



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE TESCİL DIŞI KALMIŞ YERLERİN TESCİLİNE
YÖNELİK ÇALIŞMALAR, KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ: ÇORUM ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Zafer GÜNAKIN

DANIŞMAN

Prof. Dr. H. Murat YILMAZ

AKSARAY, 2019

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, akademik kurallara ve bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, çalışmamda kullandığım verilerin orijinalliğini ve her türlü intihalden uzak olduğunu beyan ederim.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Zafer GÜNAKIN

TEŞEKKÜR

“Türkiye’de Tescil Dışı Kalmış Yerlerin Tesciline Yönelik Çalışmalar, Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri: Çorum Örneği” adlı bu çalışma, Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır. Çalışma süresince bilgi, görüş ve önerilerinden yararlandığım ayrıca tez danışmanlığımı üstlenerek bana her konuda yardımcı olan çok değerli hocam Prof. Dr. H.Murat YILMAZ’a şükranlarımı sunarım.

Tez çalışmam süresince desteğini gördüğüm ve çalışmama tavsiyeleri ile katkıda bulunan, Şube Müdürleri Ömer SALGIN ve Kemalettin TOKER’e yardımlarından dolayı teşekkür ederim.

Ayrıca, çalışmamda kadastro alanında bilgi ve desteğini esirgemeyen iş arkadaşlarım Kontrol Mühendisi Ramis SOYTEMİZ, Tevfik BAŞ’a ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğündeki mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Hayatımın her anında desteklerini gördüğüm sevgili anne ve babama kalbi teşekkürlerimi sunarım.

Tüm hayatım boyunca destek ve sevgileriyle hep yanımda olan ve desteklerini esirgemeyen eşim Duygu GÜNAKIN ve çocuklarım Yağmur ile Gökdeniz’e de teşekkür ederim.

Zafer GÜNAKIN
AKSARAY, 2019

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	i
İÇİNDEKİLER	i
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ	v
ÇİZELGELER DİZİNİ	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ	1
2. TOPRAĞIN VE KADASTRONUN ÖNEMİ	3
3. OSMANLI DÖNEMİNDE YAPILAN KADASTRO ÇALIŞMALARI	5
4. TÜRKİYE'DE CUMHURİYET DÖNEMİ KADASTRO ÇALIŞMALARI.....	6
5. TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MALLARI TESCİL ETME YÖNTEMLERİ	9
5.1 Tapulama/Kadastro Çalışmaları Sonucu Kesinleşerek Tapu Siciline Kayıtları Tamamlanmış Olan Taşınmazlar	9
5.1.1 İlk tesis kadastro	9
5.1.2 Orman kadastro.....	12
5.1.3 Kamu orta mallarının kadastro	14
5.1.4 Afet bölgelerindeki kadastro çalışmaları	14
5.1.5 Özel kanunlarına göre yapılan tesciller.....	15
5.1.5.1 Havza-i fahmiye (Taşkömürü Havzası) ile ilgili uygulamalar.....	15
5.1.5.2 6 Ağustos 1340 (1924) tarihinden önce ülkemizden firar eden, ülkeyi terk eden, değişime tabi tutulan ve o tarihte malının başında bulunmayan kişilerin gayrimenkulleri ilgili uygulamalar.....	15
5.1.5.3 Kültür ve tabiat varlıkları ve 1. ve 2. derece sit alanları ile ilgili uygulamalar.....	15
5.2 İlk Tesis Kadastro Tamamlanmış Yerlerde Diğer Kamu Kurum Ve Kuruluşlarınca Üretilen Kadastral Nitelikli Haritaların Kontrolü Ve Tescili	17
5.2.1 İlk tesis kadastro tamamlanmış yerlerde ormanlar ile 2/A veya 2/B maddelerine göre hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin kadastro müdürlüğü tarafından kontrolü	17
5.2.2 İlk tesis kadastro tamamlanmış yerlerde ormanların ve 6831 SK'nın 2/A veya 2/B maddelerine göre hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tescili	19
5.2.3 Tesis kadastro tamamlanmış yerlerde hazine. adına tescilli taşınmazlarda uygulama.....	19
5.2.4 Tesis kadastro tamamlanmış yerlerde mera, otlak, yaylak ve kışlak gibi orta malı olarak orman sınırı dışına çıkarılan yerlerde uygulama	19
5.2.5 İdari tescil.....	20
5.2.5.1 Kadastro tamamlanmış çalışma alanlarında yapılan idari tescil.....	20
5.2.5.2 Kadastro henüz yapılmamış çalışma alanlarında yapılan idari tescil	21

5.3 TKGM Tarafından Yürütülen Kadastro ve Tescil Çalışmaları.....	21
5.3.1 6831 sayılı orman kanununun 2/B maddesine göre hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin kadastro sunun ve güncellemesinin yapılması	21
5.3.2 İlk tesis kadastro çalışmalarında tespit dışı kalan yerlerin kadastro su.....	27
5.3.3 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22-a maddesi uyarınca yapılan kadastro yenileme çalışmaları	31
5.3.3.1 Kadastro nun yenilenmesine duyulan ihtiyaç	31
5.3.3.2 22-a mevzuatı	32
5.3.4 Kadastro güncelleme çalışmaları	33
5.3.4.1 Kadastro güncelleme çalışmaları kapsamında gelen yenilikler	34
5.3.4.2 3402-22-a İhtiyacı Olan Parsellerin Belirlenmesi.....	39
5.3.4.3 3402/Ek 1 ihtiyacı olan parsellerin belirlenmesi.....	39
5.3.4.4 Güncelleme çalışmaları içinde tespit dışı yerler ile ilgili yapılacak yöntemin belirlenmesi.....	40
6. ARAŞTIRMA BULGULARI VE TARTIŞMA.....	43
6.1 Türkiye Toprak Alanları ve Kullanımı	43
6.2 TKGM'nin Tescile Yönelik Yapmış Olduğu Çalışmalar	43
6.3 TKGM Tarafından İhale Yöntemiyle Yapılan Tescile Yönelik Çalışmalarda Çorum Örneği	50
6.4 TKGM Tarafından Çorum İli Genelinde İhale Yöntemiyle Yapılan Tescile Yönelik Çalışmaların İrdelenmesi	58
7. SONUÇ ve ÖNERİLER.....	63
KAYNAKLAR	68
ÖZGEÇMİŞ.....	70

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE’DE TESCİL DIŞI KALMIŞ YERLERİN TESCİLİNE YÖNELİK ÇALIŞMALAR, KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ: ÇORUM ÖRNEĞİ

Zafer GÜNAKIN

**Aksaray Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

Danışman: Prof. Dr. H. Murat YILMAZ

ÖZET

Türkiye kadastrounun tek sistemde toplanması için Kadastro çalışmalarında henüz tescil edilmeyen yerler, Orman ve Tarım gibi kurumlar tarafından kadastro yapılmış fakat henüz tapu siciline tescili yapılmamış yerler ile kadastro yapılmış yerlerde değişik sistemlerde üretilen kadastro haritalarının yenilenmesi ya da sayısallaştırılmasının bir an önce tamamlanması gerekmektedir.

Ülke kaynaklarının verimli kullanılması, zaman ve emek kaybı yaşanmaması için tescil edilmemiş yerlerin tamamının ve orman olmadığı gerekçesi ile orman sınırları dışına çıkartılmış 2/B arazilerinin kadastrounun yapılması çalışmaları ile yapıldığı zamanın mevzuatına ve tekniğine göre yapılmış fakat günümüzde gelişen teknoloji karşısında teknik yönden yetersiz kalmış, uygulama niteliğini kaybetmiş ve artık zemini yansıtmamaya başlamış olan kadastro paftalarının yenilenmesi çalışmalarının en kısa zamanda tamamlanması gerekmektedir.

Kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amacıyla; Mülkiyet konusunda TKGM tek yetkili kurum olarak görev yapmalı, diğer kamu kurum ve kuruluşları TKGM öncülüğünde koordinasyonu sağlanmalıdır. Yapılan planlama doğrultusunda özel sektörden hizmet temin edilerek çalışmalar tamamlanmalıdır.

Bu tez çalışmasında ihale yöntemiyle yapılan çalışmaların planlamasının birimin tamamını kapsayacak şekilde planlanması halinde daha ekonomik olacağı düşünülmüştür. Bu amaçla Çorum ili örnek olarak incelenmiştir. Yapılan araştırma sonucunda Çorum ilinde bu güne kadar yapılan kadastro çalışmaları birimin tamamını kapsayacak şekilde planlanarak ihale yapıldığında yaklaşık olarak % 44 maliyet tasarrufu sağlanmış olacağı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Türkiye Kadastro, Mülkiyet Tescil Yöntemleri, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, 2/B Arazileri, Çorum.

Ağustos, 2019; 70 sayfa

M.Sc. THESIS

STUDIES FOR THE REGISTRATION OF UNREGISTERED PLACES IN TURKEY, ENCOUNTERED PROBLEMS AND SOLUTION OFFERS: ÇORUM EXAMPLE

Zafer GÜNAKIN

**Aksaray University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering**

Supervisor: Prof. Dr. H. Murat YILMAZ

ABSTRACT

In order to collect Turkey cadastre in a single system, cadastral maps in the areas not registered yet in cadastral studies, areas that have been cadastralized by institutions such as Forestry and Agriculture but not yet registered in the land registry and areas already completed cadastre but cadastral maps produced in different systems should be renovated or digitized as soon as possible.

In terms of efficient use of country resources and no loss of time and labor, cadastre studies of all of the unregistered areas and 2 / B lands that have been taken out of forest boundaries due to lack of forest, together with renovation studies of cadastral sheets which are produced with old techniques of their time and legislations but technically inadequate against today's developing technology, lost application quality and do not reflect ground anymore should be renovated or digitized as soon as possible.

In order to efficient and effective utilization of public resources, TKGM should be a sole authority in the matter of ownership, coordination of the public institutions and organizations should be lead by TKGM. Studies should be completed through buying service from private sector in line with made plans.

In this thesis study, it is thought that the works carried out by the tender method will be more economical if planned to cover the whole unit. For this purpose, Çorum was examined as a sample. As a result of the research, it has been determined that approximately 44% cost savings will be achieved when the tender are planned and made in the way of cover whole units of cadastre studies carried out in Çorum province up to date.

Keywords: Turkey Cadastre, Registry Methods Of Properties, Renovation Of Cadastre Sheets, 2/B Lands, Çorum

August, 2019; 70 pages

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 5.1. 1/5000 ölçekli orman kadastro haritası.....	23
Şekil 5.2. 1/5000 ölçekli orman kadastro haritasının mevzuata uygun hale getirilmiş 1/1000 ölçekli kadastro haritası.....	25
Şekil 5.3. 1/5000 ölçekli orman kadastro haritasının mevzuata uygun hale getirilmiş başka bir 1/1000 ölçekli kadastro haritası.....	26
Şekil 5.4. 1/5000 ölçekli kadastro haritasında orman olarak tapulama harici bırakılmış alan.....	28
Şekil 5.5. 1/2000 ölçekli kadastro haritasında orman ve çalılık olarak tahdit dışı bırakılmış alan	29
Şekil 5.6. 1/2000 ölçekli kadastro haritasında fundalık olarak tahdit dışı bırakılmış alan.....	29
Şekil 5.7. 3402 sayılı kadastro kanunun geçici 8.maddesine göre tespit dışı bırakılmış alanlar ile ilgili şematik gösterim.....	30
Şekil 5.8. 3402 sayılı kadastro kanunu öncesi tapulama/kadastro gören yerlerde yapılacak işlem adımları	41

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1.	Cumhuriyet dönemi kadastro kanunları.....	8
Çizelge 5.1.	Güncelleme çalışmaları özet çizelgesi.....	38
Çizelge 5.2.	TKGM tarafından yürütülen tescil ve güncelleme çalışmalarının hangi kanun ve genelgelere göre yapıldığını gösterir çizelge.....	42
Çizelge 6.1.	Türkiye topraklarının mevcut durumu.....	43
Çizelge 6.2.	2003 yılı sonu itibari ile birim bazda mahalle ve köy kadastrosu gerçekleşme durumu	43
Çizelge 6.3.	2019 yılı itibari ile birim bazda mahalle ve köy kadastrosu.....	45
Çizelge 6.4.	TKGM verilerine göre yapılan ilk tesis kadastro ihaleli çalışmalar durumu	45
Çizelge 6.5.	TKGM verilerine göre yapılan orman kadastro ihaleli çalışmalar durumu	46
Çizelge 6.6.	TKGM verilerine göre yapılan 2/B ihaleli çalışmalar durumu.....	47
Çizelge 6.7.	TKGM verilerine göre İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde yapılan 2/B ihaleli çalışmalar durumu	47
Çizelge 6.8.	TKGM verilerine göre yapılan ilk tesis kadastrusunda tespit dışı bırakılan yerler ile ilgili ihaleli çalışmalar durumu.....	47
Çizelge 6.9.	TKGM verilerine göre yapılan 3402/22-a yenileme ihaleli çalışmalar durumu	48
Çizelge 6.10.	TKGM verilerine göre KKTC’de yapılan yenileme ihaleli çalışmalar durumu.....	49
Çizelge 6.11.	TKGM verilerine göre yapılan sayısallaştırma ihaleli çalışmalar durumu	49
Çizelge 6.12.	TKGM verilerine göre yapılan toplam ihaleli çalışmalar durumu	50
Çizelge 6.13.	Türkiye istatistik kurumunun yayımladığı üretici fiyatları endeks verileri	51
Çizelge 6.14.	TKGM verilerine göre TKMP yöntemiyle Çorum ilinde yapılan 3402/22-a çalışmaları	51
Çizelge 6.15.	TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan 3402/22-a çalışmaları	51
Çizelge 6.16.	TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan orman kadastro çalışmaları	52
Çizelge 6.17.	TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan tespit dışı yerlerin kadastro çalışmaları.....	52
Çizelge 6.18.	TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan güncelleme çalışmaları.....	53
Çizelge 6.19.	TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimler.....	53
Çizelge 6.20.	TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimlerin parsel sayıları/alanları	55
Çizelge 6.21.	TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimlerin maliyet hesabı	56

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

2/A	6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin A bendi
2/B	6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin B bendi
3402/22-a	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22'nci maddesi a bendi
3402/Geçici-8	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Geçici 8'nci maddesi
3402 SK	3402 sayılı Kadastro Kanunu
3402/EK-1	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 1'nci maddesi
3402/EK-4	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 4'üncü maddesi
3402/EK-5	3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek 5'inci maddesi
6831 SK	6831 sayılı Orman Kanunu
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
HKMO	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
KİK	Kamu İhale Kanunu
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
OGM	Orman Genel Müdürlüğü
ORKA	Orman Kadastro
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi

1. GİRİŞ

Kadastronun ortaya çıkmasında, taşınmaz sahiplerinden adil oranda vergi alınmasının yanında, özel veya tüzel kişilere veya devlete ait olan taşınmazların teknik ve hukuki yönden güvence altına alınması da yatmakta (Akça, 1980) olup, kadastronun en büyük faydalarından biri de, hukuki bakımdan sınır emniyetinin sağlanmasıdır (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası [HKMO], 1962). Bütün bunların yanında geçmişten günümüze kadar toprağa ilişkin tüm yatırımlarda başarı için ön koşulun taşınmazlar hakkında doğru bilgilere dayanma gereği oluşu, kadastronun önemini sürekli artırmaktadır (Köktürk, 2009).

Türkiye’de ilk tesis kadastro anlamında çalışmalara, 05.02.1912 tarihinde başlanılmış olmakla birlikte Medeni Kanun’un yürürlüğe girdiği tarih olan 1926’dan itibaren Türkiye’de özel hukuk kurallarında köklü değişiklikler olmuştur. Değişen bu durum haliyle taşınmaz mülkiyetini de olumlu anlamda etkilemiş ve taşınmaz mallar kanunla devlet güvencesi altına alınmıştır. Medeni Kanunun 704. maddesinde Taşınmaz mülkiyetinin konusunu “Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” oluşturmaktadır. 705. maddesinde “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olduğu” hükme bağlanmış olduğu görülmektedir. 719. maddesinde ise “Taşınmazın sınırlarının tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlendiği, Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretlerin birbirini tutmadığı durumlarda asıl olanın plandaki sınır olduğu” açıkça belirtilmiştir. Bu noktada arazilerin bir an önce kayıt altına alınabilmesi için kadastro çalışmalarına hız verilmiş fakat zamanın şartlarına göre ekonomik, mülkiyet çeşitliliği, coğrafik yapı, iklim özellikleri, ulaşım imkânları, kadastro haritalarını yapacak yetişmiş teknik personel ile malzeme yetersizliği gibi sebepler nedeniyle istenilen seviyeye bir türlü ulaşamamıştır.

Bir taşınmazın sınırlarının belirtilmesi, gerek mülk sahibi için, gerek o taşınmaza komşu olanlar, gerekse taşınmazdan herhangi bir şekilde istifade edenler veya istifade etme hakkı olanlar için oldukça önemlidir. Şöyle ki; geçmiş yıllarda yapılan bir çalışmada; bir adli yılın açılışında cinayet davalarının yaklaşık %55 ve asliye davalarının ise yaklaşık %80 kadarının gayrimenkul ihtilaflarına bağlı olduğu beyan

edilmiştir (HKMO, 1962). Mahkemelere gelen davaların büyük bir kısmının mülkiyet ile ilgili olması sonucunda mahkemelere doğru ve sağlıklı bilgi vermek için de mülkiyet sorunun çözümünde kadastronun yeni yaklaşımlara ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

Mevcut durumda 2005 yılında ihaleli kadastro ile özel sektörden destek alınarak kadastro çalışmaları tamamlanmış fakat bu sefer de önceki mevzuatlarına göre tespit dışı bırakılmış alanların, Orman Genel Müdürlüğü (OGM) tarafından yapılan orman kadastro çalışmalarının büyük bir kısmının ve orman sınırı dışına çıkarılmış alanların kadastro haritalarına işlenip tapuya tescil edilmediği görülmektedir. Yine önceki mevzuatlarına göre kadastrusu yapılmış yerlerde değişik sistemlerde üretilen haritaların yenilenmesi ya da sayısallaştırılması gerektiği ortaya çıkmıştır.

Tespit edilen bu eksiklerin giderilmesi için ilgisi olan kamu kurum ve kuruluşlar (Orman, Maliye ve Tarım gibi) mevcut durumu ortaya koymakta ve tescilsiz alanlarının bir an önce tescillerinin yapılması için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) ile projeler üretmekle birlikte gerek ödenek daha çokta planlama eksikliğinden dolayı kadastro çalışması yapılacak birimlere birden fazla kadastro çalışması yapmak için girilmesinin olumsuz anlamda sosyal ve ekonomik sonuçları olmaktadır.

Özetle olarak belirtmek gerekirse bu çalışmada öncelikle Türkiye’de Kadastronun tarihsel gelişimi ile Tescil etme yöntemleri ve kadastrusu yapılmış ormanların ve kamu orta mallarının kontrolünün nasıl yapıldığı anlatılmıştır. Daha sonra, kadastrusu yapılmamış ormanlar, orman dışına çıkartılmış 2/B Arazileri, idari tescil, tespit dışı kalmış alanların kadastrusu ile kadastro haritalarının yenilenmesinin nasıl yapıldığına değinilmiş tescillerin bir an önce tamamlanabilmesi ve Türkiye’nin tek sistemde toplanması için çeşitli öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

2. TOPRAĞIN VE KADASTRONUN ÖNEMİ

Toprak ile insan ilişkileri insanlık tarihi kadar eskidir. Kadastronun temel yapı taşı olan oluşturan toprak, ilk toplumların doğuşundan bu yana gerek kişisel gerekse de toplumsal zenginliğin başlıca kaynağı olmuştur. İnsanların ihtiyaçlarını karşılamak için yapılan çalışmalar, bu zenginliğin elde edilmesini ve paylaşılmasını düşündürmüştür. Bu düşünce, toprağın mülkiyetinin ve sınırlarının da belli edilmesi gerekliliği sorununun ortaya çıkmasına neden olmuştur (Erkan, 1980).

İlk zamanlarda kaba kuvvetle korunan taşınmaz mal mülkiyeti, medeni toplumlarda din kuralları veya hukuk kuralları ile korunmaya başlanmış ve böylece hukuki olarak “taşınmaz mal mülkiyeti” kavramı ortaya çıkmıştır (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Bir ülkenin gelişmişlik ölçütü sayılan kadastro ve benzeri işlemlerin yeryüzünde çok uzun yıllardan beri yapılmakta olduğu, bulunan en eski belgelerden anlaşılmaktadır (Tüdeş ve Bıyık, 2001). Tarihte kadastryu ilk olarak Mısırlılar mülkiyet sınırlarını belirlemek için kullanmışlardır. İlk çağın başlarından başlayarak (Eski Mısır Krallarından itibaren), ülke topraklarının yalnızca yüzölçümü değil beraberinde toprak niteliklerinin de yer aldığı bir kadastrodan yararlanmışlardır. Romalılar ise, Mısırlılardan aldıkları kadastro ile arazi vergisi toplamışlardır (Tahiroğlu, 2001).

Kadaastro kelimesinin etimolojisi incelendiğinde; Latince “caput” (bir arazi vergi birimi), “caputetestio” (nüfus başına düşen vergi), “registum” (tescil, kayıt) kelimelerinin birleşiminden oluşan “caputastum” kelimesinden üretildiği tespit edilmiştir. Bu kelime daha sonra “capdastre” ve “cadastre” biçimlerine dönüştükten sonra, Fransa ve İngiltere’de “cadastre”, İspanya ve İtalya’da “cadaastro”, Almanya’da ise “kataster” şeklinde kullanılmıştır (Kurandt, 1957).

Dünyada toprak kavramındaki tarihsel değişim kadastronun da değişmesine, evrimleşmesine neden olmuştur. İlk çağlarda tek boyutlu ve sadece vergi amaçlı kullanılan kadaastro, artık çok boyutlu ve kalkınmanın olmazsa olmaz koşulu olmuştur (Demir, 2002).

Kadaastro genel olarak bir ülkedeki arazi ve mülklerin yerlerini, konumlarını, yüzölçümlelerini, sınırlarını ve bunlar üzerindeki her türlü hak ve yükümlülükleri

tespit ederek devlet güvencesi altına alınması sonucunda kesin ve güvenilir veri sağlamayı amaçlamaktadır.

Kadastro 2014 raporunda ise; “Kadastro, bir ölçüye dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke ya da bölgenin mülkiyetle ilgili mülkiyetle ilgili verilerinin sistematik olarak düzenlenmiş kamu envanterleridir. Böylesi mülkiyetler bazı ayırt edici özelliğe sahip adlandırmalarla sistematik olarak tanımlanır. Mülkiyetin şekli ve parsel numaraları normal olarak büyük ölçekli haritalarda gösterilir. Bu haritalar her bir parselin mülkiyet yapısı, büyüklüğü, değeri ve yasal haklarını gösteren kayıtlarla bütünleşiktir. Bu tanımlamalar parsel nerede ve ne kadar sorularına yanıt verir. ” şeklinde tanımlanmıştır (Yomralıoğlu vd., 2003).

3. OSMANLI DÖNEMİNDE YAPILAN KADASTRO ÇALIŞMALARI

Osmanlı'da üretim büyük ölçüde tarıma dayalıdır. Amaç toprağı en iyi şekilde işleyip sonucunda da en iyi şekilde vergilendirmek olmuştur. Osmanlı dönemine ait ilk tapu kayıtlarının Orhan Gazi zamanında yapıldığı bilinse de, bu kayıtlara rastlanmadığından bunların varlığı, daha sonra yapılan kayıtlarda "Defter-i Köhne" adıyla bunlara yapılmış olan atıflardan anlaşılmaktadır. Osmanlı Devletinde ise ilk arazi yazımı (tahrir) sonunda düzenlenen ve günümüze kadar oluşan ilk kayıtlar 1534-1634 yıllarında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1990). Eyaletlerin adalet içinde yönetilmesi ve askeri yapının sürekliliğini devam ettirmek amacıyla araziler kayıt altına alınması amaçlanmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun o zamanki hudutları içerisindeki bütün şehir, kasaba ve köylerdeki arazi, hayvan çeşitleri belli başlı tarım ürünleri ve bunların miktarları, orman, koru, mera, yaylak ve kışlaklarla bunların hangi köy ve kasabaya ait olduğu, arazinin nev'ileri Divan katipleri denilen memurlar aracılığıyla özenle araştırılıp tespit edilerek defterlere geçirilmeye başlanmıştır (Koç, 2004). TKGM'de sayısı 2322 cildi bulan Kuyud-u Kadime ve Kuyud-u Hakani adı verilen bu defterlerde bulunan kayıtlarda miri ve vakıf arazileri belirtilmiştir. Ancak bu kayıtlarda özel mülkiyete esas olacak hiçbir kayıt bulunmamaktadır. Yapıldıkları dönem için çok amaçlı coğrafi bilgi sistemi niteliği taşımaktadırlar (Kıbaroğlu, 2010). Tüm bu olumlu gelişmelerin yanında, Osmanlı devletinde bugünkü anlamda bir tapu ve kadastro teşkilatı ile tapu sicili kurulamamıştır (Eren ve Başpınar, 2005).

