

**T.C.**  
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**  
**(Teftiş Kurulu Başkanlığı)**



**Tapu ve Kadastro**  
Genel Müdürlüğü

**İnceleme-Araştırma Konusu**

**Orman ve 2/B Kadastro,**  
**Ülkemizin Kadastro Durumu ve Çok Amaçlı Kadastro**

**Hazırlayan**

**Zarif ŞAN**

**Müfettiş Yardımcısı**

**Danışmanlar**

**Başmüfettiş – Hüseyin KOÇAK**

**Müfettiş – Bülent TORUN**

**Müfettiş – E. Işıl KORKMAZ**

**ANKARA**

**2015**

## **TEŞEKKÜR**

*“Orman ve 2/B Kadastrosu, Ülkemizin Kadastro Durumu ve Çok Amaçlı Kadastro”* konulu Müfettiş Yardımcılığı Yetiştirme Programı araştırma çalışmamda bana yol gösteren ve çalışmam boyunca değerli katkılarda bulunan danışmanlarım Sayın Başmüfettiş Hüseyin KOÇAK’a, Sayın Müfettiş Bülent TORUN’a ve Sayın Müfettiş Emine Işıl KORKMAZ’a teşekkür ederim.

**Zarif ŞAN**  
**Ankara, 2015**

## ÖNSÖZ

Kadastro, dünyada ilk ortaya çıktığı tarihten itibaren yaşanan dönemin ihtiyaçlarına göre amaç ve içeriği değişime uğramıştır. Ekonomik gerekçelerle başlayan süreç, taşınmazların ticari mal olarak ekonomiye katkı verdiği ve hukuki güvence altına alındığı sistemlere dönüşmüştür. Bu tarihlerde türk kadastro sistemi, mülkiyet haklarını öne çıkaran "hukuki kadastro" yapısında tesis edilmiştir. Ancak içerik olarak sadece hukuki kadastro verilerine sahip olan bu sistem günümüzde tarım politikalarına yön verilmesi, ekonomik girdi sağlanması, çeşitli mühendislik projelerinin yürütülmesi gibi sürdürülebilir kalkınma için gerekli taşınmaza dayalı verileri tam olarak sağlayamamış ve sınır kadastrolarından öteye geçememiştir. Dolayısıyla bu çalışmada içeriği ve kapsamı genişletilmiş arazi yönetimine hizmet eden çok amaçlı kadastroya yönelik bir sisteme ihtiyaç olduğu vurgulanmıştır.

Bunun yanında doğal servetlerimizden olan ormanlarımız gerek ülkemizde gerekse de dünyamızda her geçen gün azalma tehlikesiyle karşı karşıyadır. Buna sebep olarak birçok kaynak gösterilebilir. Yenilenebilir doğal kaynaklardan olan ormanlar hem ekonomik değer taşımaları hem yakacak hammaddesi olması hem de yangın ve benzeri yöntemlerle açmaya uğratılarak tarım arazilerine dönüştürülmeleri sebebiyle insanoğlunun işgaline uğramaktadır. Bu yüzden ormanların güvence altına alınabilmesinin en belirgin yolu sınırlarının belirlenmesidir.

Ankara, 2015

# İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	i
ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÇİZELGE LİSTESİ	viii
GİRİŞ	1
1.ORMAN VE 2/B KADASTROSU	1
<b>1.1. KADASTRO</b>	<b>1</b>
<b>1.2. ORMAN</b>	<b>2</b>
<b>1.3. ORMAN KADASTROSU</b>	<b>3</b>
1.3.1. Orman Kadastrosu Mevzuatı	3
1.3.1.1. Anayasa	3
1.3.1.2. 6831 sayılı Orman Kanunu	3
1.3.1.3. 6292 sayılı Kanun	4
1.3.1.4. 3402 sayılı Kadastro Kanunu	5
1.3.1.5. Orman Yönetmeliği	7
1.3.1.6. Kadastro Çalışma Alanının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik	7
1.3.1.7. İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik	7
1.3.1.8. Tescile Konu Olan Harita ve Plânlar Yönetmeliği	8
1.3.1.9. BÖHHBÜY	8
1.3.1.10. TKGM 2010/11 sayılı Genelge	8
1.3.1.11. TKGM 2012/5 sayılı Genelge	9
1.3.1.12. TKGM 2014/5 sayılı Genelge	9
1.3.1.13. Protokoller ve Uygulama Talimatı	9
1.3.1.14. Orman Kadastrosu Teknik İzahnamesi	9
<b>1.4. ORMAN KADASTROSU ÇALIŞMALARI</b>	<b>10</b>
1.4.1. İlk Tesis Kadastrosu Sırasında Orman Kadastrosu	10
1.4.2. 6831 sayılı Kanuna Göre Başlamış Çalışmalar	11
1.4.3. Orman Sınırları Kadastro Ekipleince Belirlenir	11
1.4.4. Ekibe Orman Mühendisi ve Ziraat Mühendisinin Katılması	12
1.4.5. Yapılacak Çalışmalara Muhtar ve Bilirkişilerin Katılımı	13
1.4.6. Orman ve Ziraat Mühendisleri Çalışmalara Katılmaması	14
1.4.7. Genel Sınır Geçirilmesi	14
1.4.8. Kadastro Ekibinin Çalışma Şekli	15
1.4.9. Orman Sınırına İtiraz ve Komisyon Çalışmaları	17
1.4.9.1. Kadastro Komisyonlarının Kurulması	17
1.4.9.2. Komisyonun Bakacağı Konular	17
1.4.9.3. Komisyona İtiraz Süresi ve Karar	18
1.4.9.4. Komisyonun Kararı ve Yetkisiz Olduğu Durumlar	19
1.4.9.5. Komisyona Orman ve Ziraat Mühendisinin Katılması	19

1.4.9.6. Komisyon Çalışması .....	20
1.4.10. Orman Kadastro Kısmî İlanla Kesinleştirilir .....	21
1.4.10.1. Öncelikle Orman Sınırları Kesinleştirilir .....	21
1.4.10.2. Ormana Sınır Taşınmazlar Gayri Sabit Hudutlu Sayılır .....	22
1.4.10.3. Öncelikle Orman Sınırlarının Kesinleştirilmesi.....	23
1.4.10.4. Kültür Arazileri İçin Öncelikle Kısmi İlan .....	25
1.4.11. Orman sınırlarının Belirlenmesi ve 1/25000 Ölçekli Tahdit Haritaları .	25
1.4.11.1. 1/25000 Ölçekli Haritalar Yardımıyla Uygulama Verilmesi ve Bu	
Haritalardan Koordinat Okumanın Sakıncası .....	26
1.4.11.2. Orman Haritalarından Koordinat Okuma Zorunluluğu .....	28
1.4.12. Orman Kadastro Kesinleşmiş Yerde Uygulama .....	29
1.4.12.1. Teknik Hassasiyete Sahip Tescilli Orman Haritaları.....	29
1.4.12.2. Kadastro Kesinleşmiş Orman Haritalarında Hata Tespit Edilmesi	
.....	30
1.4.13. Tahdit ve Tespit ile İlgili Kurallar .....	33
1.4.13.1. Orman İçi Yollar ve Ada Oluşturmak.....	33
1.4.13.2. Mahkeme Kararı Bulunan Ormanlar .....	35
1.4.13.2.1. Henüz Orman Kadastro Geçmemiş Yerlerde .....	35
1.4.13.2.2. Orman Kadastro Geçmiş Yerlerde .....	35
1.4.13.2.3. Önce Tesis Kadastro Geçmiş Olması .....	36
1.4.13.3. Ormanların Tespiti ve Kadastro Tutanağı.....	36
1.4.13.4. Tescilli Orman Yüzölçümünde Hata Tespit Edilirse .....	37
1.4.13.5. Orman İçinde Kalan Tapulu Yerler .....	38
1.4.13.5.1. Orman Kadastro Kesinleşmiş Yerlerde .....	38
1.4.13.5.2. Orman Kadastro Henüz Yapılmamış Yerlerde .....	38
1.4.13.5.3. Tevzi Tapusu Bulunan Yerler .....	39
1.4.13.6. Orman Üzerinde Muhdesat, Şağil ve İrtifak Hakkı .....	40
1.4.13.6.1. Muhdesat .....	40
1.4.13.6.2. Şağil .....	40
1.4.13.6.3. Orman Üzerinde İrtifak Hakkı .....	40
1.4.14. Ormanların Paftaya Çizimi .....	40
1.4.15. Orman Kadastro Çalışmalarında 3402 Sayılı Kadastro Kanununun	
Geçici 8 inci Madde Uygulaması.....	41
<b>1.5. ORMAN DIŞINA ÇIKARILAN (2/B) SAHALARIN KADASTROSU ..</b>	<b>47</b>
1.5.1. 2/B Nedir.....	47
1.5.2. Orman Dışına Çıkarma .....	48
1.5.2.1. Anayasa Gereğince Orman Dışına Çıkarma .....	48
1.5.2.2. 6831 sayılı Orman Kanunu ve Orman Dışına Çıkarma .....	48
1.5.2.3. 2/B Sahaları Tescile Tabidir .....	49
1.5.2.4. 2/B Sahaları ve 5831 Sayılı Kanun.....	49
1.5.3. 2/B SAHALARININ KADASTROSU.....	49
1.5.3.1. 2/B Sahalarını Belirlemede Yetki .....	49
1.5.3.2. Yararlanılacak Kaynaklar .....	50
1.5.3.3. 2/B Sahalarının Belirlenmesi .....	50
1.5.3.4. 2/B Sahalarının Orman Haritasında Gösterilmesi.....	51
1.5.3.5. 2/B Sahalarıyla İlgili Tutanaklarda Yer Alacak Hususlar .....	51
1.5.3.4. 2/B Sahalarının Askı İlanı.....	52
1.5.3.5. 2/B Sahaları İçin Tescil Talebi.....	52

<b>2. ÜLKEMİZİN KADASTRO DURUMU VE ÇOK AMAÇLI KADASTRO</b>	<b>53</b>
<b>2.1. TÜRKİYE KADASTROSUNUN MEVCUT DURUMU</b>	<b>53</b>
<b>2.2. ÇOK AMAÇLI KADASTRO</b>	<b>57</b>
2.2.1. Yakın Gelecekte Çok Amaçlı Kadastrodan Beklentiler;	63
2.2.2. Mevzuat Çalışması	69
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	88
3. SONUÇ VE ÖNERİLER	88
KAYNAKÇA	99

## KISALTMALAR

BÖHHBÜY : Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği  
CBS :Coğrafi Bilgi Sistemleri  
ED-50 : Avrupa Datumu 1950  
FIG : Uluslararası Haritacılar Birliği  
GPS : Küresel Konum Belirleme  
HBB :Harita Bilgi Bankası  
HGK :Harita Genel Komutanlığı  
ITRF : International Terrestrial Reference Frame  
LİHKAB : Lisanslı Harita Kadastro Bürosu  
RG : Resmi Gazete  
TAKBİS :Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi  
TKGM :Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
TMMOB :Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği  
TNKA : Tarımsal Niteliği Korunacak Alan  
TUCBS :Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri  
TUDKA :Türkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı  
TUTGA :Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Orman Sınırı.....	23
Şekil 2. Orman Sınırı.....	24
Şekil 3. Orman Haritası.....	26
Şekil 4. Orman Haritası .....	27
Şekil 5. Orman Haritası .....	27
Şekil 6. Afyonkarahisar / Kozluca Köyü İdari Sınırı.....	42
Şekil 7. Türkiye kadastrusunda mevcut gelecekte öngörülen veri yapısı .....	57
Şekil 8. Kadastronun Evrimi .....	59
Şekil 9. Türkiye'de uygulanan hukuki kadastro ile çok amaçlı kadastro içeriğinin karşılaştırılması .....	59
Şekil 10. Türkiye kadastrusunun çok amaçlı yapısı .....	60



## ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1 Türkiye geneli kadastro durumu.....	53
Çizelge 2.2 Ölçü sistemlerine göre kadastro haritalarının durumu.....	54
Çizelge 2.3 Pafta altlıklarına göre kadastro haritalarının durumu.....	54
Çizelge 2.4 Ölçeklerine göre kadastro haritalarının durumu.....	55
Çizelge 2.5 Koordinat sistemlerine göre kadastro haritalarının durumu.....	55

# GİRİŞ

## BİRİNCİ BÖLÜM

### 1.ORMAN VE 2/B KADASTROSU

#### 1.1. KADASTRO

Kadastro, Fransızca "Cadastré", o dile de İtalyanca "*catastro*" sözcüğünden gelmiştir. *Catastro* sözcüğünün kaynağı Yunanca katastikhon, defter veya kayıt ve ondan önce kata stikhon "çizgi üzerinden" sözcükleridir.

Kadastro, taşınmazları hukukun, kamu yönetiminin, genel ekonominin, istatistiksel ve bilimsel araştırmaların gereksinim duyduğu biçimde tespit eden ve gösteren bir kamu hizmetidir.

FIG kadastroyu: "Toplumsal, kültürel ve ekonomik gelişmenin yerine getirilmesinde temel işlevi olan, arazi ve emlak mülkiyet haklarının anayasal güvencesini garanti eden, toprak ve yapılar hakkındaki çeşitli bilgilerin korunmasını sağlayan, ülkesel ve yerel uygulamaların saydamlığına önemli katkı sağlayan bir bilgi sistemi" olarak tanımlamakta idi.

Daha sonra tüm ülkeler tarafından Kadastro 2014 Raporu benimsenmiş ve tanım olarak da, "Kadastro, bir ölçüğe dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke ya da bölgenin mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleridir.

Yasal arazi nesnelere bazı farklı gösterim anlamlarıyla sistematik olarak belirlenir. Bu arazi nesnesi kamu veya özel yasalar tarafından tanımlanır. Taşınmazın ana hatlarını, yani sözel verilerle birlikte tanımlayıcı her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal hakların veya arazi nesnelere ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamalar gösterebilir." açıklaması yapılmıştır<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Yomraloğlu, T., 2006. Dünya'da Kadastral Eğilimler ve Türkiye, HKMO Kadastro Kongresi, Ankara,

Kadastronun amacı; ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır<sup>2</sup>.

## 1.2. ORMAN

Orman, belirli yükseklikteki ve büyüklükteki ağaçlar, çalı, otsu bitkiler, mantarlar, mikroorganizmalar ve çeşitli hayvanlarla toprağın meydana getirdiği aynı zamanda topluma çeşitli faydalar sağlayan bir ekosistemdir.

Ayrıca ormanı “Belirli yetiştirme ortamlarında var olan ve gelişen, ana elemanı ağaç ve ağaççık olmak üzere, diğer bitkisel, hayvansal ve mineral elemanlardan oluşan, bu elemanlar arasında karşılıklı etkileri ve kendine özgü yaşam birliği olan bir doğa varlığı, topluma orman ürünleri ile diğer fonksiyon ve hizmetler sağlayan ulusal bir servet.”<sup>3</sup> biçiminde tanımlayabiliriz.

6831 sayılı Orman Kanununun 1 inci maddesinde orman şu şekilde tanımlanmıştır; “Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır”. Bu tanıma göre orman olan bir yerde, kesim yapılarak ya da yangın çıkararak orman ağaçlarının yok edilmesi o yerin orman olma vasfını yok etmez. Salt toprağı dahi oranın orman sayılması için yeterlidir. Ormanın tanımı ile ilgili bazı Yargıtay kararları da şu şekildedir;

“Üzerindeki orman bitki örtüsü yok edilmiş olsa bile, salt orman toprağı orman sayılan yer olarak kabul edilir...”, “.....öncesi orman olan yerin üzerindeki bitki örtüsü yok edilse dahi, salt orman toprağı orman sayılan yer olup, süresi ne olursa olsun zilyetlikle kazanılmaz”<sup>4</sup>.

Orman sayılmayacak yerler ise aynı kanunun 2 nci maddesinde sıralandırılmıştır. Ancak bu maddede sayılanlar, küme halindeki ağaçlarla

---

<sup>2</sup> TKGM, 2005, “22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanunla değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1. Md.”, Ankara.

<sup>3</sup> Eraslan İ., 1983 Hızlı büyüyen ağaç türlerinin önemi, tanımı ve Türkiye’de bu türlerle kurulacak plantasyonların potansiyel üretim kapasitesi.

<sup>4</sup> Yargıtay 20 nci Hukuk Dairesi 01.12.1994 tarih, E.1993/13029, K.1994/14716 sayılı kararı

bütünleşmiş olması halinde orman dışında tutulamayacağına dair yargı kararı bulunmaktadır.

Nitekim bazı Yargıtay kararları özetle; “Taşınmaz üzerindeki maki, diken ve çalı formundaki bitki örtüsünün sıra ve küme halindeki ağaç ve ağaççıklarla bütünleşmesi halinde, artık taşınmazın 6831 sayılı Kanununun 1/C–F–J maddesi kapsamındaki istisnalardan olduğu söylenemez. Böyle bir taşınmazın aynı kanununun 1 inci maddesi uyarınca orman olduğunun kabulü gerekir.”<sup>5</sup> şeklindedir.

### **1.3. ORMAN KADASTROSU**

6831 sayılı Orman Kanununun 11 inci maddesi gereğince ormanlar tescile tabidir. Tescil, “orman” vasfıyla Maliye Hazinesi adına yapılır. Tescilin yapılabilmesi için öncelikle orman kadastrounun kesinleşmesi gerekir.

Orman kadastro; 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince yapılan ilk tesis kadastro sırasında kadastro ekipleri tarafından, 6831 sayılı Orman Kanunu gereğince de orman kadastro komisyonları tarafından yapılmakta iken, 6495 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kanuna eklenen Ek Madde.5 gereğince artık tüm orman kadastro, 3402 sayılı Kanun gereğince *kadastro ekipleri* tarafından yapılacaktır.<sup>6</sup>

#### **1.3.1. Orman Kadastro Mevzuatı**

##### **1.3.1.1. Anayasa**

Ormanlar, Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Ormanlarla ilgili düzenleme Anayasa'nın 169 ve 170 inci maddelerinde yer almıştır.

##### **1.3.1.2. 6831 sayılı Orman Kanunu**

Orman kadastro ile ilgili düzenleme 6831 sayılı Orman Kanununun 1 ilâ 12 nci maddelerinde yer almıştır.

---

<sup>5</sup> Yargıtay, 7 nci Hukuk Dairesi 21.09.1994 tarih E.1994/7217, K.1994/10606, sayılı kararı

<sup>6</sup> Koçak H, 2015 Orman Kadastro ve 2/B Çalışmaları Kitabı

Kanunun 1 inci maddesinde; ormanın tanımı ve orman sayılamayacak yerler, 2 nci maddesinde orman dışına çıkarılacak yerler sıralanmış, 11 inci maddesi ile de ormanların tescile tabi olduğu belirlenmiştir.

4999 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik;

Bu arada 6831 sayılı Kanunun bazı maddeleri 05.11.2003 tarihli ve 4999 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir.

Bu Kanunun getirdiği yenilikler ise, orman haritalarının teknik sorumluluğunun artık bir harita ve kadastro mühendisi tarafından üstlenilecek olması ve daha önce kadastrusu kesinleşmiş orman haritalarında yapılmış, ölçü, tersimat ve hesaplama gibi teknik hataların, orman kadastro komisyonları marifetiyle idari yoldan düzeltilebilecek olmasıdır.

5831 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik;

15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanun ile 6831 sayılı Kanunun 7 nci madde birinci fıkrasına yapılan ekleme ile "... Henüz orman kadastrasına başlanılmamış yerlerde, 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre belirlenen orman sınırı, orman kadastro komisyonlarınca belirlenen orman sınırı niteliğini kazanır." hükmü getirilmiştir.

Ayrıca 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince yapılan çalışmalar sırasında, orman haritalarında tespit edilen yüz ölçüm hatalarının kadastro ekipleri tarafından düzeltilmesine olanak tanınmış ve 2/B gereğince orman dışına çıkarılan yerlerin zilyetlikle edinilemeyeceği hususu bir kez daha teyit edilmiştir.

**1.3.1.3. 6292 sayılı Kanun**

Kamuoyunda 2/B sahalarına af getiren yasa olarak bilinen 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanun, ağırlıklı olarak 2/B sahalarında kalan taşınmazların satışı ile ilgili düzenlemeyi içermektedir.

Daha önce tesis kadastrusu ile tapulandığı halde orman haritasında 2/B sahasında kalan parseller herhangi bedel ödenmeksizin maliklerine iade edilecektir. Yine bu Kanun gereğince 6831 sayılı Orman Kanununda yapılan değişiklikle, orman kadastro komisyonları tarafından yapılan çalışmaların askı ilân süresi 6 aydan 1 aya indirilmiştir.

Ayrıca orman haritalarında tespit edilecek teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili olarak Orman İdaresi ile Tapu ve Kadastro İdaresinin birlikte çalışıp, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesi gereğince askı ilanı ile kesinleştirilmesi öngörülmüştür.

#### **1.3.1.4. 3402 sayılı Kadastro Kanunu**

Kadastronun amacı 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1 inci maddesinde şu şekilde yer almıştır; “Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”

Bu Kanuna göre;

– Her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerin idari sınırları içinde kalan yerler kadastro bölgesini teşkil eder.

– Kadastro yapılacak bölgeler ana plâna uygun olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün teklifi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile belirlenir.

– Kadastro başlanacak bölgeler en az 1 ay önceden RG, radyo ve televizyonda, bölge merkezi ve bağlı bulunduğu ilde varsa yerel gazetelerde ilân olunur ve ayrıca alışılmış vasıtalarla duyurulur.

– Kadastro bölgesindeki her köy ile belediye sınırları içinde bulunan mahallelerin her biri kadastro çalışma alanını teşkil eder.

– Kadastro müdürü, kadastro başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu köy mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla duyurur. Bu duyuruda çalışma alanı sınırının tespitine hangi gün ve saatte başlanacağı belirtilir.

– Kadastro teknisyenlerince belirlenen çalışma alanı sınırına 7 gün içinde kadastro müdürlüğüne itiraz edilebilir. Kadastro müdürü tarafından bu itiraz 7 gün içinde karara bağlanır. Müdür kararına karşı, tebliğ tarihinden sonra 7 gün içinde Kadastro Mahkemesine itiraz edilebilir.

– Genel sınır çalışmalarından sonra kadastro başlanacak mevki veya adalar kadastro teknisyenliğince en az 7 gün önceden ilân edilir.

– 5304 sayılı Kanunla, 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde yapılan değişiklik gereğince, orman kadastrosu da kadastro ekiplerince yapılır.

Değişikliğe göre, kadastro ekibine orman mühendisi ve ziraat mühendisinin katılımıyla öncelikle çalışma alanındaki orman sınırları belirlenerek 30 günlük kısmi ilâna çıkarılır daha sonra kültür arazisi olan taşınmazların tespiti yapılır.

– Kadastro teknisyenlerince yapılan taşınmaz mal sınırlandırmasında, istedikleri takdirde Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğü temsilcileri de gözlemci olarak katılabilir.

– Kadastro tutanağı düzenlendikten sonra kadastro ekibi çalışma alanında işlerini bitirinceye kadar tespitlere itiraz edilebilir. İtiraz bir belgeye dayanmalıdır. İtiraz kadastro komisyonunca incelenerek karara bağlanır.

–Çalışmalar 30 günlük askı ilânına çıkarılır. Bu süre içerisinde dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

5831 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikle, 5304 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kanuna eklenen Geçici 7 nci madde, 5831 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir.

Değişiklik sonucu Geçici Madde 7; “Bu kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastrosu, Bu Kanunun 4 üncü maddesine göre sonuçlandırılır.” şeklini almıştır.

5831 sayılı Kanunla bir diğer yenilik ise; Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kadastrosu ve tescili ile ilgili olan Ek Madde 4 ile getirilmiştir.

Buna göre; Hazine adına orman dışına çıkarılan yerler, daha öncesi tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın Maliye Bakanlığının talebi üzerine; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle ifraz ve tevhidî yapılabilecek ve varsa üzerindeki muhtesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının ‘Beyanlar’ hanesinde gösterilip, 30 günlük askı ilânına alınıp öncelikle kadastrosu yapılarak Hazine adına tescil edilecektir.

6495 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikle, 6495 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kanuna Ek Madde 5 eklenmiştir.

Ek Madde 5; “Kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidî yapılmamış ormanlar, 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur” hükmündedir.

### **1.3.1.5. Orman Yönetmeliği**

Orman Kadastro ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B Madde Uygulaması Hakkında Yönetmelik'in amacı, 1 inci maddesinde şu şekilde yer almıştır;

"Bu Yönetmeliğin amacı, orman alanlarının ve 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine göre orman sınırları dışına çıkarılacak yerlerin geometrik ve hukuki durumlarının tayin ve tespiti ile bu suretle sınırlandırılan ormanların ve orman sınırları dışına çıkarılan alanların tapu siciline tescillerini sağlamak ve orman kadastro bilgi sisteminin althđını oluşturmaktır."

Orman kadastro komisyonlarınca yapılacak çalışmaların teknik esasları bu Yönetmeliğinin "Teknik İşler" başlıklı bölümü ile düzenlenmiştir.

Yönetmeliğe göre tüm teknik çalışmalar yürürlükte olan BÖHHBÜY ve TKGM'ce oluşturulan tescil mevzuatı çerçevesinde yapılır veya yaptırılır.

### **1.3.1.6. Kadastro alışma Alanının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/A maddesi gereğince yayınlanmış olan bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde ormanla ilgili düzenleme yer almaktadır.

Bu maddedeki düzenleme, 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin daha ayrıntılı halidir.

### **1.3.1.7. İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluğu ve Görevleri Hakkında Yönetmelik**

Kadastro çalışmalarına karşı yapılacak itirazlar üzerine kurulacak kadastro komisyonları ile ilgili hususlar bu Yönetmelik ile düzenlenmiştir.

3402 sayılı Kanunun 47/E maddesi gereğince yayınlanmış olan bu Yönetmelik ile kadastro komisyonlarının kurulması, bakacağı işler, çalışma takvimi, orman ile ilgili itirazların incelenmesi ve yetkisiz olduğu konular düzenlenmiştir.



### **1.3.1.8. Tescile Konu Olan Harita ve Plânlar Yönetmeliği**

06.08.1973 tarihli olan Yönetmeliğin 1/d ve 2 nci maddeleri; Tescile konu olan harita ve plânların yapım sorumluluğunun bir harita kadastro yüksek mühendisi veya mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmektedir.

6292 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Kanununun 10 uncu maddesi gereğince, orman haritalarının bir harita kadastro mühendisi sorumluluğunda yapılmasının gerekliliği kanuna da girmiştir.

### **1.3.1.9. BÖHHBÜY**

15.07.2005 tarihli ve 25876 sayılı RG’de yayımlanarak yürürlüğe giren BÖHHBÜY’ün amacı 1 inci maddesinde şu şekilde yer almıştır;

a) Büyük ölçekli (1/5000 ve daha büyük) mekânsal (coğrafi) bilgilerin ve haritaların üretiminde ülke genelinde standardın sağlanmasını, üretimin tek elden izlenmesini ve sektörde hizmet tekrarının önlenmesini,

b) Büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritalarındaki konum bilgilerinin, TUTGA koordinat sistemine dayalı üç boyutlu kartezyen koordinatlar (X, Y, Z) veya GPS elipsoidinde jeodezik koordinatlar (enlem, boylam, elipsoit yüksekliği) ile TUDKA – 1999’a dayalı Helmert ortometrik yüksekliklerinin (H), yersel, uydu ve uzay, inersiyal fotogrametrik teknikler kullanılarak sayısal, çizgisel ve fotogrametrik olarak elde edilmesini, coğrafi bilgi sistemlerine altlık oluşturacak biçimde ulusal veri değişim formatında derlenmesini, bilgi teknolojileri ve kartografik tekniklerle görselleştirilmesini sağlamak” şeklinde yer almıştır.

### **1.3.1.10. TKGM 2010/11 sayılı Genelge**

BÖHHBÜY’ün kuralları ayrıntılı olarak TKGM Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 2010/11 sayılı genelge eki yönerge ile düzenlenmiştir.

Yönergenin amacı 1 inci maddesinde; “... kadastral haritaların sayısal olarak üretilmelerini ve kontrollerini bir standarda bağlamak ve uygulama birliği sağlamak” olarak belirlenmiştir.

#### **1.3.1.11. TKGM 2012/5 sayılı Genelge**

2/B sahalarında yapılacak “**kullanım kadastrosu**” ile ilgili düzenleme TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 2012/5 sayılı genelgesi ile düzenlenmiştir.

5831 sayılı Kanun ile 6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanununda yapılan değişiklik sonucu, 2/B sahalarının kullanıcıları ve varsa muhdesat sahipleri kadastro ekiplerince belirlenir.

#### **1.3.1.12. TKGM 2014/5 sayılı Genelge**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı çıkışlı 09.05.2014 tarihli ve 2014/5 sayılı genelge ile ormanlar ve 6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin, tapu siciline tescili ile kadastro müdürlüğünce yapılacak çalışmalarda izlenecek yol düzenlenmiştir.

#### **1.3.1.13. Protokoller ve Uygulama Talimatı**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Orman Genel Müdürlüğü arasında düzenlenen 06.01.2012 tarihli ve 08.04.2014 tarihli iki adet Protokol ve 15.01.2013 tarihli bir “Uygulama Talimatı” bulunmaktadır.

#### **1.3.1.14. Orman Kadastrosu Teknik İzahnamesi**

Orman kadastrosunun sıhhatli bir şekilde yapılmasını teminen Orman Genel Müdürlüğünün 18.03.2013 tarihli ve 6554 sayılı oluruyla “Orman Kadastrosu Teknik İzahnamesi” yayınlanmıştır.

