

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TESCİL DIŞI
ALANLARIN HUKUKİ DURUMLARI VE BU ALANLARIN İMAR
UYGULAMALARINDAKİ YERİ**

Kurtuluş Baykal TURAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2013**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ TESCİL DIŞI ALANLARIN HUKUKİ DURUMLARI VE BU ALANLARIN İMAR UYGULAMALARINDAKİ YERİ

Kurtuluş Baykal TURAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Mustafa ATASOY

Devletin hüküm ve tasarruf altında bulunan tescil harici alanlar herkesin istifadesine açık olan denizler, göller, nehirler, tarıma elverişli olmayan, kayalar, tepeler, dağlar gibi sahipsiz alanlar ile devlet veya bir kamu tüzel kişisi tarafından herkesin veya bir kısım halkın yararlanmasına terk ve tahsis edilen yollar, yaylaklar ve kışlaklar gibi taşınmazları kapsar. Günümüzde bu alanlarında ekonomik bir değer ifade etmesi nedeniyle bu çalışmada devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanların mevcut hukuk sistemindeki özellikle imar uygulamalarındaki yerini belirledikten sonra söz konusu alanların mutlak suretle kayıt (tescil) altında olması gerektiği görüşü ortaya çıkmıştır. Ekonomik bir değer ifade eden her unsurun, nicelik ve nitelik olarak kayıt altında olması, sosyoekonomik yapının ihtiyaç duyduğu planların sağlıklı hazırlanması ve hazırlanan planların uygulanabilirliği açısından önemli görülmektedir. Mevcut kaynakların kayıtlı ve güncel olması, ekonomik ve sosyal gelişmenin hiç kuşkusuz önünü açacaktır. Bu nedenle kapitalist sistemlerde, gelişmenin temel koşulu tüm varlıkların kayıt altına alınması olduğu savunulabilir. Nitekim Hernando De Soto "Sermayenin Sırrı" isimli kitabında, kapitalist sistemlerin başarılı olduğu gelişmiş ülkelerde, tüm ekonomik varlıkların kayıt altında olduğunun ve ekonomik bir değeri ifade eden varlıkların kayıt altında olmasının söz konusu varlıkların zenginliğe dönüştürülmesinin altında yatan temel neden olduğuna vurgu yapılmıştır.

Türk Hukuk Sistemi'nde taşınmazlarla ilgili işlemlerde kullanılan bir hakkın aynı hak olması ve üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi, ancak tescil ile mümkün olduğundan,

tescil dışı alanların varlığı, hakların korunması ve savunulması yönünden de hukuki althğı teşkil etmektedir. Her türlü kayıt dışılığın Hazine'nin bir kaybı olduğu düşünöldüğünde, tescil dışı alanların varlığı da Hazineye ait taşınmazların tahrip edilmesi, işgali ve zamanaşımı gibi yollarla özel mülkiyete konu edilmesinin önünü açtığı görölmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre kaynaklar ancak kayıt altında iseler ekonomiye katılım anlamında bir değer ve anlam ifade edebilmektedirler. Bu kapsamda düşünöldüğünde, devletin hüküm ve tasarruf altında bulunan tescil harici alanların da esasında kayıt altına alınması ile her türlü iktisadi, sosyal ve hukuki işleme konu olmalarına imkan verilebilmektedir. Bu çerçevede devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici alanların 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 1'inci maddesinde bahsedilen amaç doğrultusunda kadastro sunun yapılması ile söz konusu alanların ekonomiye kazandırılmasının mümkün olabileceği ortaya çıkmaktadır.

Haziran 2013, 41 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kadastro, Kamu Malı, Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler ve İmar Uygulaması

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
1. GİRİŞ	1
2. TANIM VE KAVRAMLAR	4
2.1 Kadastro Tanımı, Faydaları ve Kullanım Alanları.....	4
2.1.1 Avrupa'da kadastro.....	7
2.1.2 Tapu kavramı ve kadastro ile ilişkisi.....	8
2.3 Taşınmaz Mal Kavramı	9
2.4 Kamu Malı Kavramı.....	10
2.4.1 Kamu mallarının hukuki durumu:.....	10
2.5 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler.....	11
2.6 İmar Planı.....	14
2.7 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci Madde Uygulaması.....	14
3. DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLERDE İMAR UYGULAMASI	16
3.1 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin Tescile Konu Olması.....	16
3.2 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin Plân Gereği Tescili.....	17
3.3 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin DOP'ta Kullanılması.....	17
3.4 Meralarda İmar Uygulaması	22
3.5 Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Tescil Harici Alanların İmar Uygulamaları ve Bu Alanların Planında Genel Hizmet Alanlarına Rastlaması.....	24
4. DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALYINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANLARIN İMAR UYGULAMALARINDA TESCİL ŞEKLİ	28
5. BULGULAR VE TARTIŞMA	31
6. SONUÇ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	36
KAYNAKLAR	39
ÖZGEÇMİŞ	41