4. TÜRKİYE’DE CUMHURİYET DÖNEMİ KADASTRO ÇALIŞMALARI

Türkiye’de ilk tesis kadastro faaliyetlerine “Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun" ile 1912 yılında, Konya iline bağlı Çumra ilçesinde başlanmış olmakla birlikte Birinci Dünya Savaşının çıkmasıyla çalışmalara devam edilememiştir.

1923 yılında Cumhuriyetin ilanından sonra, 1924 yılında, Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuştur. Bu dönemde kadastral nitelikteki çalışmalara ilk olarak 1924 tarihinde 474 sayılı “Artvin, Ardahan, Kars Vilayetleri ile Kulp, Iğdır Kazaları ve Hopa Kazası’nın Kemalpaşa Nahiyesi’ndeki Araziler Hakkında Tasarrufa Ait Kanun” uyarınca başlanmıştır. Bu kanun ile Artvin, Kars, Ardahan vilayetleri, Kulp kazası ile Hopa kazasının Kemalpaşa kasabasında bulunan taşınmazların sahiplerinin ve geometrik vaziyetinin ölçülerek belirlenmesinin yanında taşınmazdan elde edilebilen gelirinin ve taşınmazın değerinin belirlenmesi hedeflenmiştir. 474 sayılı kanuna dayanarak yapılan yazımlarda, Taşınmaz malların geometrik durumunun kroki şeklinde gösterilmesi karşısında TKGM bu çalışmaları kadastro niteliğinde kabul etmemektedir.

Cumhuriyet döneminde plana dayalı ilk çalışmalar 1925 yılında 657 sayılı “Harita Umum Müdüriyeti Umumiyesi Kanunu” ile 658 sayılı “Kadaastro Kanunu” dur. Çıkan bu kanunlara dayalı olarak Türkiye genelinde teşkilatlanmada yapılarak kurum TKGM adını almıştır.

658 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından 1925 yılından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya’da ilk tesis kadastro çalışmalarına başlanmış, bu çalışmalar harita üretim amacını da içermekle, bir plana bağlı olarak yapıldığından çalışmaların kadastro niteliğinde olduğu kabul edilmiştir. Harita Genel Müdürlüğü tarafından 1925 ila 1936 yılları arasında Ankara, İstanbul, Kocaeli ve Malatya’da 1/500, 1/1000 ve 1/2000 ölçekli kadastro haritaları üreterek kadastro çalışmalarına destek olmuştur.

Yapılan bu çalışmalar yanında Medeni Kanun’un 1926 yılında yürürlüğe girdiğinde mevcut durumda arazilerin çoğunun kayıt dışı olduğu görülmekteydi. Medeni Kanun’dan sonra yapılan çalışmalar tescile esas zorunluluğundan dolayı ikili bir durum ortaya çıkmıştır. Toplum tarafından hoş karşılanmayan bu durum hemen fark

edilmiş, öncelikle kentlerin belediye sınırları içinde taşınmazları kayıt altına almak ve kadastroya dayanan haritaları yapmak hedefiyle 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu çıkartılmıştır.

2613 sayılı Kanun ile Türkiye’de ilk tesis kadastro çalışmalarının istenilen hızda bitirilemeyeceği düşünülerek, kentlerin belediye sınırları dışında kalan taşınmazların ilk tesis kadastro için 22 Mart 1950 tarihinde 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girmiştir.

5602 sayılı Kanunda tespit edilen aksamaların giderilmesi için 1964 yılında 509 sayılı, peşinden de 1966 yılında da 766 sayılı Tapulama Kanunları yürürlüğe konularak kadastro çalışmalarına devam edilmiştir.

İl ve ilçelerin, Belediye sınırları dışında bu yasaların uygulanmasına başlanılmıştır. İki ayrı kanun ile yapılan kadastro, belediye sınırları içerisinde olanlarına Şehir Kadastro, dışındakilere de Arazi Kadastro adı verilmiştir. İl ve ilçe belediye sınırının bir tarafında 2613 sayılı (kentsel alanlarda), diğer tarafında ise değişik hükümler taşıyan sırasıyla 5602, 509 ve 766 (kırsal alanlarda) sayılı Kanunlar ile çalışmalara 1987 yılına kadar devam edilmiştir.

Gelişen teknoloji ile birlikte kentsel ve kırsal alanlarda farklı kanunlara göre yapılan kadastro faaliyetlerinin birleştirilmesi zaruri bir hal almıştır. Bu iki kanun birleştirilerek 1987 yılında 3402 Sayılı Kadastro Kanunu (3402 SK) yürürlüğe konularak çalışmalara devam edilmiştir. 3402 SK günün ihtiyaçlarına göre değişiklikler yapılmıştır. Cumhuriyet dönemi kadastro kanunları kronolojisi Çizelge 4.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 4.1. Cumhuriyet dönemi kadastro kanunları.

KANUN NO	YÜRÜRLÜK TARİHİ	RESMİ GAZETE TARİH VE SAYISI
Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkındaki Muvakkat Kanun	5.02.1912	
658 (Kadastro Kanunu)	1925	
2613 (Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu)	23.01.1935 23.06.1935 (14.Madde)	23.12.1934 - 2887
5602 (Tapulama Kanunu)	22.03.1950	22.03.1950 - 7463
509 (Tapulama Kanunu)	04.08.1964	01.08.1964 - 11769
766 (Tapulama Kanunu)	12.07.1966	12.07.1966 - 12346
3402 (Kadastro Kanunu)	10.10.1987	09.07.1987 - 19512
5304 (3402 Değişikliği)	03.03.2005	03.03.2005 - 25744
5831 (3402 Değişikliği)	27.01.2009	27.01.2009 - 27123
5841 (3402 Değişikliği)	14.03.2009	14.03.2009 - 27169
6302 (3402 Değişikliği)	18.05.2012	18.05.2012 - 28296
6495/31. Mad. (3402 Değişikliği)	02.08.2013	02.08.2013 - 28726
7139 /35.Mad.(3402 Değişikliği)	28.04.2018	28.04.2018 - 30405

5. TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MALLARI TESCİL ETME YÖNTEMLERİ

Türkiye’de taşınmaz malların kadastro su üç farklı kurum tarafından yapılmaktadır. TKGM tarafından 3402 SK’ya göre yapılan ilk tesis kadastro su, OGM tarafından 6831 SK’ya göre yapılan orman kadastro su ve 4342 sayılı Mera Kanunu’na göre yapılan mera kadastro sudur. Taşınmaz malların tescillerinin 3 bölümde ele alınması gerekmektedir. Şöyle ki;

İlk bölümde tapulama/kadastro sonucu tapu siciline tescili tamamlanmış olan taşınmazlar,

İkinci bölümde kadastroya tabi tutulmuş ancak o günkü mevzuatı gereğince tescil dışı tutulmuş taşınmazlar (Yunak, çeşme, kuyu gibi kamu hizmet malları ile mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malları), tapulama/kadastro çalışmalarında tespit dışı kalmış taşınmaz mallar, mevzuatı gereği tespit dışı alanda kalmış yerlerde 3116 sayılı ya da 6831 SK’ya göre orman kadastro ekiplerince yapılan orman tahdidi ya da orman kadastro su yapılmış fakat henüz kadastro müdürlüğü kontrolünden geçmediği için tapu siciline tescili yapılmamış taşınmaz mallar, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin kadastro su ile 2/B alanlarının Güncelleme çalışmaları,

Üçüncü bölümde ise tapu sicilinde tescilli olan fakat 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22.maddesinin a bendine (3402/22-a) göre yenilenmesine ya da 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1.maddesine (3402/EK-1) göre sayısallaştırılmasına ihtiyaç duyulan taşınmaz mallar.

5.1 Tapulama/Kadastro Çalışmaları Sonucu Kesinleşerek Tapu Siciline

Kayıtları Tamamlanmış Olan Taşınmazlar

5.1.1 İlk tesis kadastro su

Geçmişten günümüze kadar değişik kanunlarla yapıla gelen kadastro çalışmaları 1926 yılında kabul edilen Medeni Kanun ve 1930 yılında yürürlüğe konulan Tapu Sicil Tüzüğüne uygun olacak şekilde Taşınmazlardaki eylemli durumları hukuka uygun bir duruma getirmek, tapusu olmayan taşınmazları tapulu hale getirmek ve kadastroya dayanan haritalar yapmak amacıyla kentsel alanlarda 2613 sayılı

Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 15 Aralık 1934 tarihinde yürürlüğe konularak başlanmıştır.

2613 sayılı Kanunun hızlı bir şekilde ve genelde il ve ilçe merkezlerinde uygulanması sonucunda kırsal alanlarda çalışmalar durma noktasına gelmiş; bu eksikliğin giderilmesi için de kırsal alanların da kadastrounu yapmak üzere 15.03.1950 tarih ve “5602 sayılı Tapulama Kanunu” çıkarılmıştır.

Oluşan aksaklıkları giderebilmek için, yaşanan tecrübelerin ışığında 1964 yılında 509 sayılı Kanun çıkarılmış; ancak Anayasa Mahkemesi bu kanunu şekil yönünden iptal etmiştir. İptal edilen kanunun yerine aynı hükümleri taşıyan 28.06.1966 tarihinde “766 sayılı Tapulama Kanunu” çıkartılarak uygulamaya konulmuştur. Temel hedef, 5602 sayılı Kanun ile amaçlanan hedeflerdir. Günün getirdiği şartlar da göz önüne alınarak ilavelerin yapıldığı 509 sayılı Kanun gibi kırsal kesimlerde uygulanmak suretiyle kadastrounun tamamlanması hedefine ulaşmak üzere, yurdun büyük bir kesiminde uygulanmıştır.

Bu iki başlılık 1987 yılında 3402 SK’nın yürürlüğe girmesiyle giderilmiş, kentsel ve kırsal alanlardaki çalışmalar tek elden yürütülmeye başlanmıştır. İşte şimdiye kadar bu yasalar çerçevesinde yürütülen çalışmalara ilk tesis (kuruluş) kadastrou denilmektedir.

Türkiye’deki var olan kadastro sisteminin amacı; 3402 SK’nın 1.maddesinde “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” şeklinde 22.02.2015 tarihinde 5304 sayılı kanun ile değiştirilerek güncellenmiştir.

Bu tanımlamayla, günün teknolojik gelişmeleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirtecek teknik çalışmalar, ülke bütününde ele alınmış ve ayrıca; üretilecek haritalara da nitelik açısından yeni boyutlar getirilmiştir. Madde de yer alan “ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak” deyiimi ile soruna ülke bütününde bakılmış, üretilecek haritaların ülke nirengi ve nivelman ağına

dayandırılarak kadastro faaliyetlerinin teknik yönü ile tek bir sistem içinde olması hedeflenmiştir. “Kadastral veya topoğrafik kadastral” denilmekle de, kadastro çalışmaları sırasında ihtiyaca uygun harita üretilmesi amaçlanmıştır (Toker, 2018).

Yeni düzenleme ile getirilen “mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.” ibaresiyle de; çağdaş şehircilik anlayışına uygun harita üretilmesi ve kadastro sonucu elde edilen verilerin haritacılık ile ilgili tüm sektörlerde kullanılabilmesine geçiş yapılabilmesi hedeflenmektedir (Toker, 2018).

Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritası yapılırken, aynı zamanda taşınmazların malikleri belirlenmesi varsa üzerinde hakların saptanması, eski tapuların yenilenmesi ve tapusuz yerlerin tapuya bağlanması suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilinin meydana getirilmesi öngörülmüştür. Böylece, Medeni Kanundan önce ve sonraki dönemlerde taşınmazlar üzerinde meydana gelen eylemli durum ile hukuki durum arasındaki farklılıklar hukuksallaştırılmaktadır (Toker, 2018).

Genel olarak değerlendirildiğinde kanunun amaçlarının üç noktada toplandığı görülmektedir;

- 1- Taşınmazların sınırlarının arazi ve harita üzerinde belirlenmesi,
- 2- Taşınmazların hukuki durumlarının tespiti,
- 3- Medeni kanunun öngördüğü tapu sicilinin kurulması.

Bu amaçlara uygun olarak yürütülen kadastro sonunda taşınmaz malların hem geometrik durumu ve özellikle parsel sınırları, şekli, yüzölçümü, niteliği, konumu ve kullanım türü haritası üzerinde hem de toprak üzerinde belirlenmiş olur. İkinci amacın gerçekleşmesiyle taşınmaz malların mülkiyet durumu, bunların kime ait olduğu, üzerindeki sınırlı ayni haklar ve bunların sahipleri de tespit edilmiş olur (Eren ve Başpınar, 2005).

Günümüzde kadastro çalışmaları sorunlu birimler dışında tamamlanmış olmakla birlikte, güncelleme, sayısallaştırma (3402/EK-1), Orman kadastrası, 6831 SK

kapsamında Orman Kadastro Komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılarak çıkarma işlemi yapılmış 2/B parsellerinde 3402 sayılı Kadastro Kanunun Ek 4.maddesi (3402/EK-4) uyarınca yapılan çalışmalar, 3402 SK’ nın Geçici 8’inci maddesi (3402/Geçici-8) ve TKGM’ nin “Kadastro çalışmalarında tespit harici bırakılan yerlerde uygulama” konulu 2009/7 nolu Genelgesinin 2’nci maddesi esasları çerçevesinde, 3402 SK’ nın yayım tarihi olan 09.07.1987 tarihinden önceki Kanunlara göre kadastro çalışmaları yapılan birimlerde; çalışma alanı sınırı içinde, Maliye hazinesine ait olup da tespit dışı bırakılmış yerlerin kadastrounun yapılması ve KKTC yenileme faaliyetleri de devam etmektedir. TKGM’nin resmi internet sitesinde “Türkiye Geneline Kadastro Durumu” online olarak kontrol edildiğinde, 31 Temmuz 2019 tarihi itibarıyla Türkiye kadastrounun %99’nun tamamlanmış olduğu görülmektedir (URL-1).

5.1.2 Orman kadastro

Ülkemizde şehir ve köylerde yapılan genel kadastro çalışmalarının haricinde yapılan bir diğer kadastro çeşidi orman kadastroudur. Orman Kadastro, ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her türlü taşınmaz mallar ile arasındaki sınırlarının belirlenmesidir. Orman kadastro faaliyetleri 1937 yılından itibaren 3116 sayılı Kanun ile başlanmış fakat olumsuzlukları gidermek amacıyla 1956 yılında 6831 SK yürürlüğe konulmuştur. 6831 sayılı Kanunda yürürlüğe girdiği yıldan beri birçok değişikliğe uğramakla birlikte, günümüzde hala orman mevzuatının temelini oluşturmaktadır. Günümüze değin orman kadastro çalışmaları, orman kadastro komisyonları ve orman kadastro ekipleri tarafından yapılmakta olup, zaman zaman yapılan kanun değişiklikleri ile komisyon bünyeleri ve çalışma esasları değiştirilmiş olsa da, bu komisyonlar mevcut kanuna göre orman kadastro ile orman sınırları dışına çıkarma faaliyetlerinin iş ve işlemlerini halen devam ettirmektedirler (Gençay, 2012).

Ormanların sınırını, geometrik durumunu ve alanını belirlemek amacıyla kadastro işlemleri yapılır. Bugün ki Orman Yasası’nın 11. maddesine göre, kadastro yapıp kesinleşen, devlet ormanları, tapu idaresinde herhangi bir vergi ve harç alınmaksızın Hazine adına tescil edilir. Buradaki tescil, arazi kadastro yasasındaki tescil anlamında değildir. Kısacası ormanların tescili tabiri ormanların sınırlandırılması demektir (Ateş, 2010). Dolayısı ile Ormanların ve orman dışına çıkarılan yerlerin

sınırlandırılması ve Kadastro Müdürlüğüne kontrolü ile kadastro paftasına işlendikten sonra Tapu Müdürlüğünde Maliye Hazinesi adına tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemine “orman kadastro” denmektedir.

Orman tahdidi ve kadastro işlerinin hangi organlar ve kimler tarafından yapılması gerektiği konusu eskiden beri tartışıla gelmiştir. Hatta bu konuda ormancı meslektaşlar arasında bile zaman zaman düşünce ve görüş ayrılıkları ortaya çıkmıştır. Görüşlerden birisi, bu işlerin özellikle ormancı olmamaları ve tarafsızlıklarını daha iyi koruyabilecekleri düşüncesi ile tapu ve kadastro heyetlerine yaptırılması iken, diğer bir görüş de tahdit ve kadastro işlerinin kurulacak özel mahkemeler eli ile yürütülmesi şeklindedir. Bu takdirde hem vatandaşın hakkı daha iyi korunacak hem de ortaya çıkan anlaşmazlıkları yerinde hükme bağlamak mümkün olacaktır (İnal, 1968). Orman kadastro işlerinin kısa sürede bitirilmesini temel hedef alan bu düşünceler zaman zaman uygulamaya koyulmaya çalışılmışsa da, istenilen başarıya ulaşamadığı günümüzde orman kadastro sunun halen tamamlanamamış olması ile ortaya koyulabilmektedir.

Ülkemizde ilk tesis kadastro ve orman kadastro faaliyetlerinin farklı merciler tarafından yürütülmesi, orman kadastro sunun başlangıcından beri önemli sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. TKGM ve OGM zaman zaman yayınladıkları genelgelerle veya karşılıklı yapılan protokollerle problemleri çözmeye çalışmışlar, ancak başarılı olamamışlardır. Bu çabalara rağmen iki kurum arasında gerekli uyum sağlanamayınca 3402 SK’ya bu konuda hükümler eklenmeye başlanmıştır (Ayanoğlu, 1992).

Orman kadastro sunun önemi ve bir an önce tamamlanmasının gerekliliği uzun yıllar önce fark edilmiş ve bu yönde sürekli çabalar harcanmıştır. Çünkü orman rejimine giren alanların güvenliğinin sağlanabilmesi ve bu alanlar üzerinde ormancılığın çeşitli işlevlerinin gerçekleştirilebilmesi için her şeyden önce söz konusu alanların sınırlarının kesin olarak belli edilmesi, niteliğinin belirlenmesi, özel sınır işaretleri ile işaretlenmesi, kroki ve haritalarının yapılması sahibi adına tapuya tescil edilmesi yani kadastro sunun yapılması gerektiği gerçeği göz ardı edilememiştir (Özdönmez, 1978).

İlk Tesis kadastro ekiplerine 2613 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarında orman kadastrusu yapma konusunda bir düzenleme bulunmamakla birlikte orman kadastrusu yapma yetkisi 3402 SK ile verilmiştir.

Bütün bu bilgiler ışığında; orman kadastro ekiplerince orman kadastrusunun yapılarak kesinleştirilmiş olanlarının ilgili birimin tapu kütüklerine tescili ve orman kadastrusu henüz yapılmamış olan yerlerin orman kadastrusunun yapılması çalışmaları halen devam etmektedir.

5.1.3 Kamu orta mallarının kadastrusu

İlk Tesis ve orman kadastrusu haricinde ülkemizde farklı bir kanuna göre ve farklı bir kurum tarafından yapılan bir kadastro çalışması daha vardır ki, o da Mera Kadastrusudur. Meraların tespit, tahdit ve tahsis işleri 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca yapılır. Meralar ile ilgili düzenlenen ilk kanun olma özelliğini taşıyan 4342 sayılı Kanunun temelini meraların tespiti, tahditi ve tahsisi oluşturmaktadır.

Bununla birlikte 3402 SK'nın 16'ncı maddesinin B bendine göre Kamu Orta Malları kadastro ekibince kadastrusu yapılır ve özel siciline kaydedilirken nu kapsamdaki taşınmazların tespit, tahdit ve tahsis yetkisi, 4342 sayılı Mera Kanununa göre oluşturulan mera komisyonlarına verilmiştir.

TKGM tarafından kadastro çalışmalara başlanılmadan en az dört ay önce ilgili tarım müdürlüğüne bilgi verilir. Mera Komisyonu, bu süre içinde kamu orta malları ile ilgili çalışma yapmadığı takdirde, kamu orta malı nitelikli taşınmazların kadastro işlemleri 3402 SK hükümlerine göre kadastro komisyonlarınca yerine getirilir. Bu komisyona işinin uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir.

5.1.4 Afet bölgelerindeki kadastro çalışmaları

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 1051 sayılı Kanunla değişik 18'inci maddesi hükümlerine göre çalışmalar 2613 ve 766 sayılı kanunlara göre yapılmıştır. 7269 sayılı Kanunda yapılan atıflardan dolayı iptal edilen bu kanunların yerine getirilen 3402 SK'nın 48'inci maddesinin 2'nci fıkrasına, "Diğer kanunların, 2613 ve 766

sayılı kanunlara yaptığı atıflar bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır." hükmü getirilmiştir. Buna göre afet bölgelerindeki çalışmalar 3402 SK hükümlerine göre kadastro ekiplerince yapılmaktadır. Yapılan çalışmalarda askı ilanı kanun gereği yapılmamaktadır.

5.1.5 Özel kanunlarına göre yapılan tesciller

Bazı kendine özgü Havza-i Fahmiye, çeşitli nedenlerle devletin uhdesine geçen yerler, Kültür varlığı ve 1. ve 2. Derece Sit Alanları ile ilgili uygulamalar bulunmaktadır.

5.1.5.1 Havza-i fahmiye (Taşkömürü Havzası) ile ilgili uygulamalar

3303 sayılı Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanunu'nun Ek-1 maddesine göre bu yerler ile ilgili kadastro uygulamalarından bahsedilmiştir. 3303 sayılı Kanunun Ek- 1'inci maddesi uygulamaları için TKGM tarafından 2016/1 nolu genelge çıkartılmıştır.

5.1.5.2 6 Ağustos 1340 (1924) tarihinden önce ülkemizden firar eden, ülkeyi terk eden, değişime tabi tutulan ve o tarihte malının başında bulunmayan kişilerin gayrimenkulleri ilgili uygulamalar

Bu konu ile uygulama TKGM'nin 2001/7 sayılı "Mübadil (değiştirilen), mütegayyip (kaybolmuş), mufarakat (terk eden) ve firari (kaçak) kişilerin taşınmaz malları" konulu genelge ile düzenlenmiştir.

5.1.5.3 Kültür ve tabiat varlıkları ve 1. ve 2. derece sit alanları ile ilgili uygulamalar

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun amacı l'inci madde de, "Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir." şeklinde tanımlanmıştır. 7'nci maddesi ve yönetmelik hükümlerine göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Vakıflar Genel Müdürlüğünce tespit edilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca tescil edilip ilan edilmesinden sonra mahalli mülki amirin bildirisi

üzerine, bu taşınmaz malların tapu kütüğünün beyanlar hanesine "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde belirtme yapılır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile ilgili olarak TKGM'nin 2010/10 sayılı Genelgesi uyarınca ilgili Kadastro ve Tapu müdürlükleri çalışmalarını yürütmektedir.

Kanunun 13'üncü maddesi Kültür ve Turizm Bakanlığının müsaadesi olmadan Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlara ait olan ve usulüne uygun olarak tescil ve ilan edilen, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait koruma sınırları dahilindeki taşınmazlar, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz ve de hibe edilemediğinden bu tür taleplerde mutlaka Kültür ve Turizm Bakanlığının izninin olup olmadığı araştırılır. Yalnız Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşları dışında kalan gerçek veya tüzel kişiler adına kayıtlı korunması gerekli kültür varlığı olarak saptanan taşınmaz malların devir ve temlik veya üzerinde aynı bir hak tesisi yasaklanmamıştır.

Yine aynı şekilde 2863 sayılı Kanun'un 7'nci maddesi ve ilgili Yönetmelik hükümleri gereğince tescil edilen parsellerde ve sit alanlarında imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan cins tashihi gerektiren işlemler ile yola terk, yoldan ihdas, ifraz ve tevhit gibi işlemlerin de ilgili koruma kurulundan izin alınarak yapılması gerekmektedir.

Tapu kütüğüne "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan parseller her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğundan kadastro müdürlüğünde yapılacak teknik işlemler ile tapu müdürlüğünde yapılacak tapu işlemlerinden 492 sayılı Harçlar Kanunun 59' uncu maddesinin m bendinden dolayı harç tahsil ettirilmez.

