

2/B ALANLARININ İFRAZ (FİİLİ KULLANIM) HARİTALARININ ÖZEL SEKTÖRE YAPTIRILMASI

Y.Müh. Yunus AKAY*

ÖZET

Uygulamada "2/B-alanları" olarak nitelenen alanlar; 6831 sayılı Orman Kanununun 2.maddesinin (B) fıkrasına göre, orman kadastro komisyonları tarafından, Hazine adına tescil edilmek üzere orman dışına çıkartılan alanlardır.

Çıkartılan bu alanlar 2924 sayılı "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun" çerçevesinde değerlendirilirler.

Günüümüze kadar yapılan çalışmalar sonucu belirlenen 320 000 hektarlık 2/B alanının 43 700 hektarında kadastro yoluyla ifraz haritaları yapılmış olup, kalan kısımlarda da fiili kullanım durumuna göre ifraz haritalarının süratle tamamlanmasında; hem mevcut durumun tespiti, hem de yapılacak planlama ve projelendirmelere altlık oluşturması bakımından çok büyük yararlar bulunmaktadır. 2/B alanları ile ilgili pek çok sorun çözüm beklediğinden konu günceldir. Yapılacak bu çalışmalar; ilgili makamların isabetli karar almalarına da yardımcı olacak , aynı zamanda da kamu maliyesine gelir sağlayacaktır.

İfraz haritalarını kısa sürede yapabilmeyin yolu ise, özel sektörden hizmet satın almak ve onun imkanlarından yararlanmaktır. Ülkemizde bunu yapacak özel sektör potansiyelinin mevcut olduğu ve yasal mevzuatımızda bunu yapmaya engel hususların bulunmadığı düşünülmektedir.

2/B ALANLARI

Ormanlar; 6831 sayılı Orman Kanununun 1. maddesinde " *Doğal olarak yetişen veya emek ve masraf yapılarak yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır*" şeklinde tanımlanmış olup, 2. maddesinin (A) ve (B) fıkralarına göre orman sayılan bu yerlerden;

A) Orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi amacıyla;

• Orman olarak korunmasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, ak-

*TKGM - Emekli Kadaastro Dairesi Başkanı

sine tarım alanına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

- Halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü alanlardan tarım arazisine dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

B) 31 Aralık 1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş;

- Tarla,bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık ve fıstıklık (antepfıstığı, çam fıstığı) gibi tarım arazileri,

- Hayvancılıkta kullanılmasında yarar görülen otlak, yaylak ve kışlak yerleri,

- Şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim yerleri,

Orman Genel Müdürlüğüne bağlı **orman kadastro komisyonları** tarafından belirli esaslar dahilinde;

- Devlete ait ise Hazine adına,

- Hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise iş bu müesseseler adlarına,

- Hususi orman ise sahipleri adlarına,

Orman dışına çıkartılmaktadır.

Orman dışına çıkartılma işlemi kesinleşen bu alanlarda orman niteliği kaybolmaktadır.

Şu andaki mevcut verilere göre, 6831 Sayılı Orman Kanununun **2/B** maddesine göre **Hazine** adına çıkartılan alanlarla ilgili olarak;

- Toplam **3740** birimde (mahalle ve köy) 320.000 hektarı aşkın alanın orman dışına çıkartıldığı,

- 2/B alanlarının önemli bir kısmının İstanbul ilinde (136 birimde, toplam 7355 hektar) olduğu,

- Türkiye genelinde, Orman ve Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü'nün (OR-KÖY) talebi üzerine toplam 463 birimde 43 700 hektar alanın 2/B kadastrusunun (kullanım kadastrusu) yapıldığı,

- Başka bir istatistiki bilgiye göre de; bu alanlarla ilgili yaklaşık **86.000** dosyanın mevcut olduğu ve bu dosyaların, fiili kullanım durumuna göre haritalarının yapılması ve hak sahiplerinin tespit ve satış suretiyle tasfiye edilmeyi beklediği,

Bilgileri mevcut bulunmaktadır.