Bu izahnamenin amacı; 1 inci maddesinde şu şekilde yer almıştır;

“Bu Teknik İzahnamenin amacı; 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrasına ve aynı kanunun değişik 2 nci ve 9 uncu maddelerinin uygulamasına ait teknik iş ve işlemlerin Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğini ve kadastro teknik standartlarına uygun olarak yapılması, ormanların ve orman sınırları dışına çıkarılan alanların tapu siciline tescillerinin sağlanması ve orman kadastro bilgi sisteminin altlığının oluşturulmasını sağlamaktır”.

#### **1.4. ORMAN KADASTROSU ÇALIŞMALARI**

Bilindiği üzere 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesinde 5304 sayılı Kanunla yapılan değişikliğe göre ilk tesis kadastro çalışmaları sırasında, o birimde bulunan ormanların kadastro da kadastro ekipleri tarafından yapılabilecektir.

Diğer taraftan, yine 3402 sayılı Kanuna 6495 sayılı Kanun ile eklenen Ek Madde 5 gereğince, tesis kadastro tamamlanmış yerlerde bulunan ormanların kadastro yapma yetkisi de kadastro ekiplerine verilmiştir.

##### **1.4.1. İlk Tesis Kadastro Sırasında Orman Kadastro**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü maddesi gereğince tesis kadastro sırasında orman kadastro, kadastro ekiplerince yapılır.

Buna göre, çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre daha önce orman kadastro yapılmamış yerlerde, orman kadastro ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde her çeşit taşınmazların ormanla müşterek sınırlarının tayin ve tespiti kadastro ekibi tarafından yapılır.

Ormanla ilgili çalışma alanı sınırı belirlenirken kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerinden görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirilmesi için kadastro müdürü, ormanla ilgili çalışma alanı sınırı tespitine başlanmadan en az yedi gün önceden mahalli orman ve tarım kuruluşlarına bildirim yapar.

Orman mühendisi ile ziraat mühendisinin kadastro ekibine iştiraki zorunludur. Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmamaları halinde çalışmalar resen devam eder ve katılmadıkları hususu çalışma alanı sınır tutanağı ve ilgili belgelerinde belirtilir.

Çalışma alanındaki ormanların, bu ekipçe sınırlandırma ve tespitleri yapılarak 30 günlük kısmî ilâna alınır. Bu alanlarda orman kadastro yapılmış sayılır. Orman kadastro kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur.

#### **1.4.2. 6831 sayılı Kanuna Göre Başlamış Çalışmalar**

Kadastro Kanununun 4 üncü maddesinde, kadastro ekiplerince yapılacak çalışmalar; "... 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrolarına henüz başlanılmamış olması ..." şeklinde belirtilmiştir.

Ancak 5831 sayılı Kanun ile 3402 sayılı Kanunun geçici 7 nci maddesi değiştirilmiştir. Değişikle birlikte bu madde; "Bu Kanuna göre yapılacak çalışmalardan önce 6831 sayılı Orman Kanununa göre başlanan orman kadastroları, bu Kanunun 4 üncü maddesine göre sonuçlandırılır." şeklini almıştır.

Bu düzenlemeye paralel olarak 4 üncü maddedeki ifade de; "... 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastrolarına henüz başlanılmamış ya da başlanılmış olmasına karşın henüz sonuçlandırılmamış olması ..." şeklini almıştır.

Uygulama şekli 2014/5 sayılı genelge ile şu şekilde düzenlenmiştir; "Bu amaçla, orman kadastro komisyonlarınca düzenlenmiş olan orman sınırının tespitine yönelik teknik ve hukuki belgeler ile haritalar, devir-teslim zaptı düzenlenmek suretiyle kadastro ekibince teslim alınacaktır. Bu belgeler ve haritalardan teknik mevzuata uygun olanlar aynen esas alınmak, uygun olmayanlar ise teknik mevzuatına uygun hale getirilmesi sağlanmak suretiyle çalışmalara kaldığı yerden devam edilir.

Ormanın sınırlandırma ve tespiti tamamlandığında askı ilanına alınır. Kadastro tutanağında, orman kadastro komisyonunca ve kadastro ekibince yapılan çalışmalar detaylı olarak açıklanır. Devir işlemi sırasında düzenlenen zabıt ve teslim alınan belgeler kadastro tutanağına eklenir.

Orman kadastro komisyonlarınca başlanan çalışmalar sonuçlandırılarak askı ilanına alınmış ise, kesinleştirme işlemleri orman kadastro komisyonlarınca yapılır."<sup>7</sup>

#### **1.4.3. Orman Sınırları Kadastro Ekiplerince Belirlenir**

Önceki uygulamalarda;

1 – Bilindiği üzere orman kadastroları 6831 sayılı Kanunun 7 nci maddesi gereğince orman kadastro komisyonları tarafından yapılmakta idi. Bu komisyonlar, ilgili Bakanlıkça atanacak bir orman yüksek mühendisi ya da mühendisi

---

<sup>7</sup> Koçak H, 2015 Orman Kadastro ve 2/B Çalışmaları Kitabı

başkanlığında 5 kişiden oluşmaktadır. Bu komisyonların düzenlediği haritalar tescile tabidir.

Teknik mevzuat tescile tabi harita ve plânların sorumluluğunu bir harita kadastro mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmesine karşın orman kadastro komisyonlarında harita mühendisi bulunmamaktadır. Nitekim yapılan çalışmaların büyük bir çoğunluğu orman haritalarının teknik yetersizliği nedeniyle tescil edilemiyordu.

2 – Diğer taraftan 5304 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesi 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi de, orman sınırlarının belirlenmesinde kadastro ekiplerine yetki vermekte idi. Ancak, bu kez de kadastro ekiplerinde orman ve ziraat mühendisi bulunmuyordu.

Nitekim kadastro ekiplerince yapılan tesis kadastrolarına orman idaresinin itirazları olmakta ve daha sonra yapılan orman kadastrolarında, tesis kadastrolarıyla tapulanmış taşınmazlar orman haritasında kalmakta idi.

Bu iki başlık uygulamada sıkıntılara sebep olmakta her iki kadastroda da tek bir kurum tarafından tek elden yapılması halinde uygulamadaki sıkıntıların aşılacağı görüşü ağırlık kazanmakta idi.

İşte bu görüşü hayata geçirmek için 3402 sayılı Kanunda 5304 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır. Böylece henüz orman kadastrolarına başlanmamış ya da başlanmış olsa bile henüz sonuçlandırılmamış yerlerde tesis kadastroları ile orman kadastrolarının tek elden kadastro müdürlükleri aracılığıyla yapılması sağlanmış olacaktır.

#### **1.4.4. Ekibe Orman Mühendisi ve Ziraat Mühendisinin Katılması**

Kadastro müdürlüklerince yapılan çalışmalarda orman sınırları belirlenirken orman bölge müdürlüğünden bir adet orman yüksek mühendisinin veya mühendisinin, tarım müdürlüğünden ise bir adet ziraat yüksek mühendisinin veya mühendisinin kadastro ekibine iştiraki zorunludur.

Tesis kadastroları ile orman kadastrolarının tek elden yapılması olumlu bir başlangıç sayılabilir. Her ne kadar 3402 sayılı Kanun ile orman sınırlarının belirlenmesi yetkisi kadastro ekiplerine verilmiş olsa da kadastro ekiplerinde görev

yapan elemanlar orman ve ziraat konularında teknik bilgiye sahip değildir. Bu konu orman mühendisliği ve ziraat mühendisliği uzmanlık sahasına girmektedir. TKGM bünyesinde bu formasyona sahip mühendislikler bulunmamaktadır.

O nedenle, kadastro müdürlükleri orman sınırlarının belirlenmesi için kendi müdürlüğü dışından orman mühendisi ve ziraat mühendisi bilgisine ihtiyaç duyacaktır. İşte bu ihtiyaç göz önünde bulundurularak, kadastro ekibine orman mühendisinin ve ziraat mühendisinin katılımı kanunda zorunluluk olarak yer almıştır.

Onun için de kadastro müdürlükleri orman sınırlarında çalışmalara başlamadan en az yedi gün önce orman bölge müdürlüğünden orman mühendisi, tarım müdürlüğünden de ziraat mühendisi talep eder.

Orman kuruluşuna yazılacak yazıda ayrıca orman sınırının tespitinde yararlanılmak üzere anılan mahalle veya köye ait hava fotoğrafı, 1/25.000 ölçekli harita ve amenajman planı ile varsa orman ve 2/B sahaları ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararlarının ve tahsisen geri kazanılmış eylemli orman alanlarına ait belgelerin ve ilgili diğer belgelerin gönderilmesi istenir.

Oluşturulan bu ekip, çalışma alanı sınırı içerisinde bulunan ormanların içinde ve bitişğinde bulunan her çeşit taşınmazın ormanla olan müşterek sınırlarını belirler ve sınırları belirlenen ormanların tespitini yapar.

#### **1.4.5. Yapılacak Çalışmalara Muhtar ve Bilirkişilerin Katılımı**

Kadastro müdürlüklerince orman sınırları belirlenirken muhtar ve bilirkişilerin de hazır bulunmasını kanun zorunlu kılmamıştır. Buna karşılık orman mühendisi ile ziraat mühendisinin katılımı zorunludur.

Çünkü yapılacak çalışmalarda önem arz eden konu, nerelerin orman olduğunun, nerelerin ise olmadığını belirlenmesinde uzmanlık gerektiren bir durumdur. Ve bu konunun uzmanları ise orman mühendisleri ve ziraat mühendisleridir. Bunlar olmadan orman sınırlarının belirlenmesi mümkün değildir.

Orman mühendisi ve ziraat mühendisi orman sınırlarını belirleyebilmek için muhtar ve bilirkişinin bilgisine ihtiyaç duymayacaktır.

O nedenle de; kadastro çalışmaları sırasında orman mühendisi ile ziraat mühendisinin bulunması zorunlu, muhtar ve bilirkişilerin bulunması zorunlu değildir.

Muhtar ve bilirkişilerin çalışmalara katılmamaları halinde çalışmalar re'sen devam ettirilir. Katılmama nedeni ise kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanır, tutanağın ve diğer ilgili belgelerin imza bölümüne "çalışmalara katılmadı" ibaresi yazılır.

#### **1.4.6. Orman ve Ziraat Mühendisleri Çalışmalara Katılmaması**

Kadaastro müdürlükleri tarafından yapılan bildirimden itibaren orman mühendisi ve ziraat mühendisinin – orman sınırlarını belirlemek üzere – kadastro ekibine katılması yasal zorunluluktur.

İlgili kurumların mevcut eleman sayısının yeterli olmaması ya da herhangi bir nedenle; orman mühendisi ve/veya ziraat mühendisi, verilen süre içerisinde kadastro ekibine katılmazsa ne olacaktır sorusu akla gelmektedir.

Katılmamaları halinde sorumluluk altına gireceklerdir, ancak bu arada kadastro ekibinin çalışmalarının aksayacağı da kesindir. Çalışmaların aksamasına engel olmak için;

Orman idaresinden verilen ormanlarla ilgili bilgi, belgeler ile varsa sınır tutanağı ve haritası yardımıyla, orman sınırlarının kadastro ekibi tarafından belirlenmeye çalışılması, bu şekilde belirlenen sınırların, çalışmaya katılmamış orman ve/veya ziraat mühendisi tarafından da zeminde yapılacak kontrol sonrası gerekli belgelerin imzalanması, şeklinde bir uygulama verilebilir.

Böylelikle, elemanın zamanında katılmamasının sebep olacağı aksamanın önüne geçilmiş ve de zaman kaybına da izin verilmemiş olur.

#### **1.4.7. Genel Sınır Geçirilmesi**

Daha önce orman kadastrosu yapılmış ya da yapılmamış olsun; ormanın birden fazla kadastro çalışma alanı içerisinde kalması her zaman mümkündür.

Bir bütün halindeki orman yalnızca iki çalışma alanı içerisinde kalıyorsa genel sınır geçirmek daha kolaydır. Ancak aynı anda ikiden fazla çalışma alanını kapsıyorsa genel sınır geçirmek zorlaşacaktır.

Bu konu hakkında 2014/5 sayılı genelgedeki düzenleme şu şekildedir; “Ormanla ilgili çalışma alanı sınırı; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince belirlenir.

İdari sınıra rastlayan ormanların;

a) 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro yapılarak kesinleşmiş ise; kesinleşen orman sınırları aynen alınarak çalışma alanı sınırı belirlenir. Tescil bütünlüğünün sağlanması açısından orman hangi idari birimden orman kadastro tabi tutulmuş ise o birimin çalışma alanı sınırı içerisinde bırakılır.

Ancak, bu durumdaki orman alanları içerisinde, orman haritalarında sarı renkle boyanarak orman sayılmayan yer olarak gösterilen, mahalle veya köye ait yerleşim alanı, tarım alanları, ya da mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları varsa, çalışma alanı sınırı idari sınıra göre belirlenir. Bu şekilde belirlenecek çalışma alanı sınırı nedeniyle orman ifraz edilmez.

Ormanın tescili, orman kadastro tabi tutulduğu köy veya mahalle biriminden Tapu Sicil Tüzüğü'nün 6 ncı maddesi uyarınca yapılır. Orman haritasında sarı renkle boyalı yerler ise idari sınırları içerisinde kaldığı birimden kadastro tabi tutulur.

b) 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastro yapılmamış yerlerde ise; idari sınırlar ve mahalle taksimatı dikkate alınır. Orman, idari sınıri içinde kaldığı köy ve mahallelere göre ayrılarak çalışma alanı sınırı belirlenir.

c) Mücavir köy veya mahallenin daha önce kadastro yapılrken, idari sınırları içerisinde kalan ormanlar çalışma alanı sınırı dışında bırakılmış ise; Kadastro başlanacak birimin ormana bitişik çalışma alanı sınırı, evvelce belirlenmiş çalışma alanı sınırı yerine, idari sınır dikkate alınarak belirlenir.

#### **1.4.8. Kadastro Ekibinin Çalışma Şekli**

Kadastro ekibi, çalışma alanı sınırı içerisinde bulunan ormanların, içinde ve bitişğinde bulunan her çeşit taşınmazın ormanla olan müşterek sınırlarını belirler ve sınırları belirlenen ormanların tespitini yapar.

Ormanın sınırları;

– 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri,



- 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri,
- En eski tarihli hava fotoğrafları,
- 1/25 000 ölçekli haritalar,
- Amenajman planları,
- Orman ve 2/B alanları ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararları,
- Tapu ve vergi kayıtları,
- İlgili diğer bilgi ve belgeler,

Birlikte değerlendirilmek suretiyle belirlenir.

Sınırları belirlenen her orman parseli için birer kadastro tutanağı düzenlenir.

Kadastro tutanağında, ormanın sınırlarının belirlenmesinde hangi belgelerden yararlanıldığı, sınırın ne şekilde belirlendiği, ekip görevlileri arasında görüş ayrılığı bulunup bulunmadığı hususları etraflıca açıklanır. Bu tutanaklar, varsa düşünce ve tanıklığına başvurulmuş kişilerle birlikte kadastro ekibince imzalanır. Ayrıca, muhtar ve bilirkişilere (edinme sebebinin bittiği yerde ve boş satır bırakmadan) kendi el yazıları ile "Okudum" ibaresi yazdırıldıktan sonra imza ettirilir.

Ekip görevlileri arasında görüş ayrılığı bulunması halinde, görüş ayrılığının nedenleri kadastro tutanağında ayrıntılı olarak açıklanır ve tutanak komisyona intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Ormanla ilgili çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde, bunların yokluklarında çalışmalara re 'sen devam edilir, katılmama nedenleri kadastro tutanağının edinme sebebinde açıklanır. Kadastro tutanağının ve diğer belgelerin imza bölümlerinde ise "çalışmalara katılmadı" ibaresi yazılır.

Ormanların sınırlandırma ve tespitine süresi içerisinde itiraz edilmesi halinde, itiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi günlük süre içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

## **1.4.9. Orman Sınırına İtiraz ve Komisyon Çalışmaları**

### **1.4.9.1. Kadastro Komisyonlarının Kurulması**

Kadastro komisyonları; 3402 sayılı Kanunun 47/E maddesi gereğince yayımlanan “İtirazları İnceleyecek Kadastro Komisyonunun Kuruluşu Ve Görevleri Hakkında Yönetmelik” gereğince kurulur.

Komisyon; Kadastro müdürü veya Genel Müdürlüğün olumlu görüşü alınmak suretiyle müdür veya vekili başkanlığında, kadastro üyesi ve itirazların mahiyetine göre kontrol mühendisi veya tasarruf kontrol memuru olmak üzere üç kişiden oluşur. Kontrol mühendisinin bulunmaması veya izinli olması halinde yerine fenle ilgili kontrol memuru katılır. Komisyonun kurulması için başkan ve üyelerin bulunması şarttır.

5304 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kanunda yapılan değişik sonucu Yönetmeliğin 3 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir;

“Ormanla ilgili itirazların incelenmesinde, kadastro komisyonuna ayrıca itiraza konu parsellerin sınırlandırma ve tespitinde görev almayan mahalli orman kuruluşunca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilir.”

### **1.4.9.2. Komisyonun Bakacağı Konular**

Komisyonca bakılacak konular 47/E Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinde sıralandırılmıştır. 5304 sayılı Kanun ile getirilen yenilik sonrası yapılan Yönetmelik değişikliğine göre komisyonca;

a) Kadastro teknisyenleri arasında ya da ormanla ilgili sınırlandırma ve tespitlerde kadastro teknisyenleri, orman ve tarım kuruluşlarınca görevlendirilen elemanlar arasında görüş ayrılığı olduğu veya tarafların dayandığı kayıt ve belgelerin aynı kuvvet ve mahiyette görülmesi nedeniyle 3402 sayılı Kadastro Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince çözümlenmek üzere gönderilen işlere,

b) Çalışma alanı sınırı içinde veya bitişiğindeki taşınmaz mallar ile dışında toplu olarak bulunan taşınmaz mallardan kadastro tutanağı düzenlenmeyen yerlerin, kadastroya tabi olması yolunda iddia bulunduğu takdirde, Kadastro Kanununun 7/4

maddesi uyarınca düzenlenen tutanakların geometrik ve hukuksal konularının çözümlenmesine,

c) 3402 sayılı Kadastro Kanununun 8 inci maddesi uyarınca intikal ettirilen işlere,

d) 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü ve 9 uncu maddesi uyarınca kadastro tespitlerine yapılan itirazlara,

e) İlgililerince son beyan döneminde beyanname verilmeyen veya hisseli olup da bir kısım hissedarlarca beyanda bulunulmayan veya beyan tarihinden sonra vasfi değişen taşınmazlara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kıymet takdir edilmesi işlerine,

f) 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin son fıkrası uyarınca bu Kanun kapsamındaki kamu orta malı niteliğindeki yerlerin sınırlarının belirlenmesi işlerine,

g) Ormanların sınırlandırma ve tespit çalışmalarında, orman sınırları içindeki yerlere, tapu veya 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde sayılan belgelere dayalı olarak hak iddiasında bulunulması halinde, Kadastro Kanununun 7/4 maddesi uyarınca düzenlenen tutanakların geometrik ve hukuksal konularının çözümlenmesine,

Bakar.

#### **1.4.9.3. Komisyona İtiraz Süresi ve Karar**

a) Orman parsellerine, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar; orman parselleri dışında kalan taşınmazlara ise, kadastro tutanaklarının düzenlendiği tarihten, kadastro ekibince çalışma alanında sınırlandırma ve tespit işlerinin bitirildiğine ve ölçülecek taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar; itiraz edilebilir.

b) İtirazla ilgili tutanak ve ekleri, itiraz tarihinden itibaren en geç 10 gün içinde, kadastro komisyonuna intikal ettirilmek üzere kadastro müdürlüğüne teslim edilir.

c) Komisyon, kendisine intikal eden işler ile itirazları tutanakların intikal tarihinden itibaren bir ay içinde veya gerekçe göstermek suretiyle en geç çalışma alanında, ölçülecek taşınmaz kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe; ormanla ilgili yapılan itirazları ise, tutanakların intikal tarihinden itibaren 15 gün içinde veya

gerekçe gösterilmek suretiyle çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına dair tutanağın düzenlendiği tarihe kadar sonuçlandırır.

#### **1.4.9.4. Komisyonun Kararı ve Yetkisiz Olduğu Durumlar**

a) Komisyon üyeleri arasında görüş ayrılığı olduğu takdirde; üye tam sayısı ile toplanan komisyon, oy çokluğuna göre karar alır. İtiraz sahibinin, 30 günlük askı ilâmı sırasında dava açma hakkı bulunmaktadır.

b) Aynı kuvvet ve mahiyetteki belgelerin uygulanmasında sonuca varılamayan veya çözümü kanunlarla mahkemelerin takdirine bırakılan konularda, kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek suretiyle düzenlenecek komisyon tutanağı, ekleriyle birlikte kadastro mahkemesine devredilir.

#### **1.4.9.5. Komisyona Orman ve Ziraat Mühendisinin Katılması**

5304 sayılı Kanun ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü madde beşinci fıkrasına göre;

Ormanla ilgili itirazların incelenmesinde kadastro komisyonuna, kadastro çalışmalarında yer alanların dışında bir adet orman yüksek mühendisinin (veya mühendisinin), bir adet de ziraat yüksek mühendisinin (veya mühendisinin) iştiraki zorunludur.

Ormanla ilgili zemin çalışmalarında, orman mühendisi ve ziraat mühendisi görev aldığına göre, bu çalışmalara yapılacak itirazları inceleyen komisyonda da orman mühendisinin ve ziraat mühendisinin bulunması kaçınılmazdır.

Ormanla ilgili itirazlar 15 gün içinde sonuçlandırılacağına göre, itiraz komisyona intikal eder etmez kadastro müdürlüğünce, orman bölge müdürlüğüne ve tarım müdürlüğüne yazı yazılmak suretiyle, komisyon çalışmalarına katılmak üzere eleman istenir.

Yeni düzenlemenin aksaması muhtemel yanları ise şunlardır;

a) Kadastro müdürlüğünce eleman istenmesine karşın; orman ve/veya ziraat mühendisinin çalışmalara zamanında katılmaması komisyon çalışmalarını aksatacaktır.

b) Bir diğer konu ise, komisyon oy çokluğu ile karar almaktadır. Orman mühendisi ve ziraat mühendisi bir yerin orman olduğu konusunda ısrarlı olmalarına

rağmen kadastro müdürlüğünden katılan üç eleman, aynı yerin orman olmadığına dair görüş bildirmesi sıkıntıya sebep olacaktır.

Bir yerin orman olup olmadığını belirlemekteki yeterlilik orman mühendisi ile ziraat mühendisine ait olduğu gerçeği göz ardı edilmemeli ve bu konuda onların görüşüne itibar edilmelidir.

Ancak;

– Zeminde orman sınırları belirlenirken eldeki 1/25000 ölçekli haritanın hatalı uygulanması da mümkündür. Bu durumda, bu haritanın zemine uygulanmasında, kadastro müdürlüğü elemanı olan harita ve kadastro mühendisinin etkin rol oynaması gerekir.

– Bu arada eldeki mevcut somut verilere rağmen orman ve/veya ziraat mühendisince hatalı karar verilmesi endişesi olan durumlarda, kadastro elemanlarının müdahalesi kaçınılmaz olur.

– Ayrıca orman mühendisi ile ziraat mühendisinin aynı noktada buluşmadığı durumlarda, kadastro elemanlarının oyu belirleyici olur.

#### **1.4.9.6. Komisyon Çalışması**

Kadastro komisyonunun çalışmasıyla ilgili hüküm içeren; 47/D Yönetmeliğinin 17 nci maddesindeki düzenleme şu şekildedir; “Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. Bu inceleme sırasında, hak iddiasına konu yerlerin özel mülkiyete konu olabilecek kültür arazisi olmasına rağmen orman sınırı içine alındığı tespit edilirse, ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir ve yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyonları tutanağında açıklanır.”

Aynı konuda 2014/5 sayılı genelgedeki düzenleme de şu şekildedir; “... Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. İnceleme sırasında, itiraza konu yerlerden, hükmi şahsiyete haiz amme müesseselerine ait orman veya özel orman ya da özel mülkiyete konu olabilecek kültür arazisi olmasına rağmen Devlet ormanı olarak orman sınırı içine alındığı, ya da bir kısım yerin orman sınırı dışında bırakıldığı tespit edilirse, kadastro ekibince belirlenen ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir. Düzeltme sonucu hükmi şahsiyete

haiz amme müesseselerine ait ormanlar ile özel ormanlar ifrazen ayrı parsel olarak sınırlandırılıp hak sahipleri adına tespit edilir. Özel mülkiyete konu kültür arazisi nitelikli yerler ise orman sınırı dışında bırakılır. Yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyon tutanağında açıklanır.”

#### **1.4.10. Orman Kadastrosu Kısmî İlânla Kesinleştirilir**

##### **1.4.10.1. Öncelikle Orman Sınırları Kesinleştirilir**

3402 sayılı Kadastro Kanununun 4 üncü madde son bendi; “Çalışma alanındaki ormanların bu ekipçe sınırlandırma ve tespitleri yapılarak otuz günlük kısmî ilâna alınır. Bu alanlarda orman kadastrosu yapılmış sayılır.” hükmündedir.

Aynı husus; 47/D Yönetmeliğinin 17/b.2 maddesinde şu şekilde yer almıştır; "Çalışma alanındaki ormanların, bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmazlarla olan müşterek sınırları da belirlenmek suretiyle sınırlandırma ve tespitleri tamamlandığında, ekip görevlilerince, çalışma alanında ölçülecek orman parseli kalmadığına ilişkin tutanak düzenlenir orman parselleri bu tutanak tarihinden itibaren on gün içinde Genel Müdürlükten izin alınmaksızın 30 günlük kısmî askı ilânına alınır.

Askı ilânı sırasında dava açılmaması halinde, kadastro tutanakları kesinleştirilerek, üç aylık süre içerisinde bu çalışma alanı için açılacak tapu kütüklerine tescil edilir. Orman sınırı içinde veya bitişiğinde bulunan kültür arazisi nitelikli taşınmaz mallar ise orman için yapılan askı ilanını takiben kadastroya tabi tutulur.”

Bu duruma göre; Kadastro müdürlüklerince 3402 sayılı Kanun gereğince tesis kadastrosu yapılan çalışma alanlarında orman bulunuyorsa öncelikle bu orman sınırları belirlenir. Orman bölge müdürlüğünden orman mühendisinin, tarım müdürlüğünden ise ziraat mühendisinin katılımıyla belirlenen orman sınırları 30 günlük askı ilânına alınarak, orman kadastrosu kesinleştirilir. Ormana sınır kültür arazilerinin tahdit ve tespiti ise bu kesinleşmeden sonra yapılır.

Ormana sınır olmayan taşınmazların tespiti için orman sınırının kesinleşmesinin beklenmesine gerek bulunmamaktadır.

Askı İlanında Orman Parseline Dava Açılması hususu 2014/5 sayılı genelge ile şu şekilde düzenlenmiştir; “Askı ilanı sırasında ormanın sınırlandırma ve tespitine dava açılması durumunda, kadastrosu kesinleştirilmez ve kadastro tutanağının tasdikli bir örneği müdürlükte alıkonmak suretiyle aslı pafta örneği ile birlikte kadastro mahkemesine gönderilir.”

Dava gerçek veya tüzel kişilerce, orman parseli içinde kalan bir yere yönelik açılmış ise; Bu durumda, sadece ormanın mülkiyeti davalı bırakılır. Ormanın sınırları ile ilgili bir ihtilaf bulunmadığından ormana bitişik taşınmazların tespitleri davasız olarak yapılır.

Dava gerçek veya tüzel kişilerce, ormana sınır taşınmazının bir bölümünün orman sınırı içinde bırakıldığı gerekçesi ile açılmış ise; orman parselinin kadastrosu, davaya konu edilen taşınmazın ormanla müşterek sınırı yönüyle kesinleşmez. Ormana mücavir olup da dava konusu olmayan diğer parseller yönüyle orman sınırı kesinleşir.

Dava orman idaresince, bir kısım orman alanının orman parseli dışında bırakıldığı gerekçesi ile açılmış ise; dava orman parselinin sınırı dışında kalan bir kısım alanın da orman olduğu gerekçesi ile açıldığından, davaya konu sınırlar içinde kalan gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar fiili zemin durumuna göre ayrı parseller altında sınırlandırılır. Ancak, açılan dava nedeniyle bunların mülkiyeti ve vasfı davalı bırakılır.”

Ormanlara, sınırı içinde kaldığı adanın numarası verilir. Ancak, bu durum ada birleşmelerine neden oluyorsa, ormana (Devlet Demiryollarında olduğu gibi) müstakil bir ada numarası verilmek suretiyle sınırlandırma, tespit ve tescili yapılır. <sup>8</sup>

#### **1.4.10.2. Ormana Sınır Taşınmazlar Gayri Sabit Hudutlu Sayılır**

Bilindiği üzere orman sınırı kural olarak gayri sabit bir sınırdır. Fakat orman tahdit haritası kesinleşmişse bu sınır artık sabit sınır olarak kabul edilebilir. Bu husus Yargıtay kararlarında da, Tapu ve Kadastro mevzuatında da yer almaktadır.