5.2 İlk Tesis Kadastro Tamamlanmış Yerlerde Diğer Kamu Kurum Ve Kuruluşlarınca Üretilen Kadastral Nitelikli Haritaların Kontrolü Ve Tescili

5.2.1 İlk tesis kadastro tamamlanmış yerlerde ormanlar ile 2/A veya 2/B maddelerine göre hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin kadastro müdürlüğü tarafından kontrolü

6831 SK' nın 11'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında "Kadastro yapıp kesinleşen Devlete ait ormanlar orman vasfı ile, 2'nci maddeye göre orman sınırları dışına çıkarılan yerler ise kaydında belirtme yapılarak hâlihazır vasfı ile; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle, en geç üç ay içinde hiçbir harç ve bedel alınmaksızın hazine adına tapu kütüklerine kaydedilir" hükmü vardır. Aynı şekilde ormanların tescile tabi olduğu 3402 SK' nın 22'nci maddesinde "Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır." şeklinde ifade edilmektedir.

3402 SK' nın 4 üncü maddesine, 19.04.2018 tarihinde eklenen ek fıkra ile "Orman tahdidi veya kadastro yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında, tapuya tescil edilip edilmediğine bakılmaksızın düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, orman işletme müdürlüğünce görevlendirilecek en az bir orman yüksek mühendisi veya orman mühendisi ile ilgili kadastro müdürlüğünce görevlendirilecek kontrol mühendisi veya mühendisin iştirak ettirildiği, bu Kanunun 3 üncü maddesine göre oluşturulacak kadastro ekibince orman sınır nokta ve hatları orman kadastro tutanakları esas alınmak suretiyle zemine aplane edilir. Tespit edilen uyumsuzluk yukarıda oluşturulan kadastro ekibince teknik mevzuatına uygun hale getirilir. Çalışma neticesinde 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 ilanını müteakip kesinleşir." hükmü getirilmiştir.

6831 SK' nın 10'uncu maddesine eklenen ek fıkra ile "Kadastro tamamlanan veya devam eden ormanlara ait haritaların yapılmasında ölçme, hesap, tersimat ve aplikasyon işleri harita ve kadastro mühendisleri veya teknikerleri tarafından yapılır, sorumluluk harita ve kadastro mühendislerine aittir. Çalışma alanlarında

yapılan ölçüm ve haritalama işlemlerinin usulüne uygun olarak yapılmasını sağlamak ile kontrol onayını yapmak üzere TKGM taşra teşkilatınca kontrol mühendisi görevlendirilir. Kadastro teknik standartlarına uygun üretilen bu haritalar, harita ve kadastro mühendislerinin kontrol onayından sonra komisyon başkanınca tasdik olunur." hükmündedir.

Bu nedenle, TKGM ile OGM arasında düzenlenen bir talimatla ihtiyaç halinde teknik destek vermek üzere TKGM'nin konu ile ilgili kadastro müdürlüğünce yeteri kadar teknik personel görevlendirilmesi yapılır. İşlemler tamamlandığında Kadastro Müdürlüğü tarafından kontroller yapılır ve rapor hazırlanır. Hazırlanan rapor her iki kurumun görevlilerince onaylanır. Burada dikkat edilmesi gereken ise bu onaydan sonra orman idaresince en geç 2 ay içerisinde, askı ilanına alınmadığı takdirde kontrolün yapılması ve yeniden onayı yapılması gerektiğidir.

Orman kadastro komisyonları tarafından, 6831 SK uyarınca orman kadastro yapılmış ya da hazine adına orman sınırları dışına çıkartılarak evrakları ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilerek tapu siciline tescil talebinde bulunulması halinde İlgili kadastro kontrol mühendisi sorumluluğunda orman kadastro haritaları kadastro paftalarına aktarılır. Bu aktarma sırasında, orman kadastro haritalarının uygun olmadığı tespit edilirse hazırlanacak raporla ilgili orman idaresine iade edilir.

Orman idaresi tarafından rapordaki eksikler kurulacak olan düzeltme ekibi kurulur. 3402 SK' ya göre kurulacak olan düzeltme ekibine orman ve kadastro idaresinden en az bir orman mühendisi ile harita mühendisi katılır. Düzeltme işlemleri sonucu otuz günlük askı ilanına alınarak işlem tamamlanır.

Yapılan çalışma sonucu orman haritaları değil de kadastro paftalarının hatalı olduğu tespit edilirse mevzuatına uygun olarak kadastro müdürlüğünce hatalar ilgili mevzuatına göre giderilmeye çalışılır. Giderilememe durumunda ise hatalı kadastro parselleri listelenerek bir üst yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir.

5.2.2 İlk tesis kadastro su tamamlanmış yerlerde ormanların ve 6831 SK' nın 2/A veya 2/B maddelerine göre hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin tescili

Kadastro müdürlüğü tarafından yapılan kontrol sonucu hataları giderilerek mevzuata uygun hale getirilen Orman haritaları tescil bildirimini düzenlenerek, tapu müdürlüğüne tapu siciline işlenmesi için gönderilir.

Gerçek veya tüzel kişiler adına tapu kütüğüne tescilli olan kadastro parsellerinin gerek tamamı gerekse de bir kısmı Orman haritaları ile kadastro haritalarının karşılaştırılması sonucu orman içerisinde kalıyorsa burada mükerrer bir oluşmuş demektir. Bu durumdaki parseller orman idaresi ile maliye kuruluşuna bildirilir ve bu taşınmazların orman sınırları içerisinde kalan kısımlarına ait tapularının mahkeme kararı ya da kamulaştırma ile iptali sağlanmadıkça hazine adına tescillerinin yapılmayacağı belirtilir.

5.2.3 Tesis kadastro su tamamlanmış yerlerde hazine adına tescilli taşınmazlarda uygulama

Kesinleşmiş orman haritalarına göre; bir kısmı ya da tamamı ormanda ya da orman sınırı dışına çıkarılan alanlarda kalan tapulu hazine taşınmazları varsa ifrazı gereken parseller için kadastro müdürlüğüne düzenlenecek olan tescil bildirimine göre ifrazı yapılır. Tamamı kalıyorsa ilgili tapu kütüğüne gerekli belirtme yapılarak kütük sayfası kapatıldıktan sonra ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilir.

5.2.4 Tesis kadastro su tamamlanmış yerlerde mera, otlak, yaylak ve kışlak gibi orta malı olarak orman sınırı dışına çıkarılan yerlerde uygulama

Kesinleşmiş orman haritalarına ve tahdit tutanaklarına göre, mera, yaylak, kışlak gibi vasıflarla orman sınırları dışına çıkartılan bu durumdaki taşınmazlar, 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri uyarınca özel siciline kaydedilir.

5.2.5 İdari tescil

5.2.5.1 Kadastro tamamlanmış çalışma alanlarında yapılan idari tescil

Kamu kurum ve kuruluşları adına tapuda kayıtlı olup da kadastro çalışmalarında tespit harici bırakılan taşınmazların idari yoldan tescili TKGM' nin "Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Yerlerin İdari Yoldan Tescili" konulu 2013/11 numaralı Genelgesine göre tescili talep edilen yerle ilgili olarak "İlk tesis kadastroundan sonra gerçek veya tüzel kişiler tarafından açılmış tescil davası ile Hazine ve şahıslar arasında sınır veya mülkiyet yönünden yargıya intikal etmiş olup da halen devam eden bir dava bulunup bulunmadığını belirten mahalli hukuk mahkemelerinden, ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğünden alınmış yazılar ile dayanak tapu kaydının ve varsa bu yere ait harita veya kroki örneğinin sunulması" gerekmektedir. Yine aynı genelgeye göre Kadastro Müdürlüğü tarafından ibraz edilen tapu kaydının kadastro çalışmaları sırasında uygulanıp uygulanmadığı, talep konusu yerin kıyı kenar çizgisi, orman kadastro veya mera haritası sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususları araştırılır. İşlemler tamamlandıktan sonra tescil için ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerlerin Tescilinde ise TKGM' nin "Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Yerlerin İdari Yoldan Tescili" konulu 2013/11 numaralı Genelgesine göre tescili talep edilen taşınmaz için maliye kuruluşunca veya Hazine adına tescil talebinde bulunmaya yetkili kuruluşlarca, tescilde sakınca bulunmadığının belirtildiği talep yazısına ek olarak Orman ya da 6831 SK' nın 2' nci maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı, , kamu orta malı olmadığı, göl ya da baraj gibi su toplama havzasında kalmadığı, dere ve akarsu gibi yerlerde, suyun akışına mani bir durumun olmadığına dair ilgili kurumlardan alınmış yazılar eklenir.

Tescile yönelik sınırlandırma haritası yapımı ise İdari Tescili istenen taşınmaz kadastro bitirilmiş çalışma alanında kalıyorsa 3402 SK' nın 22' nci maddesinde *"Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır."* hükmü gereğince, kadastro bitirilmiş çalışma alanları içerisinde kadastro yapılmamış yerlerin hazine adına tescilinde,

haritası kadastro müdürlüğü tarafından yapılır ve bu bu işlemlerden döner sermaye ücreti alınmaz.

5.2.5.2 Kadastronu henüz yapılmamış çalışma alanlarında yapılan idari tescil

Kadastrona başlanmamış köy veya mahallelerde, Hazinesin senetsiz olarak tasarrufunda bulunan ya da Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerin Hazine adına tesciline yönelik talepler de, yukarıda belirtilen usul ve esaslara göre karşılanır. Tescili istenen yer TKGM'nin 03 Ocak 2005 tarihli ve 2005/1 sayılı Genelgesi uyarınca, karakol yeri, sağlık ocağı, okul, ibadet yeri, afet nedeniyle seçilen yeni yerleşim alanı gibi kamu hizmeti amaçlı kullanılacak olan yerlerden ise sınırlandırma haritası kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın düzenlenir. Bunların dışında kalıp da harita yapımını gerektiren durumlarda ise sınırlandırma haritaları tescil talebinde bulunan kurum ya da kuruluş tarafından yaptırılması gerekmektedir.

5.3 TKGM Tarafından Yürütölen Kadastro ve Tescil Çalışmaları

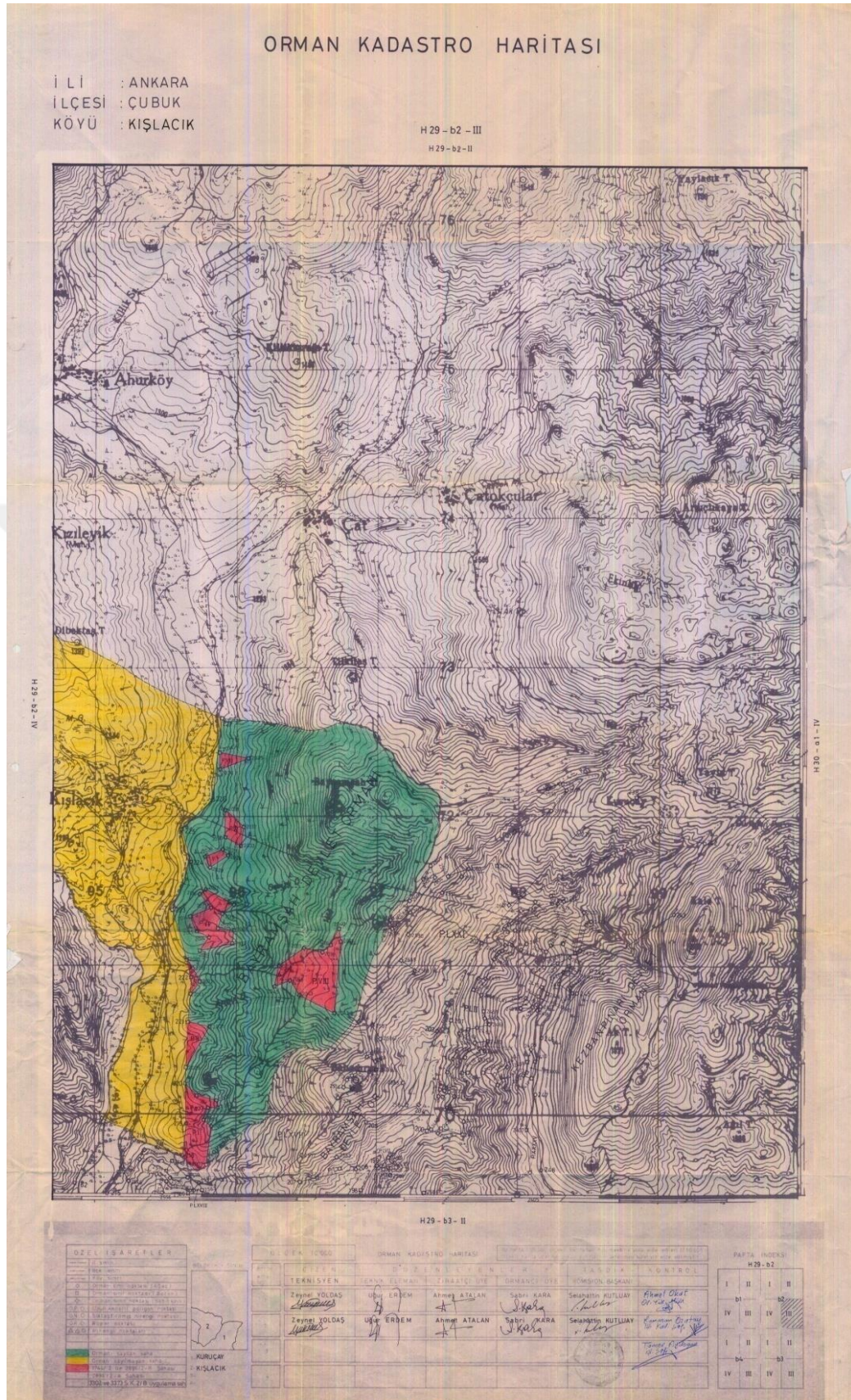
5.3.1 6831 sayılı orman kanununun 2/B maddesine göre hazine adına orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin kadastronun ve güncellemesinin yapılması

Bilim ve teknik bakımından orman niteliğini kaybeden yerlerin orman sınırları dışına çıkarılması işlemi olan ve adına kısaca 2/B denilen işlemler de aslında orman kadastronun bir parçasıdır. 6831 SK'nın 1. maddesine göre orman kadastrosu, Orman Kadastro Komisyonlarınca yapılır. Ormanlar ile Orman sınırları dışına çıkarma işlemleri Anayasanın 169.maddesinde anlatılmış yine 170. maddesinde bu işlemlerin kanun yoluyla düzenleneceğinden bahsedilmiştir. Anayasaya göre düzenlenen 6831 SK'nın 2. maddesine göre 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, findıklık, fıstıklık (Antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman sınırları dışına çıkartılır. Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise, Maliye Hazinesi adına, Hükmi Şahsiyeti Haiz Amme Müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, özel orman ise malikleri adına orman

sınırları dışına çıkartılarak kesinleştikten sonra tapuda tescil işlemi yapılarak işlem tamamlanmaktadır.

Orman sınırları dışına çıkarma işlemleri parsel olarak değil blok halinde yapılmaktadır. Orman kadastro çalışmaları ile üretilen orman kadastro haritalarında ormanlar yeşil renk, orman olmayan alanlar sarı renk ve orman sınırları dışına çıkartılan 2/B alanları kırmızı renk ile gösterilmektedir. Ankara ili Çubuk İlçesi Kışlacık köyüne ait Orman Kadastro Çalışmaları sonucu üretilen Ormanlar, orman olmayan alanlar ve 2/B alanlarını bir arada gösterir 1/5000 ölçekli Orman Kadastro Haritası örneği Şekil 5.1’ de gösterilmiştir.



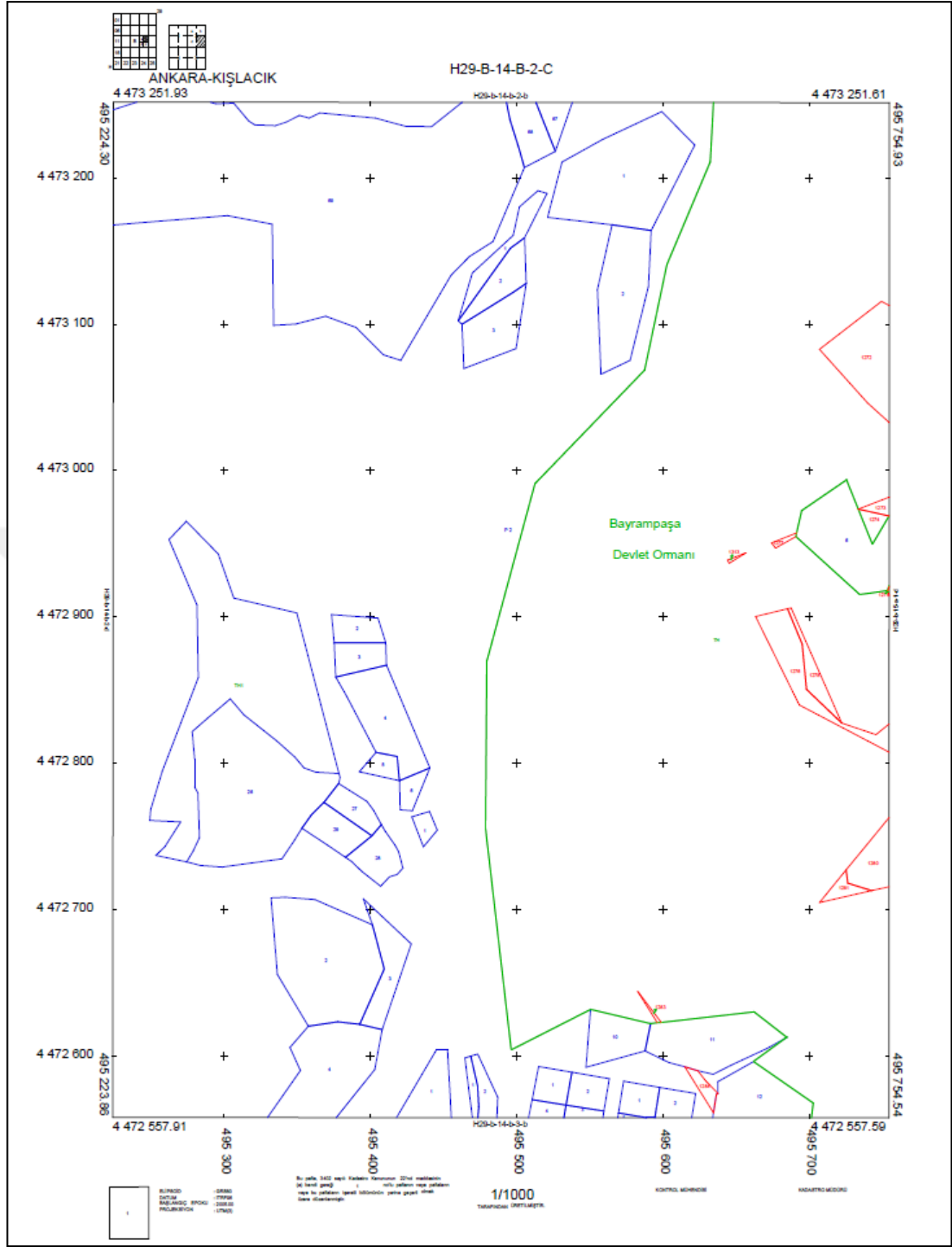


Şekil 5.1. 1/5000 ölçekli orman kadastro haritası.

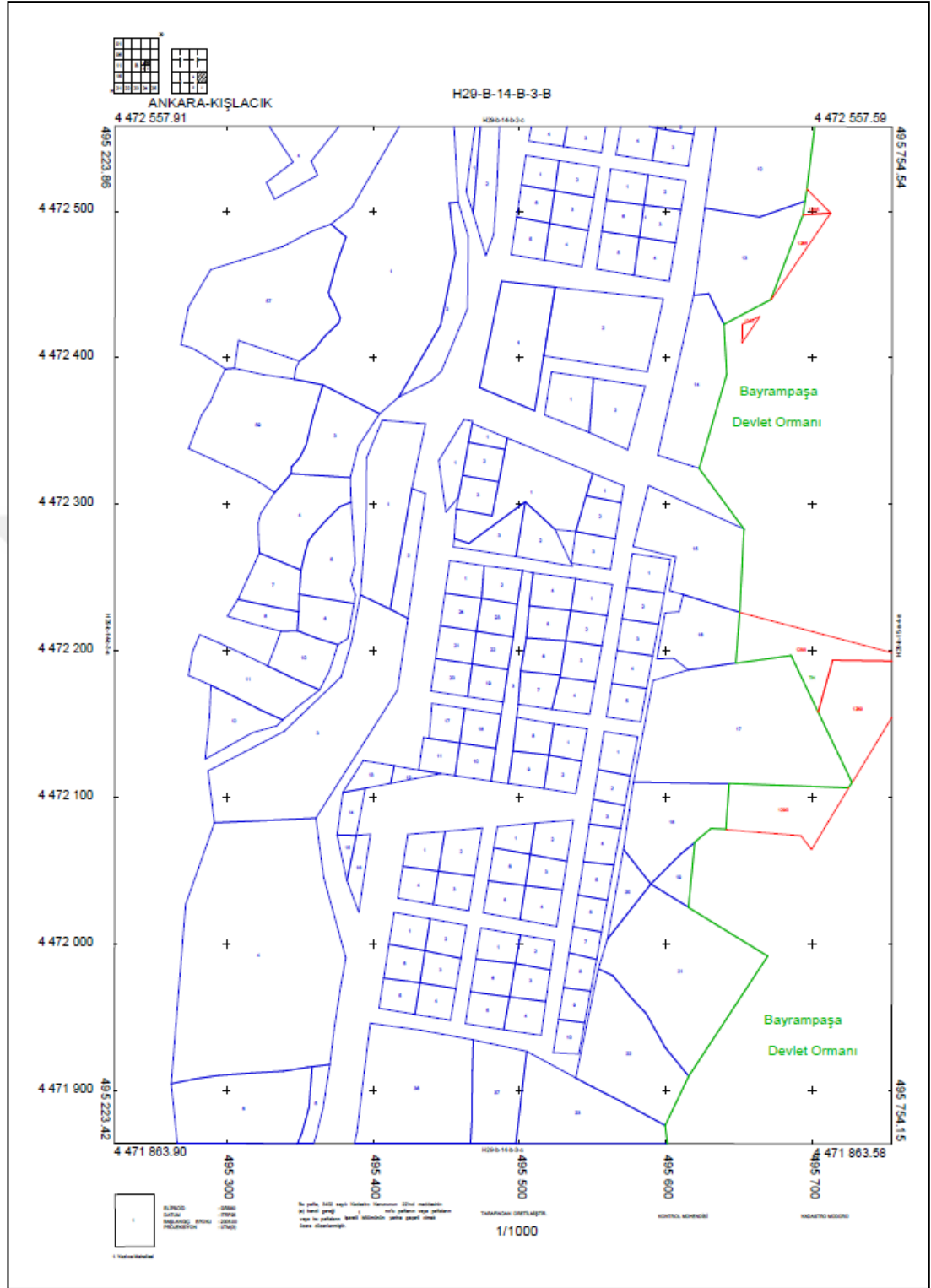
Orman kadastro komisyonları tarafından üretilen ve askıya çıkartılarak kesinleştirilen Orman Kadastro Haritaları tescil edilmesi amacıyla TKGM ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Orman ve 2/B Bloklarının teknik mevzuata uygun olan ya da teknik yönden mevzuata uygun hale getirilmesi sağlanan Orman Kadastro Haritaları tescil beyannameleri hazırlanarak ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Orman kadastrusunun yapılması ve tescilinin yanı sıra orman olan alandan blok halinde çıkarılan alanların dış sınırlarının teknik mevzuata uygun olan ya da teknik yönden mevzuata uygun hale getirilmesi sağlanarak blok içinde yer alan parsellerin sınırlarının belirlenmesi, ölçülmesi ve zilyetlerinin belirlenmesi işlemleri de 2/B kadastrosu çalışmaları olarak adlandırılmaktadır.

Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkındaki 2924 sayılı kanun ya da 3402 SK ile mevcut kullanım durumuna göre daha önce kadastrosu yapılmış olan 2/B alanlarında, Maliye Bakanlığının talebi ile mevcut kullanım durumu dikkate alınmak suretiyle ile ayırma ve birleştirme işlemleri yani güncellemesi de yapılır. Orman kadastro komisyonlarınca üretilen ve tescil edilmek amacıyla TKGM'ye sunulan ve Ankara ili Çubuk İlçesi Kışlacık köyüne ait Şekil 5.1' de örneği verilen Orman Kadastro Haritalarının mevzuata uygun hale getirilmiş 1/1000 ölçekli kadastro paftalarından iki tanesi Şekil 5.2 ve Şekil 5.3' de gösterilmiştir.