MEVCUT UYGULAMA

OR-KÖY'ce yapılacak değerlendirme çalışmalarına altlık olmak üzere; Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne (TKGM), OR-KÖY'ün talebi üzerine 2924 sayılı kanununun 11, 12 ve 14.maddeleri gereğince, 2/B alanlarının; mera, yaylak ve kışlak olma durumları da dikkate alınarak **fiili kullanım (tasarruf) durumunu** gösteren **kullanım kadastrosu** yapılmaktadır.

Kullanım kadastrosunda, fiili kullanım sınırları ile üzerindeki yapı ve tesisler ölçülmekte fiilen kullananlar ile yapı ve tesislerin sahipleri kadastro tutanağının beyanlar hanesinde belirtilmektedir. Bu çerçevede yapılmış kadastro tespitleri 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11.maddesine göre 30 günlük askı ilanına alınmakta itiraz edilmeyenler kesinleştirilerek tapu kütüğüne **hazine** adına tescil edilmektedir. Tescilden sonra kullananların listeleri ve haritaları OR-KÖY'e gönderilmektedir.

Kullanım kadastrosu ile ilgili çalışmalar, **genel kadastroya tabi tutulmamış yerlerde** (kadastro ve tapulama tutanağı düzenlenmemiş yerler) yapılır. Evvelce kadastroya tabi tutulmuş ise o yerin kullanım kadastrosu (2924 sayılı Kanuna göre) yapılmaz, fiili kullanım durumlarına göre talebe bağlı işlemler kapsamında **ifraz haritaları** düzenlenir.

Kullanım kadastrosu sırasında özet olarak şu çalışmalar yapılmaktadır.

- Fiili kullanım sınırları (orman dışına çıkarıldığı tarihteki) esas alınarak parsellerin ölçüsü yapılır.
- Kullananlar (tasarruf edenler) ile parsel üzerindeki muhtesatlar kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilir.
- Parsellerin mülkiyeti zaten "maliye hazinesi" olduğundan ayrıca mülkiyet tespiti yapılmaz.
- Mera yaylak ve kışlaklar 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine tabi olduğundan kullanım kadastrosu yapılmayarak aynen korunur.
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11.maddesine göre 30 günlük askı ilanını takiben kesinleşen parseller tapu kütüğüne tescil edilirler.
- Tescil listeleri ve kadastro haritaları hak sahiplerinin tespiti çalışmalarında altlık olarak kullanılmak üzere OR-KÖY'e gönderilir.
- Bu listelerde belirtilen kullanıcılar (Tasarruf edenler) hiçbir zaman **kesin hak sahibi değildir**. Ancak, Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Yönetmelik (OKKDHY) uyarınca oluşturulan "Hak Sahipliği Tespit Komisyonu"na 4127 sayılı Kanun ve OKKDHY'ne göre **gerçek hak sahiplerinin** tespitinde yararlanır.

Görüldüğü üzere;

- a) Kadastro gören yerlerde ifraz işlemleri,
- b) Kadastro görmeyen yerlerde ise kullanım kadastrounun yapılması söz konusudur.

Kullanım kadastrou sırasında yapılan çalışmalara bakıldığında bu çalışmalar, özü itibarıyla bir kadastro çalışması olmayıp, fiili kullanıma göre bir ifraz işlemidir. Yani fiili kullanım sınırları esas alınarak sınırlandırma haritası yapılmasından ibaret bir çalışmadır. Kullanılan (Tasaruf edilen) parsellerin mülkiyetleri maliye hazinesi olması nedeniyle, mülkiyet tespiti yapılmadığına ve özellikle bu parsellerin **gerçek hak sahipleri de**, OR-KÖY'e bağlı "Hak Sahibi Tespit Komisyonu"na belirlendiğine göre, yapılan bu çalışmalar hiçbir zaman anladığımız manada kadastro çalışması değildir. Nitekim kullanım kadastrou yapılmayan yerlerde, yani talebe bağlı işlemler kapsamında ifraz işlemi yapılan yerlerde, ortada kadastroca tespit edilmiş kullanıcı isimleri vs olmadığından **gerçek hak sahipleri**, adı geçen Komisyonca 4127 sayılı Kanun ve OKKDHY 'ne göre tespit ve ilan edilmektedir.

