

TÜRKİYE'DE TARIMSAL FAALİYETLERİN DESTEKLENMESİNDE KADASTRONUN ÖNEMİ

Cemal BIYIK *
Mustafa ATASOY*

ÖZET

Türkiye'de tarıma elverişli araziler yaklaşık % 30 oranındadır. Bu arazilerin tümünün verimli kullanıldığı söylenemez. Hızlı kentleşme ile kırsal alandan kentlere yapılan göçler sonucu tarım ve hayvancılıkta gerileme söz konusu olmuştur. Bir kısım tarım arazileri kendi haline terk edilmiştir. Kadastrosu henüz yapılmayan yerlerde, mera ve yaylalarda orman – mülkiyet sorunlarının yoğun olması da tarımsal faaliyetleri olumsuz yönde etkilemektedir. Hızlı kentleşmenin getirdiği yasa dışı yerleşme ve yapılaşmalar da orman ve tarım alanlarını geri dönüşü olmayacak şekilde daraltmaktadır. Bütün bunlar, bir anlamda kadastro hizmetlerinin zamanında yapılmamış olmasının sonucudur. Çünkü, kadastonun parsel maliklerine vereceği güven sayesinde arazilere daha fazla emek sarf edilerek tarım alanlarının verimli işletilmesi sağlanabilirdi. Geçmişte izin verilen ihya ile arazi sahibi olma yöntemi, tarımsal alanların ve dolayısıyla ürünlerin artmasını teşvik etmiştir. Bugün, kadastro çalışmalarının hızla tamamlanması ve toprak mülkiyetine ek olarak toprak yönetimi ile ilgili düzenlemelerin de yapılması ile tarımsal faaliyetlere yeni bir canlılık getirilmesi mümkündür.
Anahtar kelimeler:kadastro, ihya, tarımsal faaliyetler.

ABSTRACT

THE ROLE OF CADASTRE IN SUPPORTING AGRICULTURAL ACTIVITIES IN TURKEY

Agricultural areas cover nearly %30 of land mass of Turkey. It is difficult to state that these areas are used productively. Rapid urbanization as a result of immigration from rural areas to urban areas has significantly hampered the agricultural activities and livestock raising. Some of the agricultural areas were, therefore, left idle. Existence of forest-property problems in pasture and high plateau where cadastral maps haven't finished yet affects agricultural activities negatively. Illegal residential development and construction activities in consequence of rapid urbanization also limit forest and agricultural areas. These precarious developments, in fact, stem from cadastre studies that haven't completed in time. Cadastre

*: biyik@ktu.edu.tr, Prof. Dr. KTÜ Mühendislik Mimarlık Fakültesi. Jeodezi ve Fotogrametri. Bölümü
*: amustafa@ktu.edu.tr, Arş. Gör. KTÜ Mühendislik Mimarlık Fakültesi. Jeodezi ve Fotogrametri. Bölümü

studies provide assurance to the parcel owners who could then productively manage their parcels. Historical method of ownership, where people could own parcels with permission, promoted increase in agricultural areas as well as the crops. Now, it is possible to revive agricultural activities rapidly with the help of cadastral studies and rearrangement of land administration in addition to land property management

Key Words: cadastre, revitalization, agricultural activities.

1. GİRİŞ

Yerinde sabit olan veya bütün özelliklerini bozmadan bir yerden başka bir yere taşınamayan nesnelere taşınmaz eşya, bunların değer kazananları ise taşınmaz mal olarak tanımlanır. Genel sınıflandırmada bina, arsa ve arazi olarak bilinen taşınmaz mallar, bir anlamda yer yuvarının sınırlandırılmış birer parçasıdır. Yeryüzünde yaşayan bütün canlılar için taşınmaz mal ihtiyaçtır. Hiçbir canlı toprak, su ve hava olmadan yaşayamaz. İnsan da böyledir. Ancak, insanı diğer canlılardan ayıran birtakım özellikler ve insanın doğasında var olan sahiplenme ve hükmetme arzusu, yeryüzünün insan emeğiyle şekillenmesine, kaynakların kontrol altına alınmasına ve emekle üretim yapılmasına kapı açmıştır. Böylece, artan nüfusun beslenme ve barınma ihtiyaçları karşılanmıştır. En temel kaynak olarak taşınmaz mallar, insanların belirli merkezlerde yerleşmesini de sağlamıştır. Böylece, toprak insanı beslerken, insan da toprağı sahiplenmiş, bu uygulamalar sonucu da mülkiyet kavramı oluşmuştur.