Şekil 5.2. 1/5000 ölçekli orman kadastro haritasının mevzuata uygun hale getirilmiş 1/1000 ölçekli kadastro haritası.

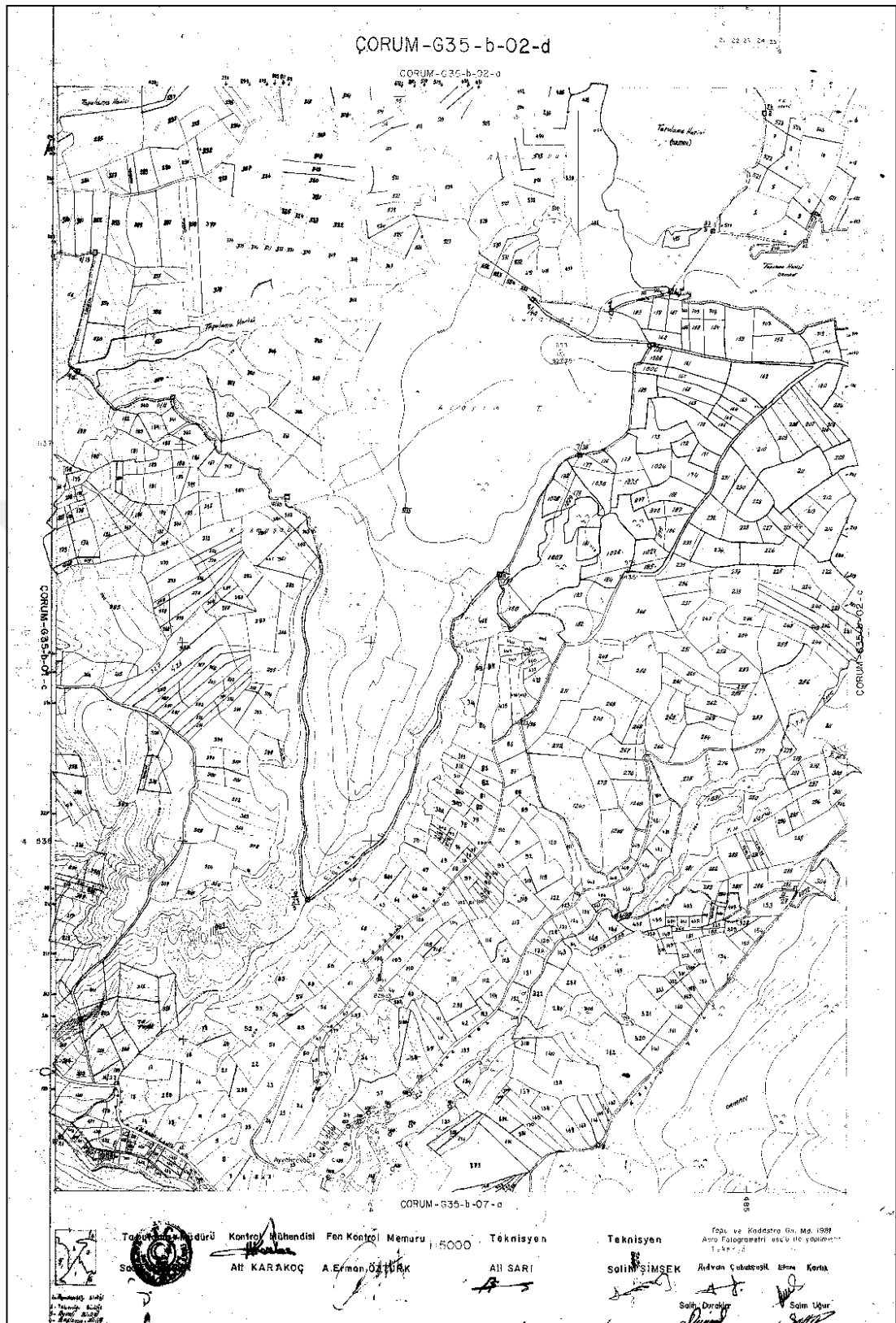


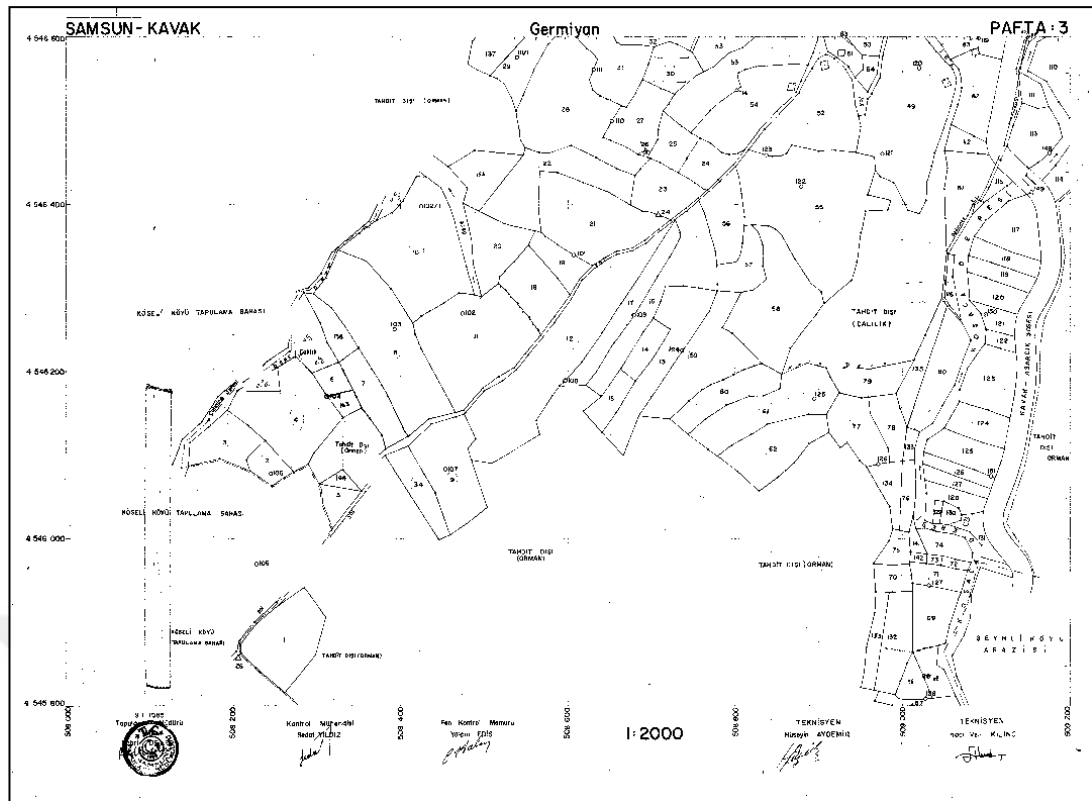
Şekil 5.3. 1/5000 ölçekli orman kadastro haritasının mevzuata uygun hale getirilmiş başka bir 1/1000 ölçekli kadastro haritası.

5.3.2 İlk tesis kadastro çalışmalarında tespit dışı kalan yerlerin kadastrosu

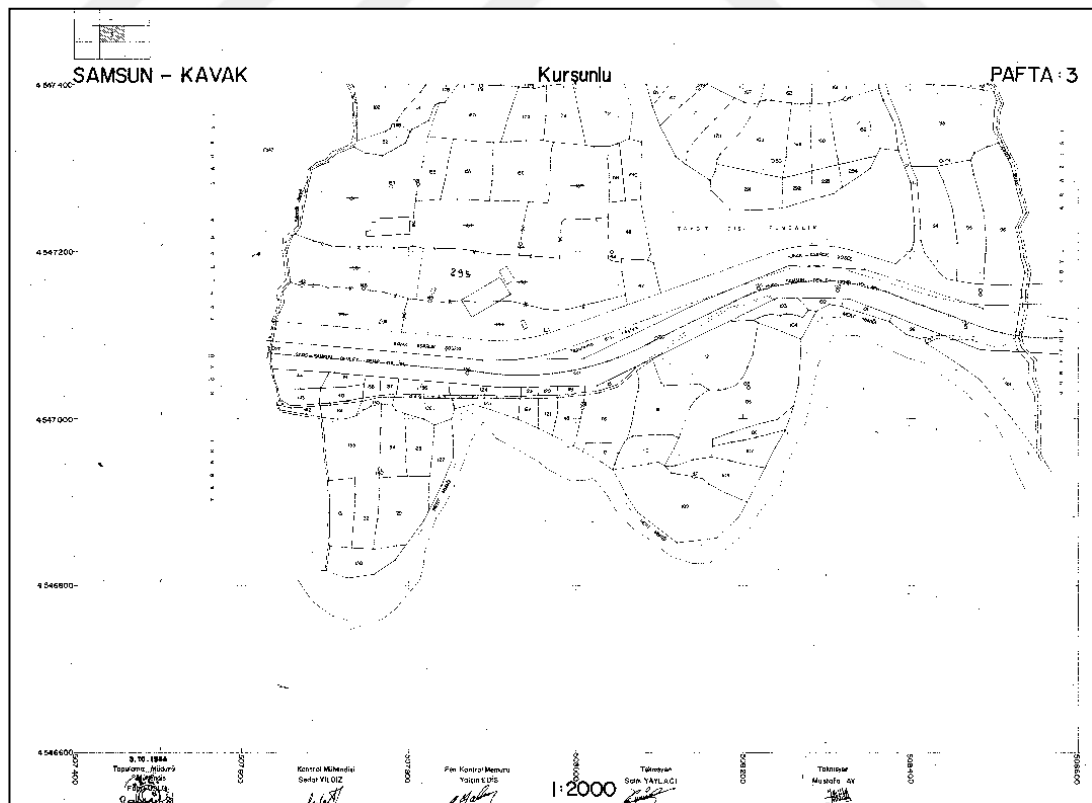
Tespit dışı yerler kavramı kadastro açısından 3402 SK'nın Resmi Gazetede yayınlandığı tarih olan 09/07/1987' den önce, mülga 658 sayılı Kadastro Kanunu, 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ile 5602, 509 ve 766 sayılı Tapulama Kanunlarına göre yapılan çalışmalarda, çalışma alanı sınırı içinde orman, çalılık, fundalık, taşlık, kayalık olduğu gerekçesi ile kadastroya tabi tutulmayarak tespit harici bırakılan alanlardır.

3402 SK' nın 1987 tarihinde yürürlüğe girmesinden önceki Tapulama ve Kadastro Kanunlarına göre sadece taşınmaz malların tapusu olmayanlarından hak sahiplerinin gayrimenkullerinin tespitinin yapılarak tapulaması yapılmaktaydı. Dolayısıyla tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile kayalar, tepeler, dağlar ve Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerler, tapulamaya tabi tutulmamıştır. İlgili kadastro paftalarında bu tip yerler kadastro harici orman, tapulama harici orman, tahdit dışı çalılık gibi ifadeler yazılarak gösterilmiştir. 3402 SK' dan önce yapılan tapulama/kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan alanları gösterir ilgili kadastro haritaları Şekil 5.4, Şekil 5.5 ve Şekil 5.6' da gösterilmiştir.





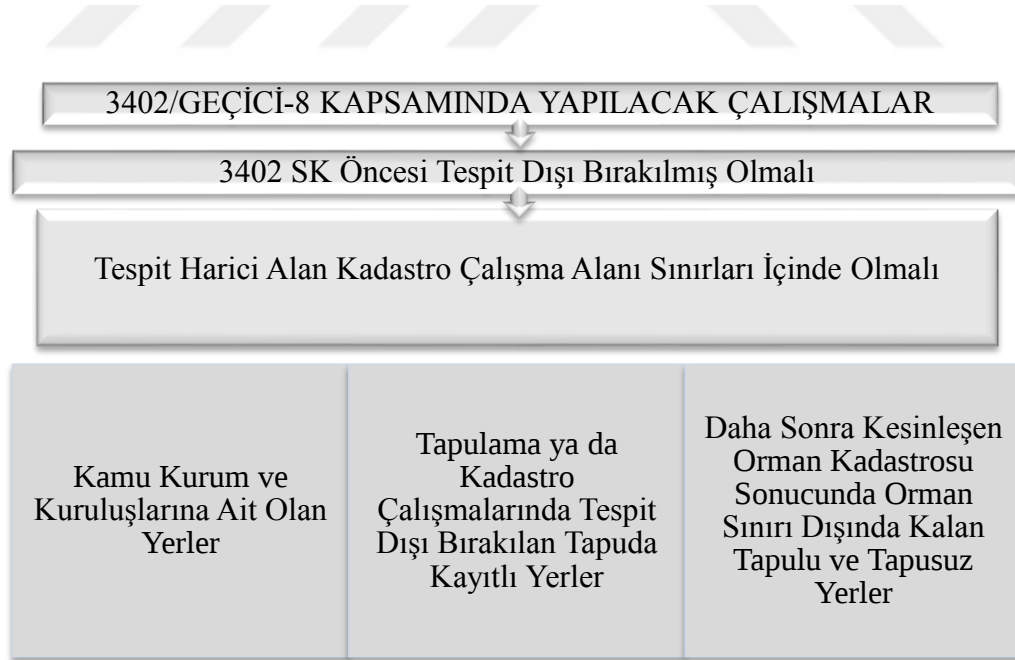
Şekil 5.5. 1/2000 ölçekli kadastro haritasında orman ve çalılık olarak tahdit dışı bırakılmış alan.



Şekil 5.6. 1/2000 ölçekli kadastro haritasında fundalık olarak tahdit dışı bırakılmış alan.

Özel mülkiyete konu olan taşınmaz malların kadastrounun yapılmasına öncelik veren 3402 SK'dan önceki ilk tesis kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan yerlere, toplumsal hayatın gelişmesiyle ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Tespit dışı alanların hazine aracılığı ile ilgililerine kazandırılarak Türkiye ekonomisine katkı sağlaması amacıyla kadastrounun yapılması gündeme gelmiştir. TKGM tarafından tescil harici yerlerin kadastrounun yapılmasının ardından tapuya tescili sağlanacak ve parsellerin müstakil tapuları Maliye Hazinesi adına çıkarılarak, sonucunda yatırımcı kuruluşlarca sağlıklı ve hızlı bir şekilde etüt ve planlama çalışması yapılabilecektir.

Tespit dışı bırakılan alanlar ile ilgili olarak 3402 SK' ya Geçici 8'inci madde eklenerek 3402 SK'nın yayımı tarihinden önce yapılan tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerde ve 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 SK hükümleri gereğince kadastrounun yapılmasının önü açılmıştır. 3402/Geçici-8 kapsamında yapılacak çalışmalar şematik olarak Şekil 5.7'de gösterilmiştir.



Şekil 5.7. 3402 sayılı kadastro kanunun geçici 8.maddesine göre tespit dışı bırakılmış alanlar ile ilgili şematik gösterim.

Kadastro Çalışmalarında Tespit Dışı Kalan Yerlerin Kadastro ile ilgili olarak 3402 sayılı Kadastro Kanununa eklenen Geçici 8'inci maddeye göre yapılacak işlemler TKGM'nin "Kadastro çalışmalarında tespit harici bırakılan yerlerde uygulama" konulu 2009/7 numaralı Genelgesinde açıklanmıştır.

5.3.3 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22-a maddesi uyarınca yapılan kadastro yenileme çalışmaları

5.3.3.1 Kadastro'nun yenilenmesine duyulan ihtiyaç

Kadastrodaki en önemli problemlerden biri de geçmişten günümüze kadar kendi zamanının teknolojilerine göre yapılan paftaların günümüz ihtiyaçlarını karşılayamamasıdır. 1925 yılından günümüze kadar yapılan çalışmalar sonucunda büyük ölçüde ilk tesis kadastro çalışmaları bitirilmiştir. Tüm yurttan başta mülkiyet anlaşmazlıklarını çözmek için hızla bitirilmesi amaçlanan kadastro çalışmaları sonucunda doğruluk derecesi düşük kadastral haritalar üretilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun 719. maddesinde; *"Taşınmaz sınırları, tapu planları ve yeryüzündeki sınır işaretleriyle belirlenir. Tapu planları ile yeryüzündeki işaretler birbirlerini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır."* denilmektedir. Görüldüğü gibi Türk Medeni Kanunu parsel sınırlarının hem zeminde hem de paftasında gösterilmesini, zemin ile plan birbirini tutmazsa planın asıl olduğunu belirtmektedir. Türkiye'de yüksek mahkeme olan Yargıtay da, kadastro sonucu tapu siciline kaydedilen taşınmazların yüz ölçümlerinin belirlenmesinde arazideki sınırlara değil, harita ya da krokiye değer verileceğini öngörmekte, tapunun kapsamının harita ya da kroki ile saptanmasını benimsemektedir. Dolayısıyla Türk Hukuk Sistemi, tapu siciline kayıtlı taşınmazların sınır güvenliğinin haritala sağlandığını ve haritaların hukuksal kadastro'nun bütünleyici parçası (mütemmim cüzü) olduğunu kabul etmektedir (Köktürk, 2002).

3402 SK'nın birinci maddesi 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı kanun ile kadastro'nun amacını mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak olarak tarif ederek güncelleştirilmiştir. Medeni Kanunun benimsediği planın asıl olduğu yönündeki kabulde planların doğruluğu yüksek, zemini tam yansıtır ve her zaman zemine uygulanabilirliği olması gerekirken Türkiye'de Büyük Ölçekli Harita Yapım

Yönetmeliği'nin çıkarıldığı 1988 yılına kadar haritalar çizgisel olarak üretilmiş ve taşınmazların yüzölçümleri de haritalar üzerinden grafik yöntemlerle belirlenmiştir. 1988 yılından sonra ise fotogrametrik paftalar üzerinden kadastral haritalar üretilmiştir. Değişik yöntemlerle yapılan kadastro haritaları arasında üretim şekli, harita altlığı, ölçek ve koordinat sistemi standardı bulunmamaktadır. Geline nokta da ise yapılan bu kadastral haritalarda;

- Sınırlandırma hataları, Ölçü hataları, Çizim (tersimat) hataları, Hesap hataları,
- Kadastro çalışmaları sırasında oluşturulan belgelerdeki eksiklikler,
- Silinti, Yırtılma, Kopma, Kaybolma,
- Doğal afetler sonucu yeryüzünde oluşan hareketlilik,
- Gelişen teknoloji sonucu daha hassas ölçü ve harita çizim tekniklerinin kullanılması gibi sebepler sonucunda,

Paftalarda;

- Teknik sebeplerle yetersizlikler,
- Uygulama niteliğinin kalmaması,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme gibi durumlar oluşmaktadır.

5.3.3.2 22-a mevzuatı

3402/22-a uyarınca yapılan 22-a Uygulaması, 3402/Ek-1 maddesi uyarınca tapulama veya kadastro sonucu üretilen sayısal nitelikte olmayan haritalar ile bunlar üzerinde yapılan değişiklik işlemleri sonucu oluşan haritaların sayısallaştırma işlemlerini,

3402 SK' nın 41'nci maddesine göre kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat (çizim) ve hesaplamalardan doğan teknik hataları,

TKGM'nin "Tapu sicilindeki düzeltmelere ilişkin usul ve esaslar" ile ilgili 2016/2 sayılı Genelgesi ile taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının düzeltilmesine, yönelik işlemlerin tamamını barındıran çatı niteliğinde bir uygulamadır.

Uygulamanın temel amacı güncel, güvenilir, hukuken geçerli tapu planlarını oluşturmak ve uygulama sonucu elde edilen kadastral verinin, Mekansal Bilgi Sistemine aktarılarak uluslararası standartlarda sunulmasının sağlanmasıdır.

Yenileme (3402/22-a) mevzuatının, sadece paftasında yapılan yanlışların mülkiyete yönelik **hak tesislerine ve cins değişikliği işlemlerinin** yapılmasına izin vermemesi ile mevcut kadastro bilgilerinin güncellenmesi noktasında yetersiz kalması sonucu 29.11.2006 tarihli ve 26361 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”in adı 25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle “Kadastro Güncelleme Yönetmeliği” olarak değiştirilmiştir.

5.3.4 Kadastro güncelleme çalışmaları

Kadastro Güncelleme Yönetmeliği *“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 yapılmasında uyulacak usul ve esasları ve 3402/Ek-1’e göre sayısallaştırma çalışmaları yapılacak köy ve mahalle birimlerinde, bu Yönetmeliğe göre işlemlere tabi tutulması gereken parsellerin çalışmaları ile 3402/Geçici-8 kapsamındaki çalışmaların birlikte yapılmasının sağlanmasını kapsar.”*

Güncelleme çalışmalarının amacı tapu planlarını oluşturmak ve çalışmalar sonucu elde edilen kadastral verilerin, Mekansal Bilgi Sistemine aktarılarak uluslararası standartlarda sunulmasının sağlanmasıdır.

Kadastro güncelleme çalışmalarının yapım ve kontrollerini standarda bağlamak ve uygulamada birliği sağlamak üzere bu kapsamdaki usul ve esasları belirlemek amacıyla TKGM tarafından “Kadastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi” konulu 2018/13 sayılı Genelgesi hazırlanmıştır.

5.3.4.1 Kadastro güncelleme çalışmaları kapsamında gelen yenilikler

Güncelleme çalışmalarında genelgenin 9'ncu maddesinde belirtildiği gibi (kadastro güncelleme çalışmaları yapılacağı) belirtmesi yapılır. Söz konusu belirtme yapılan taşınmazlarda Tapu Müdürlüğünce yapılacak her türlü akit ve tescil işlemlerinde "Kadastro çalışmalarından doğmuş veya doğacak sonuçları tüm hukuki vecibeleri ile birlikte kabul ettikleri" yönündeki beyanları resmi senet ve tescil istem belgesinde alınır. Bu şekilde yüzölçümü azalması ile karşılaşıldığında tazminat davalarının önüne geçmek amaçlanmaktadır.

Jeodezik açıdan çalışma alanlarında, zeminde tesisi bulunan her derecedeki eski yer kontrol noktaları, proje kapsamındaki yeni yer kontrol ağına dahil edilir. Bütünlük sağlanır. Tüm harita ve planların ITRF sistemi geçişi sağlanır.

3402 SK' nın Resmi gazetede yayınlanma tarihinden önce tapulaması veya kadastro tamamlanmış olan kadastro güncelleme alanında; orman kadastro veya tahdidi yapılmış ya da henüz yapılmamış olan orman alanları ile 4342 sayılı Kanun kapsamındaki kamu orta malları dışında kalan kamu kurum ve kuruluşlarına ait tespit dışı bırakılmış olan yerler bulunması halinde, bu yerler TKGM'nin 2009/7 nolu Genelgesinin 2'nci maddesi kapsamında Hazine adına kadastro işlemine tabi tutulur.

Kadastro güncelleme çalışmaları sırasında malikler ve mirasçıları tarafından mirasın intikali, miras taksimi ve ifrazen taksime ilişkin talepler karşılanır. Ayrıca tarımsal nitelikli taşınmazlarda intikal/taksim işlemlerinde 15.05.2014 tarihinden önceki ölümlerde talep hemen karşılanır. 15.05.2014 tarihinden sonraki ölümlerde ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünce uygunluk yazısı verilmesi halinde talebin karşılanır.

Taksim işlemlerinde parsel malikleri ve mirasçılar güncelleme ekibi huzurunda beyan ve muvafakat verirler veya tescil yetkisi içerir noterlikçe düzenlenen sözleşme ibraz edilir. İfrazen taksimlerde ise ek olarak belediye encümeni/İl zel İdare Kararı ile il ya da ilçe Orman Müdürlüklerinden 3194 sayılı İmar Kanunu ve/veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'ndaki kısıtlamalar yönüyle uygunluk yazısı alınmak suretiyle talep karşılanır.

Kadastro yönüyle yapılacak çalışmalarda muhdesat tespiti yapılır. Onun dışındaki yerlerde çalışmalarda yeni muhdesat tespiti yapılamaz.

Bu çalışmalar sırasında, kadastro güncelleme ekibi tarafından kısmen/tamamen mükerrerlik bulunduğu tespit edilmesi halinde, mükerrerliğin nasıl oluştuğu ve nasıl giderileceği hususunda krokili teknik rapor düzenlenir. Bu raporda; mükerrerliğin, ikinci kez yapılan kadastro sebebiyle mi yoksa kadastro sonrası yapılan bir işlemde mi kaynaklandığı ve mükerrerliğin, ikinci kez yapılan kadastro sonucu oluştuğunun tespiti halinde 3402/22'inci maddesinin birinci fıkrasına göre, diğer mükerrerlik hallerinde ise 1515 sayılı Kanun kapsamında giderileceği belirtilir. Krokili olarak düzenlenecek olan bu rapor, mevzuatınca işlem yapılmak üzere tapu müdürlüğüne gönderilir.