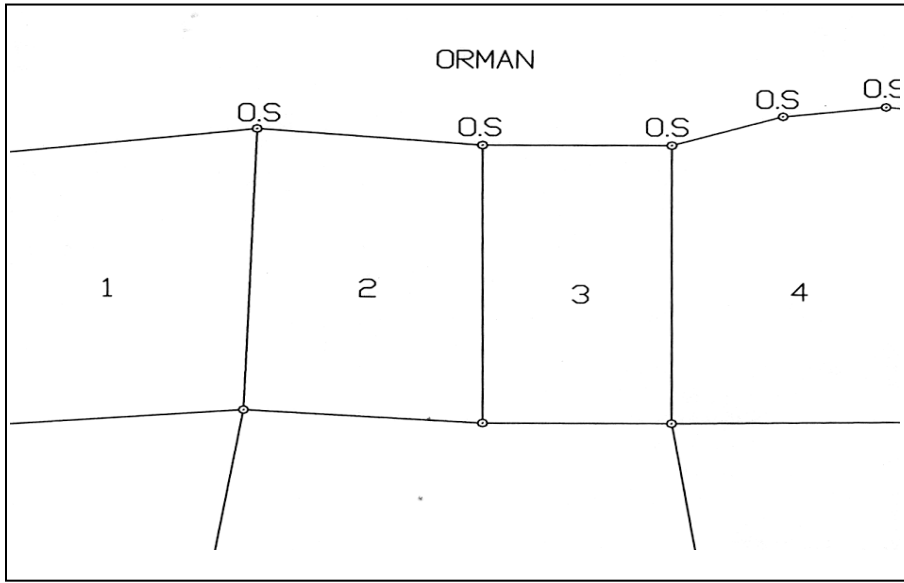
---

<sup>8</sup> Koçak H, 2015 Orman Kadastrosu ve 2/B Çalışmaları Kitabı

### 1.4.10.3. Öncelikle Orman Sınırlarının Kesinleştirilmesi

Orman kadastrosu kesinleşmemiş yerlerde, ormana hudut taşınmazların tahdit ve tespiti sırasında yaşanan sıkıntıları gidermek bakımından öncelikle orman kadastrosunun kesinleştirilmesine gerek duyulmuştur.

Şöyle ki; Önceki uygulamalarda eğer orman kadastrosu daha önce kesinleşmemişse, ormana sınır taşınmazların tahdit ve tespiti yapılırken, o taşınmaza uygulanan kaydın miktarı kadar yer verilmekte, fazlası ise kesilmekte idi. Halbuki aynı parsel sınır bir başka parsel senetsizden tespit görüyorsa, kullandığı kadar yer verilebilmekte idi.

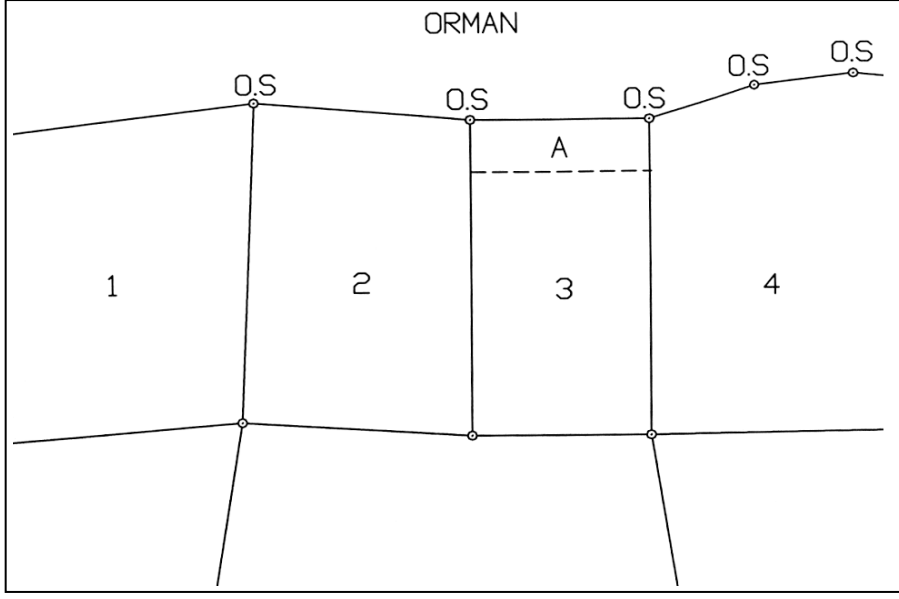


Şekil 1. Orman Sınırı

Örneğin;

ŞEKİL: 1’de (2) ve (3) parsel nolu taşınmazların zemin durumu görülmektedir. Bu taşınmazların her ikisinin de fiili yüzölçümü 5 000 m<sup>2</sup> dir. (2) nolu taşınmaz senetsizden kullanılırken, (3) nolu taşınmaz tapu kaydına dayalıdır. Ve kayıt miktarı da 4000 m<sup>2</sup> dir.





Şekil 2. Orman Sınırı

Henüz orman kadastrounun kesinleşmediği durumlarda; tahdit ve tespit ŞEKİL:2 deki gibi olmaktadır.

Yani;

(2) nolu taşınmaz, fiili kullanım durumu kadar tahdit ve tespit görürken,

(3) nolu taşınmazın, tapu kaydı bulunduğu için, kayıt miktarı kadar yer tahdit ve tespit edilip, fazlası olan (A) kadar yer kesilmek durumunda kalmıyordu.

Bu uygulama şekliyle de;

Tapu kaydı ya da vergi kaydı bulunan taşınmazlar, senetsizden tespit gören taşınmazlara göre dezavantajlı duruma düşmekte idi.

İşte, yeni düzenleme ile bu çelişkinin ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Öncelikle orman sınırı belirlenerek askı ilânına alınıp kesinleştirilecek, bu kesinleşme ile birlikte artık orman hududu gayri sabit hudut olmaktan çıkıp sabit hudut olacaktır.

Böylelikle de, ormana sınır taşınmazlara ait tapu ya da vergi kaydının hududu “orman” okusa bile artık miktara itibar etmek zorunluluğu kalmayacaktır. Kesinleşen orman hududu sabit sınıra dönüştüğünden, bu sınıra kadar yer tahdit ve tespit edilebilecektir.

Nitekim bu konuda 2014/5 sayılı genelgedeki düzenleme şu şekildedir; “... Orman sınırı içinde veya bitişiğinde bulunan kültür arazisi nitelikli taşınmaz mallar ise orman için yapılan askı ilânının bitimini takiben kadastroya tabi tutulur.

Ormanların kadastrosu kesinleşmekle, sınırları sabit hale geldiğinden, bu sınırlara bitişik gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara uygulanan tapu kayıtları ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14 üncü maddesinde sayılan belgelerin kapsamı belirlenirken, taşınmazın ormana bitişik sınır dışındaki diğer sınırların değişmez ve genişletilmeye elverişsiz olması kaydıyla taşınmaz orman sınırına kadar tasarruf ediliyorsa ve bu sınırdaki ve diğer sınırlarında başkaca genişletilmeye elverişli yerler de yoksa kaydın miktarına değil, zeminde fiilen kullanılan sınırlarına itibar edilir.

#### **1.4.10.4. Kültür Arazileri İçin Öncelikle Kısmi İlân**

Aynı çalışma alanı içerisinde bulunan taşınmazlar için de kısmi ilân yapılması mümkündür. Bunun için Genel Müdürlükten izin alınması gerekir.

Konuyla ilgili 2014/5 sayılı genelgedeki düzenleme şu şekildedir; “Herhangi bir nedenle ormanla ilgili çalışmalar yapılamaz ise, çalışmalara ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda devam edilir. Ormanla ilgisi bulunmayan alanlarda yapılan çalışmalar Genel Müdürlükten izin alınmak suretiyle kısmi olarak askı ilânına alınabilir.

Ormanla ilgili çalışmalar tamamlandığında, orman ile kısmi askı ilânına alınan yerler arasında kalan tampon alanlar varsa bunların kadastrosu da tamamlanır”

#### **1.4.11. Orman sınırlarının Belirlenmesi ve 1/25000 Ölçekli Tahdit Haritaları**

Orman kadastrosunu yapmakla görevli orman kadastro komisyonları, çalışmalara başlamadan önce orman işletme müdürlüklerinden hangi evrakları talep edeceği, Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliğinin 12 nci maddesinde yer almıştır.

5304 sayılı Kanun, orman sınırlarını belirleme yetkisini kadastro ekiplerine vermiştir. Aynı Kanun; orman sınırlarını belirlemek üzere; orman idaresinden bir adet orman mühendisinin, tarım müdürlüğünden de bir adet ziraat mühendisinin katılımını zorunlu kılmıştır.

Orman mühendisi ve ziraat mühendisinin belirlediği sınırlar 30 günlük kısmi ilâna alınarak kesinleştirilecektir.

Orman mühendisi ve ziraat mühendisi tarafından belirlenen sınırlar ilâna alınıp kesinleştirileceğine göre; orman kadastro komisyonları orman sınırlarını belirlerken hangi belgelerden yararlanıyorsa, kadastro ekibine katılacak orman ve ziraat mühendisi de aynı belgelerden yararlanması gerekecektir.

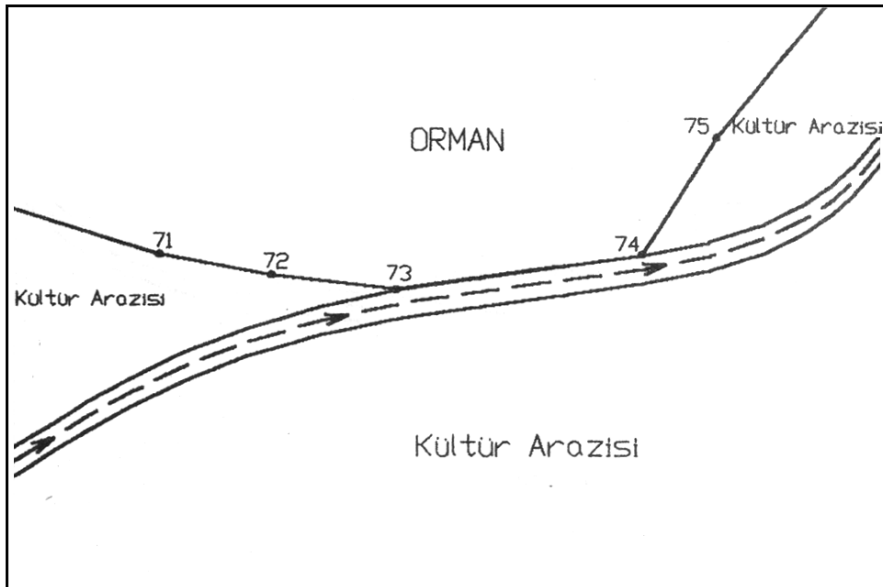
Bu duruma göre; kadastro ekibine katılacak orman mühendisi ile ziraat mühendisinin de, orman sınırlarını belirlerken Orman Yönetmeliğinin 12 nci maddesinde sayılan belgelerden yararlanmalıdır.

#### 1.4.11.1. 1/25000 Ölçekli Haritalar Yardımıyla Uygulama Verilmesi ve Bu Haritalardan Koordinat Okumamın Sakıncası

Orman sınırları belirlenirken genellikle 1/25 000 ölçekli "Orman Tahdit Haritalarından yararlanılmaktadır.

Bu haritalardan uygulama verilirken, haritada ve zeminde bulunan ortak noktalar tespit edilmek suretiyle, hatta haritalarda mevcut topoğrafik detaylar dahi dikkate alınarak uygulama verilmeye çalışılmalıdır.

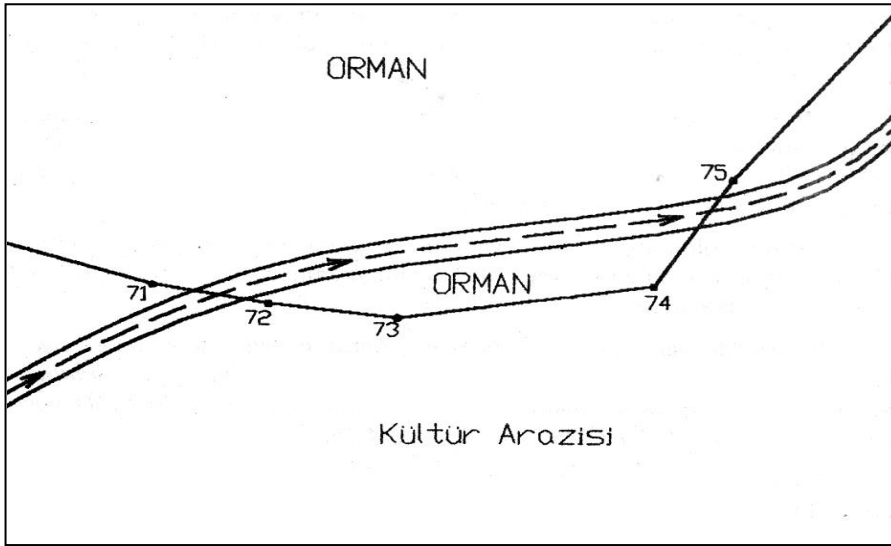
Haritadan koordinat okumak suretiyle kadastro paftasına tersimat yapmanın sakıncaları bulunmaktadır. Özellikle de 1/25 000 gibi küçük ölçekli haritalardan koordinat okuyarak uygulama vermekten kaçınılmalıdır. Zira koordinat okuması sırasında ne kadar dikkatli olunursa olunsun, bu ölçekteki haritanın tecvizi büyük olacaktır. Bunu örneklemek gerekirse;



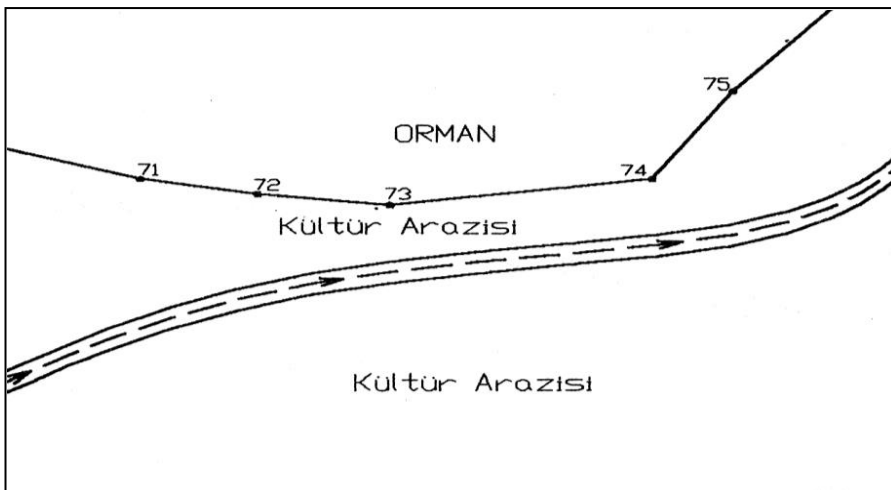
Şekil 3. Orman Haritası

Örneğin; ŞEKİL: 3'te orman ile kültür arazisinin birbirine göre konumu görülmektedir. Buna göre, ormanın güneyinde dere bulunmaktadır. Orman bu dereye 73 ve 74 ile numaralandırılan hat boyunca sınırdır. Böyle bir haritadan koordinatları okunmak suretiyle kadastro paftasına aktarılması sonucu;

Orman haritasında derenin kuzeyinde bulunan 73 ve 74 nolu noktalar ŞEKİL:4'te görüleceği üzere kadastro paftasındaki aynı derenin güneyine kaydığı gibi derenin güneyinde bulunan (orman haritasında da görülebilen) kültür arazisinin bir kısmı da orman içindeymiş gibi bir görüntü elde edilebilecektir.



.Şekil 4. Orman Haritası



Şekil 5. Orman Haritası

Tam tersine ŞEKİL:5'te görüldüğü üzere derenin kuzeyinde bulunmasına karşın dere ile sınır boyunca hat oluşturan 73 ve 74 nolu noktalar kadastro paftasına aktarıldığında; 73–74 hattı ile dere arasında kültür arazisi varmış gibi bir görüntü elde edilebilecektir.

Koordinat okumak suretiyle yapılan uygulamalarda orman ile kültür arazisi arasında zaman zaman boşluklar, zaman zaman da birbiri üstüne binmeler ortaya çıkacaktır.

Bu örnekte dere gibi belirli bir sınır, hatanın ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Ancak böylesine sınırların olmadığı durumlarda mutlak suretle olacak boşluklar ve birbirine binmelerin farkına bile varılmayacaktır.

Böyle bir uygulama ile de; özellikle kültür arazisi ile orman sınırlarının girintili çıkıntılı bir şekilde bitişik olduğu durumlarda, fiilen orman olan yer orman dışında bırakılmak, fiilen kültür arazisi olan yer ise orman içinde bırakılmak şeklinde uygulama verilip hak kaybına neden olunabilmektedir.

Böyle bir durum ileride önemli problemlere yol açacaktır.

O nedenle de;

Yukarıda da belirtildiği üzere 1/25 000 ölçekli haritalardan yararlanırken, koordinat okumak suretiyle uygulama verme kolaylığından mümkün olduğunca kaçınılmalı,

Ayrıca kadastro ekibine katılan orman mühendisi ve ziraat mühendisi tarafından; zeminde ve haritadaki ortak nokta ve detaylar esas alınmalı, haritada iç içe geçmiş özel işaretlerin belirlenmesi bizzat zeminde yapılan inceleme sonucu netleştirilmeli ve zemindeki orman sınırına ait girinti–çıkıntı şeklindeki tüm detaylar kadastro ekibine gösterilmelidir.

#### **1.4.11.2. Orman Haritalarından Koordinat Okuma Zorunluluğu**

Orman sınırı ile kültür arazilerinin birbirine hudut olmadığı, haritada ve zeminde ortak nokta bulunmadığı durumlarda gerekirse orman haritasından koordinat okumak suretiyle uygulama vermek kaçınılmaz olacaktır.

#### **1.4.12. Orman Kadastro Kesinleşmiş Yerde Uygulama**

6831 sayılı Orman Kanunu ya da daha öncesinde 3116 sayılı Kanun gereğince çalışmalar yapılarak ilân edilmiş orman tahditleri kesinleşmiş sayılır.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 4/son maddesi; “Orman kadastro kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur” hükmündedir.

Daha önce orman kadastro kesinleşmiş bütün orman haritaları teknik olarak aynen uyulabilecek durumda mıdır?

Kadastro kesinleşmiş orman haritalarının teknik olarak gerekli hassasiyete sahip olanlar olduğu gibi bu hassasiyete sahip olmayanlar da bulunmaktadır.

##### **1.4.12.1. Teknik Hassasiyete Sahip Tescilli Orman Haritaları**

3402 sayılı Kanunun; 4 üncü madde son fıkrası; “Orman kadastro kesinleşmiş yerlerde bu sınırlara aynen uyulur” hükmünde,

22 nci madde son fıkrası ise; "Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır" hükmündedir.

Daha önce orman kadastro yapılarak tescil edilmiş orman haritaları teknik olarak da yeterli hassasiyete sahipse, bu haritalarla uygulama vermek sorun olmayacaktır.

3402 sayılı Kanunun 4/son ve 22/son madde hükümleri hiç tereddütsüz işletilebilecektir. Bu haritaların zemine uygulaması sırasında, orman mühendisi ile ziraat mühendisine de gerek kalmayacaktır. Zira yapılacak iş, teknik olarak yeterli hassasiyete sahip bir haritanın zemine uygulamasıdır. Ve bu işlem harita ve kadastro mühendisliğinin uzmanlık sahasına girmektedir.

Orman kadastro kesinleştiği için de bu sınırlar artık sabit sınır sayılır ve de ormana sınır taşınmazlarda miktar fazlası kesilmez.

Ancak daha önceki çalışmalarda orman olan bazı yerler orman dışında bırakılmış olabilir. 4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 7 nci maddesi gereğince, bu durumdaki yerlerin ormana kazandırılması mümkündür.

O nedenle de kadastro müdürlüklerince yine orman bölge müdürlüğünden orman mühendisi, tarım müdürlüklerinden ise ziraat mühendisi talep edilmelidir.

Katılım olmazsa, kadastro müdürlüğünce, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4/son maddesi gereğince, teknik yönden yeterli olan, kesinleşmiş orman haritalarının aplikasyonu yapılmak suretiyle, ormana sınır taşınmazların tahdit ve tespitinin yapıldığı yönünde bu idarelere yazılı bilgi verilmesi önerilir.

#### **1.4.12.2. Kadastrosu Kesinleşmiş Orman Haritalarında Hata Tespit Edilmesi**

Kadastro ekipleri, çalışma yaparken, daha önce düzenlendiği halde tescil edilmemiş orman haritalarını da değerlendirmek zorundadır. Ancak bu durumdaki haritaların zemine uygulamasının hassas bir şekilde yapılamayacağı muhakkaktır. Bu durumdaki haritaların uygulanabilmesi için;

##### **i. Orman Haritalarındaki Teknik Hatanın Düzeltilmesi**

4999 sayılı Kanunla değişik, 6831 sayılı Kanunun 9 uncu madde beşinci fıkrası; “Orman tahdidi veya kadastrosu yapıp ilân edilerek kesinleşmiş yerlerde, vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında aplikasyon, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar tespit edildiğinde, bu hatalar Orman Genel Müdürlüğünün bilgisi ve denetimi altında orman kadastro komisyonlarınca düzeltilir.

Düzeltilme 10 uncu maddeye göre ilân olunur. İlân tarihinden itibaren otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması amacıyla sulh hukuk mahkemesine dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme kesinleşir. Düzeltmelerde 11 inci maddedeki hak düşürücü süre aranmaz.” hükmünde;

6292 sayılı Kanunun 11 inci madde 10 uncu fıkrası ise; “6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro sınır tutanakları esas alınmak suretiyle zemine applike edilir.

Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır.

Düzeltilme işlemi 3402 sayılı Kanununun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilânı ile kesinleşir” hükmündedir.

**ii. 2014/5 sayılı Genelge Gereğince Düzeltilme**

Kadastrosu kesinleşmiş orman haritalarında tespit edilen teknik hatalarla ilgili yapılacak işlemlerin ayrıntısı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/5 sayılı genelgesi ile düzenlenmiştir.

Buna göre;

6831 sayılı Orman Kanuna göre kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) veya (B) bendi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemleri kesinleşmiş yerler, 3402 sayılı Kanuna göre başlanan çalışmalardan önce tapuya tescil edilmemiş olanların haritaları kontrol edilir. Kontrol sonucunda tespit edilecek hatalardan;

Hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları; 3402 sayılı Kanununun 4 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibine kadastro kontrol mühendisinin de katılımıyla düzeltilerek yeni yüzölçümü hesaplanır.

Bu ekip tarafından, yüzölçümü hatasının neden kaynaklandığını ve düzeltme işlemi sonucu taşınmazın gerçek yüzölçümünün ne olduğunu açıklayan bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt düzeltme işleminde görev alan ekip tarafından birlikte imzalanır.

Aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar; vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hataların düzeltme işlemi, 4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 9 uncu maddesi uyarınca orman kadastro komisyonlarınca yapılır.

Bu hataların neler olduğu, kontrol mühendisinin de katıldığı 3402 sayılı Kanununun 4 üncü maddesine göre oluşan ekipçe düzenlenecek raporda açıklanır. Rapor, kadastro müdürlüğünce açıklayıcı bir yazı ekinde mahalli orman idaresine gönderilir. Bu yazının sonucu takip edilir.

Haritaları yürürlükteki teknik mevzuata uygun olduğu tespit edilen veya uygunluğu sağlanan, 6831 sayılı Kanuna göre kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile aynı Kanununun 2/A maddesi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmış



alanlar, 3402 sayılı Kanuna göre yapılan çalışmalar sırasında kadastroya tabi tutulmaz.

Bunların, tescil bildirimi (beyanname) düzenlenerek sınıırı içinde bulunduğu adanın son parsel numarası ile tapu kütüğüne tescili sağlanır. Bunların zabıt defterindeki kayıtları ile tapu kütüğündeki kayıtları arasında münakalesi sağlanır.

19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin onuncu fıkrası gereğince; tesis kadastro çalışmaları veya 3402 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesi kapsamında kadastro çalışmalarına başlanan çalışma alanlarında, daha önce 6831 sayılı Kanuna göre kesinleşmiş ve tapuya (zabıt defterine / tapu kütüğüne) tescil edilmiş ormanlarda düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde ise, (4999 sayılı Kanunla değişik 6831 sayılı Orman Kanununun 9 uncu maddesine göre düzeltilmek üzere orman idaresine gönderilmeyip) bu genelgenin 2 nci maddesine göre işlem yapılır.

Bu kapsamda düzeltme yapılan orman, 2/A veya 2/B parselleri için düzeltme yönüyle kadastro tutanağı düzenlenmez.

Kadastro kesinleşmiş ormanlar ile 2/A veya 2/B alanlarına bitişik olan gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların sınırları, orman haritalarındaki sınırları esas alınarak belirlenir.

Kadastro kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B maddeleri uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemi kesinleşmiş alanlar için kadastro yönüyle de kadastro tutanağı tanzim edilmez. Bu sınırlar içerisinde belgeli veya belgesiz olarak yapılacak mülkiyet iddiaları dikkate alınmaz.

3402 sayılı Kadastro Kanununda 5304 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik gereğince; kadastro ekiplerinde artık orman mühendisi ve ziraat mühendisi de yer almaktadır. Bu mühendislerin de marifetiyle haritalar, sınır tutanaklarındaki bilgiler doğrultusunda zemine uygulanıp, yeni bir alım yapılmak suretiyle kadastro paftasına aktarılabilir.

2014/5 sayılı genelgede yer alan düzenleme pratik bir yol olup, bu şekilde yapılacak çalışma ile daha sağlıklı bir sonuç alınması da mümkündür.

Kadastro ekibi tarafından yapılacak çalışmalarda sırasında;

– Teknik olarak yetersizliği bilinen orman haritalarından koordinat okumak suretiyle uygulama vermektten kaçınılması gerekir.

– Özellikle orman haritalarıyla, sınır tutanaklarının birbiriyle çelişkili olduğu durumlar için, sınır tutanaklarının esas alınması gerekir.

– Orman haritalarından da şeklen yararlanılıp, sınır tutanaklarında yer alan ayrıntılar zeminde tek tek bulunarak, zeminde bulunamayan ayrıntıların ise; zeminde ve haritasında mevcut olan noktalar yardımıyla haritası üzerinden alınacak değerler yardımıyla zemine applike edilerek yerlerinin belirlenmesi gerekir.

Orman haritalarından yapılan aplikasyon işlemleri sırasında, zemindeki fiili durum dikkate alınarak, sınır tutanaklarına aykırı düşmeyecek şekilde, gerektiğinde haritasında ve zeminde bulunan ortak topoğrafik yapılardan da yararlanarak inisiyatif kullanılmak suretiyle aplikasyon kusurlarının giderilebilmesi ve bu şekilde belirlenen noktaların ölçümüyle kadastro paftalarının oluşturulması gerekir.

#### **1.4.13. Tahdit ve Tespit ile İlgili Kurallar**

##### **1.4.13.1. Orman İçi Yollar ve Ada Oluşturmak**

Orman içinde bulunan ve ormanı parçalara ayıran yolların, ada oluşturmak amacıyla gösterilip gösterilmeyeceği, yollara tekabül eden yüz ölçüm miktarının orman yüzölçümünden düşülüp düşülmeyeceği önemli bir husustur.

– Ada oluşturmak için dahi orman içi yollar gösterilmez.

– Gerektiğinde orman sınırı da ada sınırı olarak alınabilir.

Kadaastro Adası; çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırları ile veya Devlet Demiryolları arazisi ile çevrili parseller topluluğuna kadastro adası denir.”

Çoğu zaman zeminde ormanlar kültür arazileriyle aralarında herhangi bir yol ya da dere gibi tesis bulunmaksızın doğrudan sınır halindedir.

Bu durumda “kadastro adası” tanımına göre ada sınırlarının belirlenmek istenmesi halinde, kültür arazileri arasında bulunan yol ve dere gibi tesislerin orman içi uzantılarının da esas alınması yani orman içi yol ve derelerin de gösterilmesi gerekecektir.

Hâlbuki Anayasa'nın 169 uncu maddesini ve Yargıtay kararlarını dayanak gösteren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Orman Genel Müdürlüğü talimatları, orman içi yolların gösterilemeyeceği yolundadır.

Konuyla ilgili Orman Genel Müdürlüğü'nün 31.05.1995 tarih 891 sayılı talimatı şu şekildedir; “..... Anayasamızın 169 ve 170 inci maddeleri ile 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri ve de Yargıtay kararlarına göre ormanların parçalanması, satılması, devredilmesi, zamanaşımı ile mülk edinilmesi ve daraltılması kesinlikle mümkün değildir.

Orman içinde kalan tüm yollar (Devlet Kara Yolları ile Demiryolları dahil) ve dere yatakları ormanın bir parçasıdır ve orman sınırları içinde kalan kısımları orman sayılır. Kaldı ki, orman kadastro yapılmış ve kesinleşmiş bir ormanın kesinleşen sınırlarının değiştirilmesi yine kanunlar ve Yargıtay kararlarına göre mümkün olamaz.

Kesinleşen orman kadastro komisyonu kararları hiç bir makam ve mercii tarafından değiştirilemez. Bunun aksi işlemler kanun hükümlerine aykırı olmaktadır.

Orman sınırının ada sınırı alınıp alınmayacağı konusu TKGM'nin genelgesi ile netlik kazanmıştır.

Halen 2014/5 sayılı genelgedeki düzenleme; “Ormana Ada Numarası Verilmesi; Ormanlara sınırı içinde kaldığı adanın numarası verilir. Ancak, bu durum ada birleşmelerine neden oluyorsa, ormana (Devlet Demiryollarında olduğu gibi) müstakil bir ada numarası verilmek suretiyle sınırlandırma, tespit ve tescili yapılır.” şeklindedir.

Kadastro çalışmalarında orman bulunan yerlerde ada oluşturulması konusunda gerektiğinde inisiyatif kullanılacak şekilde davranılabilmelidir;

Şöyle ki;

Eğer orman küçük boyutta ise ve sınır olduğu diğer taşınmazlarla birlikte bir kadastro adası oluşturabiliyorsa, o ada içerisine alınmalı ve o ada içerisinde parsel numarası verilmelidir.

Ormanlık saha büyük boyutta ve 2010/11 sayılı genelge eki yönergenin 31 inci maddesinde belirtildiği şekilde ada oluşturmak, ancak orman içi yolların da gösterilmesi ile mümkün olabilecekse o takdirde; her ne kadar ormanla kültür arazisi

arasında yol, dere gibi tesis bulunmayıp, birbirine bitişik de olsa kültür arazisi olan kısım ayrı, orman olan kısım ayrı ada numarası altında sınırlandırılabilir.

