nın sonuç raporunda: "Güçlü bir Arazi Yönetimi'nin, Sürdürülebilir Kalkınma'nın temelini oluşturacağı" belirtilmiştir. Yani sürdürülebilir bir kalkınma hedefi ortaya koymak ve ekonomik anlamda ilerici ve yapıcı adımlar atmak için arazi yönetiminin önemi ortaya konmak istenmiştir. Birleşmiş Milletler tarafından 2015 yılında yayınlanan sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda da tarımsal araziler ve arazi yönetimi ile ilgili konuların önemine ve alınacak tedbirlere değinilmiştir. Kentsel ve kırsal bölgelerdeki ihtiyaçların karşılanabilmesi için etkin bir arazi yönetimi gerekliliği olduğu ortadadır. Arazi yönetiminin sağlanabilmesi içinde ülke sınırları içerisindeki tüm arazilerin hukuki ve geometrik durumunun tespit edilmesi önem arz etmektedir. Bu nedenle kadastro yapılırken tespit dışı bırakılan ve tescili sağlanmayan alanların belirlenmesi ve etkin bir şekilde arazi yönetim planlarına dahil edilmesi gerekmektedir.

4. Ankara ili Kahramankazan ilçesi Alpogut Mahallesi Örneği

Kahramankazan İlçesi Ankara'ya 47 km uzaklıkta, zengin tarih ve kültür birikimine sahip, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış, Ankara'nın en hızlı gelişen ilçesidir. Kahramankazan İlçesi'nin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. İlçe kuzeyinde Kızılcahamam ilçesi, doğusunda Çubuk İlçesi, güneyinde Yenimahalle ve Sincan ilçeleri, güneydoğusunda Keçiören İlçesi, batısında Ayaş İlçesi ile komşudur. Denizden yüksekliği 890 m'dir. Karasal bir iklim sahip olan Kahramankazan İlçesi iklim ve bitki örtüsü itibari ile ideal bir doğaya sahiptir. İlçenin tarımsal toprakları oldukça verimli olup, buğday, arpa, nohut, şekerpancarı, kavun üretiminin yanı sıra seracılık önemli gelir kaynaklarındandır. 1970'li yıllardan itibaren Kurtboğazi Barajından sağlanan sulama imkanları ve modern araçlarla yapılan tarım faaliyetleriyle, üretimde önemli artışlar sağlamıştır. Özellikle son yıllarda yeni gelişmekte olan hobi bahçeciliği, tarımsal destekli hayvancılık faaliyetleri de hızla önem kazanmaktadır. İlçenin Ankara merkeze yakınlığı ve insanların toprak ile uğraşma istekleri bu bölgede bahçeciliğe olan talebin artmasına neden olmakla bahçe tarımına uygun arazilerin fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. İlçenin nüfusu hızla artmakta ve gelecekte cazibe merkezi olmaya aday bir ilçe konumuna gelmektedir. 2007 yılında 36147 olan ilçe nüfusu 2018 yılında 53.522 kişiye ulaşmıştır. Sanayi ve ticaretin artması, ulaşım kolaylığı, tarımsal üretim ilçenin göç almasına sebep olmuştur.