Kadastro güncelleme alanlarında tescilli mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta malı nitelikli parsellerde pafta zemin uyumsuzluğunun tespit edilmesi halinde, 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun yürürlüğe girdiği 28.2.1998 tarihinden önce kesinleşen kamu orta mallarına yönelik fenni hatalar, kadastro güncelleme ekibince düzeltilir. Askı ilanı sonucuna göre işlem yapılır. İlgili Kuruma bilgi verilir. 4342 sayılı Kanun kapsamında mera komisyonlarınca ya da 4342 sayılı Kanunun 7'nci maddesi uyarınca kadastro komisyonlarınca sınırlandırması yapılarak kesinleşmesi sonucu tapu sicilinde tescili yapılmış olan kamu orta mallarına ait haritalarda düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzlukları ise, kontrol mühendisi veya mühendis ile kadastro müdürlüğünün yazılı talebi üzerine il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünce görevlendirilecek ziraat mühendisinin iştirak ettirildiği kadastro güncelleme ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilir. Düzeltmenin nereden kaynaklandığı ve nasıl giderildiği hususları tutanakta açıklanır. Askı ilanı sonucuna göre işlem yapılır.

İmar, toplulaştırma gibi miktara bağlı olarak dağıtım sonucu oluşan, diğer idarelerce üretimi yapılan ve kadastro müdürlüğünce kontrolü yapılan haritaların bulunduğu alanlarda, nokta konum doğruluğu (pafta zemin uyumu bulunan) ve yanılma sınırları içerisinde kalan hatalar düzeltilir. Nokta konum doğruluğu (pafta zemin uyumu bulunan) olup, yanılma sınırını aşan yüzölçümü hatalarında; hesaplanan alanının, tapu alanı yanılma sınırı dışında eksik gelmesi halinde maliklerin muvafakatı ile düzenlenerek hata düzeltilir. Muvafakat verilmemesi durumunda düzeltme yapılmaz.

Ancak, hatanın mahiyeti, alansal karşılaştırmaları, muvafakat veren/vermeyenler, muvafakat veren parsel yüzölçümlerinin düzeltileceğine ilişkin vb. hususları ayrıntılı anlatan krokili rapor düzenlenir ve İdaresine gönderilir. İş bitim tutanağı düzenleninceye kadar İdarece hatanın mevzuatınca düzeltilmesi halinde düzeltilmiş şekli ile askı ilanına alınır. İdaresince bu süre içerisinde düzeltme yapılmadığı takdirde bu parseller askı ilanına alınmaz. Ancak, düzeltilen ve düzetilemeyen parsellerin tamamı paftasında gösterilir. Düzeltilemeyen parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine "... parselin hesaplanan yüzölçümünde yanılma sınırını aşan hata vardır. Yüzölçümü eksik olanların ilgisince muvafakat vermesi veya İdaresince düzenleme yapılması halinde düzeltilir." şeklinde belirtmede bulunulur. Nokta konum doğruluğu bulunmayan (pafta zemin uyumu olmayan), parsel köşe noktalarının teknik belgelerine göre belirlenen parsellerde; tescilli ve tescilsiz tüm yapı ve tesisler varsa tecavüzleri ile birlikte ölçülerek hatanın mahiyeti, alansal karşılaştırmaları vb. hususları anlatan zemin ve pafta durumunu aynı altlıkta gösteren ayrıntılı krokili rapor düzenlenerek İdaresine gönderilir. İş bitim tutanağı düzenleninceye kadar İdaresince hatanın mevzuatınca düzeltilmesi halinde düzeltilmiş şekli ile askı ilanına alınır. İdaresince bu süre içerisinde düzeltme yapılmadığı takdirde düzeltme yapılmayan parsellerin beyanlar hanesine "parselde pafta zemin uyumsuzluğu olup (varsa parsel alanları içerisinde yanılma sınırı dışında yüzölçümü hatası bulunduğu da belirtilecektir) idaresince düzenleme yapılacaktır." şeklinde belirtme yapılır. Bu parseller askı ilanına alınmaz. Ayrıca düzeltilemeyen parseller eski paftasında usulünce yaşatılarak eski paftasının uygun yerinde ".....ada ve parsellerde pafta zemin uyumu yoktur, İdaresince düzeltme yapılmadığından bu parseller yönüyle İdaresince düzenleme yapılincaya kadar mevcut paftası geçerlidir." şeklinde belirtmede bulunulur.

İrtifak hakları ile kamulaştırma haritalarında; hata tespit edilmesi halinde düzeltilmiş durumda, irtifak hakkı sınırı veya kamulaştırma haritasına göre kamulaştırma sınırı aynı parsel içerisinde kalıyorsa, kadastro güncelleme tutanağında gerekli açıklamalar ile birlikte düzeltme yapılır, askı ilanı sonucu İdaresine bilgi verilir. Düzeltilmiş durumda, irtifak hakkı veya kamulaştırma haritasına göre kamulaştırma sınırı tescilli parsel dışındaki başka parsellere isabet etmesi durumunda hatayı belirten rapor ilgili idareye üst yazı ile birlikte gönderilerek düzeltmenin yapılması istenir. İlgili idare tarafından kadastro güncelleme çalışmaları iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar

düzeltilmemesi halinde, zemindeki mevcut durum yeni paftasında kesikli çizgilerle gösterilir. Kadastro güncelleme tutanağının ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gerekli belirtmeler yapılır.

Tapu sicilinde kayıtlı bina ve tesislerin zeminde mevcut olmaması halinde, bu durum kadastro güncelleme tutanağında açıklanarak cins değişikliği yapılır, parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulu ise terkin edilir ve paylı mülkiyete göre tescil edilir. Tarımsal nitelikli cins değişikliğinde, parsel maliklerinin talebi üzerine, malikler tarafından ilgili idarenin yazılı izninin ibraz edilmesi halinde cins değişikliği yapılır. Taşınmazlar üzerinde fiilen mevcut olup da (imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi olan yapılar ile taşınmazın kaydında yapılaşmaya yönelik kısıtlama veya yıkım kararı belirtmesi olan yapılar hariç) cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve tesislere ilişkin olarak; cins değişikliğinin yapılması için gerekli belgelerin eksiksiz olarak ibraz edilmesi halinde iş bitim tutanağı düzenleninceye kadar kadastro güncelleme ekibince talep karşılanır. Bu taleplerden, döner sermaye ücreti alınmaz. Askı ilan sonrasında, cins değişikliği yapılmış olan taşınmazların listesi, maliklerini gösterecek şekilde maliye idaresine, cins değişikliği yapılması gereken taşınmaz listesi ilgili kuruluşlara bildirilir. Bu şekilde Harç alınması için Maliye idaresi bilgilendirilmiş olur.

23.07.1983 tarihli ve 18113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2863 sayılı "Kültür ve kapsamında tapuda şerh/beyan bulunan Tabiat Varlıkları Koruma Kanun"u ya da bu kapsamda kaldığı ilgili idarece bildirilen parsellerin cins değişikliği işlemlerinde ilgili idarenin yazılı görüşü alınır. Tapuda tescilli veya tescilsiz yapıların yola, dereye, komşu parselde tecavüzlü olması halinde tecavüz durumu güncelleme tutanağının "Değerlendirme ve/veya Edinme Sebebi" sütununda ayrıntılı olarak açıklanır. Tescilli yapılarda; tecavüz durumu ölçü krokisi, sınırlandırma krokisi, paftası ile güncelleme tutanağının ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir. Tescilsiz yapılardaki tecavüz durumu ise sadece ölçü krokisinde gösterilerek bilgi sahibi olunması sağlanır.

Diğer idarelerce tescil edilmiş haritalarda hata tespit edilmesi halinde, hatanın ilgili idaresince giderilmesi esas olup, haritayı düzenleyen idarenin kapanması veya isim değişikliğine uğraması sonucunda devletin devamlılığı, idarenin bütünlüğü ilkeleri dikkate alınarak, haritalardaki yapımdan kaynaklı hataların, yetkili idarelerce

giderilmesi gerekmektedir. İlgili idarenin düzeltmenin yapılmasına ilişkin uygun görüşü ile düzeltmeler yapılır.

Güncelleme kapsamında hangi çalışmaların yapılabildiği Çizelge 5.1’de ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Çizelge 5.1. Güncelleme çalışmaları özet çizelgesi.

GÜNCELLEME ÇALIŞMALARI			
1) 3402 S.K. 22-a	2) Mülkiyete Yönelik İşlemler	3) 3402 S.K. EK-1	4) Kadastro Yönüyle İşleme Tabi Alanların Kadastrounun yapılması
Teknik sebeplerle yetersiz kalan	İntikal	Grafik veya Farklı Koordinat Sistemlerinde Üretilmiş Parseller	Tespit Dışı Alanlar
Uygulama niteliğini kaybeden	Taksim	Miktara Bağlı Olarak Dağıtım Sonucu Oluşan Haritalar	Orman olduğu gerekçesiyle Tespit dışı bırakılmış Alanlar
Eksikliği görülen	İfrazen Taksim	Hataların düzeltilmesi ve sayısallaştırma	Tampon Bölgeler
Zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermeyen	Kadastrodan kaynaklı hata ve eksikliklerin düzeltilmesi		Orman, Mera
Kadastral harita ve bilgilerin yeniden düzenlenmesi	Tapu sicilinin güncellenmesi		
TAMAMININ EŞ ZAMANLI OLARAK MEVZUATLARINCA YAPILMASINI SAĞLAYAN GENEL BİR ÇALIŞMADIR.			

Bu yönetmeliğe göre kadastro güncelleme alanları; kadastro müdürlüğünce resen veya talep üzerine belirlenir. Kadastro güncelleme alanlarında 3402 SK’ nın18, Ek-5 ve Geçici 8’inci maddesi kapsamında kadastroya tabi tutulacak alanlar varsa, söz konusu alanlar, bu alanlara yönelik tapu ve vergi kayıtları ile hâlihazır harita, ortofoto, hava fotoğrafı vb. haritalardan da istifade edilmek suretiyle belirlenir. Birimin tamamında farklı uygulamalar (3402/22-a, 3402/Ek-1) yapılmasının planlanması veya kısmi olarak çalışma yapılmasının planlanması ya da

tapulama/kadastro sonrasında idari taksimat değişikliği sonucu oluşan parsellerin bulunması durumunda birim bazlı parsel listeleri (Ek-2/a, 2/b) düzenlenir.

5.3.4.2 3402-22-a ihtiyacı olan parsellerin belirlenmesi

En az bir ada/mevki bazında veya dış sınırları teknik belgeleriyle uyumlu sabit ve/veya geçerli sınırla çevrili parsel grubundan oluşan alanda;

-Kadastro çalışmalarında yapılan; Sınırlandırma hataları, Ölçü hataları, çizim (tersimat) hataları, Hesap hataları,

-Kadastro alışmaları sırasında oluşturulan belgelerde Yıpranma, Yırılma, Kopma, Kaybolma,

-Doğal afetler sonucu yeryüzünde oluşan hareketlilik sonucu oluşan değişiklikler (590 sayılı kararname kapsamında sayılan yerler),

-Gelişen teknoloji sonucu daha hassas ölçü ve harita çizim tekniklerinin kullanılması gibi sebepler sonucunda, Paftalarda; teknik sebeplerle yetersizlikler, uygulama niteliğinin kalmaması, zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme gibi durumlar,

-Yoğun pafta-zemin uyumsuzlukları

Yapılacak çalışmada 3402/22-a kapsamında değerlendirilmektedir.

5.3.4.3 3402/Ek 1 ihtiyacı olan parsellerin belirlenmesi

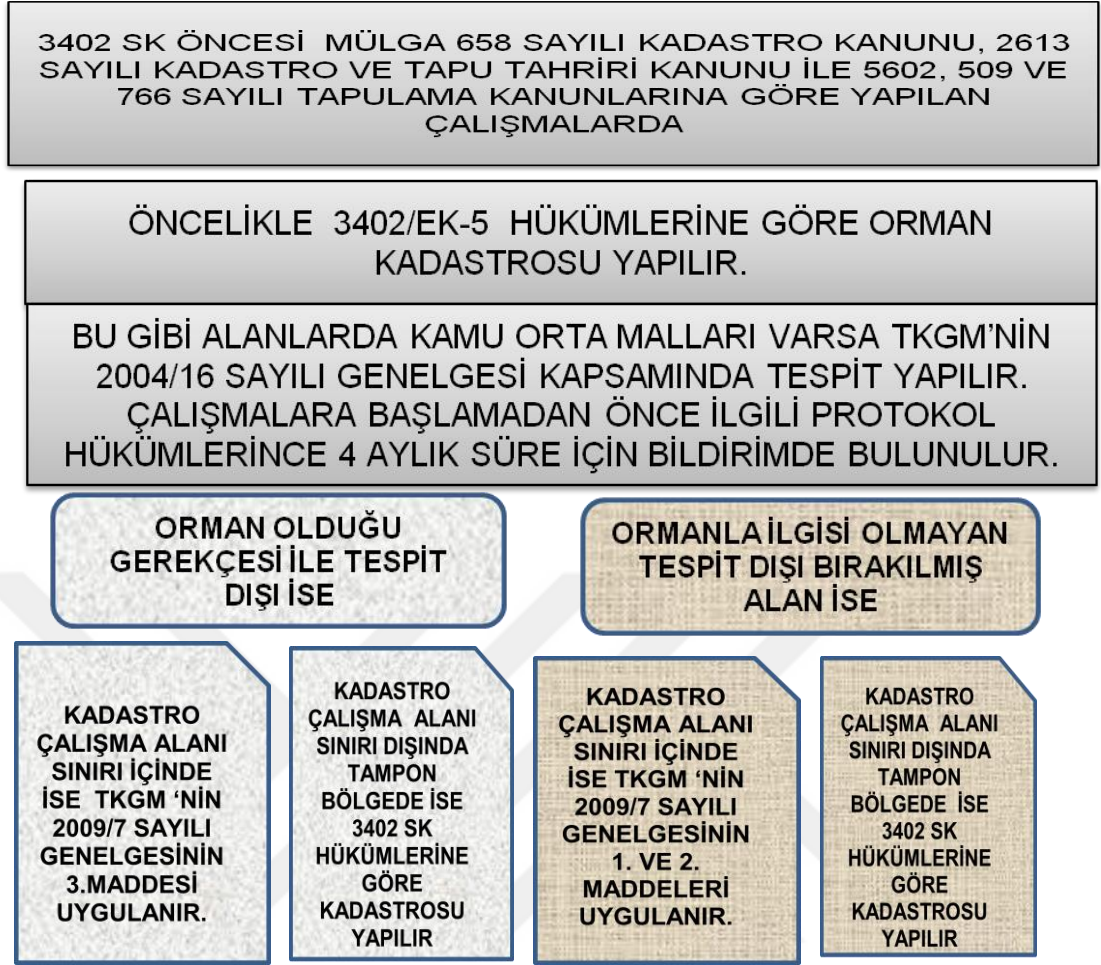
3402 SK' nın 1. maddesi “*Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.*” hükümlerini içermektedir. Aynı kanunun Ek-1'inci maddesinin birinci fıkrası “*Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11'inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.*” şeklindedir.

Ayrıca, yine aynı kanunun 47. maddesinin “O” bendi hükümlerince; sayısallaştırma işlemine ilişkin usul ve esasları düzenleyen Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik ve bu Yönetmelikte uygulamaya yönelik açıklanmasına ihtiyaç duyulan hususlar da TKGM’nin “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması” konulu 2012/15 Numaralı Genelgesi ile uygulamaya konulmuştur.

3402/EK-1 çalışmaları ile geçmiş yıllarda, grafik veya farklı koordinat sistemlerinde üretilmiş olan haritaların ve verilerin, zemin çalışmaları ile birlikte değerlendirilerek tespit edilebilen hataları giderilmiş olarak mekansal bilgi sistemine uygun nitelikte teknik olarak öngörülen koordinat sisteminde güncellenmesi ve mekansal bilgi sistemine uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır. ITRF96 koordinat sisteminde üretilmiş veya daha önceden sayısallaştırma uygulaması yapılmış parseller 3402/ Ek-1’e konu edilemez.

5.3.4.4 Güncelleme çalışmaları içinde tespit dışı yerler ile ilgili yapılacak yöntemin belirlenmesi

3402 sayılı kadastro kanunu öncesi Tapulama veya kadastro çalışmaları sonucunda tespit harici bırakılmış alanlarda öncelikle 3402/EK-5 yapılır. Orman olduğu gerekçesi ile tespit harici alanda çalışma alanı sınırı içinde ise TKGM ‘nin 2009/7 sayılı Genelgesinin 3.maddesi uygulanır. Çalışma alanı sınırı dışında tampon bölgede kalıyorsa 3402 SK’ ya göre kadastro yapılır. Orman ile ilişkisi olmayan tespit harici alanda çalışma alanı sınırı içinde yine TKGM’nin 2009/7 sayılı Genelgesinin 1’inci ve 2’inci maddeleri uygulanır. Çalışma alanı sınırı dışında tampon bölgede kalıyorsa 3402 SK’ya göre kadastro yapılır. Ayrıca bu gibi alanlarda Kamu orta malları varsa TKGM’nin 2004/16 sayılı Genelgesi kapsamında tespit yapılır. Çalışmalara başlamadan önce ilgili protokol hükümlerince 4 aylık süre için bildirimde bulunulur. 3402 SK’ nın 16/C maddesinde belirtilen tepe, dağ, göl, deniz, nehir gibi yerler tescil ve sınırlandırmaya dahil edilmez. 3402 SK öncesi Kadastro çalışması yapılan yerlerde yapılacak işlem adımları Şekil 5.8’de gösterilmiştir.



Şekil 5.8. 3402 sayılı kadastro kanunu öncesi tapulama/kadastro gören yerlerde yapılacak işlem adımları.

3402 SK ile kadastro gören yerlerde çalışma alanı sınırı içerisinde ormanla ilgisi olmayan tespit harici alanlarda 3402 SK' nın 18' inci maddesine göre tespit yapılır. 19' uncu maddesindeki muhdesat ve kullanıcı tespiti yapılmaz. Ormanla ilgisi olan tespit harici alanlarda ise öncelikle 6831 SK' ya göre orman kadastrosu veya 3402/EK-5 yapılır. Orman kadastrosu sonucu orman dışında kalan alanın 3402 SK'ya göre kadastro yapılır. Çalışma alanı sınırı dışında kalan tespit harici alanlarda ise öncelikle orman kadastrosu olmak üzere 3402 SK' ya göre kadastrosu yapılır.

Günümüzde TKGM tarafından yoğun bir şekilde yapılan taşınmaz mülkiyet tescil ve güncelleme çalışmalarının hangi Kanun ve genelgelere göre yapıldığını gösterir tablo Çizelge 5.2'de bir arada olarak gösterilmiştir.

Çizelge 5.2. TKGM tarafından yürütülen tescil ve güncelleme çalışmalarının hangi kanun ve genelgelere göre yapıldığını gösterir çizelge.

İŞİN TÜRÜ	İLGİLİ KANUN VE MADDESİ	İLGİLİ GENELGESİ
Kadastro Güncelleme Çalışmaları	3402/22-a ve 3402/EK-1	2018/13
Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Yerlerin İdari Yoldan Tescili	3402	2013/11
Ormanların kadastro ve tescili	3402/EK-5	2018/3
2/B Alanlarında yapılacak uygulama	3402/EK-4	2012/5
Kadastro çalışmalarında tespit harici Bırakılan yerlerde uygulama	3402/Geçici-8	2009/7
Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması	3402/EK-1	2012/15
Mera Kanunu değişikliği		2004/16

6. ARAŞTIRMA BULGULARI VE TARTIŞMA

6.1 Türkiye Toprak Alanları ve Kullanımı

İlk çağlardan beri toprak ve buna bağlı olarak toprak mülkiyeti/kullanım hakkı en önemli kaynaklardan olmuştur. Toprak olmadan üretim, yerleşim ve kalkınma olması imkânsızdır. Türkiye İstatistik Kurumu 2010 yılı verilerine göre ülkemizdeki toprak alanları ve kullanım durumları Çizelge 6.1’de verilmiştir.

Çizelge 6.1. Türkiye topraklarının mevcut durumu.

Toprak Kullanımı	Oranı %
İşlenen Tarım Arazisi	30
Daimi Çayır ve Mera	20
Orman Arazisi	30
Diğer	20

6.2 TKGM’nin Tescile Yönelik Yapmış Olduğu Çalışmalar

Türkiye Geneline Kadastro çalışmaları taşınmaz mal mülkiyetinin sorumlusu TKGM tarafından Cumhuriyetin kurulduğu yıldan itibaren 2003 yılına kadar 38.783 birimde yapılmıştır. TKGM 2003 öncesinde ülke genelinde yılda yaklaşık 350 civarında birimin kadastrounu yaparken, 2004 yılından itibaren özel sektörden de hizmet almak suretiyle yıllık ortalama 1750 birimde kadastro çalışması yapmıştır. 2003 yılı sonu itibariyle TKGM verilerine göre Türkiye kadastrounda gerçekleşme durumu Çizelge 6.2’de verilmiştir.

Çizelge 6.2. 2003 yılı sonu itibari ile birim bazda mahalle ve köy kadastrou gerçekleşme durumu.

Toplam Mahalle ve Köy Sayısı	52 049	Gerçekleşme Oranı % 74.51
Toplam Biten Mahalle ve Köy Sayısı	38 783	
Kalan Mahalle ve Köy Sayısı	13 266	

İnsanlık tarihi boyunca toprak mülkiyeti ile yaşanan sorunlar, taşınmaz mal mülkiyetinin doğru tespit edilmesinin ne kadar önemli olduğunu göstermektedir. Diğer kurum ve kuruluşların (OGM, Maliye Bakanlığı ve Tarım Bakanlığı gibi) kadastro talepleri Kadastro’nun önemini ortaya koymaktadır. 2004 yılına kadar ülke kadastrounun sadece % 74.51’si bitmiş iken TKGM tarafından alınan kararlar bir an

önce kadastronun bitirilmesi için 2005 yılında, 3402 sayılı Kanunda yasal değişiklikler yapılarak özel sektörden hizmet alınma yolu seçilmiştir.

22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanun ile getirilen bu düzenlemelerde;

-Tesis kadastrosu yapılacak yerlerdeki orman kadastrusunun orman idaresinden orman mühendisi ve tarım idaresinden ise ziraat mühendisinin katılımıyla TKGM tarafından yapılması,

- TKGM'nin kendi personeli ile üretim metodundan vazgeçilerek kadastronun teknik işlemlerinin ihale ile hizmet satın almak suretiyle ihaleli kadastro çalışmaları, yer almaktadır.

Böylece, ülke genelinde kadastronun mevcut olağan usulle sürdürülmesi halinde 25 yıl, hatta bazı bölgelerde 40 yıl gibi uzun bir zamana ihtiyaç bulunduğu gerçeği karşısında, ihale ile çalışmalara ivme kazandırılarak kadastronun 3-4 yıl gibi kısa sürede bitirilmesi suretiyle ülke kadastrusunun bitirilmesi sorununa çözüm sağlanmış ve ayrıca, önceki darboğazların aşılması amacına yönelik olarak doğru bir yaklaşımla, kadastronun iki ayrı kurum tarafından yapılması anlayışından vazgeçilerek orman kadastrusunun tesis kadastrosu ile birlikte tek elden yapılmasının ilk adımı atılmış, uzun bir süreç sonra olsa da, sağlıklı ve isabetli tercih yapılmış bulunmaktadır (URL-2).

Kadastrusunun Bitirilmesi Projesi sonucu son on beş yılda özel sektörden de hizmet satın almak suretiyle; 12.887 birimin kadastrosu tamamlanmış ve ilk tesis kadastrosu bitirilmiştir.

Bugün itibariyle, yaklaşık 14.500.000 parselin kadastro çalışmaları tamamlanarak sonuç bilgileri Tapu Müdürlüklerine devredilmiş ve vatandaşların kullanımına sunulmuştur. 2019 yılı itibari ile Türkiye genelinde 52.049 birimin 51.670'inde kadastro çalışmaları tamamen bitirilmiş, 94 adedinde çalışmalar tamamlanma aşamasına gelmiş ve geriye yerel sorunları olan 285 birim kalmıştır. Bu sorunlar; güvenlik, orman, sınır ihtilafı vb. sorunlardır. 2019 yılı itibariyle TKGM verilerine göre Türkiye kadastrusunda gerçekleşme durumu Çizelge 6.3'de verilmiştir.