Kadastro yapılmasındaki asıl amaç büyük ihtimalle şudur:

Bazı orman haritalarının ve kadastro haritalarının yapımında üretim tekniklerinden kaynaklanan sınırlandırma,ölçü ve çizimden kaynaklanan teknik hatalar mevcuttur. Bu hatalar nedeniyle fiili kullanım durumuna uygun ifraz haritalarının yapılmasında zaman zaman sıkıntı ve güçlükler yaşanmaktadır. Bunların düzeltilmeleri de (3402/41, Yenileme gibi) uzunca zaman aldığından, hem **kadastro ve orman** haritalarındaki hatalarını düzeltmek, hem de fiili kullanıma uygun sınırlandırma haritaları yapmak için kadastro yapımının tercih edildiği düşünülmektedir. Eğer ifraz haritaları yapılabiliyor ise, yukarıda belirtilen nedenlerle kadastroya ihtiyaç bulunmadığını söylemek kuvvetle mümkündür.

Öte yandan, 2924 sayılı Kanunun ilgili maddelerinde yapılan değişiklikler sonucu, kadastro çalışması yapılacak alanlar epeyce daraltılmış (TKGM- ilgili Genelge ve görüşler) durumdadır. Bu durumlar dikkate alındığında, pek çok yerde zaten kadastro yapılmayacak demektir. Buralarda yapılacak çalışma da, yine talebe bağlı işlemler kapsamında ifraz haritalarının yapımıdır.

2/B ALANLARINDA İFRAZ HARİTALARININ YAPIMI

Yaklaşık 86.000 dosyanın **hangisinde ifraz işlemi, hangisinde kadastro çalışması** yapılacağı henüz tam olarak bilinmemektedir. Bunun tespiti de uğraşı ve zaman gerektirmektedir. Ancak bu alanların ifraz haritalarının yapımı, orman tahdit veya kadastro haritalarının hatasız üretilmiş olmalarına ve araziye uygulama kabiliyetlerine bağlıdır

2/B-alanlarıyla ilgili haritalar ve üretim yöntemleri şu şekildedir:

• **1/10.000 ölçekli topoğrafik haritalar:** TKGM ve Harita Genel Komutanlığından (HGK) temin edilen hava fotoğrafları üzerine tahdit sınırları stereoskop yardımıyla işaretilenip,1/25.000 ölçekli haritaların büyütülmesi suretiyle elde edilen 1/10.000 ölçekli haritalara aktarılması ve hatta koordinat da verilmesi esasına dayanır.

• **1/5000 ölçekli ST haritalar:** İki şekilde üretilmişlerdir.1-Mevcut ST haritalar üzerine, tahdit sınırlarının,harita ve arazideki sabit noktalar yardımıyla ölçülüp çizimi yapılarak, 2- Uçuş öncesi tahdit sınırları arazide işaretlenip, uçuşu müteakip harita yapımı ve arazide bütünlemesi yapılarak üretilmişlerdir.

• **1/5000 ölçekli STK haritalar:** 3402 sayılı Kadastro Kanununun 4.ve 7. Maddelerine göre,kadastro çalışmaları sırasında üretilmişlerdir.

• **Sayısal haritalar:** Özel sektöre ihale veya TKGM'ce kadastro çalışmaları 3402/ 4 ve 7 maddelerin uygulanması sonucu üretilmişlerdir.