Bu durumda orman, müstakil ada numarasının yanı sıra “1” parsel numarasını da alacaktır. Orman içinde 2/B sahaları ve/veya küçük parçalar halinde kültür arazileri varsa onlara da orman adası içerisinde parsel numarası verilmelidir.

#### **1.4.13.2. Mahkeme Kararı Bulunan Ormanlar**

##### **1.4.13.2.1. Henüz Orman Kadastro Geçmemiş Yerlerde**

Uygulamada, henüz orman kadastro yapılmadığı halde, mahkeme kararları gereğince tescil olmuş ormanlarla karşılaşılması mümkündür.

Zabıt defterine kayıtlı bu haritalarla uygulama verilirken; tıpkı tapuya dayalı diğer taşınmazların tapularının yenilediği gibi, bu şekilde tescilli ormanların da tahdit ve tespiti yapılır.

Tescile ait kroki varsa – ki bu kroki de muhtemelen teknik hassasiyete sahip olmayacaktır – bu krokiden şeklen yararlanılarak uygulama verilir.

Bu krokilerden şeklen yararlanılması ise; diğer taşınmazların tapu krokilerinin kadastro ekibince uygulanması şeklinde değil; kadastro ekibine katılan orman mühendisi ve ziraat mühendisi marifetiyle olmalıdır.

##### **1.4.13.2.2. Orman Kadastro Geçmiş Yerlerde**

Bir yerin orman olduğuna dair mahkeme kararı varsa; orman kadastro komisyonlarının ve kadastro ekiplerinin, bu kararı tanımama gibi bir seçeneği bulunmamaktadır. Zira Anayasanın 138 inci maddesi gereğince mahkeme kararını uygulama zorunluluğu bulunmaktadır.

Ayrıca Orman Kadastro ve 2/B Uygulama Yönetmeliğinin “Devlet Ormanı Olarak Sınırlanılacak Yerler” başlıklı 16 ncı madde “g” fıkrasında; “Devlet ormanı olduğuna dair kesinleşen mahkeme ilâmı bulunan yerler” de sayılmıştır.

Yine yargı kararları da; orman olduğuna dair mahkeme kararı bulunan yerlerin orman dışında bırakılmayacağı yolundadır.

Nitekim konuyla ilgili olarak Yargıtay kararı şu şekildedir;

Kesinleşen hükümle orman olduğu saptanan taşınmazın, daha sonra yapılan orman kadastro sırasında, orman sınırı dışında bırakılmasının hukuken geçerliliği bulunmamaktadır. Bu yerler orman kadastro komisyonları tarafından her zaman orman sınırı içine alınabilir.<sup>9</sup>

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 15.03.2006 gün ve 2006/08 – 106 esas 2006/68 sayılı kararında da açıklanarak kabul edildiği üzere, kesin hükümle orman olduğu saptanan taşınmazın, daha sonra yapılan orman kadastro sırasında, orman sınırı dışında bırakılmasının hukuken geçerliliği olmayacağı, kaldı ki, 4999 sayılı Kanun hükümleri uyarınca herhangi bir nedenle orman sınırı dışında bırakılan ormanlar, orman kadastro komisyonları tarafından her zaman orman sınırı içine alınabilir. ...”.

Orman olduğuna dair eski tarihli bir Mahkeme kararı varsa o mutlaka dikkate alınmalıdır. O yer orman kadastro komisyonu tarafından 2/B gereğince orman dışına çıkarılıp çıkarılmayacağı ayrıca değerlendirilir.

#### **1.4.13.2.3. Önce Tesis Kadastrounun Geçmiş Olması**

Tesis kadastrounun önce, orman kadastrounun ise sonra yapıldığı durumlarda; daha önce mahkeme kararı dikkate alınarak kadastro müdürlüğünce orman olarak belirlenmiş yer, daha sonra yapılan orman kadastro sonucu orman haritasında sarıya boyanmış ise, kadastro müdürlüğünce, orman idaresine bildirilerek hatanın düzeltilmesi sağlanmalıdır.

#### **1.4.13.3. Ormanların Tespiti ve Kadastro Tutanağı**

Kadastro kesleşen Devlete ait ormanlar, tapu müdürlüklerince hiçbir harç, vergi ve resim alınmaksızın orman vasfı ile 2 nci maddeye göre orman sınırları dışına çıkarılan yerler hâlihazır vasfı ile kaydında belirtme yapılarak Hazine adına tescil olunur.

Orman ve Kadastro Tutanağı Tutulması;

Daha önce kadastro yapılmamış ve kadastro ekibinin çalışması sonucu ilk kez tescili yapılacak olan ormanlar için kadastro tutanağı düzenlenir.

---

<sup>9</sup> Yargıtay 20.HD. 26.05.2006 tarih, E.2006/3775, K.2006/7258 sayılı kararı

Daha önce mahkeme kararı gereği zabıt defterine tescilli olan ormanlar için kadastro tutanağı düzenlenir. Kadastro çalışmalarının amacı, tapusuz taşınmazları tapulamak, tapulu taşınmazların ise tapularını yenilemektir. O nedenle de tescilli olmasına karşın eğer tescil öncesi herhangi bir ilâna alınmamışsa ki mahkeme kararıyla tescilli ormanlar bu durumdadır, bu durumdaki ormanların tespiti sırasında da kadastro tutanağı tutmak gerekecektir.

Daha önce orman kadastrosu ile kesinleştirilerek tescil edilmiş ormanlar için, mükerrerliğe sebebiyet vermemek bakımından kadastro tutanağı düzenlenmez. Bu durumdaki ormanlar hakkında, kadastro ekiplerince yapılacak işlem; 3402 sayılı Kadastro Kanunu madde 47/D Yönetmeliğinin 17/a maddesinde şu şekilde sıralandırılmıştır;

Tapuya tescil edilmiş veya orman kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) veya (B) bendi uyarınca hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemleri kesinleşmiş yerlerin çalışma alanı sınırı içinde kalan kısımları, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilatınca görevlendirecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro ekibince haritası teknik mevzuata uygun hale getirilerek yüzölçümü hesaplanır ve buna ilişkin zabıt düzenlenir. Kadastro tutanağı düzenlenmeden bulunduğu adanın son parsel numarası ile tapu kütüğüne tescil edilir.

Ormanın, bitişiğinde bulunan gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazlarla olan müşterek sınırının tespitinde kesinleşmiş orman haritalarındaki sınırlar esas alınır. Orman kadastrosu kesinleşmiş ormanlar ile 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) veya (B) bendi uyarınca Hazine adına orman sınırı dışına çıkarma işlemi kesinleşmiş alanlar için kadastro tutanağı tanzim edilmeyeceğinden, bu sınırlar içerisindeki mülkiyet iddiaları dikkate alınmaz.”

Benzeri düzenleme 2014/5 sayılı genelgenin III nolu başlığı altında da yer almaktadır.

#### **1.4.13.4. Tescilli Orman Yüzölçümünde Hata Tespit Edilirse**

Tesis kadastrosu sonucu hesaplanan orman yüzölçümü, Zabıt Defterindeki yüzölçümünden farklı çıkarsa;

“3402 sayılı Kadastro Kanununa göre kadastrona başlanan çalışma alanında evvelce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları 3402 sayılı Kanunun 4 üncü maddesine göre oluşan kadastro ekibince düzeltilir.”<sup>10</sup>

Kadastro ekibinde yer alan orman mühendisi ve ziraat mühendisi yardımıyla orman haritası zemine uygulanmakta olduğundan, bu sınırlar esas alınarak yeni hesaplanan yüz ölçüm esas alınmalıdır.

#### **1.4.13.5. Orman İçinde Kalan Tapulu Yerler**

Orman haritasında kalan tapulu taşınmazlar, orman haritasında; orman ya da 2/B sahalarda kalıyorsa, bu tapuya dayanarak şahıs adına tespit yapılamaz.

##### **1.4.13.5.1. Orman Kadastro Kesinleşmiş Yerlerde**

Eğer orman haritası; 6831 sayılı Kanun gereğince oluşturulmuş orman kadastro komisyonları tarafından belirlenmiş ve de yine aynı Kanun gereğince askı ilânna çıkarılarak kesinleşmiş ise;

Daha öncesine ait şahıs adına tapusu bulunan bir taşınmaz orman haritasında; orman olan yerler ile 6831 sayılı Kanunun 2/A veya 2/B sahalarda kalıyorsa, bu tapuya dayanarak şahıs adına tespit yapılamaz.

Eğer, şahıs adına olan bu tapu orman kadastro sonrasında ait ve o yerin orman olup olmadığı hakkında olduğu halde, karar orman olmadığı yolunda ise, o takdirde bu tapuya dayanılarak şahıs adına tahdit ve tespit yapmakta sakınca olmayacaktır.

Zira Anayasa'nın 138 inci maddesi gereğince mahkeme kararının uygulama zorunluluğu bulunmaktadır.

##### **1.4.13.5.2. Orman Kadastro Henüz Yapılmamış Yerlerde**

Daha önce orman kadastro yapılmamış yerde tesis kadastro yapılıyorsa; kadastro ekibi tarafından, orman ile kültür arazisinin nasıl belirleneceği hususu 3402 sayılı Kanunun 47/D Yönetmeliğinin 17 nci maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir;

---

<sup>10</sup> 5831 sayılı Kanunla Değişik 6831 sayılı Kanunun 9/7 inci maddesi

“... çalışma alanı sınırı içinde kalan ormanların içinde veya bitişğinde bulunan her çeşit taşınmazın ormanla olan müşterek sınırlarını belirler ve bu şekilde sınırları belirlenen ormanların tespitini yapar.

Ormanların sınırlandırma ve tespitine süresi içerisinde itiraz edilmesi halinde, itiraza konu orman parsellerine ait kadastro tutanakları yedi gün içerisinde kadastro komisyonuna intikal ettirmek üzere kadastro müdürüne teslim edilir.

Aynı orman parseli için birden fazla itiraz bulunması halinde, kadastro komisyonu bu itirazların tümünü birlikte inceler. Bu inceleme sırasında, hak iddiasına konu yerlerin özel mülkiyete konu olabilecek kültür arazisi olmasına rağmen orman sınırı içine alındığı tespit edilirse, ormanın sınırı bu duruma uygun hale getirilerek sınırlandırması düzeltilir ve yapılan inceleme ile sonuçları kadastro komisyonları tutanağında açıklanır.”

Kadastro komisyonunca karara bağlanamayan durumlar için ise; komisyonca 47/E Yönetmeliğinin 9 uncu maddesi gereğince; gerekçe gösterilmek suretiyle düzenlenecek komisyon tutanağı ekleriyle birlikte kadastro mahkemesine devredilir.

#### **1.4.13.5.3. Tevzi Tapusu Bulunan Yerler**

4753 sayılı Kanun gereğince oluşturulmuş tevzi tapuları; Kesinleşmiş orman haritasında, orman olan kısımlarda kalıyorsa, bu tapulara dayanılarak şahıs adına tahdit ve tespit yapılamaz. Orman olarak sınırlandırılması gerekir. Eğer tevzii paftası bulunan yer 6831 sayılı Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman dışına çıkarılmışsa; o takdirde, geçerli olacaktır ve dağıtım gereği tahdit ve tespit yapılabilecektir.

Konuyla ilgili Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, kararı özetle şu şekildedir; “Orman sınırı dışına çıkarılmayan kesimlerle ilgili olarak, tevzi tapusuna dayanılmaz.

Tahdit ve dışarı çıkarma konusunda tek yetkili kurum, orman tahdit komisyonudur. Orman yönetimini zorlayıcı biçimde ve yönetimin yasal fonksiyonunu dışlayacak bir yöntemle, yargı yolunun kullanılmasına olanak yoktur”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 27.05.1998 tarih, E.1996/20-594, K.1998/359 sayılı kararı



#### **1.4.13.6. Orman Üzerinde Muhdesat, Şağil ve İrtifak Hakkı**

##### **1.4.13.6.1. Muhdesat**

Ormanlar üzerinde muhdesat gösterilemez. Konuyla ilgili Yargıtay kararı özetle şu şekildedir;

“Ormanlar üzerinde yapılan yapılar yönünden muhdesat şerhi verilemez”<sup>12</sup>

##### **1.4.13.6.2. Şağil**

Ormanlar üzerinde şağil gösterilmesi de mümkün değildir. Konuyla ilgili olarak Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının vermiş olduğu 15.01.1997 tarih, 137-224 sayılı talimatı da bu doğrultudadır.

##### **1.4.13.6.3. Orman Üzerinde İrtifak Hakkı**

Orman üzerinde, bir başka taşınmaz ya da şahıs adına irtifak hakkı tesisi mümkün değildir. Ormanlar üzerinde irtifak hakkı tesisi, ancak kamu yararı söz konusu olduğu durumlarda mümkündür.

Orman ve irtifak hakkıyla ilgili Yargıtay kararı özetle şu şekildedir;

“Orman ve mera gibi Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden geçit hakkı tanınması mümkün olmadığı gibi, genel yol yerine paftasında mevcut bulunmayan, ancak orman arazisi içinde fiilen kullanılan yola bağlanacak şekilde geçit hakkı tesisi de olanaksızdır.”<sup>13</sup>

#### **1.4.14. Ormanların Paftaya Çizimi**

3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince yapılan çalışmalar sonucu kesinleşen kadastro paftaları, aynı zamanda orman kadastro paftası sayılır. Bu husus Orman Genel Müdürlüğünün bir talimatı ile de teyit edilmiştir.

Talimattaki; 3402 sayılı Kanun gereğince yapılan kadastro çalışmaları sırasında, daha önce orman kadastro sunun kesinleşmiş ya da kesinleşmemiş olmasına göre Orman İdaresine düşen görev ve sorumluluklara değinildikten sonra şu ifadelere yer verilmiştir; bir yerde kesinleşmiş orman kadastro çalışmaları olsun ya da olmasın

<sup>12</sup> Yargıtay 20 nci Hukuk Dairesinin 11.03.1993 tarih, E.1993/1770, K.1993/2182 sayılı kararı

<sup>13</sup> Yargıtay 14 üncü Hukuk Dairesinin, 15.11.1999 tarih, E.1999/7111, K.1999/7954 sayılı kararı

3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik hükümleri kapsamında yapılan arazi kadastro çalışmalarının başlama ilânından askı ilânına kadar olan tüm süreçte çalışmaların Genel Müdürlüğümüz taşra birimlerinin bilgisi ve dâhilinde yapıldığı bilinmektedir.

Arazi kadastro çalışmaları sırasında kesinleşmiş orman kadastro çalışmalarının tescil edilmiş olduğu yerlerde; arazi kadastro çalışmalarının ormanla ilgili kısmı ilân sırasında yargı yoluna gidilen yerler hariç olmak üzere arazi kadastro paftaları aynı zamanda orman kadastro paftasıdır. Zira 3402 sayılı Kadastro Kanununun 5304 sayılı Kanunla değişik 4 üncü maddesinde; ‘... Bu alanlarda orman kadastro yapılmış sayılır...’ hükmü mevcuttur.

Genel Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirme neticesinde;

1 – Kesinleşmiş orman kadastro çalışmalarının tescil edilmesinden sonra arazi kadastro paftalarının orman kadastro paftaları olarak kullanılması, diğer bir ifade ile tescil edilmiş orman kadastro paftalarının uygulamadan kaldırılması,

2 – Orman kadastro paftalarının arazi kadastro paftalarından olan farklılıklarını düzeltmek için fenni hata raporu tanzim edilmemesi,

3 – Her ne kadar orman kadastro çalışmalarının tescili noktasında; arazi kadastro çalışmalarının başlangıç ilânından askı ilânı dâhil her safhasında taşra birimlerimizin görevli olmasından ötürü arazi kadastro çalışmalarına uygun olarak tescil edilmiş olması gerektiği bilinmesine rağmen; arazi kadastro çalışmalarının her aşamasındaki ihmal ve kusurlardan doğan uyumsuzluklar tespit edilmesi halinde konunun çözümü için yargı yoluna başvurulması, ...”<sup>14</sup>

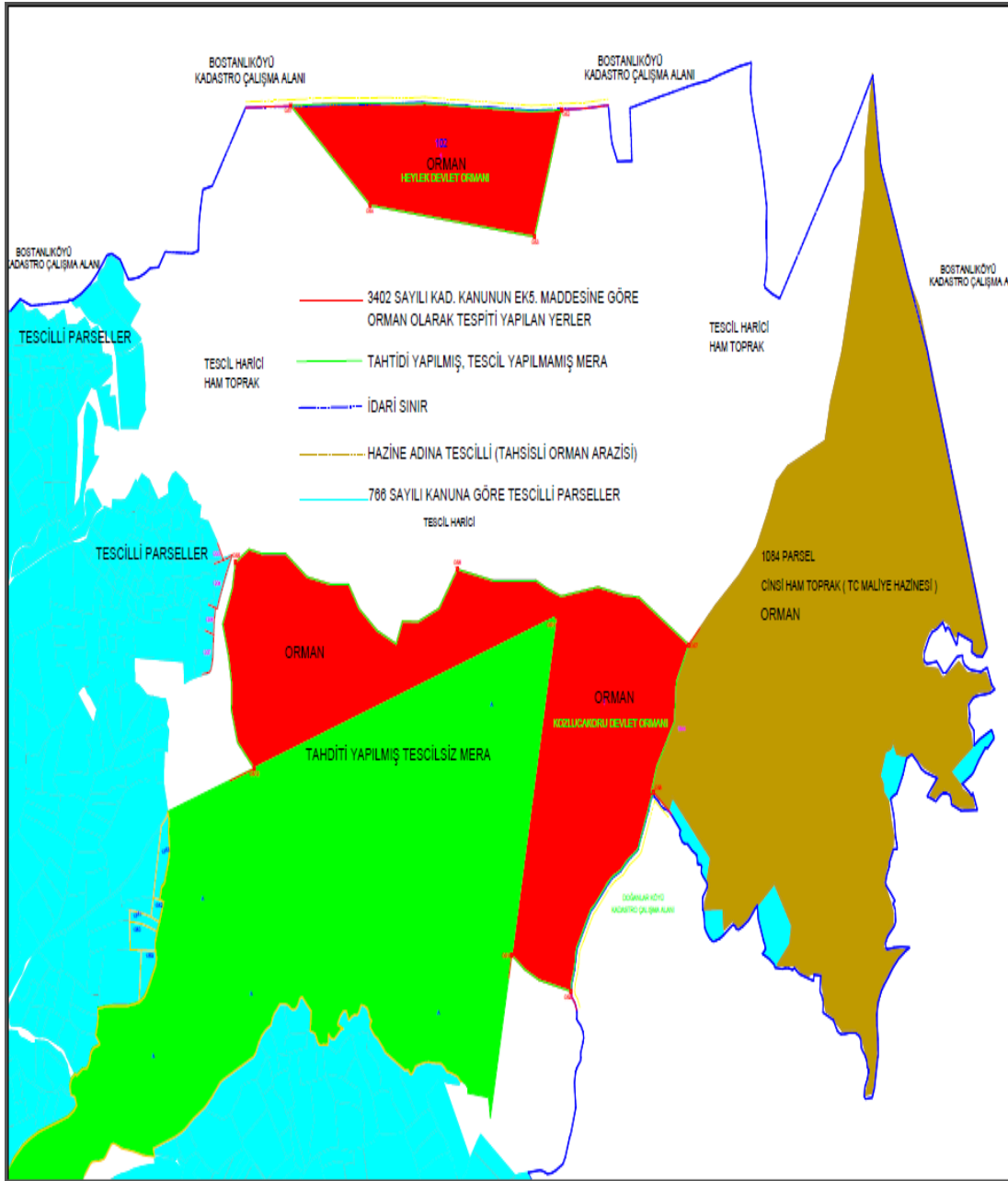
#### **1.4.15. Orman Kadastro Çalışmalarında 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Geçici 8 inci Madde Uygulaması**

İhaleli olarak yapılan orman kadastro çalışmalarında 3402 sayılı Kadastro Kanununun Geçici 8 inci maddesi kapsamında yapılacak uygulamalarda, paftasında tescil harici alan olarak bırakılıp ormanlık saha ibaresi bulunmayan ve orman sınırı paftasında belli olmayan alanlarda nasıl bir yol izleneceği hususunda bazı belirsizlikler mevcuttur.

---

<sup>14</sup> Koçak H, 2015 Orman Kadastro ve 2/B Çalışmaları Kitabı

3402 sayılı Kanundan önce yürürlükte bulunan mülga 766 sayılı Tapulama Kanunu ve öncesi diğer kanunlara göre tarıma elverişli olmayan sahihsiz yerler ile aynı nitelikte olan sahihsiz kayalar, tepeler, dağlar ve Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerlerin, tapulamaya tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu ve benzeri yerlerin paftasına; “tapulama harici”, “kadastro dışı”, “taşlık” vb. birçok ibare yazılmış olabileceği gibi hiçbir ibarede yazılmamış örneklerde bulunmaktadır.



Şekil 6. Afyonkarahisar / Kozluca Köyü İdari Sınırı

Dolayısıyla paftasından ve ilgili belgelerinden orman olduğu gerekçesiyle tapulama harici bırakılıp bırakılmadığı anlaşılmayan alanlarda yapılacak uygulamadaki tereddüdün giderilmesi gerekmektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesi kapsamında yapılan orman kadastro sonucu kesinleşen orman parseliyle, evvelce yapılan tapulama çalışmaları arasında kalan tampon bölgelerde;

Söz konusu alan kesinleşen orman parseline bitişik ve evvelce yapılan tapulama çalışmalarının genel sınırı dışında kalıyorsa bu alanlarda Geçici 8 inci madde uygulamasının yapılmayacağı, bu alanlar için 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre kadastro yapılması gerektiği düşünülmektedir. Çünkü bu alanlar daha evvel kadastroya ya da tapulamaya tabi tutulmamıştır ve kanun maddesinde belirtilen şartları sağlamamaktadır. Bu alanlarda ilk defa kadastro çalışması yapılmış gibi işlem yapılmalıdır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus bu alanın başka birimlerin genel sınırı içinde kalıp kalmadığının tespiti. Eğer bu alan başka birimlerin genel sınırı içinde kalıyorsa burada da Geçici 8 inci madde uygulaması yapılmalıdır.

Söz konusu alan kesinleşen orman parseline bitişik ve evvelce yapılan tapulama çalışmalarının genel sınırı içinde kalıyorsa bu alanlarda Geçici 8 inci madde uygulamasının yapılması gerekmektedir. Çünkü bu alanlar daha evvel kadastroya ya da tapulamaya tabi tutulmuştur ve kanun maddesinde belirtilen şartları sağlamaktadır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, arada kalan tampon bölgenin tamamın da mı yoksa sadece kullanılan kısımda mı Geçici 8 inci madde uygulaması yapılacağıdır. Bu durumda sadece zeminde kullanılan alanlarda kanunun Geçici 8 inci maddesinin uygulanmasının daha yararlı olacağı düşünülmektedir.

Konuyla ilgili TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının talimatı şu şekildedir.

Bilindiği gibi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek-5 inci maddesi "Kadastro veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastro ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, 4 üncü ve 39 uncu hükmü maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur." hükmünde olup bu kapsamda yapılması gereken uygulamalar, "Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin" 17 nci maddesinin (A) bendinin (c) alt bendinde, 2014/5 nolu genelgenin "IV-Kadastro veya Tapulaması Tamamlanmış Çalışma

Alanlarında, Orman Kadastro/Tahdidi Yapılmamış Ormanlarda Uygulama” bölümünde, 27.06.2014 tarihli ve 36879 sayılı genel duyuruda ve ihale özel teknik şartnamesinde açıklanmış olup;

2014/5 nolu genelgenin I-E maddesinde; “Çalışma Alanı Sınırı Dışında Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde; Kadastro (Kadastro-tapulama) çalışmaları sırasında çalışma alanı sınırı (genel sınır) dışında orman olarak kadastro harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Kanuna göre orman kadastro yapılarak kesinleşmiş olması durumunda, kesinleşen orman haritasında 6831 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığından (orman haritasında sarı renkle boyalı yerler) orman sınırı dışında bırakılan yerler varsa, bu yerler idari sınırı içinde kaldığı birimden programa alınıp 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur.

Çalışma Alanı Sınırı İçinde Orman Olarak Kadastro Harici Bırakılan Yerlerde; ..... 3402 sayılı Kanunun yayım tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce, mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarına göre yapılan kadastro/tapulama çalışmaları sırasında, çalışma alanı sınırı (genel sınır) içinde orman olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlar, daha sonra, 6831 sayılı Orman Kanununa göre yapılan orman kadastro sonucu kesinleşen orman haritalarında, Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmayan (haritada sarı renkle boyalı) yer olarak orman sınırı dışında bırakılan alanlar varsa, bunlar programa alınmak suretiyle, 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastro yapılır.

6831 sayılı Kanunun 1 inci maddesine göre orman sayılmadığından orman sınırı dışında bırakılan alanlarda yapılacak kadastro çalışmalarında, 3402 sayılı Kanunun *mülkiyet tespitine yönelik tüm maddeleri değerlendirilir.*” denilmiştir.

Mülga 766 sayılı Tapulama Kanununun 2 nci maddesi “Tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile aynı nitelikte olan sahipsiz kayalar, tepeler, dağlar ve Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerler, tapulamaya tabi tutulmaz.....” hükmünde olup Kanunun geçici 8 inci maddesinde ise “Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında..... çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların

3402 sayılı Kanun hükümleri gereğince kadastronu yapılır.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda yapılması gereken uygulamalar da 2014/5 nolu genelgede açıklanmış olup;

Genelgenin IV. maddesinde “3402 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan kadastro veya tapulama çalışmaları sırasında orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan ve yapılacak orman kadastronu çalışmaları sırasında ise orman sayılmadığı gerekçesiyle orman sınırları dışında bırakılan tapulu ve tapusuz yerlerin, orman kadastronunun askı ilan süresinin bitiminden sonra 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastronu yapılır.

3402 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler ve çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastronu sonucunda orman sınırı dışında kalan (tapulu ve tapusuz) taşınmazlar farklı uygulamalara tabidir.

Şöyle ki, kadastronu/tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında, çalışma alanı sınırı içinde veya dışında orman olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda, daha sonra 6831 sayılı Kanuna veya 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesine göre yapılan ve kesinleşen orman kadastronu sonucunda orman *sınırı dışında kalan* (tapulu ve tapusuz) taşınmazlar 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastraya tabi tutulur. (3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesine göre yapılan ve kesinleşen orman kadastronu sonucunda orman sınırı dışında kalan yerler, genelgenin bu maddesine göre kadastraya tabi tutulur.

6831 sayılı Kanuna göre yapılan ve kesinleşen orman kadastronu sonucunda orman sınırı dışında bırakılan yerler ise bu genelgenin I-E maddesindeki açıklamalara göre kadastraya tabi tutulur.

3402 sayılı Kanunun yayımı tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önce mülga Kanunlara göre yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında çalışma alanı sınırı içerisinde tespit dışı bırakılan; Tapuda kayıtlı taşınmazlar için 2009/7 nolu genelgenin 1 inci maddesi, Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin kadastronu için 2009/7 nolu genelgenin 2 nci maddesi (ihale özel teknik şartnamesinde yer alan

açıklamalar), idari yoldan tescili için ise 2013/11 nolu genelgeye göre işlem yapılır.” denilmiştir.

Bu itibarla, 3402 sayılı Kanunun Ek-5 inci maddesi kapsamında yapılan orman kadastro keskinleşen orman parseliyle, evvelce yapılan tapulama/kadastro çalışmaları arasında kalan tampon bölgelerde;

1-Söz konusu orman parseline bitişik ve evvelce yapılan tapulama/kadastro çalışmalarının genel (çalışma alanı) sınırı dışında (ancak, idari sınırı içinde) kalıyorsa, 3402 sayılı Kanuna göre (ilk defa kadastro yapılması gibi) kadastroyunun yapılması,

2-Söz konusu orman parseline bitişik ve evvelce yapılan tapulama/kadastro çalışmalarının genel (çalışma alanı) sınırı içinde kalıyorsa, 3402 sayılı Kanunun Geçici 8 inci maddesi uyarınca, tapulu ve tapusuz taşınmazların 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroyunun yapılması, bu kapsamda kadastro yapılması gereken alanlarda, (3402 sayılı Kanunun 16/C maddesi kapsamındaki yerler hariç tutulmak suretiyle), 3402 sayılı Kanunun 13, 14, 17, 18 ve 16/A,B maddeleri dahil, mülkiyet tespitine yönelik tüm maddelerinin değerlendirilmesi,

Gerekmektedir.

Öte yandan, bilindiği üzere, 3402 sayılı Kanundan önceki mülga kanunlara göre kadastro/tapulaması tamamlanmış çalışma alanlarında bir kısım yerler kadastroya/tapulamaya tabi tutulmayarak tespit dışı bırakılmış ve bu yerler için, paftalarında ve ilgili belgelerinde “Tapulama Harici “TH”, “Tapulama Harici (Orman)” “Kadastro Dışı”, “Taşlık”, “Kayalık”, “Çalılık” gibi farklı ve çeşitli ibareler yazıldığı gibi, hiçbir ibare yazılmayan yerlere de rastlamak mümkün bulunmaktadır.