Şekil 2: Ankara ili Kahramankazan ilçesi

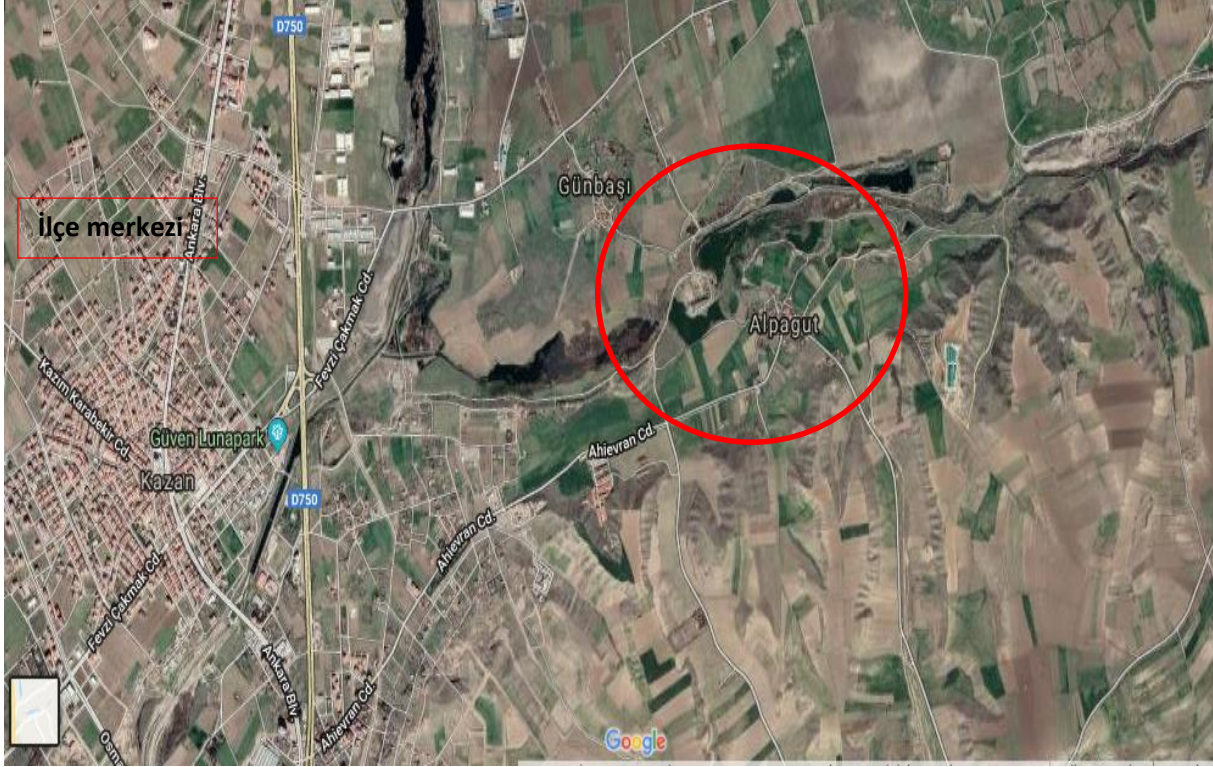
Ankara ili Kahramankazan ilçesinde tescil harici alanların tespiti ve tescili ile alakalı olarak 2017 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün ortaklaşa yürütmüş olduğu 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında ki çalışma ile tescil harici alanların tespitleri yapılmıştır. Çalışmalarda 21 adet birimde çalışılmış, 2674 adet parselin tescili yapılarak 3065 ha alan ekonomiye kazandırılmıştır. Bu çalışmaya ilişkin sonuçlar Tablo 2'de gösterilmiştir.

Tablo 2: Kahramankazan ilçesi Tescil Harici Yerlerin Tespitine İlişkin Yapılan Çalışmaların Sonucu(TKGM)

NO	KÖY/MAHALLE	İHALE ÖNCESİ TAHMİNİ ALAN (HA)	TH PARSEL SAYISI	TH PARSELLERİNİN ALANLARI(HA)
1	İĞMİR	1,16	38	1,68
2	BALAKAYI	18,26	4	8,82
3	YAZIBEYLİ	13,57	68	13,66
4	AYDIN	51,27	17	2,19
5	ALPAGUT	21,50	59	28,89
6	BALACİMŞİT	1,69	52	11,22
7	EMİRGAZİ	5,96	56	6,75
8	SANCAR	5,55	46	11,17
9	AHI	16,29	112	27,82
10	KILIÇLAR	101,97	189	95,00
11	YASSİÖREN	12,29	54	5,00
12	BİTİK	5,67	51	6,08
13	DAĞYAKA	52,30	87	62,50
14	SARAÇ	767,55	179	169,12
15	CİĞİR	50,60	197	39,11
16	GÖVENÇ	12,69	143	37,46
17	UCARI	24,62	131	17,42
18	ÖRENCİK	93,64	201	309,56
19	FETHİYE	41,62	190	417,90
20	TEKKE	38,01	605	1164,86
21	ORHANİYE	16,99	195	629,61
	TOPLAM	1353,20	2674	3065,81