O halde bu işin çözümü nasıl olmalıdır?

Çözüm; özel sektöre açılma, onu devreye sokarak, onun imkanlarından yararlanmada yatmaktadır.

Özel sektörün imkanlarından yararlanılması konusunda, TKGM'nce 3402 sayılı Kadastro Kanununun 39. Maddesine göre ihale yöntemiyle pilot uygulama yapılmış ve oldukça faydalı sonuçlar elde edilmiştir

Bilindiği üzere, 2/B alanları;

- Orman haritalarında kırmızı renkte boyanarak gösterilmişlerdir.
- Bunlar, bir nevi, kesinleşmiş orman tahdit veya kadastro haritalarından ifrazen koparılmış parçalardır.
- Hukuki ve teknik olarak, tapuda tescilli veya tescile esas haritası bulunan taşınmaz mallardır.
- Fiili tasarruf durumuna göre ifraz edilecek olan her bir parça (Mera yaylak ve kışlaklar hariç), daha sonra, Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Yönetmelik (OKKDHY) uyarınca oluşturulan "Hak Sahipliği Tespit Komisyonu"na 4127 sayılı Kanun ve OKKDHY'ne göre değerlendirilecektir.

Yukarıdaki değerlendirmeler ve pilot çalışma sonuçlarına göre, tüm 2/B alanlarında özel sektörden hizmet satın alınarak,

• İster genel kadastroya tabi tutulmamış (kadastro ve tapulama tutanağı düzenlenmemiş) yerlerde olsun,

• İsterse kadastraya tabi tutulmuş (kadastro ve tapulama tutanağı düzenlenmiş) yerlerde bulunsun,

Teknik olarak ifraz haritalarının yaptırılması mümkün görülmektedir.

Burada, kadastro görmeyen yerlerdeki ifraz haritasının yapılması işini; 2/B alanının tescile esas haritasını araziye uygulayarak önce bu alanın çerçeve haritasını yapmak, daha sonrada bu çerçeve haritanın içini fiili kullanıma göre ifraz etmek olarak alımlamak ve değerlendirmek gerekmektedir.

Orman haritalarının araziye uygulanması sırasında orman sınırlandırma tutanaklarından da yararlanılır.

Bu çalışmaların finansmanın, OR-KÖY Genel Müdürlüğü'nce bu maksatla ayrılan ödenekten karşılanabileceği gibi hak sahibi olarak yararlanmayı düşünen ilgililerce de karşılanması mümkündür. Sonuçta hak sahipleri "Hak Sahibi Tespit Komisyonu"na belirleneceğine göre, masrafların ilgililerince karşılanmasının sakıncalı olmadığı, bilakis kamu maliyesine destek olacağı düşünülmektedir.

Özetlemek gerekirse, özel sektörce yapılacak bu çalışmalar sırasında;

• 2/B alanlarına ait orman tahdit haritaları araziye uygulanır. Varsa düzeltilmesi mümkün hatalar orman görevlilerin de yardımıyla düzeltilir. Ayrıca 2/B alanı içinde veya bitişiğinde kadastro görmüş yerlerin olup olmadığı araştırılır, varsa kadastro haritaları araziye uygulanır ve bu haritalarla ilişkilendirilerek 2/B alanının **Çerçeve Haritası** ve buna uygun fiili kullanımı yansıtan **ifraz haritası** düzenlenir.

• Haritalar teknik yönetmeliğe uygun şekilde Ülke pafta ve koordinat sisteminde üretilir.

• 2/B alanı; ister kadastro görsün, ister görmesin; yapılan çalışma, fiili kullanım durumuna uygun ifraz haritalarının yapımı olduğundan başlangıçta, (kadastro göre ve görmeyen olarak) herhangi bir ayrıma gidilmesine de gerek bulunmamaktadır. Çalışmalar sırasında bu husus, kadastro haritalarının tatbiki ile kendiliğinden ortaya çıkacaktır.