Buna göre, 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek-5 inci maddesi kapsamında yapılacak uygulamalar sırasında, çalışma alanı içinde “orman” olduğu gerekçesiyle tespit harici bırakılan alanlarda Kanunun geçici 8 inci maddesine göre kadastro yapılabilmesi için, bu alanlar hakkında paftalarında ve ilgili belgelerinde salt “orman” ibaresinin yazması değil, (herhangi bir ibare yazılı olan veya olmayan) tespit dışı bu alanda 3402 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesine göre kadastro yapılması gereken “orman” bulunması ve bu ormanın kadastro sonucu orman sınırı dışında (bitişiginde ve içerisinde) kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların olması,

Şöyle ki, paftasında ve ilgili belgelerinde “Tapulama Harici (Orman)” yazılı olmasına rağmen, zemininde 3402 sayılı Kanunun Ek 5 inci maddesine göre orman kadastrou yapılması gereken alan bulunmaması durumunda bu alanda orman kadastrou yapılamayacağı gibi, paftasında ve ilgili belgelerinde “orman” ibaresi yazılı olmamasına rağmen “orman” bulunması durumunda bu ormanın kadastrounun yapılması,

Dolayısıyla, ihaleli çalışmalar kapsamında 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek-5 inci maddesine göre yapılacak uygulamalar sırasında, çalışma alanı içerisinde “orman” ile ilgisi olmayan, diğer bir deyişle, “orman” bulunmadığı nedenle orman kadastrou yapılmayan tespit dışı alanların Kanunun geçici 8 inci maddesi kapsamında kadastroya tabi tutulmaması,

Gerekmektedir.<sup>15</sup>

## **1.5. ORMAN DIŞINA ÇIKARILAN (2/B) SAHALARIN KADASTROSU**

### **1.5.1. 2/B Nedir**

6831 sayılı Kanunun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerler için kullanılan bir kısaltmadır.

473 bin hektarlık alanı kaplayan bu araziler üzerinde, su, doğalgaz, elektrik gibi alt yapısı, devlet tarafından sağlanmış bulunan 400 bin civarında yapı yer almaktadır.

---

<sup>15</sup> TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 12.10.2015 tarihli 1302173 sayılı talimatı



## **1.5.2. Orman Dışına Çıkarma**

### **1.5.2.1. Anayasa Gereğince Orman Dışına Çıkarma**

Orman dışına çıkarılacak yerlerin hangi özelliğe sahip olduğu Anayasanın 169 uncu madde 4 üncü fıkrası ile düzenlenmiştir.

Bu fıkra şu şekildedir;

“Orman olarak muhafazasına bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz.”

### **1.5.2.2. 6831 sayılı Orman Kanunu ve Orman Dışına Çıkarma**

Ormanların hangi özellikleri dikkate alınarak, ne amaçla orman dışına çıkarılabileceği 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinde yer almıştır. 2 nci maddenin metni Anayasadaki düzenlemenin paralelindedir.

6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre, orman sayılan yerlerden;

“1 – Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler. Orman Kanununun 2 nci madde (A) bendi (2/A) gereğince;

“2 – 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antepfıstığı) gibi çeşitli tarım alanlarını veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları” ise yine Orman Kanununun 2 nci madde (B) bendi (2/B) gereğince;

Orman sınırları dışına çıkartılır.

### **1.5.2.3. 2/B Sahaları Tescile Tabidir**

6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılan yerler aynı Kanununun 11 inci maddesi gereğince tescile tabidir. Tescil “Hazine” adına yapılır. 2/B sahalarının tescili ile ilgili hüküm aynı Kanunun 2 nci maddesinde yer almaktadır.

Buna göre;

“..... Orman dışına çıkarılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmü şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırı dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tarih ve tescil işlemi yapılır.”

2/B sahaları, 6292 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Maliye Bakanlığının tasarrufuna geçer. Daha önce tapu kütüğüne 2/B belirtimi yapılmış olanlar ise Maliye Bakanlığının talebi üzerine kaldırılır.

### **1.5.2.4. 2/B Sahaları ve 5831 Sayılı Kanun**

Kadastrosu kesinleşmiş orman haritalarının çoğunluğunun teknik yönü itibariyle gerekli hassasiyete sahip olmaması nedeniyle tescil edilememiştir.

2/B sahalarının değerlendirilebilmesi için, bu sahaların tescili gerekir. İşte bunu sağlamak için de 5831 sayılı Kanun yürürlüğe konmuştur.

Öncelikle normal şartlarda, orman kadastro komisyonları marifetiyle 2/B sahalarının belirlenmesinde izlenecek yol, kadastro müdürlüklerince yapılacak teknik kontrol ve tapu müdürlüklerince yapılacak tescil işlemlerine değindikten sonra 5831 sayılı Kanun gereğince yapılacak çalışmalara geçilecektir.

## **1.5.3. 2/B SAHALARININ KADASTROSU**

### **1.5.3.1. 2/B Sahalarını Belirlemede Yetki**

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılacak yerleri belirleme yetkisi, aynı Kanunun 7 nci maddesi gereğince orman kadastro komisyonlarına aittir.

### **1.5.3.2. Yararlanılacak Kaynaklar**

6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılacak yerlerin, 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini kaybetmiş olması gerekir.

2/B sahalarının belirlenmesinde şu kaynaklardan yararlanır;

a) Harita Genel Komutanlığı ve ilgili kamu kuruluşları tarafından yapılan 1/25.000 veya daha büyük ölçekli haritalar ile bu haritaların yapımında kullanılan veya diğer kuruluşlarca çekilen hava fotoğrafları,

b) Tahdit ve kadastro harita ve tutanakları, amenajman plânları ve bunlarla ilgili diğer belgeler,

c) İşletme müdürlüklerinin ve işletme şeffiklerinin arşiv ve dosyalarındaki suç tutanakları, tutanak defterleri, dava takip defterleri, dava dosyaları ve mahkeme ilâmları,

ç) Şehir, kasaba, mahalle ve köylere ait sınır, hali hazır harita ile imar plânları ve benzeri yazılı belgeler,

d) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan kadastro ve tapulama işlemlerine ilişkin tapu kayıtları, kadastral harita örnekleri ve bu değerdeki diğer kayıtlar,

e) Özel idare vergi kayıtları, mal müdürlüğü ecri misil makbuzları ve emlak vergisi kayıtları,

f) Tespite yarayan diğer belgeler,

### **1.5.3.3. 2/B Sahalarının Belirlenmesi**

2/B sahalarının tescili için yapılacak kadastro çalışmaları 6831 sayılı Kanunun 7 ve müteakip maddeleri ile Orman Yönetmeliğinin 9 ve müteakip maddelerinde yer almıştır.

2/B sahalarının belirlenmesi, orman kadastrosuyla birlikte yapılabileceği gibi, daha önce orman kadastrosu yapıp tescil edilmiş ormanlar içinde de olabilir. Orman kadastrosu ile 2/B madde uygulamasının aynı orman kadastro komisyonu tarafından sonuçlandırılması esastır.

Daha önce kadastrosu kesinleştirilerek tescil edilmiş ormanların içerisinde orman dışına çıkarma söz konusu ise yapılacak iş, belirlenen 2/B sahanın hassas

ölçümü yapıp, yüzölçümü hesaplanarak orman haritasında işaretlenmesidir. 2/B sahalarının yüzölçümü de, orman yüzölçümünden düşülür.

#### **1.5.3.4. 2/B Sahalarının Orman Haritasında Gösterilmesi**

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılan yerler; orman haritasında kırmızı ile boyanır.

2/B gereği orman dışına çıkarılan her bir parça ise Roma rakamı ile (I) den başlanarak devam eden numaralarla numaralanır. (PI, PII, PIII, PIV...gibi)

Aynı orman içinde, daha sonradan belirlenen 2/B sahaları olursa, o orman içinde daha önce verilen son parsel numarasını takip eden numaralardan başlamak üzere numaralama devam eder.

#### **1.5.3.5. 2/B Sahalarıyla İlgili Tutanaklarda Yer Alacak Hususlar**

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılacak yerler için bir tutanak tutulur ve bu tutanakta şu bilgiler bulunur.

a) Bu yerlerin hangi belde, mahalle, köy, mevkii ve orman sınırları içinde kaldığını,

b) Bilim ve fen bakımından orman niteliğini 31.12.1981 tarihinden önce tam olarak kaybettiğini,

c) 31.12.1981 tarihinden önce tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) vb. gibi tarım alanlarına veya otlak, yaylak ve kışlak haline dönüştüğünü ve bu hali ile kullanılmasında yarar olduğunu,

ç) 31.12.1981 tarihinden önce şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları haline dönüştüğünü,

d) Orman sınırları dışına çıkarılacak yerlerin ormana bitişik sınırlarında kalan kısımlarının halen ve fiilen kimlerin işgali altında bulunduğunu,

e) Hangi hava fotoğrafı ve haritada yer aldığını, hangi sınır noktaları ile çevrildiğini,

f) Komisyon kararı orman sınırları dışına çıkarmama yönünde olursa; mutlaka yerin tarifi detaylı yapıldıktan sonra çıkarmama gerekçeleri detaylı olarak, belirtilecek şekilde düzenlenir.

#### **1.5.3.4. 2/B Sahalarının Askı İlâm**

2/B sahaları, orman kadastrou sırasında orman ile birlikte belirlenmişse, 1 aylık askı ilânına alınır.

Daha önce tescil edilmiş orman içerisinde 2/B sahaları belirlenmişse askı ilânına alınacak mıdır?

Bir Yargıtay kararı; “2/B uygulaması yeni bir kadastro işlemi olmadığından, yeni bir dava açma hakkı kazandırmaz” şeklindedir.

Bu karardan, daha önce tescilli olan ormanlar içerisinde belirlenen 2/B sahalarının, ayrıca askı ilânına alınmasının zorunlu olmadığı anlamı çıkarılabilmektedir.

#### **1.5.3.5. 2/B Sahaları İçin Tescil Talebi**

Tescil talebini yapacak kurum orman işletme müdürlüğüdür. Tescil için ilk başvuru kadastro müdürlüğüne yapılır.

Başvuruda, tescil talebinin 2/B gereğince orman dışına çıkarılan yerlere dair olduğunun belirtilmesi ve bu başvuruya, orman kadastro komisyonunun bu husustaki kararını içeren tutanağın da eklenmiş olması gerekir. 2/B sahalarında kalan tapulu yerler için 10 yıllık dava açma hakkı bulunmaktadır.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Koçak H, 2015 Orman Kadastro ve 2/B Çalışmaları Kitabı

## İKİNCİ BÖLÜM

### 2. ÜLKEMİZİN KADASTRO DURUMU VE ÇOK AMAÇLI KADASTRO

#### 2.1. TÜRKİYE KADASTROSUNUN MEVCUT DURUMU

Türkiye kadastro, kurgulandığı dönemde çağının ilerisinde bir kadastro olarak planlanmış, ancak bugüne kadar kadastroyu tamamlamakta ve bugünün teknolojisine uygun nitelikte bir bilgi sistemine dönüştürmekte başarılı olunamamıştır. Türkiye, dünya ile bütünleşebilmek için Dünya Ticaret Örgütü içerisinde yerini alma çabası ve Avrupa Birliğine katılım süreci içerisinde. Bu amaçla; ülkemizde kadastro çalışmaları cumhuriyetin ilk yıllardan itibaren yapılmaktadır. 2004 yılından itibaren ülke genelinde tesis kadastro sunun 3 yılda bitirilmesi hedeflenmiş ve “Sayısal Kadastral Harita Yapım İşİ” kapsamında özel sektör imkânlarından yararlanılmaya başlanılmıştır. Böylelikle kadastro çalışmalarına ciddi anlamda hız kazandırılmıştır. Kasım-2012 dönemi itibariyle Türkiye geneli kadastro durumu Çizelge 2.1’ de verilmiştir. Ayrıca kadastro çalışmaları sonunda üretilen kadastro haritalarının, ölçü sistemlerine göre durumu Çizelge 2.2’ de, pafta altlıklarına göre durumu Çizelge 2.3’ de, ölçeklerine göre durumu Çizelge 2.4’ de, koordinat sistemlerine göre durumu da Çizelge 2.5’ de gösterilmiştir.

Çizelge 2.1. Türkiye geneli kadastro durumu

Toplam Birim		Biten Birim		Devam Eden Birim		Sorunlu Birim (orman, sınır ihtilafı,	
Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
18648	33406	18582	33928	17	124	32	276
52054		51566		141		308	
		%99.06		%0.27		%0.60	

**Çizelge 2.2. Ölçü sistemlerine göre kadaströ haritalarının durumu**

<b>Ölçü Yöntemi</b>	<b>Pafta Adedi</b>	<b>Yüzdesi</b>
Prizmatik yöntem	49955	7.85
Grafik yöntem	106371	16.72
Sayısal yöntem	258802	40.69
Klasik yöntem	32713	5.14
Fotogrametrik yöntem	79344	12.47
Kutupsal yöntem	99905	15.70
Fotoplan yöntem	627	0.10
Takeometrik yöntem	8463	1.33
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100</b>

**Çizelge 2.3. Pafta altlıklarına göre kadaströ haritalarının durumu**

<b>Altlık Türü</b>	<b>Pafta Adedi</b>	<b>Yüzdesi</b>
Astrolon	278499	43.78
Alüminyum	32578	5.12
Karton	100112	15.74
Diazo	64159	10.09
Polyester	135907	21.35
Kâğıt	18350	2.88
Aydınger	198	0.03
Asetat	185	0.03
Film	678	0.11
Fotograf	676	0.11
Muşamba	47	0.01
Ozalit	845	0.13
Plastik	1829	0.29
Şeffaf	2089	0.33
Selülon	28	0.00
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100</b>

**Çizelge 2.4. Ölçeklerine göre kadastro haritalarının durumu**

Ölçek	Pafta Adedi	Yüzdesi
100	47	0.01
200	212	0.03
250	10	0.00
400	4	0.00
500	26694	4.20
1000	275885	43.36
1200	2	0.00
1500	5	0.00
2000	162322	25.51
2500	20052	3.15
3000	47	0.01
4000	288	0.05
5000	149797	23.55
6000	2	0.00
8000	5	0.00
10000	808	0.13
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100</b>

**Çizelge 2.5. Koordinat sistemlerine göre kadastro haritalarının durumu**

Koordinat Sistemi	Pafta Adedi	Yüzdesi
ITRF	113607	17.86
Fransız	20	0.00
Mevzii	93910	14.76
Ülke	319312	50.19
Koordinatsız	109331	17.19
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100</b>

21. yüzyılın yaşandığı çağımızda, bilim ve teknolojinin ışığında, insanın her geçen gün hızla değişen yaşamı, arazi-insan ilişkisi planlamasındaki değişimler çerçevesinde kadastronun devam eden otomasyonu, arazi bilgi sistemlerinin gelişerek genişlemesi, kadastronun artan önemini ortaya koymuştur. Bu durum, gelecekteki kadastral sistem için bir tasarım olan ‘Kadastro 2014’ vizyonuna entegrasyonu zorunlu hale getirmektedir. Kadastro 2014 hedefiyle, tesis kadastrosu ve devamında gelişen değişikliklerin izlenmesi ve güncelleme çalışmaları önem



kazanmaktadır. Türkiye Cumhuriyetinin kuruluşundan bu yana farklı yasalar ve yöntemler eşliğinde üretilen kadastral haritalar, günümüzde halen kullanılmaktadır. Tapu sicil kayıtlarının sayısal ortama aktarılması ve güncellenmesi, tapu ve kadastro ilişkilerinin mekânsal olarak izlenmesi ve sorunlara çözüm arayışları, çalışmanın temel hedeflerini oluşturmaktadır.

Ülkemizde, günümüze kadar 636.180 adet kadastro haritası üretilmiştir. Bu haritalar, 8 farklı üretim yöntemiyle, 16 farklı ölçekte ve 15 farklı altlıkta üretilmişlerdir. Bu haritalardaki verilerin % 60'nın yenilenmesi gerektiği ise resmi belgelerde belirtilmektedir. Bu %60'lık eskimeye karşın, 2001 yılında değiştirilen Medeni Kanununun 719. maddesine göre, "Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır" denilmektedir. Aynı Medeni Kanununun 344 maddeden oluşan Eşya Hukuk Kitabı'nda, kadastro kavramı geçmemekte, dolayısıyla yanlış biçimde "tapu plânı" nitelemesi kullanılmaktadır. Bu yanlışlık bir yana, yanlış ve yetersiz tapu planlarının (kadastro haritalarının) iyileştirilmesi düzeneklerini Türkiye Kadastrosu geliştirebilmiş değildir.

Ülke genelinde, üretime katılmamış alanların belirlenmesi, kamu ve hazine taşınmazlarının envanterinin çıkartılması, kentsel alan ve arazi düzenlenmesi, arsa ve arazi kullanımının denetlenmesi, toprağa bağlı kredi piyasasının geliştirilmesi, toprağa bağlı ihtilafların araştırılması, rasyonel yatırım plânlamalarının yapılması, adil vergilendirme, vergi kaybının önlenmesi, taşınmaz işlemlerinden kaynaklanan devlet gelirlerinin artırılması, adil ve hızlı kamulaştırma yapılabilmesi, gecekonduların sorununun çözümü, mera-yaylak-kışlaklarının korunması ve uygun kullanımı, turizm plânlaması, kıyı kullanımı, mülki ve idari sınırların belirlenmesi konularında uygun çözümler bulunması amacıyla 26 Aralık 2000 tarihinde TAKBİS projesi hayata geçirilmiştir. TAKBİS pilot aşaması Çankaya ve Gölbaşı İlçelerinde uygulanarak tamamlanmıştır.

Tüm bunlarla birlikte ülkemiz kadastrosunun mevcut durumu değerlendirilecek olursa;

- Kadastronun üretim dönemlerinde kullandığı alım yöntemlerinin çeşitliliği ve niteliği, eldeki birçok belgenin geçerliliği veya kullanılabilirliği konusu tartışmaya açıktır.

- Üretilmiş belgelerde değişiklikleri izleme ve güncelleme işlemleri

yapılamamıştır.

- Son dönemde üretilmekte olan belgelerde bile mülkiyet boyutunun dışında başka bir bilgiye rastlanmamaktadır.

- Ülke kadastro sistemi etkileşimli olduğu veya olması gereken çevresel sistemlerle koordinasyonlu çalışmak yerine, diğer kamu kurumları gibi kendi dünyasının içerisinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

- Genellikle kırsal alanlarda tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma vb. projelerin uygulanmasında, mekânsal bilgi sistemlerinin kurulmasında büyük güçlükler yaşanmasına neden olmaktadır.

Bugün ülkemiz gündeminin önemli konularından olan “yatırımların önünün açılması”, “mal varlığı araştırmalarının çok hızlı bir şekilde yapılabilmesi” gibi konularda güncel ve hızlı biçimde erişilebilir bir kadastro sisteminin gereği ortaya çıkmaktadır.

Mevcut Temel Veriler	Öngörülen Veriler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sahiplik bilgileri</li><li>• Mülkiyet sınırlarına ait konum bilgileri</li><li>• Taşınmazın cinsi</li><li>• Muhdesatlar</li><li>• Yüzölçümü</li><li>• Hukuki işlemlerden doğan kısıtlamalar</li><li>• Kıyı kenar çizgisi</li><li>• Jeodezik altyapı</li><li>• Çalışma alanı sınırı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Arazi sınıfı</li><li>• Arazi kullanım durumu (Altparseller)</li><li>• Topoğrafya</li><li>• Sayısal arazi modeli</li><li>• Teknik altyapı tesisleri</li><li>• Ulaşım hatları</li><li>• Taşınmazın değeri</li><li>• Tarımsal bilgiler</li><li>• Kanunlardan kaynaklanan kısıtlamalar</li><li>• İdari sınırlar</li></ul>

Şekil 7. Türkiye kadastrounda mevcut gelecekte öngörülen veri yapısı

## 2.2. ÇOK AMAÇLI KADASTRO

Yeryüzü üzerinde yapılacak her tür arazi düzenlemesi için kaynak veri hazırlayan, verilere mekânsal boyut kazandırarak yeryüzünün topoğrafik yapısını

gösteren, kamu ekonomisinin, hukukun, istatistiğin, kamu yönetiminin ve çeşitli bilimsel araştırmaların ihtiyaçlarına yanıt verebilecek içerikteki kadastro türüdür. <sup>17</sup>

Bir başka tanıma göre çok amaçlı kadastro (Multipurpose Cadastre), vergi ve hukuki kadastryu da içine alan, aynı zamanda mülkiyet bilgisine ihtiyaç duyan, diğer hizmetler içinde parsel bazında bilgi toplayan ve bunları paylaşan bir sistemdir. Başlangıçta ortaya çıkan klasik kadastro anlayışı, 1970'li yıllarda diğer gelişmelerden de etkilenerek çok amaçlı kadastro kavramına dönüşmüştür. Bu kavram daha sonra, 1980'li yıllarda bilgi teknolojisindeki gelişmelerden etkilenerek, parsel tabanlı bilgi sistemi ve günümüzde arazi bilgi sistemi olarak anılmaya başlanmıştır. <sup>18</sup>

Arazi bilgi sisteminin temel amaçlarını da içeren çok amaçlı kadastroda; arazilerin vergilendirilmesi ve bu vergilerin toplanılmasında etkili bir sistemin tesis edilmesi, buna bağlı olarak arazilere yapılacak yatırımların hızlandırılarak özellikle kırsal ve kentsel alanlardaki gelişmelere katkıda bulunmak, kamu yararına yapılacak planlama etkinliklerine büyük ölçekli mülkiyet haritaları ve kayıtları üreterek destek vermek, arazi kullanımı ve tarım faaliyetleri gibi araziye ilişkin istatistiksel bilgiler oluşturmak esastır.

Çok amaçlı kadastro, geleneksel sistemlere göre aşağdaki değişiklikleri de sunabilir:

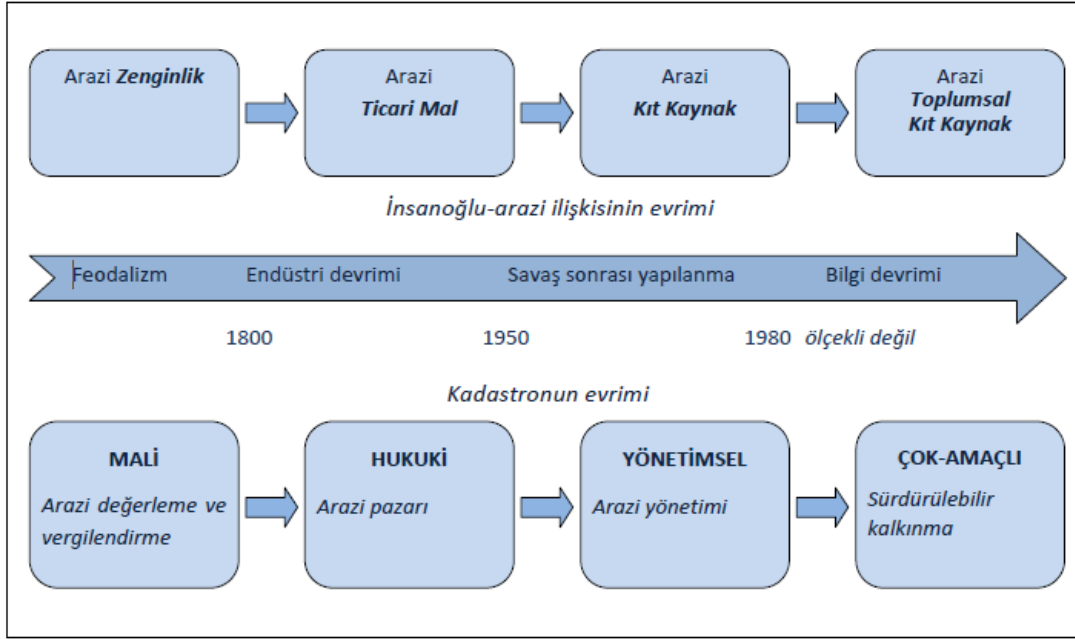
- Belirli bilgi sistemlerinin ötesinde geniş ekonomik ve sosyal getirisi olan büyük ölçekli harita yapımının ve jeodezik referans sisteminin sağlanması,
- Hukuki ve vergi amaçlı kadastro kayıtlarının entegrasyonu ile duplikasyonların yani gereksiz bilgi tekrarının azaltılması, mülkiyet değerlendirmesi ve arazi kayıtlarının güvenli tutulması için gelişmiş bir bilgi temelinin sağlanması,
- Planlama ve kaynak yönetimi için diğer coğrafi bilgi sistemleri içindeki bilgilerle kadastral bilgilerin ilişkilendirilmesine izin veren bağlantı mekanizmalarının oluşturulması sağlanabilmektedir. <sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Erkan, H., 2010. Kadastro Bilgisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Hermes Ofset, Ankara,

<sup>18</sup> Yomraloğlu, T., 2002. Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, İkinci Baskı, Seçil Ofset, İstanbul,

<sup>19</sup> Yomraloğlu, T., 2002. Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, İkinci Baskı, Seçil Ofset, İstanbul,

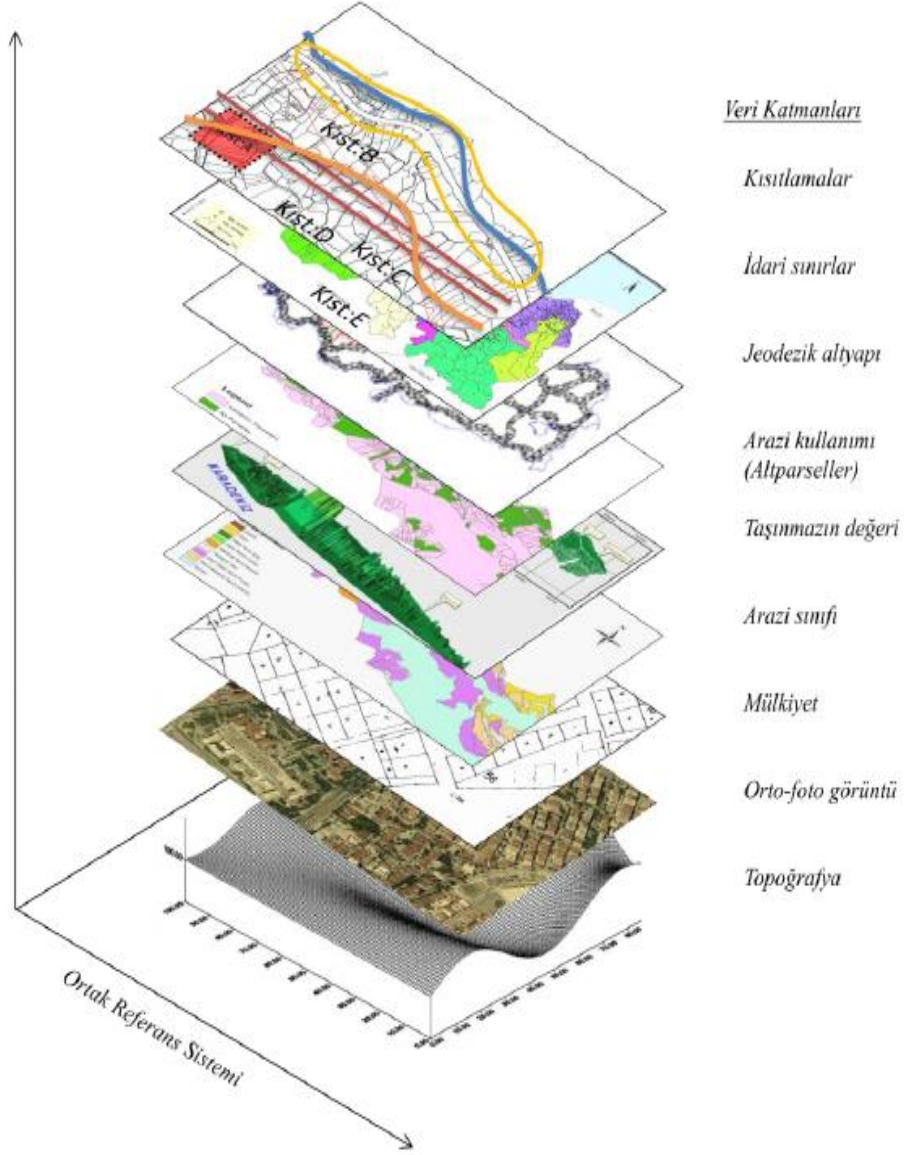


Şekil 8. Kadastro'nun Evrimi

Hukuki Kadastro İçeriği		Çok Amaçlı Kadastro İçeriği
Yazılı Kadastro İçeriği (1858 - 1934)	Geometrik Kadastro (1934 - →)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cihetlendirme</li> <li>• Malik bilgileri</li> <li>• Yüzölçümü</li> <li>• Vasıf</li> <li>• Değer</li> <li>• Diğer bilgiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Çizgisel ve sayısal konum bilgileri,</li> <li>• Malik bilgileri</li> <li>• Yüzölçümü</li> <li>• Vasıf</li> <li>• Harca esas değer</li> <li>• Diğer bilgiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sayısal konum bilgileri</li> <li>• Malik bilgileri</li> <li>• Yüzölçümü</li> <li>• Arazi sınıfları</li> <li>• Kullanım biçimi</li> <li>• Topoğrafya</li> <li>• Objektif değer</li> <li>• Hak ve kısıtlamalar</li> <li>• Kentsel altyapı tesisleri</li> <li>• Diğer bilgiler</li> </ul>

Şekil 9. Türkiye'de uygulanan hukuki kadastro ile çok amaçlı kadastro içeriğinin karşılaştırılması.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Bıyık, C. ve Yıldız, O., 2010. Kadastro'nun Genel Problemleri ve Kamulaştırma Çalışmalarına Etkileri, Uluslararası katılımlı Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sorunları Sempozyumu, Haziran, Ankara, (Yayımlanmadı).



Şekil 10. Türkiye kadastrounun çok amaçlı yapısı

Kadastro, bir ülkede yaşayan insanlar için mal emniyeti ve bunu Devlet güvencesi ile koruma olduğu kadar; toprağa dayalı bütün üretim faaliyetleri ve mekan temini çalışmalarında, kamuya hizmet verecek alanların temini ve düzenlenmesinde birinci derece rolü olan bir hizmet üretim sektörüdür.