3402 Sayılı Kadastro Kanunu” ve “Kadastro Çalışmalarında Tespit Harici Bırakılan Yerlerde Uygulama” konulu 2009/7 sayılı Genelge kapsamında yapılan çalışmalarda; tescil harici bırakılmış olan parsellerin ölçü ve sınırlandırma işlemleri yapılarak, kullanım esasına göre üretilen parseller Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. Kullanıcı olarak da kadastro tutanağının beyanlar hanesine muhtar ve bilirkişi beyanlarına göre varsa yeri kullanan (işgal eden) kişinin ismi yazılmış, kullanıcı yoksa boş bırakılmıştır. Yapılan çalışmalar 15 günlük bilgilendirme askısına asılmış, askıdan indikten sonra 30 günlük kesin askı ilanına çıkarılmıştır. Kesin askı sürecinden sonra tespiti yapılan taşınmazlara ait kadastro tutanaklarının kesinleştirilmesi ile beraber tescil için Tapu Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Bu çalışmada örnek uygulama olarak gösterilen Ankara ili Kahramankazan ilçesi Alpagut mahallesi 6360 sayılı Büyükşehir Kanunu sonrası köy statüsünden çıkarılarak “mahalle” olmuştur. Alpagut mahallesi ilçe merkezine 6 km mesafe de olup, yapılaşmaya açık ve tarımsal amaçlı kullanımın yoğun olduğu bir yerdir. Bu mahalle de yapılan tescil harici yerlerin tespit ve tescil çalışmaları sonucu Tablo:3 de gösterilmiştir.



Şekil 3: Alpagut Mahallesi

Tablo 3 'e yer alan verilere göre; Kahramankazan ilçesine bağlı Alpagut Mahallesinde yapılan tescil harici alanların tespitine yönelik kadastro çalışmaları sonucunda 28,89 hektar alan ve 59 adet tescil harici parsel tescil edilmiştir. Tespit edilen bu parseller Milli Emlak Müdürlüğüne bildirilmiştir.

Yapılan bu çalışma ile tescil edilen parsellerden vatandaşın işgalinde olan arsa, tarla ve bahçeler Milli Emlak Müdürlüğüne bedel tespitleri yapılarak kiralama yoluyla kullanıma açılmaya başlanmıştır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazinesinin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarım arazilerinin sabit tesis yapılmamak kaydıyla kiralama işlemleri,

- 4706 sayılı Kanunun Ek-6'ncı maddesi,
- 387 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,
- Diğer Mevzuat düzenlemeleri,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.

Tablo:3 Alpagut mahallesinde tespiti ve tescili yapılan parseller listesi

Adı	İlçe	Mahalle	Cins	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm(M ²)
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	102	21	3297,44
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	107	147	1852,73
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	107	148	1981,43
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	108	108	2409,81
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	108	109	261,01
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	108	110	1648,57
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	108	111	620,88
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	108	112	2304,13
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	108	113	8972,26
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	108	114	810,72
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	108	115	507,66
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	108	116	357,32
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	59	1050,45
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	60	1987,04
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	61	449,08
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	62	303,17
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	63	1004,69
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	64	186,95
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	65	48,94
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	66	65,79
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	67	2437,34
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	68	1373,24
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	109	69	1449,94
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	111	16	357,98
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	111	17	4419,33
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	116	13	14376,79
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Cenaze merasim yeri	122	109	419,69
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	122	110	5991,58
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	26	7071,08
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	27	2066,68
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	28	4710,13
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	29	3270,60
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	30	2404,22
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	31	1047,77
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	124	32	3490,92
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	124	33	6150,62
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	124	34	5700,83
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	124	35	29292,05
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	124	36	4088,41
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Mezarlık	125	29	13061,45
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Mezarlık	125	30	1274,21
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	125	31	96340,62
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Ham toprak	125	32	34834,58
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	125	33	3398,80
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	125	34	1843,87
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Bahçe	125	35	3730,81
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	125	36	2156,61
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	129	3	98,57
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	131	23	44,62
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	131	24	106,37
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	131	25	50,83
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	131	26	92,17
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Arsa	131	27	40,48
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Çamaşırhane ve arsası	132	2	106,72
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	133	11	411,75
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Tarla	133	12	126,69
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Bahçe	133	13	140,87
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Bahçe	134	2	403,47
Ankara	Kahramankazan	Alpagut	Bahçe	135	1	408,00
			Toplam	59 Adet Parsel		288910,76