Çizelge 6.3. 2019 yılı itibari ile birim bazda mahalle ve köy kadastro.

Toplam Mahalle ve Köy Sayısı	52 049	Gerçekleşme Oranı % 99.27
Toplam Biten Mahalle ve Köy Sayısı	51 670	
Devam Eden Mahalle ve Köy Sayısı	94	
Kalan Mahalle ve Köy Sayısı	285	

Bu proje ile kadastro çalışmalarının devlete olan maliyeti azalarak yaklaşık 170 milyon TL tasarruf sağlanırken hazineye de yıllık ortalama 140 milyon TL harç ve vergi geliri sağlanmıştır (URL-3). Tesis Kadastrounun Tamamlanması Projesi mülkiyetin belirlenmesini sağlayarak; ihtilafların giderilmesine, devlete ve vatandaşa ait gayrimenkul envanterlerinin elde edilmesine, vergi kayıplarının önlenmesine, düzenli kentleşmeye, yatırım ortamının iyileştirilmesine, AB sürecinde işleyen bir arazi kayıt sisteminin oluşturulmasına, e-devletin mekânsal bilgi sistemleri altlığının oluşturulması çalışmalarına katkı sağlamıştır.

2019 yılı itibariyle TKGM verilerine göre Türkiye’de ilk tesis kadastrounda yapılan ihaleli çalışmaların durumu Çizelge 6.4’de verilmiştir.

Çizelge 6.4. TKGM verilerine göre yapılan ilk tesis kadastro ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	PARSEL SAYISI	FİYATI
3402(SKHYİ)	2005	ARIP	57	1.366.797	50.185.451,90
3402(SKHYİ)	2006	ARIP	46	1.059.758	79.679.800,54
3402(SKHYİ)	2007	ARIP	15	264.184	19.445.815,47
3402(SKHYİ)	2004	KİK	19	174.009	6.412.224,22
3402(SKHYİ)	2005	KİK	96	1.550.547	64.660.950,22
3402(SKHYİ)	2006	KİK	157	3.355.286	186.600.143,60
3402(SKHYİ)	2007	KİK	107	2.392.031	89.469.099,07
3402(SKHYİ)	2008	KİK	43	760.605	26.097.558,51
3402(SKHYİ)	2009	KİK	17	345.661	20.050.652,10
3402(SKHYİ)	2012	KİK	18	182.663	10.036.088,40
3402(SKHYİ)	2013	KİK	6	34.956	1.529.612,50
3402(SKHYİ)	2014	KİK	4	34.630	801.477,00
ARIP TOPLAMI			118	2.690.739	149.311.067,91
KİK TOPLAMI			467	8.830.388	405.657.805,62
GENEL TOPLAM			585	11.521.127	554.968.873,53

Ülkemizde orman vasfını yitirmiş araziler yani diğer bir deyişle 2/B arazilerinin kullanıcı/muhdesat sahiplerinin bir an önce çözümlenmesi gereken bir sorun olarak ülke gündemini epeyce meşgul etmiştir. 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanunla 3402 sayılı Kanuna Ek 4’üncü madde eklenmiştir. Böylelikle, bu kapsamda 2/B

alanlarının kullanım kadastrounun yapılması, daha önce 2924 sayılı Kanun uygulamaları sırasında kullanıcı/muhdesat sahipleri belirlenen yerlerde ise “güncelleme” çalışmalarının yapılması ve 19.04.2012 tarihli ve 6292 sayılı Kanun hükümlerince de maliye idaresince satışı dahil değerlendirilmesi suretiyle sorun tamamen çözüme kavuşturulmuştur. 2924 sayılı Kanun ile 3402 SK’ nın’ nın4’üncü maddesine göre yapılan kadastro, afet kadastro ve 2981 sayılı Kanuna göre yapılan uygulamalarda olduğu gibi, genel kadastrodan farklı olarak bünyesinde kendine özgü yasal kuralları barındıran özel bir kadastro biçimidir (URL-4).

12.07.2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunla getirilen hükümle de, daha önce kadastro veya tapulaması yapılan çalışma alanlarında orman kadastro ya da tahdidi yapılmamış orman alanlarının kadastrounun da, orman idaresinden orman mühendisi ve tarım idaresinden ise ziraat mühendisinin katılımıyla TKGM tarafından yapılmasının önü açılmış, böylece orman kadastrounun da tek bir idare tarafından yapılmasının ikinci bir adımı atılarak, tesis kadastrounda olduğu gibi, ülke genelinde orman kadastrounun da bir an önce tamamlanması hedeflenmiştir.

OGM tarafından intikal ettirilen daha önce kadastro veya tapulaması yapılan çalışma alanlarında orman kadastro, orman dışına çıkartılan 2/B alanlarının tescili ve işgalcilerinin belirlenmesi” ile daha önce işgalcileri belirlenerek tescili yapılan, ancak işgalcilerinin güncellenmesi çalışmaları, TKGM tarafından ihaleli kadastro ile yapılmış çalışmalar halen devam etmektedir. Sonuçlar ilgili Kurumlar olan Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığına gereği yapılmak üzere bildirilmiştir. TKGM verilerine göre ihaleli kadastro ile yapılan Orman Kadastro çalışmaları Çizelge 6.5’de, 2/B çalışmaları durumu Çizelge 6.6 ve 6.7’de verilmiştir.

Çizelge 6.5. TKGM verilerine göre yapılan orman kadastro ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	HEKTARI	FİYATI
ORKA	2014	KİK	114	2.028.825	206.750.174,62
ORKA	2017	KİK	14	310.431	36.496.266,79
TOPLAM			128	2.339.256	243.246.441,41

Çizelge 6.6. TKGM verilerine göre yapılan 2/B ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	HEKTARI	FİYATI
2-B	2009	KİK	24	131.004	21.474.463,35
2-B	2010	KİK	2	20.199	2.737.815,35
2-B	2011	KİK	184	101.591	11.089.039,78
2-B	2012	KİK	2	4.033	779.810,82
2-B	2013	KİK	4	7.800	659.655,51
TOPLAM			216	264.627	36.740.784,81

Çizelge 6.7. TKGM verilerine göre İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde yapılan 2/B ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	PARSEL SAYISI	FİYATI
2-B	2018	KİK	1	18.537	575.574,00
TOPLAM			1	18.537	575.574,00

Kadastro haricinde tutulan yerlerin kadastroya tabi tutulması amacıyla 15.01.2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanunla düzenleme getirilmiş ve bu düzenleme ile 3402 sayılı Kanuna eklenen geçici 8' inci madde hükmünce, "Tespit Dışı Yerlerin Kadastro", ülke genelinde tesis kadastrounun birim olarak bitirilmesiyle geline bu süreçte, tespit dışı yerlerinde bitirilmesi amacıyla Maliye Bakanlığının talebi ve ödenek aktarmasıyla TKGM tarafından ihaleli kadastro ile yapılmış çalışmalar halen devam etmektedir. Ancak, dağ, tepe, kayalıklar ile deniz, göl, nehir gibi genel suların Türk Medeni Kanunun 715. maddesi ve 3402 SK' nın 16/C maddesi uyarınca, kadastro dışı bırakma uygulamasına devam edilmiştir. 2019 yılı itibariyle TKGM verilerine göre Türkiye'de Tespit dışı yerlerin kadastrounda yapılan ihaleli çalışmaların durumu Çizelge 6.8'de verilmiştir.

Çizelge 6.8. TKGM verilerine göre yapılan ilk tesis kadastrounda tespit dışı bırakılan yerler ile ilgili ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	HEKTARI	FİYATI
TESPİT DIŞI	2012	KİK	8	27.501	1.546.954,70
TESPİT DIŞI	2018	KİK	11	87.289	3.461.782,00
TESPİT DIŞI	2019	KİK	16	130.982	5.313.293,49
TOPLAM			35	245.772	10.322.030,19

Mülkiyet tespitine yönelik olarak yukarıda belirtilen kadastro çalışmalarının yanı sıra, bu çalışmalarda düzenlenen ancak teknik nedenlerle yetersiz kaldığından uygulama niteliğini kaybeden kadastro paftalarının yenilenmesi amacıyla 23.06.1983 tarihli ve 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiş ve ayrıca, görülen lüzum üzerine bu kapsamda uygulama yapılmak üzere 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Kanun ile 3402 SK’ nın 22-a maddesi ile de yeni bir düzenleme getirilmiştir. Diğer taraftan, bu kapsamdaki deneyimlerini aktarma ve katkı sağlama anlayışı içerisinde, Türkiye ile K.K.T.C. arasında düzenlenen protokol çerçevesinde kadastro paftalarının yenilenmesi konusunda işbirliği yapılmıştır. Yenileme çalışmaları TKGM tarafından ihaleli kadastro ile yapılmış çalışmalar halen devam etmektedir. TKGM verilerine göre ihaleli kadastro ile yapılan 3402/22-a Yenileme Çalışmaları Çizelge 6.9’da ve KKTC Yenileme çalışmaları durumu Çizelge 6.10’ da verilmiştir.

Çizelge 6.9. TKGM verilerine göre yapılan 3402/22-a yenileme ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	PARSEL SAYISI	FİYATI
22-a	2009	TKMP	11	167.244	13.083.848,23
22-a	2010	TKMP	54	857.636	67.679.991,36
22-a	2011	TKMP	22	402.598	23.090.902,70
22-a	2012	TKMP	69	1.390.352	66.057.320,48
22-a	2013	TKMP	42	863.193	39.695.865,60
22-a	2014	TKMP	41	1.125.807	58.395.048,27
22-a	2016	TKMP	42	1.315.146	51.376.703,44
22-a	2017	TKMP	28	1.021.515	52.493.430,02
22-a	2012	KİK	24	348.208	21.829.038,84
22-a	2013	KİK	35	739.089	52.448.697,95
22-a	2014	KİK	6	142.246	9.451.668,84
22-a	2016	KİK	20	166.308	5.505.058,27
22-a	2017	KİK	44	711.676	40.139.848,23
TKMP TOPLAMI			309	7.143.491	371.872.840,29
KİK TOPLAMI			129	2.107.527	129.374.312,13
GENEL TOPLAM			438	9.251.018	501.247.152,42

Çizelge 6.10. TKGM verilerine göre KKTC’de yapılan yenileme ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	PARSEL SAYISI	FİYATI
YENİLEME	2012	KİK	3	129.962	4.957.105,30
YENİLEME	2014	KİK	3	129.196	6.017.191,60
YENİLEME	2017	KİK	3	249.844	13.063.966,70
TOPLAM			9	509.002	24.038.263,60

Tapu planlarını oluşturmak ve çalışmalar sonucu elde edilen kadastral verilerin, Mekansal Bilgi Sistemine aktarılarak uluslararası standartlarda sunulmasının sağlanması amacıyla 25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kadastro Güncelleme Yönetmeliği “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 yapılmasında uyulacak usul ve esasları (yenileme) ve 3402/EK-1’ e göre sayısallaştırma çalışmaları yapılacak köy ve mahalle birimlerinde, bu yönetmeliğe göre işlemlere tabi tutulması gereken parsellerin çalışmaları ile 3402/Geçici-8 kapsamındaki çalışmaların birlikte yapılmasının sağlanmasını kapsar.” denilmektedir. TKGM verilerine göre ihaleli kadastro ile yapılan sayısallaştırma çalışmaları durumu Çizelge 6.11’de verilmiştir.

Çizelge 6.11. TKGM verilerine göre yapılan sayısallaştırma ihaleli çalışmalar durumu.

İŞİN TÜRÜ	YILI	YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	PARSEL SAYISI	FİYATI
3402(EK-1)	2016	TKMP-EF	9	206.448	5.571.875,72
3402(EK-1)	2017	TKMP-EF	17	531.190	22.826.698,30
3402(EK-1)	2018	TKMP-EF	10	315.286	17.626.876,00
3402(EK-1)	2017	KİK	2	110.286	4.424.890,79
TKMP-EF TOPLAMI			36	1.052.924	46.025.450,02
KİK TOPLAMI			2	110.286	4.424.890,79
GENEL TOPLAM			38	1.163.210	50.450.340,81

TKGM’nin İlk tesis, Orman Kadastro,2/B Kadastro, Tespit Dışı Yerlerin Kadastro, Kadastro Haritalarının Yenilenmesi kapsamında yapılan 22-a ve Sayısallaştırma çalışmaları olarak toplamda 1450 ihalede ile 33.984.021 parsel ve

2.849.655 hektarlık alan 1.421.589.460,77 TL fiyatla özel sektöre yaptırılmıştır. TKGM verilerine göre ihaleli kadastro ile yapılan genel durum Çizelge 6.12’de verilmiştir.

Çizelge 6.12. TKGM verilerine göre yapılan toplam ihaleli çalışmalar durumu.

İHALE YÖNTEMİ	İHALE SAYISI	TOPLAM PARSEL SAYISI	TOPLAM HEKTAR	TOPLAM FİYATI
ARIP-TKMP-TKMP-EF	463	10.887.154	0	567.209.358,22
KİK	987	20.406.128	2.849.655	854.380.102,55
TOPLAM	1.450	33.984.021	2.849.655	1.421.589.460,77

6.3 TKGM Tarafından İhale Yöntemiyle Yapılan Tescile Yönelik Çalışmalarda Çorum Örneği

Türkiye’de ilk tesis kadastrounun bir an önce bitirilmesini amaçlayan TKGM’nin, orman alanları, 2/B alanları, tespit dışı alanlar ile teknik yönden uygulama niteliğini kaybetmiş paftaların yenilenmesi çalışmalarını tamamlayarak Türkiye’de tescilsiz alan kalmaması ve tek koordinat sisteminde toplanması amacıyla özel sektörden hizmet alınması yöntemine devam ettiği görülmektedir.

Özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalar irdelendiğinde aynı birimlerde farklı zamanlarda birden fazla çalışma yapıldığı tespit edilmiştir. Konunun daha anlaşılır hale gelmesi açısından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalar irdelenmiştir. Çalışmaların maliyetlerinin güncel değerlerinin belirlenerek karşılaştırmalarının yapılabilmesi amacıyla, çalışmaların yapıldığı yıllara ait maliyetler Çizelge 6.13’te verilen Türkiye İstatistik Kurumunun yayımladığı Üretici Fiyatları Endeks verileri kullanılarak parsel/hektar bazında Haziran 2019 ayına güncellenmiştir (URL-5). Çalışma maliyet değerlerinin Haziran 2019 ayı değerlerine güncellenmesi için 2019 yılı Haziran ayı endeksi, ihalenin yapıldığı yılın Temmuz ayı endeksine bölünmüş ve bulunan oran ile parsel/hektar maliyet değeri çarpılmıştır. Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalar ve güncel maliyet değerleri Çizelge 6.14, 6.15, 6.16, 6.17 ve 6.18’de verilmiştir.

Çizelge 6.13. Türkiye istatistik kurumunun yayımladığı üretici fiyatları endeks verileri.

YILI	OCAK	TEMMUZ
2010	164,94	171,81
2012	203,10	201,20
2013	206,91	214,50
2014	229,10	234,79
2016	250,67	257,81
2017	284,99	297,65
2018	319,60	372,06
2019	424,86	461,55(Haziran)

Çizelge 6.14. TKGM verilerine göre TKMP yöntemiyle Çorum ilinde yapılan 3402/22-a çalışmaları.

İŞİN ADI	İHALE YILI	TOPLAM PARSEL SAYISI	TOPLAM MALİYET (TL)	İHALE YILI PARSEL MALİYETİ (TL)	2019 YILI PARSEL MALİYE Tİ (TL)
CRM-MRK	2010	9.432	1.175.227,70	124,60	334,73
CRM-OSM	2010	15.369	1.056.678,00	68,75	184,70
CRM-DDR	2010	20.356	1.842.774,00	90,53	243,19
CRM-ISK	2010	11.376	865.451,00	76,08	204,37
CRM-MRK II	2012	17.208	767.064,00	44,58	102,26
CRM-MRK III	2012	16.314	746.630,00	45,77	104,99
CRM-MRK IV	2013	47.150	1.858.665,00	39,42	84,82
CRM-MRK V	2014	49.883	2.596.286,80	52,05	102,31
TOPLAM		187.088	10.908.776,50		
GÜNCEL TOPLAM MALİYET (Σ 2019 Yılı Parsel Maliyeti*Toplam Parsel Sayısı)				25.846.406,09 TL	

Çizelge 6.15. TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan 3402/22-a çalışmaları.

İŞİN ADI	İHALE YILI	TOPLAM PARSEL SAYISI	TOPLAM MALİYET (TL)	İHALE YILI PARSEL MALİYET (TL)	2019 YILI PARSEL MALİYET (TL)
Çorum 22.a 2.Grup	2012	7.040	354.348,10	50,33	114,46
Çorum 22.a 3.Grup	2016	8.172	196.098,00	24,00	42,96
Çorum 22.a 4.Grup	2017	7.147	236.907,00	33,15	51,40
Çorum 22.a 5.Grup	2017	10.103	342.863,20	33,94	52,62
Çorum 22.a 6.Grup	2017	30.377	2.343.075,11	77,13	119,61
TOPLAM		62.839	3.473.291,41		
GÜNCEL TOPLAM MALİYET (Σ 2019 Yılı Parsel Maliyeti*Toplam Parsel Sayısı)				5.689.236,15 TL	

Çizelge 6.16. TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan orman kadastro çalışmaları.

İŞİN ADI	İHALE YILI	TOPLAM HEKTAR ALANI	TOPLAM MALİYET (TL)	İHALE YILI HEKTAR MALİYETİ (TL)	2019 YILI HEKTAR MALİYETİ (TL)
ORKA 1.Grup	2014	22.521	2.467.540,00	109,57	215,39
ORKA 2.Grup	2014	16.023	1.800.000,00	112,34	220,84
ORKA 3.Grup	2014	32.687	2.995.509,28	91,64	180,15
ORKA 4.Grup	2014	12.309	1.378.469,62	111,99	220,16
ORKA 5.Grup	2014	12.607	1.437.265,52	114,01	224,12
ORKA 6.Grup	2014	15.351	1.678.459,20	109,34	214,94
ORKA 7.Grup	2014	21.557	2.674.646,20	124,07	243,90
TOPLAM		133.055	14.431.889,82		
GÜNCEL TOPLAM MALİYET (Σ 2019 Yılı Hektar Maliyeti*Toplam Hektar Alanı)				28.370.607,08 TL	

Çizelge 6.17. TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan tespit dışı yerlerin kadastro çalışmaları.

İŞİN ADI	İHALE YILI	TOPLAM HEKTAR ALANI	TOPLAM MALİYET (TL)	İHALE YILI HEKTAR MALİYETİ (TL)	2019 YILI HEKTAR MALİYETİ (TL)
1.Grup Tes.Dışı	2019	8.047,83	297.769,72	37,00	40,20
2.Grup Tes.Dışı	2019	8.321,90	349.519,80	42,00	45,63
3.Grup Tes.Dışı	2019	7.990,30	311.621,72	39,00	42,37
4.Grup Tes.Dışı	2019	8.375,50	268.016,00	32,00	34,76
5.Grup Tes.Dışı	2019	7.601,49	266.052,16	35,00	38,02
6.Grup Tes.Dışı	2019	8.198,18	326.287,56	39,80	43,24
7.Grup Tes.Dışı	2019	7.259,81	384.769,93	53,00	57,58
8.Grup Tes.Dışı	2019	8.556,28	438.509,35	51,25	55,68
9.Grup Tes.Dışı	2019	8.521,46	242.861,61	28,5	30,96
10.Grup Tes.Dışı	2019	8.294,58	265.426,56	32,00	34,76
11.Grup Tes.Dışı	2019	8.605,86	214.285,91	24,90	27,05
TOPLAM		89.773,19	3.365.120,32		
GÜNCEL TOPLAM MALİYET (Σ 2019 Yılı Hektar Maliyeti*Toplam Hektar Alanı)				3.655.796,45 TL	

Çizelge 6.18. TKGM verilerine göre KİK yöntemiyle Çorum ilinde yapılan güncelleme çalışmaları.

İŞİN ADI	İHALE YILI	TOPLAM PARSEL SAYISI	TOPLAM MALİYET (TL)	İHALE YILI PARSEL MALİYETİ (TL)	2019 YILI PARSEL MALİYET (TL)
1.Grup Güncelleme	2019	36.441	1.383.633,50	37,97	37,97
TOPLAM		36.441	1.383.633,50		
GÜNCEL TOPLAM MALİYET (Σ 2019 Yılı Hektar Maliyeti*Toplam Hektar Alanı)				1.383.633,50 TL	

Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen ve Çizelge 6.14, 6.15, 6.16, 6.17 ve 6.18’de verilen çalışmalar birim (mah/köy) bazında incelendiğinde en az üç ihale grubunda yer alan birimler Çizelge 6.19’da, verilmiştir.

Çizelge 6.19. TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimler.

BİRİM ADI	İŞİN ADI ve YILI	İŞİN ADI ve YILI	İŞİN ADI ve YILI
Merkez/Akçakaya	Orka 6.Grup-2014	CRM-MRK V-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Sungurlu/Akdere	22-a 2.Grup-2012	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Merkez/Aksungur	CRM-MRK-2010	Orka 4.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Altınbaş	CRM-MRK-2010	CRM-MRK III-2012	Orka 6.Grup-2014
Merkez/Atçalı	Orka 5.Grup-2014	22-a 4.Grup-2017	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Ayaz	Orka 6.Grup-2014	CRM-MRK V-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Sungurlu/Aydoğan	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Sungurlu/Beşkız	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Merkez/Beydili	Orka 6.Grup-2014	CRM-MRK V-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Sungurlu/Beylice	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Sungurlu/Beyyurdu	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Merkez/Büget	CRM-MRK-2010	Orka 5.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Çalıca	CRM-MRK II-2012	Orka 4.Grup-2014	Tespit D. 7.Grup-2019
Osmançık/Çampınar	Orka 1.Grup-2014	22-a 6.Grup-2017	Tespit D. 6.Grup-2019
Merkez/Çanakçı	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Çatak	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Sungurlu/Çavuş	Orka 3.Grup-2014	22-a 3.Grup-2016	Güncelleme 1.Grup-2018
Sungurlu/Çayan	Orka 3.Grup-2014	22-a 3.Grup-2016	Tespit D. 5.Grup-2019
Bayat/Çayköy	CRM-OSM-2010	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 1.Grup-2019
Alaca/Çelebibâğ	CRM-MRK-2010	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 2.Grup-2019
Sungurlu/Çiçekli	22-a 2.Grup-2012	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 5.Grup-2019
Merkez/Çukurören	CRM-MRK III-2012	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Alaca/Dedepınarı	Orka 3.Grup-2014	22-a 6.Grup-2017	Tespit D. 2.Grup-2019
Merkez/Deliler	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Eskiekin	CRM-MRK-2010	CRM-MRK III-2012	Orka 5.Grup-2014
Merkez/Eymir	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Feruz	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Laçın/Gökgezler	CRM-MRK V-2014	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Laçın/Gözübüyük	CRM-MRK V-2014	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019

Çizelge 6.20 (devam). TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimler.