Kadastronun ürettiği bilgiler, vatandaşların taşınmazlarla ilgili sorunlarına çözüm getirirken, Devlet ve özel sektör hizmetlerinin yürütülmesinde temel altyapı oluşturur ve Devletin bütçesine de maddi katkılar sağlar.

Kadastronun ürettiği bilgiler, kadastrodan beklentiler ve mevcut imkânlarla sınırlandırılır. Bu bilgilerde doğruluk, hassasiyet ve güven kadar, bilgilerin çeşidi, nicelik ve nitelikleri de önemlidir. Bu yüzden çok amaçlı kadastro geliştirilmelidir.

Çünkü çok amaçlı kadastro ile taşınmazlara ilişkin birçok bilgi ile veri toplanarak, mevcut ve ileride yapımı plânlanan iş ve projelerde bunlardan yararlanılması gerçekleştirilmelidir.

Ülkemizde halen yapılmakta olan kadastroyu çok amaçlı kadastro olarak nitelendirmek mümkün değildir. Özellikle taşınmaz malların idaresine ilişkin bilgiler eksiktir. Ayrıca, yapılan kadastro bütün ülke arazilerini kapsamamaktadır. Bu nedenle, birinci kadastronun bitmek üzere olduğu bu yüzyılda, içeriği ve kapsamı yeniden belirlenecek çok amaçlı ve 3 boyutlu bir kadastro çalışmasının başlatılmasına ihtiyaç vardır.

Bu gün itibarıyla TKGM tarafından Ülkenin % 99'luk kısmının mülkiyet kadastro tamamlanmış olup %1 lik kısmı da tamamlanmak üzeredir.

TKGM Kadastro tamamlanması ile birlikte 22/a (yenileme) ve 2/B (hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış alanların kadastro) çalışmalarına yönelmiş olup, LİHKAB'ların kurulmasıyla birlikte talebe bağlı değişiklik işlemlerinden aplikasyon, cins değişikliği, birleştirme ve irtifak hakkı tesisi işlerinin lisanslı bürolar tarafından yapılması öngörülmektedir. 22/a çalışmaları hataların düzeltilmesine yönelik çalışmalar olacağı için herhangi bir güncelleme, yenileme ve günümüz beklentilerine cevap verebilecek bir çalışma olmayacağı düşünülmekte olup, 22/a ve 2/B çalışmalarının da bitirilmesi sonucu çok amaçlı ve 3 boyutlu kadastro çalışmalarına ilişkin uygun zeminin hazırlanarak, oluşturulacak kadastro bilgi sistemi ve coğrafi bilgi sistemine bütünleşmiş olacak verilerin oluşturulması çalışmalarına ivedi bir şekilde hız verilmesi gerekmektedir.

Uygun zeminin hazırlanmasına ilişkin ilk olarak hukuki altlığın oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Bilindiği üzere mevcut 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrası; “Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu

gibi yerler ikinci defa kadastraya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır.” hükmündedir. Bu nedenle çok amaçlı kadastraya imkân verecek bir yasal düzenlemenin yapılması önem arz etmektedir.

Arazi bilgi sistemlerinde en temel birim, sınırlarıyla arazide ölçülmüş ve malikleri adına tanımlanarak tapuda kayıt altına alınmış olan parseldir. Bu nedenle tüm bilgi sistemlerine temel olması bakımından parsel büyük önem taşımaktadır.

Taşınmazların hukuki durumlarını belirlemek için iki boyutlu bir sistem, çalışmalarda artık yeterli olmamaktadır. Bundan böyle beklentiler kadastronun bir bilgi sistemi içinde ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Arazi kullanımı ve mülkiyetine esas olan kadastro işlemlerine ilişkin bilgilerin toplanması, saklanması, yönetilmesi ve kullanıcı ihtiyacına sunulması işlemlerini gerçekleştiren konumsal bilgi sistemleri “kadastro ve arazi bilgi sistemleri” olarak adlandırılmaktadırlar.

Üç boyutlu bir bilgi sisteminin asıl görevlerinden biri üç boyutlu konumsal sorgulama yapabilmesidir. Özellikle taşınmazların çevresiyle olan ilişkilerini irdelemek ve bu ilişkiler hakkında daha geniş bilgiler edinmek üzere bazı konumsal uygulamalara ihtiyaç duyulmaktadır.

Çok yakın gelecekte gerek özel, gerekse kamu kurumları çok amaçlı kadastronun ürettiği 3 Boyutlu modellere çok fazla gereksinim duyacaktır ve çok amaçlı kadastro, mekânsal veri altyapısının bir parçası olacaktır.

Günümüzdeki ekonomik yapıyı çok amaçlı kadastronun gerçekleştirilmesine yöneltmenin zamanı gelmiş olup ekonomik kaynaklar artık bu yöne kanalize edilmelidir. Günümüzde teknolojik olanakların da artması ile birlikte mali sorunlar kolayca aşılabilecek ve kadastro çok amaçlı olacaktır.

Kadastro sırasında taşınmazların kullanım amaç ve biçimleri, getirdiği yıllık gelir ve üretim miktarları gibi taşınmaz mal yönetimine ilişkin bilgiler de yeterince tespit edilmemektedir.

Oysaki kadastro teknisyenleri bir taşınmaza ait tespitleri yaparken, ileride ihtiyaç duyulacak malik ve bilirkişi beyanları ile çevresel etkilere dayanan daha çok bilgiler toplayabilirler.

### 2.2.1. Yakın Gelecekte Çok Amaçlı Kadastrodan Beklentiler;

Coğrafi (Tapu ve Kadastro) bilgi sistemine altlık olarak üretilecek bilgi ve verilerin çok amaçlı kadastro ile üretilmesi kaçınılmazdır. Bu verilerin en başında taşınmazların geometrik ve mülkiyet/hukuki durum tespiti gelmektedir. Günümüz gereksinimlerine göre bu verilerin dışında taşınmaza ilişkin;

- Eğitim durumu ( taşınmaza en yakın bulunan eğitim tesisleri vb),
- Ulaşım durumu (havaalanına, terminale, anayollara, bulvarlara, caddelere, sokaklara vs. olan uzaklıklar),
- Hacim durumu (taşınmaz altında bulunan maden vs rezerv durumları, taşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin hacimler, taşınmaza ilişkin kazı-dolgu hacimleri),
- Sağlık durumu ( Hastane, sağlık ocağı, eczane gibi tesislere olan uzaklıklar vs),
- Eğim, yükseklik durumu,
- Tarımsal durumu ( taşınmaz üzerinde bulunan tarımsal ürün cinsi, miktarı, sulama durumu vs),
- Toprak durumu (toprağın verimliliği, yapısı cinsi vs),
- Sosyal tesis durumu (park, bahçe , yeşil alan durumu vs),

vb. gibi taşınmazlara ilişkin teknolojik, sosyal, kültürel, ekonomik birçok verinin elde edilerek sisteme adapte edilmesi çalışmalarının başlatılması, bunun için gerekli personel planlamasına gidilmesi, akademik ve uzman personellerle işbirliği içerisinde sağlıklı bilgi ve veri oluşturmada çok amaçlı kadastro çalışmalarının büyük önemi olacağı şüphesizdir.

➤ Türkiye'de en çok ihmal edilen ve çözümü gittikçe zorlaşan problemlerden biri de altyapı tesislerinin ölçümü ve kadastro su problemidir. Teknik altyapı nesnelere Medeni Kanuna göre taşınmaz kapsamında olmadığı için kadastroya da konu olmamaktadır. Tescilleri yapılmayıp, teknik altyapı-yeraltı hatları kadastroundan günümüz yasalarına göre de söz edilemez.



Bu problem giderek kırsal alanı da tehdit etmeye başlamıştır. Bu nedenle, yer üzerinden, yerin altından ve üstünden geçirilen, elektrik, su, gaz, kablo, kanalizasyon, metro vb. gibi teknik altyapı tesislerinin ölçümü ve Tapu Sicili ile ilişkisi, geciktirilmeden çok amaçlı kadastro kapsamında değerlendirilmelidir.

➤ Türk hukuk sistemine göre üst hakkı, mecra (akımlık) hakkı, geçit hakkı ve kaynak hakkı taşınmaza bağlı irtifak hakkı iken, intifa (kullanma ve yararlanma) hakkı ve sükna (oturma) hakkı kişiye bağlı irtifak haklarıdır. Kişinin taşınmaz üzerindeki tasarrufunu kısıtlayan bir diğer konu ise aynı bir hak olan ipotek hakkıdır.

Bunların dışında özellikle kentlerde yaşanan konut sorununu çözmek için çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu, taşınmaz üzerindeki çoklu üyelik sorunlarının çözümü ile yükümlü olduğundan, çok amaçlı kadastro kavramında önemli bir yere sahiptir. Çok amaçlı kadastro, kayıt yapılan ve sadece parsel üzerindeki değil aynı zamanda üyelik birimlerinin üzerindeki haklar ve kısıtlamalarla ilgili de bilgi veren bir kadastro olmalıdır.

Üçüncü boyutun kayıt işlemlerinde yer almasıyla, dikey boyuttaki taşınmaz konusu da tartışmaya açılmış olacaktır. Çünkü üzerinde yapı inşa edilen ve kullanılan diğer taşınmazların yerin altında veya hava sahasındaki uzantılarının aynı düzlem içerisindeki diğer taşınmazlarla olan ilişkisi ortaya konulacaktır.

Bu nedenle taşınmazın konusunun belirlenmesinde Medeni Kanunun bu konudaki 704. maddesini oluşturan niteliklere gökyüzünün de eklenmesi gerekmektedir. Bu çalışma sonucunda da görüldüğü üzere kentler çok hızlı olarak gelişmekte ve bu sırada çeşitli mülkiyet hakkı ihlalleri oluşmaktadır. Oluşturulan üçboyutlu bilgi sistemiyle bu ihlaller görüntülenebilir ve önlemler alınabilir. Ayrıca sağlıklı kentleşmenin önü açılmalı ve kentler, kent rantçılarının istediği gibi değil, kent plâncıların öngördüğü şekilde gelişmelidir. Böylelikle kentin sürekli yapılıp yıkılması yolu önlenerek, tarihi ve kültürel yapısının yok olmaktan kurtarılması sağlanacaktır.

➤ Taşınmazların güncel, gerçekçi, ekonomik değerlerinin belirlenmesine yönelik çalışmalar mevcut kadastro çalışmaları ile mümkün olmayıp taşınmazlara ilişkin vergi sistemine ait verilerin oluşturulması ve böylece gayrimenkul piyasası

verilerinin üretiminde kurumumuzun söz sahibi olması çok amaçlı kadastronun kazanımları arasında olmalıdır.

➤ Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin, tescili ve satışı gibi işlemlerde mevcut kadastro ve bağımsız bölümlere ait mimari projeler, binaların ve bağımsız bölümlerin gösteriminde yetersiz kalmaktadır. Çok amaçlı kadastro ile bu aşılmalıdır.

➤ Tescil dışı bırakılan yerlerin üzerine inşa edilen yapıların tapuya tescili yasal olarak mümkün olmamaktadır. Yapılacak yasal düzenlemeler ile günümüz koşullarına uygun sicillerin oluşturulması sağlanmalıdır.

➤ İye, sahibi olduğu bağımsız bölümün yüzölçümü ve hacminden tasarruf etme hakkına sahip olmasına rağmen hacim bilgileri kayıtlarda yer almamaktadır. Hak sahibine ilişkin olarak taşınmaza ilişkin tüm sayısal ve çizgisel veriler bilgi sistemine dâhil edilmelidir.

➤ Mahkemeler ve icra müdürlükleri taşınmaz ile ilgili bir dava olduğunda taşınmazın plan örneğini istemektedirler. Taşınmaz, bağımsız bölüm olunca Kadastro Müdürlüklerinin verdiği bilgiler yeterli olmamaktadır, çünkü verilen belgeler bağımsız bölümün 3 boyutlu plân örnekleri olmadığı için parsel ait plânlardır. Ülkemizde bulunan davaların % 70' e yakınının taşınmazlara yönelik mülkiyet davaları olduğu düşünülürse oluşturulacak kadastral veri tabanının bilgi sistemi ile mahkemelere aktarılması çok amaçlı kadastro çalışmaları ile olacaktır.

➤ Türkiye'de giderek artan kentleşme, kırsal kesimin boşalmasına ve yer yer tarıma dayalı üretim faaliyetlerinin gerilemesine yol açmıştır. Hâlbuki Türkiye toprakları tarımsal üretim için son derece elverişli topraklardır. Ancak, tarımsal faaliyetleri destekleyecek bazı önlemlerin alınması gerekmektedir. Bunun için, projeler geliştirilirken, sulama alanlarında tarım reformu çalışmalarının gerektirdiği toprak ve su kaynaklarına ait verilere ihtiyaç duyulmaktadır.

Kadastro ekibine paralel olarak ekiple koordinasyonlu çalıştırılacak ziraat elemanlarıyla, çoğu konuma dayalı olan bu bilgiler daha kısa zamanda üretilbilecektir. Bu sayede, ziraatçı teknik elemanlar için yeni bir istihdam alanı da açılmış olacaktır.

Örneğin, toprak cinsi sınırlarının tespiti için, ziraat teknik elemanlarının göstereceği sınırların, parsel sınırları ile birlikte ölçülmesi gibi. Ölçme aleti bir kere

kurulduktan sonra bu ölçüler de kolayca yapılabilir. Bu işlem, kadastro çalışmalarını biraz uzatır, ancak, sonradan yapılması gerekecek olan bu işleri kadastro ile birlikte yapmak, hem gerekli süreyi kısaltacak, hem de maliyeti azaltacaktır.

➤ Kadastro çalışmalarında genel suların kapladığı alanlarla ilgili bazı tespitlere de yer verilmelidir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan deniz, göl, baraj gölü, nehir ve nehir ağzlarındaki su ürünleri istihsaline elverişli yerler, tahsis veya kiralama yoluyla özel ve tüzel kişilerin yararlanmasına terk edilebilmektedir.

İlgili mevzuat gereğince, bunların ölçümleri yapılarak; pafta, ada ve parsel numarası tespit edildikten sonra *Dalyan ve Voli Kütüğü*’ne tescili yapılmaktadır. Bu tescillerde malik hanesine *Maliye Hazinesi*“, irtifak hakları sütununa ise, yararlanan kişilerin adları yazılır.

Denizlerde ve iç sularda, bilhassa kültür balıkçılığının geliştirilmesi ve desteklenmesi için bu alanların da kadastral ölçümleri ve irtifak sahiplerinin tespitleri yapılmalıdır. Bu gibi yerlerin sınırları her ne kadar da çok hassas belirlenmese de, yine de kadastroya yansıtılmaları gerekmektedir. Özellikle günümüzde başlatılan kültür balıkçılığı çalışmalarının gelecekte daha da yaygınlaşacağı tahmin edilmektedir. Bu yüzden genel suları çevreleyen kıyıların da yer yer kadastro kapsamına alınması gerekecektir.<sup>21</sup>

➤ Ülkemizde Kadastronun başlangıcından günümüze kadar sürdürülen faaliyetler sonucunda; grafik, kutupsal, prizmatik, fotogrametrik ve sayısal paftalar üretilmiş olup bu paftalardan çok az kısmının sayısal olarak üretildiği görülmektedir. Her yöntemin farklı tekniği ve yanılma sınırları göz önüne alındığında belli bir standart pafta yönetiminin oluşturulmadığı, oluşturulmuş paftaların çoğunun günümüz bilgi sistemine veri altlığı oluşturamayacağı gibi teknik uygulama kabiliyetini de yitirmiş olduğu görülmektedir.

\_Teknik nedenlerle yetersiz kalma: Harita üretim tekniğinin eski olması nedeniyle istenen hassasiyeti sağlamaması.

Uygulama niteliğini kaybetme: Paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması.

---

<sup>21</sup> Bıyık, C. ve Karataş, K., 2002. Yüzyılıımızda Kadastroda İçerik ve Kapsam, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ekim, Konya,

Eksikliği görülme: Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olmasını ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesi.

Zemindeki sınırların pafta ile uyumsuzluğu: Taşınmazların paftadaki sınırları ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmediği tespit edilen sınırları arasında tecvizi aşan farkların bulunması, gibi teknolojik bilgi sisteminde yeri olmayan paftalar Kadastro Müdürlüklerimizce kullanılmaktadır.

Günümüzden 40-50 yıl önce oluşturulmuş olan kadastro bilgileri, 'mülkiyete devlet güvencesi vermek' olarak belirlenen amacına uygun işlevi yerine getirememekte, projelerin ve yatırımların çok yönlü beklentileri ve gereksinimleri karşısında yetersiz kalmaktadırlar. Yapılan kadastro çalışmalarının % 14'ü grafik sistemdir.

Var olan bilgi ve belgelerin % 60 lar oranlarında güncelleşmesine gereksinim duyulduğu da bilinmektedir. Kadastronun yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmet olması, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş olan tapulama ve kadastro paftalarının teknik nedenlerle olduğu gibi, toplumun sosyo - ekonomik yapısındaki dinamizme paralel olarak da günün koşullarına ve teknolojilerine uygun duruma getirilmesi gereği yerine getirilemeyince, kadastro da kendisinden çok yönlü beklentilere cevap veremez duruma düşmüştür.

Özetle, çok amaçlı kadastro ile oluşturulacak olan kadastro bilgi sisteminde büyük öneme sahip olacak sayısal paftalar oluşturularak, tüm Türkiye paftalarının standarda bağlanması ve bilgi sistemine adapte edilmiş paftaların bilgisayar ortamında en güncel haliyle oluşturulması amaçlanmalıdır.

Sonuç olarak dünya nüfusundaki artışa karşın toprağın üretilmeyen, toplumsal bir kıt kaynak olması nedeni ile hem kırsal hem de kentsel alanlarda gerçekleştirilecek her türlü projeye altlık oluşturacak olan kadastradan beklentiler de zaman içinde değişerek, kadastroya yeni görevler yüklemektedir.

Sürdürülebilir bir kalkınmanın gerçekleştirilebilmesi için toprağın kullanımı ile ilgili her türlü bilginin bilgi sistemi çerçevesinde kayıt altına alınması gerekmektedir. Taşınmaz idaresi kavramı, günümüzde bu görevi üstlenmektedir.

Dünyada bilgi teknolojileri alanındaki baş döndürücü gelişmeler, parsel tabanlı çalışan coğrafi bilgi sistemleri için her türlü mekânsal veriyi kendi içinde tutan kadastral veri tabanlarının önemini bir kat daha artırmaktadır.

3 Boyutlu kadastro, ancak CBS içinde var olabilir ve kadastral amaçlar dışında da gereksinim duyulan üç boyutlu kadastral coğrafi veri tabanı için gerekli olan verilerin üretimi, bakımı ve korunmasından sorumludur.

Ülkemizdeki kadastro çalışmalarında üçüncü boyutla ilgili herhangi bir işlem yapılmaması nedeniyle toprakla ilgili geliştirilecek projelerde sorunlar yaşanmaktadır.

Sonuç olarak 3 boyutlu kadastro; iyelik hakkının 3 boyutlu olarak güvence altına alındığı, taşınmaz üzerindeki her türlü hak ve kısıtlamaların modellendirildiği, taşınmaz üzerinde geliştirilecek her türlü projeye altlık oluşturacak konumsal verileri sağlayan, gelişmiş bir taşınmaz idare sistemidir.

3 boyutlu kadastro ile birçok alanda yürütülen çalışmalar için gerekli olan ve mülkiyeti kapsayan üç boyutlu konumsal veriler sağlanabilecek ve 3 boyutlu konumsal çözümlerinin yapılması olanaklı kılınabilecektir.

Kadastronun yaşayan bir olgu ve sürekli güncellenmesi gereken bir sistem olduğu düşünüldüğünde, mevcut kadastro müdürlüklerindeki personele yönelik uzmanlaştırma çalışmalarının başlatılması ve bu amaçları üstlenecek olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün çağdaş anlamda bilgi sistemi entegreli yeni birçok amaçlı kadastro çalışmalarına adım atması gerekmektedir.

Zira günümüzde birçok gelişmiş ülkede kadastro, problem olmaktan çıkarak sosyal hayatın, üretimin, ekonominin, istatistiğin ve bilimin ihtiyaç duyduğu bilgileri üretmiş bulunmaktadır.

Bu noktaya gelinceye kadar birkaç kere kadastronun bitirildiği ülkeler de vardır. Örneğin, Almanya'da kadastro 3 kez bitirilmiştir.

Ülkemizde ise birinci kadastro bitmek üzeredir. Türkiye Kadastrosu, çağımızın beklentilerine cevap verebilmesi için içeriğinin zenginleştirilmesi gereklidir. Zira günümüzde taşınmaz mal mülkiyeti anlayışı, geçmişe göre farklı boyutlar kazanmıştır.

Üretimin büyük ölçüde tarıma dayalı olduğu dönemlerde toprağın verim gücü ve yüzölçümü daha önemliydi. O devirlerde bugünkü zengin petrol yataklarının bulunduğu alanlar hiç de değerli sayılmıyor olabilirdi. Ancak bugün, taşınmaz malların değeri, farklı kriterlerle ölçülmektedir. Yarı da farklı kriterler öne çıkabilir.

Ülke için, taşınmazlardan en verimli bir biçimde yararlanılması esas prensiptir. Bunu planlayabilmek için mevcut kapasitenin çok iyi bilinmesi gerekir.

Bu bilgiler ise çok amaçlı kadastro sırasında sağlanacaktır.<sup>22</sup>

### 2.2.2. Mevzuat Çalışması

Ülkemizde tesis kadastrosu çalışmalarının tamamlanma aşamasına gelinmiştir. Bugün gelinen noktada; ülke kadastro tüzesindeki geçmişe yönelik ve geçmişte kadastro bilgi ve belgelerinin revizyonu olarak kadastro geleneğimize yerleşen "yenileme" kavramının aksine, çağa uygun yeni bir anlayışla; birçok kullanım alanına hitap edecek kadastro yapısının (arazi bilgi sisteminin) oluşturulması, yaşatılması, belli periyotlarla güncelleştirilmesi ve kadastronun arazi ile ilgili sadece teknik anlamda değil, hukuki ve idari etkinlikleri de içerecek şekilde günümüzün tüm ihtiyaçlarını karşılaması gerekmektedir.

Çağdaş ve çok amaçlı kadastro uygulamasından; yalnızca kişilerin değil, kamunun taşınmazlarını da güvence ve denetim altına alan, kamu ve toplum yararına bir mülkiyet anlayışından kaynaklanan, ülkenin doğal kaynaklarının korunmasını ve uygun kullanımını amaçlayan, ülke-bölge ve kent ölçeğinde plânlı kalkınmaya gerekli verileri kullanıma ve işlemeye hazır bulunduran, merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin gereksindikleri bilgileri kapsayan, teknolojik gelişmeleri jeodezi uygulamalarına uyarlayan, mekânsal bilgi sistemlerinin kurulmasına temel olan, verilerin güncel tutulmasını ve sürekli akışını sağlayan, devinden (dinamik) ve sistemli bir süreç olarak algılanmalıdır.

Kadastro bilgilerinin güvenilir olması ve güncel tutulması, taşınmaz mülkiyetine sağlıklı devlet güvencesi vermekle eşdeğerdir. Bu özellikleri korunamayan taşınmaz bilgilerine "kadastro" demek doğru olmayıp kadastro tanımının özüne aykırıdır. Çünkü taşınmaz mülkiyetinde, kadastro bilgilerinin güvenilirliğinin sağlanması ve korunması devlet güvencesi altındadır. Bu nedenle kadastroda temel ilke, bilgilerin sağlıklı üretilmesi ve yaşatılması, diğer bir deyişle kadastro plânlarının ilk

---

<sup>22</sup> Yıldız O., 2013 Türkiye Kadastronunun Mevcut Durumu Ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar

alımlarındaki durumları ile her zaman tekrar araziye uygulanma kabiliyetlerinin korunmasıdır.

Kaldı ki, kadastronun yerinde sayan bir bilgiler yumağı olmadığı ve kamunun ve taşınmaz maliklerinin ihtiyaçlarına göre günden güne değişen verilerden oluştuğu, hızla gelişen teknoloji ve toprakla ilgili tüm paydaşların çoğunun mülkiyet yönünden günden güne artan tapu ve kadastro verilerine ihtiyaçları dikkate alındığında, sadece teknik yönden geçmişini düzeltmeye ya da onarmaya yönelik değil, sürekli ve her an değişebilen verilere en kısa sürede ulaşma hedefinin göz önünde tutulması gerekmektedir.

Mevcut Kadastro Yasası tasfiye niteliğinde bir Yasa olup, amacı tapusuz yerlerin tapulanma/kadastrolanması, bu Yasaya dayanarak çıkartılan yenileme mevzuatının amacı ise tapulu arazilerin tapularının yenilenmesidir. Kuruluş kadastrosu olarak adlandırılan ilk tesis kadastrosu çalışmaları tamamlandığında 3402 sayılı Kadastro Yasası da misyonunu yitirmiş olacaktır.

2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi uygulamaları ile teknik anlamda yenileme ve güncelleme sağlanmakta iken hukuksal anlamda bunun sağlanamadığı, geleceğe, teknolojiye ve kısa zamanda teknik ve hukuki verilere ulaşmak bakımından bu uygulamaların günümüz ihtiyaçlarına cevap veremediği göz önüne alındığında; 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesinin hükümleri yerine, bu düzenlemelerin yürürlükten kaldırılarak, yeni bir yasal düzenleme ile parsel bazlı arazi bilgi sisteminin kurulup yaşatılması amacını da içerecek şekilde günün gereksinmelerine cevap verecek yeni bir kadastro modelinin kurulması gerekmektedir.

Bu itibarla, bu yeni düzenleme ile kadastroya yönelik teknik hataların düzeltilmesi,

\* Tapu kaydındaki hisse hataları, malikinin adı soyadı, baba adı, doğum tarihi, cinsiyeti, adresi ve benzeri hususlardaki hataların düzeltilmesi, kayıt maliki ve diğer hak sahiplerinin T.C kimlik numaralarının belirlenerek tapuya yansıtılması,

\* İntikal, taksim, ifraz, ifrazen taksim, cins değişikliği, elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete çevrilmesi işlemlerinin yapılması,

\* Yol ve sular gibi tescil dışı yerlerin üstündeki tesisler ve eklentileri ile metro, tünel, tüp geçit gibi yer altındaki tesis ve eklentilerinin kadastro suretiyle tapuya tescilinin sağlanması,

\* Çalışma alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli; orman haritaları hariç diğer imar, ıslah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, kamulaştırma, parselasyon niteliğinde ayırma, mera haritaları ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tescile konu diğer haritalarda hata tespit edilmesi halinde bu hataların ilgili idare temsilcisinin katılımı sağlanarak, kadastro mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ve yenileme ekibince teknik mevzuatna göre düzeltilmesi, Süresi içerisinde ilgili idare temsilcisinin katılımının sağlanmaması durumunda ekip tarafından düzeltmenin resen yapılması ve düzeltme işleminin askı ilanı ile kesinleşmesi, bu şekilde yapılan düzeltmenin kesinleştirilmesi sonucunda ilgili idarece yapılması gereken işlem varsa bu işlemin ilgili idarece yapılması,

\* Mükerrer kadastroya tabi tutulmuş parsellerin askı ilân suretiyle düzeltilmesi,

\* Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında sınırlandırma ve tespiti yapıp askı ilân sonucu kesinleştirilen ancak o tarihteki mevzuat gereği tescili yapılmamış kamu orta malları ile kamu hizmet mallarının tescilinin yapılması,

\* Tüm hudutları sabit hudutlarla çevrili olup kamuya ait yerlerden olmayan ancak kadastro tutanağı düzenlenmemiş ya da gerçek ve tüzel kişiler adına sınırlandırma ve tespiti yapıldığı halde askı ilanına alınmamış olan yerlerin kadastronunun ikmal edilmesi,

\* Çalışma alanı sınırı içerisinde bir bölümünün kadastrosu yapıldığı halde çalışmaları tam olarak gösterilen çalışma alanlarında kadastroya tabi tutulmamış taşınmazlar ile idari sınır içerisinde ancak çalışma alanı sınırı dışında kalan kadastroya tabi tutulmamış kısmın kadastronunun ikmal edilmesi Çalışma alanında tahdidi veya kadastrosu yapılmamış orman bulunması halinde, orman kadastronun, orman ve ziraat mühendislerinin iştirak ettirildiği güncelleme ve yenileme ekibi tarafından yapılması,

\* Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, sular altında kalması sebebiyle kadastrosu yapılmayan bilahare suların çekilmesi sonucu ortaya çıkan arazilerin durumu Kıyı Kanunu çerçevesinde ilgili idareden alınacak bilgilere göre



uygunluğunda, tapu kaydı bulunanlar kayıt malikleri adına, tapu kaydı bulunmayanlar ise Hazine adına kadastrounun yapılması,

\* Bu düzenleme kapsamında çalışmaya başlanacak yerlerde, tapuda tescilli yapılmamış orman haritalarındaki hataların, orman mühendisinin iştirak ettirildiği güncelleme ve yenileme ekibi tarafından düzeltilmesi, ayrıca orman haritalardaki fenni hataların düzeltilmesi sonucu ortaya çıkan kadastro parsel sınırları ile orman sınırları arasında kadastroya tabi tutulmamış tampon sahaların kadastrounun yapılması,

\* 3402 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesi kapsamının genişletilerek, evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarından önce yapılan orman kadastro sonucu orman dışında bırakılan yerlerin de kadastrounun yapılması,

\* Çalışma alanındaki taşınmazların vergilendirmeye esas değerinin belirlenerek kayıt altına alınması, taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin düzenlenmesi, lisans verilmesi, değerlendirme usul ve esaslarını belirlenmesi ve denetlenmesi, değerlendirme bilgilerinin düzenli şekilde tutularak arşivlenmesi ve ihtiyaç sahiplerine sunulması,

\* Yoğun mülkiyet problemleri bulunduğu tespit edilen köy veya mahallelerin kadastrounun Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakanın teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla iptal edilerek bu köy veya mahallelerin yeniden 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre kadastroya tabi tutulması,

\* Evvelce tapulama veya kadastro çalışmaları sonucu tapuya tescilinden sonra en az 20 yıldan beri tapuda hiçbir işlem ve tedavül görmeyen, halen tespit maliki veya malikleri adına kayıtlı bulunan, malikinin kim veya kimler olduğu belli olmayan ve tanınmayan, mirasçısı ve kimsenin zilyesinde de bulunmayan taşınmazlar için kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak tutanağın beyanlar hanesinde bu yönde belirtme yapılarak askı ilan sonucu dava açılmaması halinde liste düzenlenerek mahalli maliye idaresine gönderilmesi bu tür taşınmazların idaresinin Maliye Hazinesine geçmesi, söz konusu belirtmenin Maliye Hazinesinin talebi veya mahkeme kararı ile terkin edilmediği sürece taşınmaz malikinin veya mirasçılarının tasarrufuna konu edilmemesi,

\* Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tapu kütük sayfasına davalı olduğu belirtilerek kütük sayfası boş bırakılan, tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılan tüm araştırmalara rağmen gerek dava gerekse kadastro

tutanağı ile ilgili olarak hiçbir bilgi ve bulguya rastlanılamayan, yerel kadastro ve hukuk mahkemelerince davalı olmadığı bildirilen taşınmazların, malik tespiti yapılmak üzere 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulması,

\* Kadastro hizmeti sunan ve halen 81 ilde yapılandırılmış olan kadastro müdürlüklerinde bu düzenleme gelecek yükümlülüklerini azaltmak suretiyle uygulamaların daha hızlı gerçekleşmesini sağlamak bakımından nüfus yoğunluğuna göre bazı ilçelerde kadastro müdürlüğü kurulması ve hizmetin gereği kadastro müdürlüklerinde kadastro müdürü yardımcısı kadrolarının istihdam edilmesi,

\* Bu çalışma ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü hizmet süreçlerinin günün şartları ve ihtiyaçları çerçevesinde gözden geçirilmesi,

\* Değişik kurumlarca birbirinden farklı yapılan uygulamalar ile mükerrer çalışmalara neden olarak gereksiz maddi kayıpların ve emek israfının önlenmesi,

\* Mülkiyet problemlerinin çözümlenmek suretiyle hizmetlerin etkili, verimli, süratli, vatandaş ile kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç ve taleplerine uygun şekilde sunulmasını sağlayacak çalışmaların yapılması ve alınacak tedbirlerin belirlenmesi,

\* 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü çerçevede tescilsiz alan bırakılmaksızın tapu sicilinde gerekli tescil ve düzeltme işlemlerinin yapılması,

Amacıyla bu Kanun Tasarısı hazırlanmıştır.