5-Sonuç

Ülke kalkınma politikasının temel unsuru yatırımdır. Yatırım içinde ülke zenginliklerinin ve kaynaklarının planlı ve doğru kullanılması gerekmektedir. Ülke kaynaklarından olan kamuya ait taşınmaz malların; büyüme, istihdam, yatırım, gelir dağılımı, bölgesel farklılıklar açısından ve sektörel baz da ülke ekonomileri üzerindeki etkileri önemlidir. Ekonomik ve stratejik gelişme açısından kamuya ait taşınmazların belirli bir sistem içerisinde tespit edilerek hukuki ve geometrik durumlarının belirlenmesi gerekmektedir. İnsanların yararlanabileceği çeşitli sosyal ve ekonomik yatırımların yapılabilmesi ve devletlerin bu yatırımlardan gelir elde edebilmesi için sürdürülebilir bir arazi yönetimi içerisinde kullanıma kazandırılmayı bekleyen tescil harici alanların bir an önce tespit ve tescilinin yapılması gerekmektedir.

Türkiye'de 1987 yılında çıkarılan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'ndan önceki tüm kanunlarla tapulama harici, tescil harici veya tespit dışı olarak adlandırılan alanların tespitleri ve tescilleri yapılmamış ve atıl vaziyette bırakılmıştır. Nüfusun hızla artması, ekonomik ve sosyal şartların değişmesi, arsa ve arazilerin kullanım amaçlarının değişmesi yeni arsa ve arazi üretilmesi ihtiyacını doğurmuş, tescil harici olan ve atıl vaziyette bırakılan alanların tescilini zorunlu kılmaya başladığı görülmüştür. Tespit edilerek tescil edilmesi gereken atıl vaziyetteki hazine taşınmazlarının; ekonomiye kazandırılması ve değerinin doğru değerlendirme yöntemleri ile belirlenmesi önem arz etmektedir. Gerçek değere ulaşıldıktan sonra gerçek değer üzerinden kira bedeli ve geriye dönük ecrimisil hesaplamalarının yapılması gerekmektedir.. Çünkü bu taşınmazlardan ekonomik gelir beklentisi yüksek olup, taşınmazların gerçek değerleri üzerinden kiralanmasının yapılması ve kamu projelerine kaynak olarak aktarılması etkin ve sürdürülebilir arazi yönetiminin idamesi için gereklidir.

Tescil harici alanların tespit ve tescil edilmesine yönelik çalışmalarla devletin hüküm ve tasarrufu altında atıl olarak bekleyen taşınmazların ekonomiye kazandırılması sürdürülebilir kalkınma, kamu yararı, toplum yararı, arazi yönetimi açısından büyük önem arz etmektedir. Çağın şartlarına uygun yatırımların yapılmasına uygun alanlar ilgililerine kazandırılarak, toplumsal ve ekonomik hayatın birer parçası haline getirilmelidir. Nasıl ki kişiler ellerindeki varlıkları zenginlik üretecek sermayeye dönüştürebiliyorlarsa, ülkelerinde ellerindeki atıl durumda bulunan varlıkları tespit ederek, gelişmiş ekonominin bir faktörü olan birikmiş sermayeye dönüştürmesi gerekmektedir.

Kaynaklar

- Erkan H,Seylam Göksin S,Yaşayan A,(18-22 Nisan 2011),Arazi Yönetimi Kavramı ve Türkiye Gereksinimi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Fidan S,Seymen Aydın F,(2019),Türkiye'de Kadastro Durumu ve 5 Yıllık Vizyonu, Tapu ve Kadastro Mülkiyet Dergisi(E-Dergi),20-21/108
- Çelik K,(11-15 Mayıs 2009),Hazine Taşınmazlarının değerlendirilmesi ve Türkiye Ekonomisine Etkilerinin İrdelenmesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü, <https://www.milliemlak.gov.tr/>
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://www.tkgm.gov.tr>
- Türkiye Nüfusu, <https://www.nufusu.com/>