• Çerçeve haritaları düzenlenirken kadastro veya orman tahdit haritalarıyla ilişkilendirme açısından sorunu bulunmayan ifraz haritaları hazine adına tescil için tapuya gönderilirler. Sorunlu olanlar ise düzeltme sonuçları beklenmekle birlikte özel sektör yönüyle işlemin kabulü cihetine gidilir.

• Sorunlu olup da düzeltilmesi gerekenler, konu ile ilgili olarak düzenlenecek ayrıntılı raporlar ve üretilen ifraz haritalarından faydalanılarak, yenilenir (2859 S.Kanun) veya bütünleme yoluyla kullanım kadastrasına tabi tutulur. Kadastro müdürlükleri tarafından yapılacak bu çalışmalar, hazırlanmış bu dokümanlar sayesinde kolay ve hızlı bir şekilde yapılabilir.

• Bu çalışmalara sorunlu ve rantı yüksek 2/B alanlarından başlanmalıdır.

Sonuç olarak özel sektör devreye sokularak yapılacak böyle bir çalışma ile;

- Tüm 2/B alanları süratle haritaya bağlanarak fiili durum tespit edilir, yeni bölün-

melere ve kullanımlara fırsat verilmemiş olur.

- Hukuki ve teknik sorunu bulunmayan 2/B alanları hızla tasfiye edilir.

- Mevcut durum (kadaströ gören-görmeyen,hukuki ve teknik yönden sorunlu-sorunsuz, meskun-gayri meskun, şehir-köy, vb gibi) daha iyi gözler önüne serileceğinden sağlıklı planlama ve projelendirmelere altlık hazırlanmış olur.

- Teknik sorunu olanların tespiti yapılarak, yenilme veya kullanım kadaströsunun süratle yapılmasına yardımcı olunur.

- Bu çalışmalar yapılmakla hem sorunlar ve ihtilaflar azaltılmış, hem de yapılacak satışlar yoluyla kamu maliyesine önemli boyutta katkı sağlanmış olur.

- Yapılacak bu çalışmalarla,oldukça sorunlar yaşanan ve üstelik güncel olan böyle bir konuda, ilgili makamların isabetli karar vermelerine yardımcı olunur.

- Düzenlenecek ifraz haritaları Ülke koordinat sisteminde ve sayısal olacağından 2/B alanlarıyla ilgili bilgiler, bilgisayar ortamında tutulabilir veya kurulacak bilgi sistemlerine kolayca aktarılabilir. Böylece bilgilere daha kolay ulaşılır.

TAPUYA TESCİL

• Yapılan ifraz haritaları OR-KÖY birimlerince görüldükten sonra üst yazı ile tescilleri yapılmak üzere tapu ve kadaströ birimlerine gönderilir.

• Tapu ve kadaströ birimlerince kontrol edildikten sonra Hazine adına tescile tabi tutulur.

HAK SAHİPLERİNİN TESPİTİNDE YARARLANMA

Hazine adına tescili yapılan ifraz haritalarından (istenmesi halinde düzenlenecek parsel kullanım listelerinden) yararlanılarak, bu parselleri satın alma hakkına haiz olanlar yani **gerçek hak sahipleri**, OR-KÖY'e bağlı "Hak Sahibi Tespit Komisyonu"na 4127 sayılı Kanun ve OKKDHY'ne göre yapılarak tespit ve ilan olunur.

KAYNAKÇA:

- VIII Beş Yıllık Kalkınma Planı Kadaströ Alt Komisyon Raporu
- B.Tunç DEMİRALP
Uygulamada Ormanla İlgili Kadaströ-Hukuk ve Ceza Davaları
ALFA Yayınları-1998
- T.TÜDEŞ – C.BIYIK
Kadaströ Bilgisi – KTÜ Basınevi 1994
- TKGM – 1996/4 sayılı Genelge.