Sungurlu/Güloluk	Orka 3.Grup-2014	22-a 3.Grup-2016	Tespit D. 5.Grup-2019
Bayat/Hacıbayram	CRM-OSM-2010	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 1.Grup-2019
Merkez/Hamamlıçay	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Harmancık	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
İskilip/Karaburun	CRM-ISK-2010	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 6.Grup-2019
Merkez/Karacaören	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Osmancık/Kargı	CRM-MRK V-2014	Orka 1.Grup-2014	Tespit D. 6.Grup-2019
Laçın/Kavaklıçiftliği	CRM-MRK V-2014	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Sungurlu/Kavşut	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 4.Grup-2019
Sungurlu/Kemalli	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
İskilip/Kılıçdere	CRM-MRK IV-2013	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 6.Grup-2019
Sungurlu/Kırankışla	22-a 2.Grup-2012	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Sungurlu/Kızılcakışla	Orka 3.Grup-2014	22-a 3.Grup-2016	Tespit D. 5.Grup-2019
Merkez/Kuruçay	CRM-MRK-2010	CRM-MRK III-2012	Orka 5.Grup-2014
Laçın/Kuyumcu	CRM-MRK V-2014	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Sungurlu/Küçükpolat	22-a 2.Grup-2012	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Alaca/Küre	Orka 3.Grup-2014	22-a 6.Grup-2017	Tespit D. 2.Grup-2019
İskilip/Musular	CRM-ISK-2010	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 6.Grup-2019
Laçın/Narlı	CRM-MRK V-2014	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Osmaniye	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Ömerbey	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Palabıyık	CRM-MRK V-2014	Orka 5.Grup-2014	Tespit D. 7.Grup-2019
Merkez/Pınarcık	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Pınarçay	CRM-MRK-2010	Orka 4.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Bayat/Sağpazar	CRM-OSM-2010	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 1.Grup-2019
Sungurlu/Sarıkaya	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Merkez/Sarışeyh	CRM-MRK IV-2013	Orka 4.Grup-2014	Tespit D. 7.Grup-2019
Merkez/Sarmaşa	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Sazak	Orka 5.Grup-2014	22-a 6.Grup-2017	Tespit D. 7.Grup-2019
Merkez/Sazdeğirmen	CRM-MRK IV-2013	Orka 4.Grup-2014	Tespit D. 7.Grup-2019
Merkez/Serpin	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
İskilip/Soğucak	CRM-ISK-2010	Orka 2.Grup-2014	Tespit D. 6.Grup-2019
Merkez/Soğuksu	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Osmancık/Sütlüce	Orka 1.Grup-2014	22-a 6.Grup-2017	Tespit D. 10.Grup-2019
Merkez/Şeyhhamza	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Tarhankozlu	CRM-MRK IV-2013	Orka 4.Grup-2014	Tespit D. 7.Grup-2019
Merkez/Türkler	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Üçköy	CRM-MRK V-2014	Orka 5.Grup-2014	Tespit D. 7.Grup-2019
Merkez/Yakuparpa	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Boğazkale/Yanıca	CRM-MRK IV-2013	Orka 3.Grup-2014	Tespit D. 3.Grup-2019
Merkez/Yaydığın	CRM-MRK-2010	CRM-MRK III-2012	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Yeşildere	CRM-MRK V-2014	Orka 6.Grup-2014	Tespit D. 8.Grup-2019
Merkez/Yoğunpelit	Orka 4.Grup-2014	22-a 6.Grup-2017	Tespit D. 7.Grup-2019

Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen ve Çizelge 6.14, 6.15, 6.16, 6.17 ve 6.18’de verilen çalışmalar birim (mah/köy) bazında incelendiğinde, birimlerin çalışma yapılan parsel sayıları/ hektar alanları Çizelge 6.20’de verilmiştir.

Çizelge 6.21. TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimlerin parsel sayıları/alanları.

BİRİM ADI	İŞİN ADI ve PARSEL/HEKTAR	İŞİN ADI ve YILI	İŞİN ADI ve YILI
Merkez/Akçakaya	Orka 6.Grup-250 h	CRM-MRK V-478 p	Tespit D. 8.Grup-20.67 h
Sungurlu/Akdere	22-a 2.Grup- 1181p	Orka 3.Grup-630 h	Tespit D.3.Grup-182,20h
Merkez/Aksungur	CRM-MRK- 70 p	Orka 4.Grup-460 h	Tespit D. 8.Grup-1.19 h
Merkez/Altınbaş	CRM-MRK- 158 p	CRM-MRK III-1034 p	Orka 6.Grup-520 h
Merkez/Atçalı	Orka 5.Grup-680 h	22-a 4.Grup-411 p	Tespit D. 8.Grup-59.27 h
Merkez/Ayaz	Orka 6.Grup-80 h	CRM-MRK V-1107p	Tespit D. 8.Grup-52.22 h
Sungurlu/Aydoğan	CRM-MRK IV-401p	Orka 3.Grup-520 h	Tespit D.3.Grup-155.90h
Sungurlu/Beşkız	CRM-MRK IV-800p	Orka 3.Grup-650 h	Tespit D. 3.Grup-51.80h
Merkez/Beydili	Orka 6.Grup- 975 h	CRM-MRK V-1082p	Tespit D. 8.Grup-55.52 h
Sungurlu/Beylice	CRM-MRK IV-816 p	Orka 3.Grup-210 h	Tespit D. 3.Grup-39.40 h
Sungurlu/Beyyurdu	CRM-MRKIV-2124p	Orka 3.Grup-180 h	Tespit D. 3.Grup-67.90 h
Merkez/Büget	CRM-MRK-3256 p	Orka 5.Grup-160 h	Tespit D. 8.Grup-94.49 h
Merkez/Çalica	CRM-MRK II-1687 p	Orka 4.Grup-520 h	Tespit D. 7.Grup-35.28 h
Osmancık/Çampınar	Orka 1.Grup-1450 h	22-a 6.Grup- 3017 p	Tespit D.6.Grup-2625.87h
Merkez/Çanakçı	CRM-MRK V-1513p	Orka 6.Grup-980 h	Tespit D. 8.Grup-62.34 h
Merkez/Çatak	CRM-MRK V-986 p	Orka 6.Grup- 120 h	Tespit D. 8.Grup-4.38 h
Sungurlu/Çavuş	Orka 3.Grup-165 h	22-a 3.Grup- 1951 p	Günc.1.Grup-1707 p
Sungurlu/Çayan	Orka 3.Grup- 150 h	22-a 3.Grup- 1341 p	Tespit D.5.Grup-1047.4h
Bayat/Çayköy	CRM-OSM-1306 p	Orka 2.Grup-15 h	Tespit D. 1.Grup-48.33 h
Alaca/Çelebibağ	CRM-MRK-152 p	Orka 3.Grup-90 h	Tespit D. 2.Grup-53.48h
Sungurlu/Çiçekli	22-a 2.Grup-1507 p	Orka 3.Grup- 320 h	Tespit D. 5.Grup-13.50 h
Merkez/Çukurören	CRM-MRKIII-1776p	Orka 6.Grup- 110 h	Tespit D. 8.Grup-72.94 h
Alaca/Dedepınarı	Orka 3.Grup- 65 h	22-a 6.Grup- 724 p	Tespit D. 2.Grup-16.30 h
Merkez/Deliler	CRM-MRK V-1124p	Orka 6.Grup- 250 h	Tespit D. 8.Grup-20.35 h
Merkez/Eskiekin	CRM-MRK-249 p	CRM-MRKIII-1142p	Orka 5.Grup-30.00 h
Merkez/Eymir	CRM-MRK V-782 p	Orka 6.Grup- 360 h	Tespit D. 8.Grup-7.44 h
Merkez/Feruz	CRM-MRK V-1563p	Orka 6.Grup- 450 h	Tespit D. 8.Grup-8.21 h
Laçın/Gökgözler	CRM-MRKV- 2098p	Orka 2.Grup-250 h	Tespit D.8.Grup-191.86h
Laçın/Gözübüyük	CRM-MRK V-493 p	Orka 2.Grup- 640 h	Tespit D.8.Grup-223.46h
Sungurlu/Güloluk	Orka 3.Grup- 360 h	22-a 3.Grup- 857 p	Tespit D.5.Grup-139.90h
Bayat/Hacıbayram	CRM-OSM-582 p	Orka 2.Grup- 440 h	Tespit D.1.Grup-115.50h
Merkez/Hamamlıçay	CRM-MRK V-1729p	Orka 6.Grup-360 h	Tespit D. 8.Grup-20.78 h
Merkez/Harmancık	CRM-MRK V-511 p	Orka 6.Grup- 450 h	Tespit D. 8.Grup-47.27h
İskilip/Karaburun	CRM-ISK-405 p	Orka 2.Grup-55 h	Tespit D.6.Grup-354.17h
Merkez/Karacaören	CRM-MRK V-463 p	Orka 6.Grup-110 h	Tespit D. 8.Grup-42.21 h
Osmancık/Kargı	CRM-MRKV- 4100p	Orka 1.Grup- 60 h	Tespit D.6.Grup-237.90h
Laçın/Kavaklıçiftliği	CRM-MRK V-448 p	Orka 2.Grup- 40 h	Tespit D.8.Grup-174.42h
Sungurlu/Kavşut	CRM-MRKIV-3794p	Orka 3.Grup- 210 h	Tespit D.4.Grup-844.10h
Sungurlu/Kemalli	CRM-MRKIV-2545p	Orka 3.Grup- 390 h	Tespit D.3.Grup-165.40h
İskilip/Kılıçdere	CRM-MRKIV-1225p	Orka 2.Grup- 80 h	Tespit D.6.Grup-20.52 h
Sungurlu/Kırankışla	22-a 2.Grup- 577 p	Orka 3.Grup- 140 h	Tespit D.3.Grup-357.80h
Sungurlu/Kızılcaakışla	Orka 3.Grup-290.00h	22-a 3.Grup-1219p	Tespit D.5.Grup-915.20h
Merkez/Kuruçay	CRM-MRK-506 p	CRM-MRK III-410 p	Orka 5.Grup-420.00 h
Laçın/Kuyumcu	CRM-MRK V-1983p	Orka 2.Grup-240 h	Tespit D. 8.Grup-40.88h
Sungurlu/Küçükpolat	22-a 2.Grup- 1261 p	Orka 3.Grup- 250 h	Tespit D.3.Grup-123.40h
Alaca/Küre	Orka 3.Grup- 150 h	22-a 6.Grup- 2154 p	Tespit D.2.Grup-190.45h
İskilip/Musular	CRM-ISK-519 p	Orka 2.Grup- 95 h	Tespit D.6.Grup-144.41h
Laçın/Narlı	CRM-MRK V-5140p	Orka 2.Grup-350 h	Tespit D.8.Grup-148.06h
Merkez/Osmaniye	CRM-MRK V-306p	Orka 6.Grup- 360 h	Tespit D. 8.Grup-13.90h
Merkez/Ömerbey	CRM-MRK V-391p	Orka 6.Grup- 390 h	Tespit D. 8.Grup-0.20 h
Merkez/Palabıyık	CRM-MRK V-2632p	Orka 5.Grup- 250 h	Tespit D.7.Grup-527.00h
Merkez/Pınarcık	CRM-MRK V-720 p	Orka 6.Grup- 665 h	Tespit D. 8.Grup-21.00 h

Çizelge 6.22(devam).TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimlerin parsel sayıları/alanları.

Merkez/Pınarçay	CRM-MRK-245 p	Orka 4.Grup- 620 h	Tespit D. 8.Grup-10.00 h
Bayat/Sağpazar	CRM-OSM-1025 p	Orka 2.Grup-80 h	Tespit D.1.Grup-975.36h
Sungurlu/Sarıkaya	CRM-MRKIV-1777p	Orka 3.Grup- 180 h	Tespit D. 3.Grup-23.30 h
Merkez/Sarıseyh	CRM-MRK IV-719p	Orka 4.Grup- 250 h	Tespit D. 7.Grup-2.00 h
Merkez/Sarmaşa	CRM-MRK V-329p	Orka 6.Grup- 120 h	Tespit D. 8.Grup-76.00 h
Merkez/Sazak	Orka 5.Grup-980 h	22-a 6.Grup- 832 p	Tespit D. 7.Grup-95.00 h
Merkez/Sazdeğirmen	CRM-MRK IV-353p	Orka 4.Grup- 450 h	Tespit D. 7.Grup-10.00 h
Merkez/Serpin	CRM-MRK V-473p	Orka 6.Grup- 390 h	Tespit D. 8.Grup-61.00 h
İskilip/Soğucak	CRM-ISK-581 p	Orka 2.Grup-30 h	Tespit D. 6.Grup-23.11 h
Merkez/Soğuksu	CRM-MRK V-1163p	Orka 6.Grup- 320 h	Tespit D.8.Grup-101.94h
Osmancık/Sütlüce	Orka 1.Grup- 980 h	22-a 6.Grup- 546 p	Tespit D.10.Grup-439.80 h
Merkez/Şeyhhamza	CRM-MRK V-656 p	Orka 6.Grup- 960 h	Tespit D. 8.Grup-11.00h
Merkez/Tarhankozlu	CRM-MRKIV-1029p	Orka 4.Grup- 120 h	Tespit D. 7.Grup-0.52 h
Merkez/Türkler	CRM-MRK V-2523p	Orka 6.Grup- 90 h	Tespit D.8.Grup-127.76h
Merkez/Üçköy	CRM-MRK V-2670p	Orka 5.Grup- 970 h	Tespit D. 7.Grup-98.94 h
Merkez/Yakuparpa	CRM-MRK V-498 p	Orka 6.Grup- 160 h	Tespit D. 8.Grup-23.88h
Boğazkale/Yanıca	CRM-MRK IV-693 p	Orka 3.Grup-250 h	Tespit D. 3.Grup-81.00 h
Merkez/Yaydığın	CRM-MRK-123 p	CRM-MRK III-903 p	Tespit D. 8.Grup-48.38 h
Merkez/Yeşildere	CRM-MRK V-217 p	Orka 6.Grup- 250 h	Tespit D. 8.Grup-0.98 h
Merkez/Yoğunpelit	Orka 4.Grup- 180 h	22-a 6.Grup- 1106 p	Tespit D.7.Grup-898.82h

Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen ve Çizelge 6.14, 6.15, 6.16, 6.17 ve 6.18’de verilen çalışmalar birim (mah/köy) bazında incelendiğinde, birimlerin güncel maliyet değerleri Çizelge 6.21’de verilmiştir.

Çizelge 6.23. TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimlerin maliyet hesabı.

BİRİM ADI	GÜNCEL MALİYET DEĞERLERİ (TL)		
	1.ÇALIŞMA	2.ÇALIŞMA	3.ÇALIŞMA
Merkez/Akçakaya	53.735,00	48.904,18	1.150,91
Sungurlu/Akdere	135.177,26	113.494,50	7719,81
Merkez/Aksungur	23.431,10	101.273,60	66,26
Merkez/Altınbaş	52.887,34	108.559,66	111.768,80
Merkez/Atçalı	152.401,60	21.125,40	3.300,16
Merkez/Ayaz	17.195,20	113.257,17	2.907,61
Sungurlu/Aydoğan	34.012,82	93.678,00	6.605,49
Sungurlu/Beşkız	67.856,00	117.097,50	2.194,77
Merkez/Beydili	209.566,50	110.699,42	3.091,36
Sungurlu/Beylice	69.213,12	37.831,50	1.669,38
Sungurlu/Beyyurdu	180.157,68	32.427,00	2.876,93
Merkez/Büget	1.089.880,88	35.859,20	5.261,21
Merkez/Çalica	172.512,62	114.483,20	2.031,43
Osmancık/Çampınar	312.315,50	360.863,37	113.542,62
Merkez/Çanakçı	154.795,03	210.641,20	3.471,10
Merkez/Çatak	100.877,66	25.792,80	243,88
Sungurlu/Çavuş	29.724,75	83.814,96	64.814,79
Sungurlu/Çayan	27.022,50	57.609,36	39.822,15
Bayat/Çayköy	241.218,20	3.312,60	1.942,87
Alaca/Çelebibağ	50.878,96	16.213,50	2.440,30

Çizelge 6.24(devamı). TKGM verilerine göre Çorum ilinde yapılan ihaleli çalışmalarda en az üç grupta yer alan birimlerin maliyet hesabı.

Sungurlu/Çiçekli	172.491,22	57.648,00	513,27
Merkez/Çukurören	186.462,24	23.643,40	4.061,30
Alaca/Dedepınarı	11.709,75	86.597,64	743,77
Merkez/Deliler	114.996,44	53.735,00	1.133,09
Merkez/Eskiekin	83.347,77	119.898,58	6.723,60
Merkez/Eymir	80.006,42	77.378,40	414,26
Merkez/Feruz	159.910,53	96.723,00	457,14
Laçın/Gökgözler	214.646,38	55.210,00	10.682,77
Laçın/Gözübüyük	50.438,83	141.337,60	12.442,26
Sungurlu/Güloluk	64.854,00	36.816,72	5.319,00
Bayat/Hacıbayram	107.495,40	97.169,60	4.643,10
Merkez/Hamamlıçay	176.893,99	77.378,40	1.157,03
Merkez/Harmancık	52.280,41	96.723,00	2.632,00
İskilip/Karaburun	82.769,85	12.146,20	15.314,31
Merkez/Karacaören	47.369,53	23.643,40	2.350,26
Osmancık/Kargı	419.471,00	12.923,40	10.286,80
Laçın/Kavaklıçiftliği	45.834,88	8.833,60	9.711,71
Sungurlu/Kavşut	321.807,08	37.831,50	29.340,92
Sungurlu/Kemalli	215.866,90	70.258,50	7.008,00
İskilip/Kılıçdere	103.904,50	17.667,20	887,24
Sungurlu/Kırankışla	66.043,42	25221,00	15.159,99
Sungurlu/Kızılcakışla	52.243,50	52.368,24	34.795,91
Merkez/Kuruçay	169.373,38	43.045,90	94.130,40
Laçın/Kuyumcu	202.880,73	53.001,60	2.276,20
Sungurlu/Küçükpolat	144.334,06	45.037,50	5.228,46
Alaca/Küre	27.022,50	257.639,94	8.690,24
İskilip/Musular	106.068,03	20.979,80	6.244,29
Laçın/Narlı	525.873,40	77.294,00	8.243,98
Merkez/Osmaniye	31.306,86	77.378,40	773,96
Merkez/Ömerbey	40.003,21	83.826,60	11,14
Merkez/Palabıyık	269.279,92	56.030,00	30.344,66
Merkez/Pınarcık	73.663,20	142.935,10	1.169,28
Merkez/Pınarçay	82.008,85	136.499,20	556,80
Bayat/Sağpazar	189.317,50	17.667,20	39.209,48
Sungurlu/Sarıkaya	150.725,14	32.427,00	987,23
Merkez/Sarışeyh	60.985,58	55.040,00	115,16
Merkez/Sarmaşa	33.659,99	25.792,80	4.231,68
Merkez/Sazak	219.637,60	99.515,52	5.470,10
Merkez/Sazdeğirmen	29.941,46	99.072,00	575,80
Merkez/Serpin	48.392,63	83.826,60	3.396,48
İskilip/Soğucak	118.738,97	6.625,20	999,28
Merkez/Soğuksu	118.986,53	68.780,80	5.676,02
Osmancık/Sütlüce	211.082,20	65.307,06	15.287,45
Merkez/Şeyhhamza	67.115,36	206.342,40	612,48
Merkez/Tarhankozlu	87.279,78	26.419,20	29,95
Merkez/Türkler	258.128,13	19.344,60	7.113,68
Merkez/Üçköy	273.167,70	217.396,40	5.696,97
Merkez/Yakuparpa	50.950,38	34.390,40	1.329,64
Boğazkale/Yanıca	58.780,26	45.037,50	3.431,97
Merkez/Yaydığın	41.171,79	94.805,97	2.693,80
Merkez/Yeşildere	22.201,27	53.735,00	54,57
Merkez/Yoğunpelit	39.628,80	132.288,66	51.754,06

Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen ve Çizelge 6.14, 6.15, 6.16, 6.17 ve 6.18’de verilen çalışmalar birim (mah/köy) bazında incelendiğinde; Merkez ilçesi Altınbaş birimi (CRM-MRK, CRM-MRK III, ORKA 6.Grup ve Tespit Dışı 8.Grup) ile Merkez ilçesi Eskiekin ve Kuruçay birimlerinin (CRM-MRK, CRM-MRK III, ORKA 5.Grup ve Tespit Dışı 8.Grup) dört ihale grubunda yer aldığı görülmüştür.

6.4 TKGM Tarafından Çorum İli Genelinde İhale Yöntemiyle Yapılan Tescile Yönelik Çalışmaların İrdelenmesi

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile TKMP kapsamında yürütülen 3402/22-a çalışmalarının; 2010 ila 2014 yılları arasında 8 grup halinde toplam 187.088 parselde yapıldığı ve bu çalışmaların güncel maliyetinin 25.846.406,09 TL olduğu Çizelge 6.14’de görülmektedir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile KİK kapsamında yürütülen 3402/22-a çalışmalarının; 2012 ila 2017 yılları arasında 5 grup halinde toplam 62.839 parselde yapıldığı ve bu çalışmaların güncel maliyetinin 5.689.236,15 TL olduğu Çizelge 6.15’de görülmektedir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile KİK kapsamında yürütülen ORKA çalışmalarının; 2014 yılında 7 grup halinde toplam 133.054 hektarlık alanda yapıldığı ve bu çalışmaların güncel maliyetinin 28.370.607,08 TL olduğu Çizelge 6.16’da görülmektedir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile KİK kapsamında yürütülen Tespit dışı yerlerin kadaastro çalışmalarının; 2019 yılında 11 grup halinde toplam 89.773,19 hektarlık alanda yapıldığı ve bu çalışmaların güncel maliyetinin 3.655.796,45 TL olduğu Çizelge 6.17’de görülmektedir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile KİK kapsamında yürütülen Güncelleme çalışmalarının; 2019 yılında 1 grup halinde toplam 36.441 parselde yapıldığı ve bu çalışmaların güncel maliyetinin 3.383.633,50 TL olduğu Çizelge 6.18’de görülmektedir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalarda 72 adet birimin en az üç ihale grubunda yer aldığı Çizelge 6.19’da verilmiştir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalarda en az üç ihale grubunda yer alan 72 adet birimin (mah/köy) parsel sayıları/hektar alanları Çizelge 6.20’de verilmiştir. Çizelge 6.20 irdelendiğinde daha önce çeşitli kadastro ve yenileme çalışmalarına müteakip tescillerinin yapıldığı birimlere, küçük alanlar ya da parsellerde farklı kadastro çalışmalarının yapıldığı görülmüştür. Merkez ilçesi Aksungur, Ömerbey ve Sarışeyh birimlerinde küçük alanlar ya da parsellerde yürütülen çalışmalar örnek olarak verilebilir. Şöyle ki;

- Merkez ilçesi Aksungur biriminin 70 adet parselinde 2010 yılında 3402/22-a çalışmasının, 460 hektarlık alanında 2014 yılında ORKA çalışmasının yürütülmüş olmasına rağmen bu sefer 2019 yılında 1.19 hektarlık tespit dışı alanların kadastrusu için aynı birimde çalışma yürütüldüğü,
- Merkez ilçesi Ömerbey biriminin 391 adet parselinde 2014 yılında 3402/22-a çalışmasının, 390 hektarlık alanında 2014 yılında ORKA çalışmasının yürütülmüş olmasına rağmen bu sefer 2019 yılında 0.20 hektarlık tespit dışı alanların kadastrusu için aynı birimde çalışma yürütüldüğü,
- Merkez ilçesi Sarışeyh biriminin 719 adet parselinde 2013 yılında 3402/22-a çalışmasının, 250 hektarlık alanında 2014 yılında ORKA çalışmasının yürütülmüş olmasına rağmen bu sefer 2019 yılında 2.00 hektarlık tespit dışı alanların kadastrusu için aynı birimde çalışma yürütüldüğü görülmektedir.

TKGM tarafından Çorum ili genelinde özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalarda en az üç ihale grubunda yer alan 72 adet birimin (mah/köy) toplam güncel maliyet değerinin 16.003.234,54 TL olduğu Çizelge 6.21’de verilmiştir.

Çorum ili genelinde yaşanan durumların benzeri Türkiye genelinde de yaşanmaktadır. Özel sektörden hizmet alınması yöntemi ile yürütülen çalışmalarda aynı birim için farklı zamanlarda farklı amaçlar için çalışmalar yapıldığı görülmektedir. Oysa ki kurumlar arası yürütülecek koordinasyon çalışması ile bir birimde kadastro ya da yenileme amaçlı çalışmalar başlatıldığında, o birimde

kadastro yapılmadık alan bırakılmamalı ve yenileme çalışmaları tamamen bitirilmelidir. Bu durum ülke ekonomisine katkı sağlayacak ve ulaşım, konaklama, elektrik, su, yakıt, kırtasiye, iâşe, personel ve bilirkîşı ücreti gibi giderlerden tasarruf sağlayacaktır. Ayrıca bu işler için ayrılan zaman ve personel yönünden de tasarruf sağlanarak boşa çıkan zaman ve personel yeni projelerde kullanılarak daha dinamik bir yapı oluşmasının önü açılacaktır.