**MADDE 1-** 21/06/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “Madde 1 – Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, tapulaması veya kadastro yapılmış yerlerde kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarını yapmak, taşınmazların vergilendirmeye esas değerlerini belirlemek, arazi nesne verilerinin toplanmasına yönelik faaliyetleri yürütmek ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.”

**MADDE 2-** 3402 sayılı Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrası “Kadastro ekibi; çalışmaların ihaleli veya ihalesiz olduğuna bakılmaksızın en az iki kadastro teknisyeni veya teknikeri, mahalle veya köy muhtarı ile üç bilirkişiden oluşur.” şeklinde değiştirilmiş, ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve mevcut yedinci fıkrasında yer alan “hak iddia edenlerden biri ile kendisi” ibaresi ile “veya usul ve fîru arasında davası bulunanlara” ibaresi arasına “eşî” ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 3-** 3402 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasının ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, beşinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki şekilde ek iki fıkra eklenmiştir. “Kadastro müdürü, kadastro başlanacak mahalleyi veya köyü en az 15 gün önce bölge merkezi ile çalışma alanı ve komşu köy, mahalle ve belediyelerde alışılmış vasıtalarla duyurur, ayrıca kadastro çalışmalarına başlanacağı varsa yerel gazete ve ilgili valilik veya kaymakamlık, belediye başkanlığı ve kadastro müdürlüğünün resmi internet sitelerinde ilan edilir.” “Çalışma alanında orman bulunması ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman kadastro başlanılmamış olması halinde, orman kadastro ve bu ormanların içinde ve bitişğinde her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayini ve tespiti ile 6831 sayılı Kanununun 2 nci maddesi uyarınca orman sınırı dışına çıkarılacak yerlerin tayin ve tespiti işlemleri kadastro ekibi tarafından yapılır.

Ancak, bu çalışmalarda kadastro ekibine, Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisinin bildirimden itibaren yedi gün içerisinde iştirak ettirilmesi zorunludur.

Bu çalışmalara muhtar ve bilirkişilerin katılmaması halinde çalışmalar re’sen devam ettirilir.” “Orman kadastro ile 6831 sayılı Kanununun 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemlerine karşı yapılan itirazların incelenmesinde kadastro komisyonuna itiraza konu tespitlerde görev almayan Orman Genel Müdürlüğü taşra teşkilâtınca görevlendirilecek bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile tarım müdürlüklerince görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya ziraat mühendisi iştirak ettirilmesi zorunludur.” “Çalışma alanındaki

ormanların sınırlandırma ve tespitleri ile 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemleri bu ekipçe yapılarak otuz günlük kısmî ilâna alınır.

Bu alanlarda orman kadastrosu ve 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemi yapılmış sayılır.” “Tahdidi veya kadastrosu yapılmış orman alanlarının bulunduğu birimlerde, bu Kanun uyarınca kadastro çalışması yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın da üçüncü fıkra uyarınca oluşturulacak kadastro ekibi tarafından 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre orman sınırı dışına çıkarma işlemleri yapılabilir. Bu çalışmalar da otuz günlük askı ilânına alınır. Bu çalışmalara karşı yapılacak itirazlar çalışmaların tamamlandığına ilişkin tutanağın tanzimine kadar dördüncü fıkra uyarınca oluşturulacak kadastro komisyonuna, askı ilânı aşamasında ise kadastro mahkemesine yapılabilir.” “Orman tahdidi veya kadastrosu yapılarak kesinleşmiş ancak tapuya tescil edilmemiş orman haritaları ile bu Kanun kapsamında yapılan orman kadastrosu çalışmaları sonucunda kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, 3402 sayılı Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplike edilir.

Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile orman ve kadastro mühendisleri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi bu Kanunun 11 inci maddesine göre yapılacak askı ilânı ile kesinleşir.”

**MADDE 4-** 3402 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “Kadastro müdürü çalışma alanında işe başlamadan önce, mahalli hukuk mahkemelerinde bu alandaki taşınmaz mallar hakkında görülmekte olan kadastro ile ilgili davalarla hükme bağlanmış olup da henüz kesinleşmeyen davaların listesini mahkemelerden yazıyla ister. Kadastro müdürlüğü tarafından

istenilen dava listelerinin mahkemeler tarafından otuz gün içerisinde kadastro müdürlüğüne gönderilmesi zorunludur.

Mahkemeler, elektronik bilgi sistemlerinde sorgulama yapılamadığı gerekçe gösterilerek dava listelerini göndermekten imtina edemez. Kadastro müdürü dava listelerini çalışma alanı ile ilgili tüm tapu, vergi, harita ve diğer belge örnekleri ile birlikte kadastro teknisyenliğine verir.”

**MADDE 5-** 3402 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “Komisyon tarafından çözülemeyen karmaşık hukuki ihtilafların bulunduğu konular da kadastro komisyonu tarafından gerekçe gösterilmek ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün uygun görüşü alınmak suretiyle tutanak ve ekleri ile birlikte kadastro mahkemesine devredilebilir.”

**MADDE 6-** 3402 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki ek fıkra eklenmiştir.

“Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette, muhtarın çalışma yerinde ve müdürlüğün resmi internet sitesinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir.”

**MADDE 7-** 3402 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. “Daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olması nedeniyle tespit dışı bırakılmış yerler ile Hazinesin mülkiyetinde bulunan arazilerden etüt sonucu mera, yaylak ve kışlak olarak yararlanılabileceği anlaşılan yerlerin mera komisyonları tarafından çalışma alanında ölçülmedik taşınmaz kalmadığına ilişkin tutanak düzenleninceye kadar kadastro müdürlüğüne bildirilmesi durumunda bu yerler, tarım müdürlüğüne görevlendirilecek ziraat mühendisinin iştirak ettirileceği kadastro güncelleme ve yenileme komisyonu tarafından parsel

numarası verilerek sınırlandırılır ve çalışma alanındaki diğer taşınmazlarla birlikte 30 gün süre ile askı ilanına alınır.

Bu taşınmazların köylere veya belediyelere tahsis edilmesi işlemleri ise mera komisyonları tarafından ilgili mevzuatı uyarınca yapılır.” “Tapulaması, 766 sayılı Tapulama Kanununun, 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanununun 20 nci maddesiyle değişik, 33 üncü maddesi uyarınca yapılan tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, senetsizden edinilebilecek taşınmaz miktarı her bir taşınmaz için 20 dönüm, aynı kişiye ait senetsizden edinilebilecek toplam taşınmaz miktarı ise tapulama bölgesi yerine çalışma alanı esas alınmak suretiyle ve sulu veya kuru toprak ayrımı yapılmaksızın 50 dönüm olarak uygulanır.”

**MADDE 8-** 3402 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. “Bu Kanunun 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında; parsel malikleri veya bunların mirasçıları arasında taksim yapıldığı noterden düzenlenen sözleşmenin ibrazı ya da tüm malik veya mirasçılarının ekip huzurunda rıza ve beyanda bulunması halinde kadastro güncelleme ve yenileme tutanağına imzaları alınmak suretiyle taksime göre tespit yapılır.”

“Bu Kanunun 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında gerçekleştirilecek ifraz, ifrazen taksim ile tevhit işlemlerinde bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak, ifraz ve ifrazen taksim işlemlerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara uyulur.”

**MADDE 9-** 3402 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinde yer alan “özel siciline” ibaresi madde metninden çıkartılarak yerine “tapu kütüğüne” ibaresi eklenmiş, “Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi” ibaresi ile “Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.” cümlesi çıkartılmış ve maddenin sonuna aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. “Bu Kanunun 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarından sonra

taşınmaz maliklerince veya ilgili idarelerce açılan ve fiilen kullanılan yol, dere, ark ve benzeri yerlerin sınırlandırılması, sınırlandırma esnasında hazır bulunan ilgililerin muvafakati ile yeni oluşan sınırlara göre yapılır. Muvafakat sağlanamayanlar ise krokileri ve paftasında kesik çizgilerle gösterilir.” “Yol, meydan, köprü gibi kamunun yararlanmasına ayrılan orta malı niteliğindeki taşınmazlar Hazine adına, köy ve belediye sınırları içindeki kapanmış yollarla yol fazlaları ise köy veya belediye adına tespit ve tescil edilir. Bu fıkra bu Kanunun 22 nci maddesi gereğince yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında da uygulanır.”

**MADDE 10-** 3402 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “Bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, il, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlar dışında kalan ve daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılan araziden masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen ve herhangi bir kamu hizmetine de tahsis edilmeyen taşınmaz mallar, tarım müdürlüğünce görevlendirilecek bir ziraat yüksek mühendisi veya mühendisinin iştirak ettirileceği kadastro komisyonu tarafından taşınmaz özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gereken yerlerden değil ise 14 üncü maddedeki şartlar doğrultusunda imar veya ihya edenler veya halefleri adına tespit edilir.”

**MADDE 11-** 3402 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “Daha önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olup da yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen şartları taşıyan araziler bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında Hazine adına tespit edilir.”

**MADDE 12-** 3402 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki ek fıkralar eklenmiştir. “Bu Kanunun 22 nci maddesi

uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmaları sırasında taşınmaz mal üzerinde mirasçılardan birine ait muhdesat bulunduğu tespit edilirse muhdesatın sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.”

“Bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro ve güncelleme çalışmalarında, evvelce yapılan tapulama ve kadastro çalışmaları sırasında kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş veya bunlardan devralan kişilere ait taşınmazların beyanlar hanesine yazılmış ve kanuni dayanağı bulunmayan kullanıcı belirtmeleri, çalışma alanında ölçülecek yer kalmadığına dair tutanak düzenleninceye kadar ilgili kurumun veya devrettiği kişilerin talebi halinde tutanağın edinme sebebinde açıklanmak suretiyle kaldırılır.”

**MADDE 13-** 3402 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin ikinci fıkrası madde metninden çıkartılmış, birinci fıkradan sonra gelmek üzere sırasıyla aşağıdaki ek fıkralar eklenmiş, mevcut üçüncü fıkra ise “Bu maddenin üçüncü fıkrası uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarının yapılacağı alanlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az on beş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilgili valilik veya kaymakamlık, belediye başkanlığı ve kadastro müdürlüğünün resmi internet sitelerinde ilân edilir.” şeklinde değiştirilmiştir.

“Daha önce sadece tapu tahriri yapılan yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde birinci fıkra hükmü uygulanmaz.”

“Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanmasına yönelik olarak tapulama veya kadastro görmüş yerlerde yapılacak yenileme çalışmaları ile bu çalışmalar sırasında bu Kanun ile verilen yetki çerçevesinde gerçekleştirilecek diğer kadastro güncelleme



işlemlerinde de birinci fıkra hükmü uygulanmaz ve bu fıkra kapsamında yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmaları ikinci kadastro sayılmaz.”

**MADDE 14-** 3402 sayılı Kanunun 36 ncı maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki ek fıkralar eklenmiştir. “Bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında bu maddeye göre kadastro harcı tahakkuk ettirilir ancak güncelleme ve yenileme harcı ile döner sermaye ücreti tahakkuk ettirilmez.”

“Kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında yapılacak ifraz, taksim, ifrazen taksim, tevhit, intikal, iştirakin feshi ve cins değişikliği işlemleri nedeniyle tahakkuk ve tahsili gerekecek vergi, resim, harç ve ücretlerin tahakkuk ve tahsili için; işlem, ada/parsel, yüzölçümü ve maliklerini gösterir liste maliye kuruluşuna bildirilir.”

**MADDE 15-** 3402 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinin son fıkrasına birinci cümleden sonra gelmek üzere “İhale yolu ile yaptırılacak kadastronun fenni işlerinin kontrolü de ihale yolu ile özel gerçek veya tüzel kişilere yaptırılabilir.” cümlesi eklenmiştir.

**MADDE 16-** 3402 sayılı Kanunun 41 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü ve sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re’sen düzeltilir.

Düzeltilme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Ancak, sınırlandırma veya ölçü hatası niteliği taşımayan tersimat veya hesaplamalardan doğan hatalar ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılan tescile konu haritaların yapımı sırasında geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda tespit edilen ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hataların düzeltilmesi işlemlerinde 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilan edilen tebligat yapılmakla yetinilir. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda kadastro mahkemesinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme kesinleşir.”

**MADDE 17-** 3402 sayılı Kanununun 42 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi “Bu Kanunda belirli yükümlülükleri yerine getirmeyenlere, beşyüz Türk Lirasından bin Türk Lirasına kadar” şeklinde, (b) bendi ise “Kadastro çalışması veya itirazın incelenmesi sırasında çağrılan yerlere özürsüz olarak gelmeyen bilirkişi veya tanıklara, bin Türk Lirasından ikibinbeşyüz Türk Lirasına kadar” şeklinde değiştirilmiş, (b) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (c) bendi eklenmiştir. “c) Çalışmaların tamamına katıldığı veya sınırlandırma krokilerini imzaladığı halde kadastro tutanaklarını imzalamaktan kaçınan bilirkişilere ikibinbeşyüz Türk Lirasından beşbin Türk Lirasına kadar,”

**MADDE 18-** 3402 sayılı Kanununun Ek 3 üncü Maddesine son fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki ek fıkralar eklenmiştir. “Kadastro güncelleme ve yenileme tutanaklarına kayıt maliklerinin T.C. kimlik numarası, adı soyadı, baba adı ve nüfus kayıt bilgileri yazılır. Ancak, taşınmaz maliki ölmüş ise mirasçılarının ibraz edeceği veraset belgesine göre mirasçıları adına tespit yapılır.”

“Bu Kanununun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında, elbirliği mülkiyeti şeklinde kayıtlı taşınmazlarda, kayıt maliklerinin muvafakati halinde, elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete çevrilir. Bu durum, kadastro güncelleme ve yenileme tutanağının edinme sebebinde açıklanmak ve ilgililerinin muvafakati ile imzası alınmak suretiyle tespiti yapılır.”

**MADDE 19-** 3402 sayılı Kanununun Ek 4 üncü Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Ek Madde 4- “Kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında, orman kadastrosu ya da tahdidi yapılmamış ormanlar, 4 üncü ve 39 uncu maddelerde yer alan esaslar çerçevesinde kadastroya tabi tutulur ve 6831 sayılı Kanununun 2 nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılacak yerlerin tayin ve tespiti yapılır.”

**MADDE 20-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 6 eklenmiştir. “Kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında diğer tescile konu haritaların düzeltilmesi: Ek Madde 6- Çalışma alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli;

orman haritaları hariç diğer imar, ıslah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, kamulaştırma, parselasyon niteliğinde ayırma, mera haritaları ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan tescile konu diğer haritalarda hata tespit edilmesi halinde bu hataların düzeltilmesi için kadastro müdürlüğü kontrol mühendisi/mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ve yenileme ekibine on beş gün içerisinde ilgili idare temsilcisinin katılımı sağlanmak üzere yazı ile bildirilir.

İlgili idarece birden fazla temsilci görevlendirilebilir. İlgili idare temsilcisinin katılımı ile tespit edilen hatalar bu ekip tarafından teknik mevzuatına göre giderilir. Çalışma sonucunda bir zabıt düzenlenir ve bu zabıt ekip görevlileri ile ilgili idare temsilcisi ve kadastro mühendisi tarafından birlikte imzalanır ve kadastro güncelleme ve yenileme tutanağına eklenir.

Söz konusu hatalar bu ekip tarafından teknik mevzuatına göre düzeltilir. Bu süre içerisinde ilgili idare temsilcisinin katılımının sağlanmaması durumunda ekip tarafından düzeltme resen yapılır. Düzeltme işlemi askı ilanı ile kesinleşir. Bu şekilde yapılan düzeltmenin kesinleştirilmesi sonucunda ilgili idarece yapılması gereken işlem varsa bu işlem ilgili idarece yapılır.

Çalışma alanı kapsamında kalan 6831 sayılı Orman Kanununa göre kesinleşmiş orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle orman işletme müdürlüğüne görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisi ile kadastro müdürlüğü kontrol mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ve yenileme ekibince zemine aplike edilir.

Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, yukarıda oluşturulan ekip tarafından teknik mevzuata uygun hale getirilir. Çalışma sonucunda bir tutanak düzenlenir ve bu tutanak ekip görevlileri tarafından birlikte imzalanır. Düzeltme işlemi askı ilanı ile kesinleşir.”

**MADDE 21-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 7 eklenmiştir. “Yer altı ve yer üstündeki yapı, tesis ve eklentilerin kadastrosu ile yapıya ilişkin düşey mülkiyet bilgilerinin kontrol ve tescili: Ek Madde 6- Yol, meydan, kavşak,

otopark, yeşil alan, deniz, göl, akarsu gibi tescile tabi olmayan yerlerin altına veya üstüne, kapalı çarşı, yer altı çarşısı, dükkan, işyeri, tünel, metro, tüp geçit, teleferik gibi yapılmış yapı, tesislerin ve eklentilerin isabet ettiği alanlar kayıt, belge ve özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adlarına kadastroya tabi tutularak tescili yapılır. Bu yerlerde yapı, tesis ve eklentileri dikkate alınarak üst hakkı tesisi yapılır. Tapuda kayıtlı taşınmazların altına veya üstüne, kapalı çarşı, yer altı çarşısı, dükkan, işyeri, tünel, metro, tüp geçit, teleferik gibi yapılmış yapı, tesis ve eklentilerinin isabet ettiği alanlar için de üst hakkı tesisi yapılabilir.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkrası bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında da uygulanır. Tesis kadastro yapılmış yerlerde, belediyeler tarafından onaylanan ve kat mülkiyetine esas teşkil edecek mimari projelerin düşey mülkiyet kontrolleri kadastro müdürlüğü tarafından yapıldıktan sonra tapu kütüğüne tescilleri sağlanır. Kadastro Müdürlüğüne onaylanan mimari projeler yapıya ait düşey kadastro paftası olarak kabul edilir.”

**MADDE 22-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 8 eklenmiştir. “Kadastro güncelleme ve yenileme çalışmalarında maddi hataların düzeltilmesi ile mükerrer kadastroya tabi tutulmuş parseller hakkında yapılacak işlemler: Tapu kaydındaki hisse hataları kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak belgelerine göre düzeltilir.

Tapuda kayıtlı gerçek ve tüzel kişilerin, T.C. kimlik numarası, adı, soyadı, baba adı, doğum tarihi, cinsiyeti, unvanı ve benzeri hususlardaki hatalar ise kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak belgelerine göre düzeltilir ve eksikler tamamlanır.

Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, sınırlandırma veya ölçü krokisinde, kadastro/tapulama tutanağında ve paftasında gösterilmiş olduğu halde, tapu kütüğünün niteliği bölümünde gösterilmemiş muhdesat dışındaki yapı ve tesisler zemin kontrolü yapılmak suretiyle kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklanarak niteliği sütununda gösterilir, cinsi yanlış yazılmış taşınmazların niteliği ise düzeltilir. Kadastro güncelleme ve yenileme çalışmaları

sırasında mükerrer olduğu tespit edilen parsellerde, bu Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrası hükmü ile 02/06/1929 tarihli ve 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanunun 2 nci maddesi hükmü uygulanmaz.

Mükerrerlik bulunduğu tespit edilen parsellerden, kesinleşmiş olması koşuluyla doğru temele dayanan ve tespit tarihi eski olan kayda itibar edilir ve tespit tarihi sonra olan tapu kaydı iptal edilir. Bu iptal işlemi askı ilanı ile duyurulur. Bu duyuru Türk Medeni Kanununun 1019 uncu madde kapsamındaki tebliğ niteliğindedir.”

**MADDE 23-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 9 eklenmiştir. “Taşınmazların vergilendirmeye esas değerinin belirlenmesi: Ek Madde 7- Taşınmazların vergilendirmeye esas değerinin belirlenmesi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılır veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün belirleyeceği usul ve esaslara göre yetkilendirilmiş özel firmalara yaptırılır. Taşınmazların vergilendirmeye esas değerinin belirlenmesi işlemleri kadastro çalışmaları ile bu Kanunun 22 nci maddesi uyarınca yapılacak kadastro güncelleme ve yenileme çalışmaları sırasında da yapılabilir.

Bütün kurum ve kuruluşlar, kendi bünyelerinde tuttıkları taşınmaz değerini etkileyen faktörlere ilişkin bilgileri hiçbir harç veya ücrete tabi olmaksızın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yetkilendirilmiş firmalar ile paylaşmak zorundadırlar.

Vergilendirmeye esas taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin düzenlenmesi, değerlendirme ve lisans işlemlerine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi ve denetlenmesi, değerlendirme bilgilerinin düzenli şekilde tutularak arşivlenmesi ve bu konuyla ilgili diğer hususlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikler çerçevesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülür.”

**MADDE 24-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 10 eklenmiştir. “Tapulama veya kadastro çalışmalarında tespiti yapılarak tescili yapılmamış ya da kadastroya tabi tutulmamış yerler: Sınırlandırma ve tespiti yapılarak askı ilanı sonucu kesinleştirilen ancak kesinleştirildiği tarihte tescili yapılmamış olan kamu orta malı

nitelikli yerler ile kamu hizmet mallarının tapu kütüğüne tescili yapılır. Tüm hudutları yönüyle sabit hudutlarla çevrili olup kamuya ait yerlerden olmayan ancak kadastro tutanağı düzenlenmemiş ya da gerçek ve tüzel kişiler adına sınırlandırma ve tespiti yapıldığı halde askı ilanına alınmadığı tespit edilen parsellerin, sınırlandırma ve tespitine yönelik düzenlenmiş belgelerine göre varsa eksiklikleri tamamlanmak suretiyle kadastrosu yapılır.

Çalışma alanı sınırı içerisinde bir bölümünün kadastrosu yapıldığı halde çalışmaları tam olarak gösterilen çalışma alanlarında kadastroya tabi tutulmamış taşınmazların kadastrosu tamamlanır. İdari sınır içerisinde ancak çalışma alanı sınırı dışında kalan kadastroya tabi tutulmamış kısmın kadastrosu yapılır. Bu alan içerisindeki orman ve mera alanları bu Kanun esasları çerçevesinde işleme tabi tutulur.”

**MADDE 25-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 11 eklenmiştir. “Davalı olduğu belirtilerek kütük sayfası boş bırakılan taşınmazlar ile sular altında kalan taşınmazların kadastronun yapılması: Ek Madde 8- Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tapu kütük sayfasına davalı olduğu belirtilerek kütük sayfası boş bırakılan, tapu ve kadastro müdürlüklerinde yapılan tüm araştırmalara rağmen gerek dava gerekse kadastro tutanağı ile ilgili olarak hiçbir bilgi ve bulguya rastlanılmayan, yerel kadastro ve hukuk mahkemelerince davalı olmadığı bildirilen taşınmazlar, bu Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur. Bu madde kapsamında yapılan işlemler ikinci kadastro sayılmaz.

Evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında, sular altında kalması sebebiyle kadastrosu yapılmayan bilahare suların çekilmesi sonucu ortaya çıkan arazilerin durumu kıyı kanunu çerçevesinde ilgili idareye sorularak alınacak cevaba göre uygunluğunda, tapu kaydı bulunanlar kayıt malikleri adına, tapu kaydı bulunmayanlar ise Hazine adına kadastrosu yapılır.”

**MADDE 26-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 12 eklenmiştir. “Kamu orta malları sicilinin kaldırılması: Ek Madde 9- Diğer mevzuatta kamu orta mallarına ilişkin “özel siciline veya kamu orta malları siciline” yapılmış atıflar, “tapu kütüğüne” yapılmış sayılır.”

**MADDE 27-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Ek Madde 13 eklenmiştir. “Kadastro müdürlüklerine bağlı birimler kurulması: Nüfus, coğrafi konum, iş yoğunluğu gibi kriterler dikkate alınarak birim kurulmasının zorunlu olduğu değerlendirilen ilçelerde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün önerisi bağlı bulunduğu Bakanın onayı ile kadastro müdürlüklerine bağlı birimler kurulabilir.”

**MADDE 28-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Geçici Madde 12 eklenmiştir. “Yoğun mülkiyet problemleri nedeniyle kadastronun iptal edilmesi: Geçici Madde 12- Yoğun mülkiyet problemleri nedeniyle bu Kanunun 22 nci maddesi kapsamında kadastro güncelleme ve yenileme çalışması yapılamayacağı tespit edilen köy veya mahallelerin tamamının veya en az bir ada veya mevkiden az olmamak üzere bir kısmının kadastro Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Bakanın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde iptal edilebilir.

Kadastro iptal edilen bu yerler yeniden bu Kanun hükümlerine göre kadastroya tabi tutulur. Ancak bu yerler yeniden kadastroya tabi tutuluncaya kadar tapu ve kadastro işlemleri yürütülmeye devam eder.”

**MADDE 29-** 3402 sayılı Kanuna aşağıdaki şekilde Geçici Madde 13 eklenmiştir. “Maliki tespit edilemeyen ve mirasçısı veya zilyedi de bulunmayan taşınmazlar: Geçici Madde 13- Evvelce tapulama veya kadastro çalışmaları sonucu tapuya tescilinden sonra en az 20 yıldan beri tapuda hiçbir işlem ve tedavül görmeyen, halen tespit maliki veya malikleri adına kayıtlı bulunan, malikinin kim veya kimler olduğu belli olmayan ve tanınmayan, mirasçısı ve zilyedi de bulunmayan taşınmazlar için kadastro güncelleme ve yenileme tutanağında açıklama yapılarak tutanağın beyanlar hanesinde bu madde kapsamındaki yerlerden olduğu yönünde belirtme yapılır.

Askı ilan süresi içerisinde dava açılmaması halinde liste düzenlenerek mahalli maliye idaresine gönderilir. Bu tür taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakkı Maliye Hazinesine geçer. Devletin bu madde kapsamında sorumluluğu Türk Medeni Kanununun zilyetliğin iadesine ilişkin hükümleri çerçevesinde devam eder.”

Yürürlükten kaldırılan Kanun:

**MADDE 30-** 23 Haziran 1983 tarihli ve 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük:

**MADDE 31** – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme:

**MADDE 32** – Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> 3402 Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### 3. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tarihsel sürecinde toprak, toplumların gelişmesinde, medeniyetlerin kurulmasında en önemli unsur olmuştur. Bu kaynağın işletilmesinde, sahipliğinin güvence altına alınmasında, yatırıma kazandırılmasında kadastral sistemler kuşkusuz önemli işleve sahiptirler. Mühendislik projelerinden, finansal sistemin yürütülmesine; tarımdan turizme kadar pek çok faaliyette tapu kadastro bilgileri kullanılmaktadır.

Türkiye kadastro suna Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde başlanmıştır. Yazılı kadastro olarak adlandırılan bu sürece Cumhuriyetin ilk yıllarında da devam edilmiştir. Bu dönemde oluşturulan kayıtların konumsal olarak karşılığı olmamakla birlikte, sınırları "cihetlendirme" suretiyle tanımlanmıştır. Başka bir deyişle bu dönemde tahdit (sınırlandırma) yapılmayıp, tespit (sahipliğın belirlenmesi) ile yetinilmiştir.

Yazılı kadastro dönemi olarak başlayan bu süreçte en dikkat çekici unsur; bu dönemde yürürlükteki Kadastro Kanunlarında vergi amaçlı değer tespitlerinden bahsedilmesidir. Bu düşüncenin daha sonra Medeni Kanun'un ilânı ile birlikte terk edilerek, hukuki kadastro süreci başlamış ve plâna dayalı (çizgisel) çalışmalar gündeme gelmiştir. Bu tarihten itibaren yürürlüğe giren kadastro kanunları kuruluş kadastro suna olarak nitelendirilmiş ve Cumhuriyetin ilk yıllarında özellikle özel mülkiyete geçişte bu kanunlar önemli misyon üstlenmişlerdir.

Türkiye'nin kuruluş kadastro suna ile esas olarak, tapulu arazilerde güncelleme, tapusuz arazilerde ise zilyetlik hükümleri uyarınca tespitler gerçekleştirilmiştir. Bu noktada kuruluş kadastro suna ait yasaların, bundan sonra gündeme gelebilecek yasalardan en önemli farkı kuşkusuz tapusuz arazilerde uygulanan zilyetlik hükümleri olacaktır. Ülke topraklarının büyük kısmı tapusuz arazilerden oluştuğu değerlendirildiğinde, bu temel uygulamanın geniş kitleler üzerinde etkili olduğu görülmektedir.

Yazılı dönemi temsil eden tapulu arazilerde yürütülen çalışmaların ise tapu-zemin uygulaması yapılmak suretiyle gerçekleştirilmiştir. Bu tür çalışmalarda, zemine uygulanan tapunun güncellenmesi temel esastır. Bu amaca uygun olarak, tapulu arazilerde zilyetlik koşulları belirlenmiş, harici satışlar ve taksimler geçerli sayılmıştır. Zemine uygulanması mümkün olmayan kayıtlar ise tasfiye edilmişlerdir. Kuruluş kadastrounun temel farklılıklarından bir diğeri ise orman ve orta malı olmayan, tarıma elverişsiz, devletin hüküm ve tasarrufundaki alanların ihya suretiyle kazanılmasıdır.

Aktif olarak Medeni Kanunun ilânından sonra hız kazanan kadastro çalışmalarında bugüne kadar yaklaşık 55 milyonu aşkın parsel tespit edilmiştir. Yerleşim birimi bazında %99 seviyesinde tamamlanan kadastro çalışmaları, alan bazında yaklaşık %69 oranında tamamlandığı görülmektedir. Bu sonucun oluşmasında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'ndan önce yürürlükte olan kanunlarda, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanların çalışma alanı sınırı dışında bırakılarak tescil edilmemesi önemli etken olmuştur. Kuruluş kadastrounun tamamlanma sürecinin çok uzun sürmesi; zaman içinde değişik yasalarla çalışılması, teknolojinin ve bu duruma paralel olarak kullanılan yöntemlerin değişmesi, farklı standartlarda kadastral altlıklar üretilmesine yol açmıştır.

Bu kadastral ürünler niteliği itibarıyla değerlendirildiğinde özetle;

➤ Toplam parsel sayısının %76'sı, pafta sayısının %94.8'i ortak referans sisteminde değildir.

➤ Toplam parsel sayısının %60'ı kesin koordinatlı parsellerden oluşmamaktadır. Başka bir deyişle bu parseller çizgisel veya geçici koordinatlara sahip olmakla birlikte zemin ile uyumu sağlanamamıştır.

➤ Toplam pafta sayısının %70,5'i sayısal yöntemle üretilmemiştir.

➤ Parsel köşe noktalarının konum duyarlılığı, ölçek ve kullanılan yöntemle göre 0.21 m ile 1.73 m arasında değişmektedir.

Mevcut kadastral ürünler, tapuya yansımayan harici satış, ifraz ve taksimler, taşınmazların kullanımında meydana gelen değişiklikler, yapılaşma ve yapılmayan intikaller sebebiyle güncelliğini hızla kaybetmektedirler. Bu sebeple başta mühendislik projeleri olmak üzere kendisinden beklentileri karşılayamamaktadır.

Kadastro çalışmalarında hukuki ve idari açıdan çok başlılık söz konusudur. Buna göre çalışmaların üç farklı kurum tarafından, dört farklı kanun çerçevesinde yürütülmesi üretimde verimliliğin düşmesine sebep olmaktadır.

Bu sonuca göre, Türkiye'nin kadastral altlıklarında her şeyden önce pafta-zemin uyumunun sağlanamadığı, dolayısıyla kadastronun temel işlevini yerine getiremediği anlaşılmaktadır. Bu sebeple kadastro haritalarını istenilen konumsal duyarlılığa taşımak amacıyla ilk olarak 2859 sayılı Yenileme Kanunu olmak üzere, Kadastro Kanunu'nun 41 inci maddesi, 22/a uygulaması ve sayısallaştırma gibi çalışmalara başvurulmuştur.

Kadastro Kanunu'nun 41 inci maddesi uygulaması; yetki alanının sınırlı olması, tebligat aşamasında maliyetten ve sürecin uzun olmasından kaynaklanan sorunlar sebebiyle yeteri kadar uygulama sahası bulamamıştır.

Büyük ümitlerle çıkarılan 2859 sayılı Yenileme Kanunu ise, uygulamada sadece kadastral altlıkların ve jeodezik altyapının yenilendiği çalışma olarak ortaya çıkmıştır. Yenileme Kanunu'nun tam olarak anlaşılabilmesi, kadastro teşkilatının yenileme konusunda eğitilmiş işgücüne sahip olmaması, teşkilatın daha çok klasik kadastro çalışmalarına odaklanması sonucu bu çalışmalardan istenen başarı elde edilememiştir.

Şüphesiz, Yenileme Kanunu'ndan istenilen sonucun alınamamasında, Kadastro Kanunu'nun ikinci kadastroyu yasaklayan 22. maddesi ve Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddelerinin etkisi de büyüktür. Hukuk sistemimizde ikinci kadastronun yasaklanmış olması ve bu yasağı destekleyen yargı kararları, abartılı yorumlara sebebiyet vermiştir.

Bu durumun oluşmasında Kadastro Kanunu'nun ikinci kadastroyu yasaklayan 22. maddesinin yanı sıra Medeni Kanun'un; "Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu plânları ve arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır..." hükmünü içeren 719. maddesinin de etkili olduğu söylenebilir.

Oysa bu hükümde bahsi geçen plânın, bir başka deyişle kadastro haritasının yanında kadastro çalışmalarında teknik personel tarafından onlarca çeşit belge üretilmektedir. Ancak bu belgelerden sadece "Tahdit (Sınırlandırma) Krokileri" ve

"Tespit belgeleri" (Kadastro Tutanakları) ile "Uygulanamayan Tapu Kayıtları" listelerinde kadastro bilirkişilerinin imzaları söz konusudur.

Kadastro haritası ise bir dizi teknik ve hukuki çalışmanın sonunda oluşturulan sonuç ürünüdür. Bu süreçte sınırları zeminde gezilerek krokiye yansıtılan ve parsel numarası alan taşınmazlar, ikinci bir adım olarak tespit işlemine tabi tutulmakta, böylece mülkiyetin edinim sebebi, bilirkişi beyanları ve ispat belgeleri beraber değerlendirilmek suretiyle kayıt altına alınmaktadır. "Kadastro Tutanağı" olarak adlandırılan bu çalışma aynı şekilde "okudum" ibaresi yazılarak bilirkişilerce imzalanmaktadır.

Buna göre kadastro esas olarak; "Sınırlandırma Krokisi" ve "Kadastro Tutanağı" üzerine inşa edilmektedir. Bu belgelere dayanarak, teknik personel tarafından, ölçü, hesap, tersimat, komisyon çalışmaları gibi birtakım kadastral faaliyetler gerçekleştirilmek suretiyle "Kadastro Haritası" ve "Tapu Kütüğü" oluşturulmaktadır. Bu bağlamda kadastro haritalarının oluşturulmasına kadar geçen süreçte -kaba hata yapılmasa dahi- kullanılan teknolojinin doğası gereği düşük duyarlılıkta (kullanılan yöntemin yanılma sınırı kadar) ürünlerin elde edilmesi kaçınılmazdır.

Bu sebeple Medeni Kanun'un söz konusu maddesinde tapu plânının dayanağı olan tespit, tahdit ve diğer teknik belgelere atf yapılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Günümüzde, dünyada yaşanan teknolojik gelişmeler, küreselleşme, hızlı nüfus artışı, kentleşme vb etkenler sonucu toprak kıt kaynak haline dönüşmüştür.

Bu sebeple topraktan optimum verimin alınabilmesi, giderek önemi artan tarım arazilerinin ve temiz su kaynaklarının korunabilmesi, kamu orta mallarının, ormanların ve kıyıların gelecek nesillere aktarılabilmesi için etkin arazi idari sistemlerine, toprağa dair daha çok bilgiye ihtiyaç duyulmaktadır. Çünkü araziye dair yapılacak bütün plânlamalar ve yürütülecek uygulamalar, içinde bulunduğumuz mekâna ait sağlıklı ve yeterli bilgi varsa başarıya ulaşacaktır.

Ancak, ülkemizde günümüze kadar üretilen kadastral altlıklar dar kapsamda kalarak sınır kadastroundan öteye geçememiş, teknik olarak yetersiz kalan bu çalışmalar ülke genelinde yaygınlaştırılamamıştır. Çözüm olarak ortaya konulan yenileme çalışmaları ise alternatif olamamıştır.

Bu sebeple;

➤ Kadastral altlıkların öncelikle mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturacak şekilde standart, ortak jeodezik sistemde, güncel, çekişmesiz bir şekle getirilmesi gerekmektedir.

➤ Kadastronun kapsamı tüm ülke topraklarını kapsayacak şekilde genişletilmelidir.

➤ İçeriği, yönetim ve planlamaya kaynak sağlayacak şekilde zenginleştirilmeli ve çok amaçlı hale getirilmelidir.

Bu noktada; yürütülen yenileme çalışmalarının gelecekte kadastrodan beklentileri karşılamayacağı, bunun yerine yetkisi, içeriği ve kapsamı genişletilmiş, arazi yönetimine hizmet eden çok amaçlı kadastroya yönelik bir sisteme ihtiyaç olduğu görülmektedir.

Bu güne kadar Türkiye'de kuruluş kadastrosu sürecinde yapılan çalışmalarda tapusuz arazilerde zilyetlik, tapulu arazilerde ise güncelleme yapılarak tapu sicili kurulmuştur.

Bundan sonra gündeme gelebilecek bir kadastro çalışmasının genel çerçevesi ise;

İyileştirme: Teknik yönden ortak referans sisteminde sınırların tekrar ölçülmesi,

Güncelleme: Vasıf değişiklikleri, harici satış ve taksimler, intikallerin yapılması,

Zenginleştirme: İçeriğinin çok amaçlı kadastro ekseninde çeşitlendirilmesi, şeklinde oluşacağı öngörülmektedir. Kuruluş kadastrosu sürecinde kadastro harici bırakılan alanlarda birinci kadastronun temel ilkeleri, başka bir deyişle zilyetlik hükümleri geçerliliğini koruyacaktır.

Ancak kadastro görmüş alanlarda 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun klasik zilyetlik hükümlerini içeren 14 üncü maddesi geçerliliğini kaybedecektir. Kadastro sonrası taşınmazların kullanımında meydana gelen değişimlere ve harici taksimlere izin verilmelidir. Ancak imar uygulaması veya toplulaştırma sonucu oluşturulan parseller bu kapsam dışında bırakılmalıdır.

Bu noktada harici taksimler ve satışlar, kuruluş kadastrosunun tesis ettiği mülkiyet güvenliğine zarar vermeyecek şekilde ele alınmalıdır. Kuruluş kadastrosu sürecinde edinilen tecrübelerden ülkemizde yoğun şekilde idari sınır problemlerinin var olduğu görülmüştür. Mevcut kadastro, idari sınır sorunlarına çözüm

üretmemesine rağmen, bu sorunların boyutunun ortaya konulmasında ve gündeme getirilmesinde önemli pay sahibi olmuştur.

Bu tecrübeler ışığında idari sınır problemlerinin çözüm mekanizması bu güne kadar olduğu gibi kadastro olmamalıdır. Bu sorun kadastro üzerinden çözülmemelidir. İdari sınır problemleri mevcut mülkiyet altlıkları kullanılarak kendi mecrasında çözüme kavuşturulmalıdır.

Kadastronun gelecekteki çok amaçlı yapısında;

- Özel kanunlardan kaynaklanan, mülkiyet hakkının kullanımını ve güvenciliğini etkileyen kamusal kısıtlamaların temsil edilmesi,
- Başta vergilendirme olmak üzere sürdürülebilir gelişmeye mümkün kılmak için taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi,
- Her türlü mühendislik projelerinde vb uygulamalarda önemli karar destek organı olarak önemli işleve sahip olan, ülkenin gereksinim duyduğu büyük ve orta ölçekli temel harita ihtiyacını karşılamak üzere ortofoto haritaların üretilmesi,

Temel yapı taşları olmalıdır.

Türkiye topraklarının yaklaşık üçte birini oluşturan ve sürdürülebilir gelişme için stratejik öneme sahip olan tarım arazilerinin korunması ve gelecek nesillere aktarılması için tapuya tescilin pozitif gücünden faydalanılması kadastronun gelecek misyonlarından biri olmalıdır. Bu amaçla tez çalışması kapsamında, ilgili disiplinler bir araya getirilerek, bir kadastro çalışması ile arazi sınıflaması çalışmasının ortak yürütülebileceği noktada saha çalışması yapılmıştır.

Pilot bölgede yürütülen ihaleli kadastro çalışmaları sırasında eşzamanlı olarak yapılan sınıflama çalışmaları ile aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir. TNKA istenilen duyarlılıkta tespit edilmesi ve bu alanların tapu siciline şerh düşülmesiyle tarım arazilerinin korunmasında tescilin pozitif etkisinden faydalanılacaktır.

➤ Tarım arazileri üzerinde Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun öngördüğü kısıtlamaların uygulanmasında daha önce tapuda kayıtlı vasıf üzerinden değerlendirme yapılırken, konusu ile uzman ekip tarafından sınıflama çalışmalarının yapılması ile birlikte sadece TNKA'da kısıtlılık hali söz konusu olacaktır.

➤ Kadastro parsellerinde farklı kullanım türlerinin oluşturduğu alt parsellerin belirlenmesiyle; ürün miktarının belirlenmesi, tarımsal destekleme faaliyetleri vb. çalışmalarda daha duyarlı sonuçlar elde edilecektir.

➤ Çalışma sonucu yoğun yerleşim alanları, yapılaşma sebebiyle tarımsal bütünlüğün kaybolduğu tarım dışı alanlar tespit edilerek, kırsalda tarım dışı alanlarda gerçekleştirilecek faaliyetlere dönük önemli veri altyapısı elde edilebilir.

➤ Çalışma ile tarım arazilerinin alt parsel düzeyinde fiili kullanım durumları ile aynı arazilerinin ait olduğu sınıf karşılaştırılarak sınıflamaya aykırı kullanım durumları tespit edilmiştir.

➤ Yürütülen çalışmada teknik olarak tarımsal açıdan verimsiz olan araziler zayıf tarım arazileri olarak değerlendirilmiştir.

➤ Taşınmazın değerine doğrudan etki eden önemli bir bileşen elde edilmiştir.

Uluslararası Haritacılar Birliğinin kadastro tanımında taşınmaz değerlemesi kadastronun önemli bir bileşeni olarak kabul edilmektedir. Avrupa'da başta Almanya, Fransa, İtalya ve İspanya olmak üzere pek çok ülkede "Kadaströ Değeri" kavramı ortaya konularak taşınmazın gerçek değerine ulaşmaya yönelik optimum çözümler üretildiği, kadastro ile değerlendirme kavramlarının beraber ele alındığı görülmektedir. Bu noktada evrensel ölçütlere göre kadastro, temel yükümlülüklerinin yanı sıra, vergi kaybının önlenmesinde ve devlet gelirlerinin artırılmasında önemli bir kaynak olarak değerlendirilmektedir.

Taşınmazların değerlerinin piyasa değerlerine en yakın biçimde oluşturulabilmesi için kadastro verilerinin doğru, güncel ve bu amaca hizmet edecek şekilde bir araya getirilmelidir.

Kurumsal açıdan değerlendirildiğinde kadastro, mevcut personel yapısının ve teşkilatlanmasının klasik kadastro anlayışına göre oluşturulduğu görülmektedir. Bu doğrultuda kurumda halen kadastro üyesi, tasarruf kontrol memuru, fen kontrol memuru, kontrol mühendisi ve mühendis kadroları bulunmaktadır.

Türkiye'de kuruluş kadastrusunun tamamlanmasıyla beraber bu amaca yönelik olarak oluşturulan kadrolar misyonunu büyük oranda tamamlamış olacaktır. Yeni anlayışa göre değerlendirme uzmanı, arşiv uzmanı, bilgi teknolojileri uzmanı gibi yeni kadroların oluşturulması gerekecektir.

TKGM bünyesinde 22 bölge müdürlüğü, 957 tapu müdürlüğü ve il düzeyinde teşkilatlanan 81 kadastro müdürlüğü ile tapu ve temel kadastro faaliyetleri yürütülmektedir. Tapu ve Kadaströ faaliyetleri Medeni Kanun'un çizdiği çerçevede şekillenen, birbirine organik olarak bağlı ve eşgüdüm halinde hareket etmesi

gereken, insan kaynakları açısından birbirine yakın, ortak kaynaktan beslenen iki önemli yapıdır. Bu sebeple bu iki yapının tek bir genel müdürlük altında faaliyetlerini bundan sonra da sürdürmesi verimlilik ve eşgüdümün sağlanması açısından daha isabetli bir yaklaşım olacağı değerlendirilmektedir.

Kurumsal açıdan taşınmaz değerlemesi ve kadastro ilişkisi ele alındığında, uluslararası uygulamalarda taşınmaz değerlemesinin ağırlıklı olarak maliye ve belediye teşkilatları etrafında şekillendiği görülmektedir. Malezya örneğinde ise 1957 yılında kurulan "Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürlüğü" aracılığıyla değerlendirme faaliyetlerinin tek elden yürütüldüğü görülmektedir.

Taşınmaz değerlendirilmesi; çalışmanın boyutu, güncel tutulması gereği ve sonuçları itibarıyla -Malezya örneğinde olduğu gibi- ayrı bir genel müdürlük altında veya TKGM'ne bağlı daire başkanlığı seviyesinde teşkilatlanabilir. Ancak bu noktada öncelikle TKGM'ne bağlı daire başkanlığının kurulması daha isabetli bir yaklaşım olacağı değerlendirilmektedir.

Bu amaçla TKGM'nin 2010 yılında yürürlüğe giren ve teşkilat yapısını değiştiren kanunda değişiklik yapılarak "Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı"nın kurulması; yine aynı yasada "Kariyer Uzmanlığı" altında oluşturulan "Tapu ve Kadastro Uzmanlığı" kadroları gibi, kurulacak yeni birimde "Değerleme Uzmanı" kadroları ihdas edilmesi, kamuda insan kaynakları ve kapasite oluşturma açısından önemli bir aşama oluşturacaktır.

Özel sektörün sürece katkısı değerlendirildiğinde; gelinen noktada gerek LİHKAB'lar kurulması, gerekse ihaleli kadastro çalışmaları, üretimde verimliliğin artmasına ve özel sektörün gelişmesine imkân sağlamıştır. Türkiye son 150 yılda kadastro alanında yaşadığı tecrübeleri "hizmet satma" yoluyla uluslararası düzeye taşıyabilir. Bu noktada özel sektör kilit rol üstlenebilir. Bu sebeple özel sektörün hızla kurumsallaşması ve daha çok büyümesi ile bu alanda önemli aşama kaydedilecektir.

Kadastronun temel hizmetlerinden biri jeodezik altyapının teknolojiye paralel olarak geliştirilmesi ve buna bağlı olarak coğrafi veri ihtiyacının karşılanmasıdır. Türkiye'de jeodezik altyapının geliştirilmesi ve ölçme tekniği açısından son yirmi yılda önemli aşama kaydedilmiştir. Bu konuda öncelikle ED-50 datumundan ITRF96 datumuna geçilerek ortak referans sistemi kurulmuştur.



Dinamik bir yapıya sahip olan ITRF96 datumu, depremlere karşı zamansal veri üretmek sistemin güncelliğini ve duyarlılığını korumaktadır. GPS teknolojisi ile kurulan bu sistemin daha sonra TUSAGA-Aktif olarak adlandırılan sabit GPS ağıyla gerçek zamanlı koordinat değerleri üretilmesi sağlanmıştır. Üretimi yapılan kontrol noktalarının portal üzerinden HBB ile sunulduğu görülmektedir. Ancak yatay konum belirlemede kat edilen mesafe henüz yükseklik belirlemede sağlanamamıştır.

Diğer taraftan başta yenileme çalışmalarında olmak üzere karar destek aracı olarak ortofoto harita üretimi öne çıkmaktadır. Ortofoto haritalar içeriği ve sahip olduğu görsel zenginliğiyle günümüzde temel harita ihtiyacını karşılayan en önemli ürünler olduğu görülmektedir.

Türkiye'de jeodezi ve temel harita yapımında faaliyet gösteren en önemli kurumlar HGK ile TKGM Harita Dairesi Başkanlığı gelmektedir. Son yıllarda Harita Dairesi Başkanlığının yürüttüğü projeler, sorumluluk ve yetki alanı dikkate alındığında daire başkanlığı yerine ayrı bir genel müdürlük olarak faaliyet göstermesi daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Ayrıca Türkiye'de her türlü mühendislik projelerinde alt yapı olacak büyük ölçekli temel harita yapımı noktasında sivil lider kurum ihtiyacı bulunmaktadır. Bu çerçevede kurulması önerilen "Harita Genel Müdürlüğü" nün temel görevleri şu şekilde olacaktır:

- Jeodezik referans sistemini kontrol edilmesi, geliştirilmesi
- Düşey kontrol ağının geliştirilmesi ve Türkiye'nin sayısal arazi modelinin oluşturulması,
- TUCBS'nin ihtiyaç duyduğu coğrafi veri ihtiyacını karşılamak üzere fotogrametrik (ortofoto harita) ve yersel (hâlihazır harita) teknikler kullanılarak üretim ve kontrol yapılması,
- Bu alanda belli periyotlarda yapılacak üretim ile zamansal coğrafi veri ihtiyacının karşılanması,
- Büyük ölçekli harita yapımına yönelik standartların belirlenmesi ve buna uygun mevzuat geliştirilmesi,
- Süreç içerisinde ortaya çıkabilecek olası dönüşüm problemlerinin çözülmesi, Üretilen ürünleri tek merkezden ve portal üzerinden kullanıcıların hizmetine

sunulması, Bu alanda çeşitli kurumlarca yapılan üretime son vererek, üretimde verimlilik ve standart oluşturulması ve duplikasyonun engellenmesi.

Ülkemizde özellikle hâlihazır harita üretiminde başta iller bankası olmak üzere çeşitli kurumlarca çalışmalar yapılmakta ve büyük kaynaklar harcanmaktadır. Yürütülen bu çalışmalar sonucu elde edilen ürünler ilgili kurumların arşivlerinde kalmakta ve diğer kullanıcıların hizmetine sunulmamaktadır.

Öyle ki aynı bölgelerin tekrar tekrar haritaları yapılmaktadır. Bu sebeple ülkemizin gerek kadastro çalışmalarında ve gerekse mühendisliğin ihtiyaç duyduğu diğer faaliyetlerde kullanılmak üzere ihtiyaç duyduğu temel harita yapımı tek elden yürütülmeli ve sonuçlandırılmalıdır.

Günümüze kadar kadastro alanında uygulanan yasalar göz önüne alındığında çağın gereksinimleri dikkate alınarak bir önceki yasa geliştirilerek önemli sonuçlar ve tecrübeler edinilmiştir. Son olarak yürürlükte olan 3402 sayılı Kadastro Kanunu, ülkemizde hukuki kadastronun tesis edilmesinde gelinen en son noktayı temsil etmektedir.

Gelinen noktada Türkiye'de, kadastronun sadece mülkiyet haklarını öne çıkararak, devlet güvencesi ile koruma altına alan bir sınır kadastrosundan ibaret olduğu görülmektedir. Kadastronun ürettiği bilgilerin, toprağa dayalı proje ve faaliyetlerin yürütülmesinde, planlama, vergi, kamunun adli ve idari hizmetleri, mühendislik faaliyetleri gibi sayabileceğimiz pek çok alanda ihtiyaç duyulan veriyi sağlama noktasında yeterli olmadığı görülmektedir.

TKGM'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı olması üzerinde düşünülmesi gereken konudur. Bu durum, kadastronun hedeflerinin sadece hukuki çıktıları itibarıyla değil, içeriği itibarıyla da önem kazandığını göstermektedir. Oysaki Türkiye'de tamamlanmak üzere olan kadastryla üretilen bilgilerin içeriği ve yapılan kadastronun kapsamı gelecek adına beklentileri karşılamaktan uzaktır.

Türkiye kadastrosu tamamlandıktan sonra kadastronun idari ve hukuki yapısında yeni düzenlemeler yapılarak daha geniş kapsamlı ve arazi yönetiminin gerektirdiği bilgileri içeren bir kadastrya ihtiyaç duyulacaktır. Bu çalışmada parseller ölçülürken alt parsel inilmesi, ana parselin kullanım biçiminin, üretim kabiliyetinin belirlenmesi, vasıf tayini yapılması ve bütün bunlar dikkate alınarak objektif parsel değerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsam ve içerikle yapılacak olan çok amaçlı kadastronun belirlediği vasıflar ve kullanım biçimi ancak ekonominin ve bilimin kuralları doğrultusunda değiştirilecektir.

Böyle bir kadastro, taşınmazlar üzerindeki hakların kullanılmasında toplum yararını gözeten, Kadastro 2023 ilkelerini kapsayan, çok amaçlı çağdaş bir kadastro olacaktır. Bu amaçla; gelinen noktada Türkiye artık, mevcut kadastral altlıkları iyileştiren, güncelleyen, zenginleştiren ve üretimde çok başlılığı ortadan kaldıran yapıyla yeni bir kadastro sürecini başlatacak Kadastro Kanunu'na ihtiyaç duymaktadır.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Yıldız O., 2013 Türkiye Kadastrosunun Mevcut Durumu Ve Çok Amaçlı Kadastroya Yönelik Yeni Yaklaşımlar

## KAYNAKÇA

- Bıyık, C. ve Karataş, K., 2002. Yüzyılımızda Kadastroda İçerik ve Kapsam, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ekim, Konya,
- Bıyık, C., 1999. Türkiye'de İkinci Kadastro Gerçeği, HKMO 7. Harita Kurultayı, Mart, Ankara,
- Bıyık, C., 2006. Çağdaş Gelişmeler Doğrultusunda İkinci Kadastro Gereksinimi, HKMO Kadastro Kogresi, Mayıs, Ankara,
- Bıyık, C., Atasoy, M., Ayaz, H., Cantemiz, B. ve Soytemiz, D., 2011. Türkiye'de Hazine Orman Mera Arazilerinin Kullanımı ve 2B Uygulamaları, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Mayıs, İstanbul,
- Bıyık, C. ve Yıldız, O., 2010. Kadastro Genel Problemleri ve Kamulaştırma Çalışmalarına Etkileri, Uluslararası katılımlı Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sorunları Sempozyumu, Haziran, Ankara, (Yayımlanmadı).
- Eraslan İ., 1983 Hızlı büyüyen ağaç türlerinin önemi, tanımı ve Türkiye'de bu türlerle kurulacak plantosyanların potansiyel üretim kapasitesi.
- Koçak H., 2012 6831 sayılı yasaya göre başlamış çalışmaların 3402 sayılı yasaya göre tamamlanması, Ankara
- Koçak H., 2013 Kadastro Tesisi ve Yaşatılması Kitabı, Ankara
- Koçak H., 2014 Orman Kadastro, Ankara
- Koçak H., 2015 2/B Kullanım Kadastro, Ankara

Koçak H., 2015 Orman Kadastro ve 2/B Çalışmaları Kitabı

Koçak H., 2015 Orman Kadastrounun Kadastro Müdürlüğü Tarafından Yapılması,  
Ankara

Meşhur, Y. N.d, Tapu ve Kadastro Modarnizasyon Projesi, HKMO, Ankara

[tapu-kadastro.net/index.php/kunena/8-orman/1832-orka-ek-5-gecici-8](http://tapu-kadastro.net/index.php/kunena/8-orman/1832-orka-ek-5-gecici-8)

[tapu-kadastro.net/index.php/kunena/8-orman/1863-tescilli-ormanda-3402-gecici-8-  
mad-göre-kadastro](http://tapu-kadastro.net/index.php/kunena/8-orman/1863-tescilli-ormanda-3402-gecici-8-mad-göre-kadastro)

[tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/orman/627-sorular-ve-cevaplar-12-2-b-  
kullanım-kadastro](http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/orman/627-sorular-ve-cevaplar-12-2-b-kullanım-kadastro)

[tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/orman/258-1352-sayili-genelge-muesterek-  
muelkiyete-ait-kira-akdinin-tapuya-serhi-hk](http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/orman/258-1352-sayili-genelge-muesterek-muelkiyete-ait-kira-akdinin-tapuya-serhi-hk)

[tapu-kadastro.net/index.php/kunena/8-orman/701-2-b](http://tapu-kadastro.net/index.php/kunena/8-orman/701-2-b)

TKGM, 2011, Teknik arşiv birimi.

Yıldız O., 2013 Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu Ve Çok Amaçlı Kadastroya  
Yönelik Yeni Yaklaşımlar Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü,  
Trabzon

Yomraloğlu, T., 2006. Dünya'da Kadastral Eğilimler ve Türkiye, HKMO Kadastro  
Kongresi, Ankara,

Yomraloğlu T., Uzun B., Demir O., Kadastro 2014: Gelecekte Kadastral Sistem için  
Bir Vizyon. Çeviri TMMOB HKMO Yayını, Ankara