Çorum ili Merkez ilçesi Kuruçay, Osmancık ilçesi Çampınar ve Sungurlu ilçesi Çayan birimleri maliyet yönünden irdelendiğinde;

- Merkez ilçesi Kuruçay biriminin 506 adet parselinde 2010 yılında 3402/22-a çalışmasının güncel maliyetinin 169.373,38 TL olduğu, 410 adet parselinde 2012 yılında 3402/22-a çalışmasının güncel maliyetinin 43.045,90 TL olduğu ve 2014 yılında 420 hektarlık ORKA çalışmasının güncel maliyetinin ise 94.130,40 TL olduğu görölmektedir. 2010, 2012 ve 2014 yıllarında yapılan bu üç çalışmanın maliyetinin güncel toplamı ise 306.549,68 TL' dir.
- Osmancık ilçesi Çampınar biriminin 2014 yılında 1450 hektarlık ORKA çalışmasının güncel maliyetinin 312.315,50 TL olduğu, 3017 adet parselinde 2017 yılında 3402/22-a çalışmasının güncel maliyetinin 360.863,37 TL olduğu ve 2019 yılında 2625,87 hektarlık Tespit Dışı Yerlerin Kadastro çalışmasının güncel maliyetinin ise 113.542,62 TL olduğu görölmektedir. 2014, 2017 ve 2019 yıllarında yapılan bu üç çalışmanın maliyetinin güncel toplamı ise 786.721,49 TL' dir.
- Sungurlu ilçesi Çayan biriminin 2014 yılında 150 hektarlık alanda yapılan ORKA çalışmasının güncel maliyetinin 27.022,50 TL olduğu, 1341 adet parselinde 2016 yılında 3402/22-a çalışmasının güncel maliyetinin 57.609,36 TL olduğu ve 2019 yılında 1047,40 hektarlık Tespit Dışı Yerlerin Kadastro çalışmasının güncel maliyetinin ise 39.822,15 TL olduğu görölmektedir. 2014, 2016 ve 2019 yıllarında yapılan bu üç çalışmanın maliyetinin güncel toplamı ise 124.822,15 TL' dir.

Çorum ili Merkez ilçesi Kuruçay, Osmancık ilçesi Çampınar ve Sungurlu ilçesi Çayan birimlerinde ihaleli ilk işin yapılmasına karar verildiği zaman yapılacak bir planlama ile diğer iki ihaleli işlerin de bu iş kapsamında yürütölmesine imkan olsaydı; diğer yıllarda yapılan tüm çalışmalarda, 25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı

Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Güncelleme Yönetmeliği ” ne göre yapılan Kadastro Güncelleme ihaleleri kapsamında ele alınacak bu durumda hektar bazda ihale yapılmayacak, hektar bazda yapılması gereken alanların ihalelerinin maliyeti parsel bazda yapılacak ihale maliyetinin %10 fazlası olacaktır.

Kadastro Güncelleme ihalelerinin parsel bazında gerçekleşmesi sebebiyle, hektar bazında ihalesi yapılan ORKA, Tespit Dışı Alanların Kadastro ile 6831/2-b kapsamında yapılan çalışmalarda parsel bazlı tespit edilerek ihale yapılsaydı hektar bazlı ihaleye oranla maliyetin daha düşük olacağı açıktır. Örneğin;

- Sungurlu ilçesi Çayan biriminde yürütülen üç çalışmanın toplam güncel maliyeti 124.822,15 TL iken, ORKA çalışmasının 27.022,50 TL olan güncel maliyeti ile Tespit Dışı Yerlerin Kadastro çalışmasının 39.822,15 TL olan güncel maliyeti olmayacak ve toplam maliyet 57.977,50 TL olacaktır. 3402/22-a çalışmasının 57.977,50 TL olan güncel maliyetine yaklaşık % 10 parsel maliyeti eklendiğinde bu çalışma 63.775,25 TL ile tamamlanacak ve yaklaşık 61.046,90 TL,
- Osmancık ilçesi Çampınar biriminde yürütülen üç çalışmanın toplam güncel maliyeti 786.721,49 TL iken, ORKA çalışmasının 312.315,50 TL olan güncel maliyeti ile Tespit Dışı Yerlerin Kadastro çalışmasının 113.542,62 TL olan güncel maliyeti olmayacak ve toplam maliyet 360.863,37 TL olacaktır. 3402/22-a çalışmasının 360.863,37 TL olan güncel maliyetine yaklaşık % 10 parsel maliyeti eklendiğinde bu çalışma 396.949,71 TL ile tamamlanacak ve yaklaşık 389.771,78 TL,
- Merkez ilçesi Kuruçay biriminde yürütülen üç çalışmanın toplam güncel maliyeti 306.549,68 TL iken, ORKA çalışmasının 94.130,40 TL olan güncel maliyeti ile 3402/22-a çalışmasının 43.045,90 TL olan güncel maliyeti olmayacak ve toplam maliyet 169.373,38 TL olacaktır. 3402/22-a çalışmasının 169.373,38 TL olan güncel maliyetine yaklaşık % 10 parsel maliyeti eklendiğinde çalışma 186.310,72 TL ile tamamlanacak ve yaklaşık 120.238,96 TL tasarruf sağlanmış olacaktır.

Yukarıda Çorum İli Genelinde yapılan çalışmaların irdelenmesi sonucu, Sayısal Kadastro Harita Yapım İşleri olarak; 3402/Ek-4 kapsamında yapılan Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin varsa kullanım kadastro, gerekli ise güncelleme çalışmalarının kadastro, 3402/Ek-5 kapsamında yapılan Orman kadastro çalışmaları, 3402/Geçici-8 kapsamında yapılan Tespit dışı yerlerin

kadastrosu işlemleri ile 3402/22-a kapsamında yapılan Kadastro Haritalarının Yenilemesi ve 3402/Ek-1 kapsamında yapılan Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması işlerinden;

- 3402/Ek-4 kapsamında yapılan Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin varsa kullanım kadastrosu, gerekli ise güncelleme çalışmalarının kadastrosu, 3402/Ek-5 kapsamında yapılan Orman kadastro çalışmaları, 3402/Geçici-8 kapsamında yapılan Tespit dışı yerlerin kadastrosu işlemlerinin hektar bazında birim fiyat cetvellerinin hazırlanarak ihale edildiği,
- 3402/22-a kapsamında yapılan Kadastro Haritalarının Yenilemesi ve 3402/Ek-1 kapsamında yapılan Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması işlerinin parsel bazında birim fiyat cetvellerinin hazırlanarak ihale edildiği, görülmektedir.

Çorum ili genelinde hektar bazda yapılan çalışmaların maliyeti 32.026.403,53 TL, parsel bazda yapılan işlerin maliyeti 32.919.275,74 TL olmak üzere toplam güncel maliyeti 64.945.819,27 TL iken bu çalışmaların tamamı birlikte parsel bazda yapılmış olsaydı hektar bazdaki maliyet olan 32.026.403,53 TL olmayacak ve güncel toplam maliyet % 10 parsel maliyeti de eklendiğinde 36.211.203,31 TL olacaktır. Bu durumda toplamda 28.734.615,96 TL tasarruf sağlanmış olacaktır. Çorum ilinde bu güne kadar yapılan kadastro çalışmaları için parsel bazlı ihale edilmiş olsaydı yaklaşık olarak % 44 maliyet tasarrufu sağlanmış olacaktır.

Bu çalışmalara Orman idaresinin yapmış olduğu 3402/Ek-4 kapsamında yapılan hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin belirlenmesi çalışmalarının da Kadastro Güncelleme işleri kapsamında yapılması halinde maliyet daha da düşeceği öngörülmektedir.

7. SONUÇ ve ÖNERİLER

Toprak ve insan ilişkilerinin insanlık tarihi kadar eski olduğundan hareketle gerek insanın varoluşu gerekse iktisadi süreçler için en temel mesele mülkiyet meselesi olduğu yadsınamaz bir gerçektir. Bilgi çağında olduğumuz bu dönemde ise mülkiyet sorunu, bilgi çağını yakalamış ülkeler ya da en az noktada gelişmiş ülkeler kadar önemini ve güncelliğini sürdürmektedir. Bunun en önemli nedeni toprağın sınırlı ve tek üretim aracı olmasıdır. Toprak sınırlı iken dünya nüfusunun büyük bir hızla artması taşınmaz mülkiyetinin önemini göstermektedir.

Mülkiyet hakkına verilen önemden dolayı atalarımız “Mal canın yongasıdır” demiştir. İnsan ve arazi ilişkisinin zaman içerisinde değişerek mülkiyetin giderek daha değerli bir hale gelmesi arazideki mülkiyeti açık ve tartışmaya neden olmayacak şekilde kayıt edecek bir sistem gerektirmiştir. Benzer görevleri yerine getiren birçok sistem için dünya genelinde farklı isimler (arazi tescili, arazi kaydı, arazi idaresi, mülkiyet kaydı vb.) kullanılmakla birlikte böyle bir sistem daha çok kadastro olarak adlandırılır. Türkiye’de Taşınmaz mülkiyetinin sorumluluğu medeni kanunla devlete verilmiştir. TKGM tarafından tutulan tapu sicili ile kişilerin temel hak ve özgürlüklerinden sayılan mülkiyet hakkı ve bu hakka ilişkin diğer haklar, devletin güvencesi altına alınmaktadır. TKGM Devletin en önemli fonksiyonlarından birini yerine getirmek için sunduğu hizmet kalitesi nedeniyle kamuoyunda görevinin büyüklüğünü göstermek için kullanılan “Tapu gibi sağlam” deyiminden de anlaşılacağı üzere hizmet sektörleri içerisinde en güvenilir kurumlar arasında yer almaktadır.

Gelişen teknolojiyle beraber, toplumsal ve sosyo-ekonomik hayat açısından çok önemli olan toprağa ve dolayısıyla kadastroya bakış açısı değişmektedir. Değerli bir servet kaynağı olan toprak, üzerinde yapılan her türlü projelendirme çalışmalarının altlığı, tapu ve kadastro bilgileri oluşturmaktadır. Kadastronun yaşayan ve devamlılık isteyen bir hizmet olduğunu düşünürsek gelişen teknolojiye uygun olarak bilgi teknolojilerindeki gelişmelere paralel olarak taşınmazlara ait grafik ve öznitelik verilerinin bilgi sistemleri kullanılarak bilgisayar ortamına aktarılması gündeme gelmiştir. Ancak mevcut kadastral haritaların büyük bir kısmı veri kalitesi olarak, çağdaş kadastronun öngördüğü mekansal bilgi sistemine altlık oluşturabilecek nitelikte olmadığından, çeşitli altlıklarda ve sistemlerde üretilen bu haritaların

kenarlaşma, pafta zemin uyumsuzluğu gibi hataların giderilmesi ile tescilsiz yerlerinde tescili ile tek bir altlıkta toplanma ihtiyacı doğmuştur.

TKGM tarafından cumhuriyet döneminden günümüze kadar kadastro çalışmalarında, grafik, fotoplan, prizmatik, kutupsal, fotogrametrik ve sayısal yöntemde olmak üzere, 1/200'den başlayarak 1/10000'e kadar 10 farklı ölçekte 9 farklı altlığa çizildikleri saptanmıştır. Kendi dönemlerine göre uygun olan bu kadastro haritaları doğal olarak günümüz de ihtiyaca cevap veremediği aşıkârdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yürütülen projelerin tamamının altlığının kadastro verilerine ihtiyaç duyması sebebiyle TKGM'den kadastro anlamında konum ve mülkiyet bilgilerinin doğru ve güncel haliyle talep etmesiyle bu ihtiyaçların karşılanması amacıyla TKGM bu kapsamda “Tek Sistem Tek Koordinat Tüm Türkiye” diyerek özel sektörden hizmet temin edilmesi yöntemiyle destek alarak çalışmalarına hız vermiştir.

Bu kapsamda TKGM 2004 yılından itibaren gerek kendi gerekse diğer kurumların mevzuatında değişiklik yapılmasına öncülük ederek özel sektörden de hizmet temin ederek ilk tesis kadastrosu ya da Mülkiyet kadastrosu, Orman Kadastrosu (ORKA), 2/B'ye göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin kadastrosu, ilk tesis kadastro çalışmalarında tespit dışı kalan yerlerin kadastrosu (3402/Geçici-8 uyarınca) ile tapu sicilinde tescilli olan fakat yenileme/güncellemesine ihtiyaç duyulan birimlerde yapılan 3402/22-a ile 3402/EK-1 maddesi uyarınca sayısallaştırma çalışmalarına hız verdiği görülmektedir.

Yürütülen bu çalışmalarda ekonomik ve dış kaynaklı sebeplerden dolayı; aynı birimlere kamu kurum ve kuruluşlarının kendi ihtiyaçlarına binaen talepleri doğrultusunda farklı yıllarda ihale çalışması yapılmış, yapılan çalışmalarda mevzuatta yasal düzenlemeler yapılmasına rağmen ilgili kurumların ekonomik sıkıntılarından dolayı ödenek ayırmakta zorlanması sonucu bu kurumların mülkiyet ile ilgili çalışmalarının eksik kalması gibi bazı olumsuzluklar yaşanmıştır. Örneğin bir birimde OGM'nin ihale ödeneğini karşılayarak 2/B çalışması yaptırırken bu birimde yapılması gereken diğer kurumların işleri yapılmamaktadır. Bahsi geçen bu birimde farklı bir yılda bu sefer örneğin Maliye Bakanlığının talebi ile tespit dışı yerlerin kadastrosu yapılmaktadır. Yaşanan bu olumsuzluklar sebebiyle bir birimde

farklı kurum ve kuruluşların talepleri için değişik yıllarda birden fazla çalışma yapılması vatandaşın, taşınmazı konusunda endişelenmesine, memnuniyetsizliğine yol açmış ve bu durum devlete olan güven konusunda tedirginliğe mahal vermesine sebep olmaktadır. Dolayısıyla bu durum Tapu Sicilinin prensiplerinden olan “Devlete Güven Prensibi” ile çelişmektedir.

Türkiye’de geçmiş yıllarda orman kadastrounun ve arazi kadastrounun ayrı kurumlar tarafından ve ayrı kanunlara bağlı olarak yapılması sebebiyle, iki kadastrounun birbiri ile bütünleştirilmesinin çoğunlukla mümkün olmaması, orman kadastro haritalarının teknik mevzuata uygun düzenlenmediğinden tapuya tescillerinin yapılmasında zorluklarla karşılaşılması, 3402 sayılı Kanun ve bu Kanunda yapılan değişiklikler ile orman kadastro çalışmalarının arazi kadastro çalışmaları ile aynı anda yürütülmesi gerekliliğini doğurmuştur.

25.10.2018 tarihli ve 30576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Güncelleme Yönetmeliği ” ne göre yapılan Kadastro Güncelleme ihaleleri kapsamında birimlere birden fazla girilmesinin önüne geçilmişse de 6831 SK’nın 2. maddesi gereğince yapılacak Hazine adına orman sınırları dışına çıkartma işlemleri Orman idaresince yapılmaktadır. Orman idaresince Blok halinde orman sınırları dışına çıkartılan bu alanlarda daha sonra talep halinde TKGM olarak 2-b Kadastro yapılmaktadır.

6831 SK’nın 2. maddesi gereğince yapılacak Hazine adına orman sınırları dışına çıkartma işlemlerinin de eş zamanlı olarak, Kadastro Güncelleme ihaleleri içinde yapılan 3402/22-a kapsamında yapılan Kadastro Haritalarının Yenilemesi, 3402/Ek-1 kapsamında yapılan Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması, 3402/Ek-4 kapsamında yapılan hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin varsa kullanım kadastro, gerekli ise güncelleme çalışmalarının kadastro, 3402/Ek-5 kapsamında yapılan Orman kadastro çalışmaları, 3402/Geçici-8 kapsamında yapılan Tespit dışı yerlerin kadastro işlemleri ile birlikte yine eş zamanlı olarak ilan edilerek kesinleştirilmesi suretiyle kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması sağlanacaktır. Yapılan bu tez çalışmasında Çorum ilinde bu güne kadar yapılan kadastro çalışmaları parsel bazlı ihale edilmiş olsaydı yaklaşık olarak % 44 maliyet tasarrufu sağlanmış olacağı görülmüştür. Yapılacak kanuni bir düzenleme ile tüm bu çalışmaların birlikte yapılması bütçeye ek bir yük getirmediği gibi aksine hem

zamandan tasarruf edilecek hem de bürokratik formaliteleri olabildiğince azaltacak, emek ve para tasarrufu sağlayacağı çok açık olarak görülebilmektedir.

Tüm bu çalışmaların bir kerede yapılması sonucunda; Türkiye’de orman kadastrosunun ve 6831 SK’nın 2. maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarma işlemlerinin tamamlanacağı, orman haritalarının tapuya tescillerinin yapılarak orman varlığının tam olarak güvenceye alınmış olacağı, kadastrosu veya tahdidi yapılarak kesinleşmiş orman haritalarında tespit edilen teknik hataların giderilmesi ve sayısal veriler elde edilmesi amaçlandığından, öngörülen faydalar maliyetleri haklı çıkaracaktır.

TKGM’nin “Tek Sistem Tek Koordinat Tüm Türkiye” hedefine sadece yapılan tescil ve kadastroların günümüze uyarlanması ile ulaşamayacağı aşîkârdır. Çünkü Türkiye genelinde hala tescilsiz olan yerler bulunmaktadır. Tescilsiz olan bu yerlerin ne kadar olduğu ise bilinmemektedir. Türkiye’de tescilsiz tek bir m² kalmaması için, tescilsiz alanların tescillerinin en kısa zamanda yapılarak taşınmaz malların tek bir altlıkta toplanması zaruridir.

Hedefe ulaşmak için planlama yapmak önemlidir. Öncelikle kamu kaynaklarının (bütçe, zaman, personel vs.) etkin ve verimli kullanılması amacıyla; Mülkiyet konusunda TKGM tek yetkili kurum olarak görev yapmalı, diğer kamu kurum ve kuruluşları TKGM öncülüğünde koordinasyonu sağlanmalıdır. TKGM birim (köy/mahalle) bazında diğer kamu kurum ve kuruluşlarından istenilen bilgileri alarak tescil edilmemiş alanları tespit etmelidir. Yapılacak çalışma ile değerlendirme çizelgeleri hazırlanarak bu tespit sonucunda geriye ne kadar tescilsiz alan, düzeltilmesi gereken parseller ile kadastro yenilenmesi gereken parseller ortaya çıkarılmalıdır. Yapılan planlama doğrultusunda hazırlanan değerlendirme çizelgelerine göre özel sektörden hizmet temin edilerek çalışmalar tamamlanmalıdır.

Değer haritaları, taşınmazların istatistiki metotlar ve matematiksel modeller ile belirlenen toplu değerlendirme sonuçlarına göre yayınlanan ve ülkenin mülkiyet altyapısı ile taşınmazın değeri arasındaki ilişkiyi konumsal olarak gösteren, taşınmaz değer bilgisine ihtiyaç duyulan faaliyetlerde etkili karar vermede kullanılmak üzere CBS ile destekli üretilen haritalardır. Türkiye’de tescilsiz yer kalmaması ile değer haritaları çıkarılabilecek, üç boyutlu şehir modelleri ve kadastro verileri

üretilebilecek ve sonucunda taşınmazların gerçek değeriyle ortaya çıkmasıyla ülkede vergi kaybının önüne geçilecek, ciddi bir ekonomik katkının yanında adaletli bir ortam meydana getirilecektir. Bu durum vatandaşın devlete olan güvenini arttıracaktır.

Türkiye’de tüm kadastro altlıklarının yenilenmesi ile tek sistemde toplanması, tescilsiz tek bir m² alanın kalmamasıyla TKGM’nin “Tek Sistem Tek Koordinat Tüm Türkiye” hedefine ve prensibine uygun olarak tescil edilmesi sonucunda;

- Yerel yönetimlerin emlak, çevre ve temizlik vergileri eksiksiz, adaletli ve düzenli bir biçimde toplanabilecek ve sonucunda vergi kaybının önüne geçilerek ekonomik anlamda önemli katkılar sağlanacak,
- Taşınmazlar üzerindeki anlaşmazlıkların ve tecavüzlerin giderilmesi ile vatandaşlar arasındaki ihtilaflar azalacak,
- Ülke mahkemelerini meşgul eden mülkiyet davaları önemli oranda azalacak,
- Orman alanları belirlenecek ve koruma altına alınacak,
- Kamu orta mallarının tespiti ve amacına uygun kullanımı sağlanacak,
- Hazine arazileri belirlenecek ve amacına uygun kullanımı sağlanacak,
- Kentsel planlama çalışmalarına önemli katkılar sağlanacak ve sonucunda çarpık kentleşme ve yapılaşma engellenecek,
- Mülkiyet arazileri üzerinde altyapı hizmetleri ve projeler için kurulacak irtifak hakları ve kamulaştırma planları sağlıklı bir biçimde yürütülecek,
- Bölge kalkınma planları, her çeşit bayındırlık ve yapı faaliyetlerinin planlaması yapılabilecek,
- Taşınmaz mallar ile ilgili her türlü istatistiki veriler toplanacak ve kalkınma anlamında karar verme mekanizmalarına yardımcı olacak,
- CBS altyapısı oluşturulacak,
- Teknik, hukuki anlaşmazlıklar çözülecek, vatandaşın devlete olan güveni artacak ve sosyo-ekonomik barış sağlanacaktır.

KAYNAKLAR

- Akça, A., 1980. Hava Fotoğraflarının Ormancılıkta ve Özellikle Orman Kadastro İşlerinde Kullanılması Olanakları, İ.Ü. yayın no: 2680, Orman Fakültesi yayın no: 285, İstanbul.
- Ateş, T., 2010. Ormanların Hukuksal Durumu ve 2/B., Adalet Yayınevi, Ankara.
- Ayanoğlu, S., 1992. Genel Kadastro Orman Kadastrosu İlişkileri Üzerinde İncelemeler, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi B, 42, 79-91.
- Demir, H., 2002. Kadastro Bilgisi Ders Notları, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul - Erkan, H. , 2001. Kadastro Tekniği, TMMOB HKMO, Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 1990. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Yayın No:2210-ÖİK:356, Ankara.
- Eren, F., Başpınar, V., 2005. Toprak Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara,
- Erkan, H., 1980. Türkiye Kadastrosu (Kuruluş-Gelişme-Sorunlar), Konya.
- Ertaş, Ş., 2002. Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Gençay, G., 2012. Orman Kadastrosunun Güncel Sorunları Üzerinde Hukuksal İncelemeler.
- HKMO, 1962. Türkiye Kadastrosu Hakkında Rapor, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- İnal, S., 1968. Ormanların Tahdit ve Kadastrosu ile İlgili Kavramlar ve Kanuni Mevzuatın Aksayan Hükümlerinin Eleştirilmesi, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, B, 18, 17-31.
- Kıbaroğlu, D., 2010. Türkiye’de ikinci kadastroya duyulan ihtiyaç Kapsamında yenileme çalışmalarının Değerlendirilmesi.
- Koç, S. , 2004. 2014 Kadastrosu ve Türkiye Yaklaşımı, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Köktürk, E., 2002. Türkiye Kadastrosunun Coğrafi Bilgi Sistemlerine Hazırlanması Koşulları, Mülkiyet Dergisi, Ankara.
- Köktürk, E., 2009, Kadastro Toplumsal Bir Olgudur, Değişir, HKMO İstanbul Bülteni, 50-54.
- Kurandt, F., 1957. Grundbuch und liegenschaftskataster, Helbert Wichmann Verlag, Berlin.

Özdönmez, M., 1978. Türkiye'de Orman Kadastro Sorunu, Orman Kadastro Kongresi, Ankara, Orman Genel Müdürlüğü, 61-69.

Tahiroğlu B., 2001. Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları, DER Yayınları, İstanbul.

Toker, K., 2018. Kadastro Mevzuatı Ders Notları, Ankara.

Tüdeş, T., Bıyık, C., 2001. Kadastro Bilgisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.

Yomralıoğlu, T., Uzun B., Demir, O. , 2003. Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon:2014, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını.

URL-1 < <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tesis-kadastrosunun-bitirilmesi-projesi-0> >, Erişim Tarihi: 31.07.2019.

URL-2 < <https://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/diger-tapu-kadastro/620-tapu-kadastronun-sanat-yaklasimi-kemalettin-toker> >, Erişim Tarihi: 25.04.2019.

URL-3 < <https://www.tkgm.gov.tr/tr> >, Erişim Tarihi: 25.04.2019.

URL-4 < <https://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/diger-tapu-kadastro/620-tapu-kadastronun-sanat-yaklasimi-kemalettin-toker> >, Erişim Tarihi: 25.04.2019.

URL-5 < http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1076 >, Erişim Tarihi: 02.07.2019.

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Zafer GÜNAKIN
Adres : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi
Başkanlığı
E-posta adresi : zgunakin@gmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ

Lisans : Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisliği, 1992-1996

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi, Harita Mühendisliği, 2011-

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLERİ

1997 : Akın Mühendislik Bürosu, Kendi işyeri
1998-2008 : Samsun ili Kavak ilçesi Kadastro Müdürlüğü, Kontrol Mühendisi
2008- : Kadastro Dairesi Başkanlığı, Kontrol Mühendisi

TEZDEN ÜRETİLEN YAYINLAR, SUNUMLAR VE PATENTLER

1. 26/04/2019: 10. Uluslararası TUFUAB Teknik Sempozyumunda “Türkiye’de Mülkiyet Tescil Yöntemleri, Karşılaşılan Sorunlar, Çözüm Önerileri” Bildirisi