Mülkiyet hakkının korunması ve yaşatılması ise hakimiyet gücünün bir göstergesi olarak başlamış, daha sonra hakimiyet, üstün güç veya güçlerin elinde toplandığından, mülkiyet hakkı da bu yönde gelişmiştir. Hukuk kavramı ve kurallarının geliştirilmesinden sonra, mülkiyetin edinilmesi ve korunmasında, birey veya toplulukların kendi fiziki ve siyasi güçleri ikinci plana itilmekle beraber, zaman zaman da öne çıktığı görülmüştür. Avrupa'da yaşanan Feodalite ile Osmanlı'da yaşanan Derebeylik böyledir. Ancak, bunlardan Feodalite, zamanla yasak nitelik kazanmış olmasına karşılık, Derebeylik daima fiili bir durum olarak kalmıştır.

Geçmiş zamanlar, toprak yüzünden yapılan mücadelelerle doludur. Bu mücadeleler, baba-oğul arasında başlayıp, kardeş ve akrabalarından sonra komşulara, köylere, bölgelere, ülkelere kadar uzanır. Tarih boyunca toprak, yani yeryüzü ve kaynakları paylaşılırken birçok çatışmalar yaşanmıştır. Anlaşmazlık sebebi bazan zengin tarım arazileri, bazan kuru kayalıklar, bazan dağlar, bazan denizler, bazan çöller, bazan da maden ve petrol yatakları olmuştur. Teknolojilerin yaşaması ve geliştirilmesi; insanların beslenme, barınma ve güvenlikleri için bu tür arazilerin hepsine zaman ve yerine göre ihtiyaç duyulmuştur. Ancak, tarımsal toprakların yeri başkadır. Zira, tarımın olmadığı bir yerde hayatın devamı ancak dışa bağımlılıkla mümkün olabilir. İçinde bulunduğumuz yüzyılda tarım arazileri petrol ve diğer yeraltı kaynaklarının yanında ikinci planda görülmektedir. Oysa, yeryüzünde sınırlı alanlar-

dan oluşan tarım arazilerinin yeri her devirde önemli olmuş ve bu yüzden arazilerin başka düşmanları da ortaya çıkmıştır. Bu çalışmada, tarım arazilerinin yok olmasına sebep olan uygulama ve olaylar belirtilerek, kadastronun dolaylı yollardan bu arazilerin korunmasına yapabileceği katkılar incelenmiştir.

2. TARIMSAL FAALİYETLERDE KADASTRONUN ROLÜ

Kadastro çalışmalarının ürünleri tarımsal faaliyetlerde doğrudan veya dolaylı olarak etkili olmaktadır. Tarımsal alanların düzenlenmesi çalışmaları olan arazi toplulaştırması, toprak ve tarım reformu, kültür – teknik ve meliorasyon çalışmaları ile ürün ve üretim planlaması yani sıra, rekolte tahmini, pazarlama ve fiyat politikalarına kadar birçok sektörde temel bilgi üretme ve altyapı oluşturma işlevlerini yapmaktadır (TÜDEŞ / BIYIK, 1999, 5). Çünkü, kadastro kamuya ve özel kişilere hizmet sunarken, aynı zamanda taşınmaz mallarla ilgili bilgiler üretir. Bu bilgilerin, birçok mühendislik planlamalarında ve sosyo - ekonomik faaliyetlerin planlanmasında önemli bir yeri vardır.

3. TARIMSAL TOPRAKLARI ARTIRMA TEŞVİKİ OLARAK İHYA MÜESSESESİ

İhya (revitalization, animation); Diriltme, canlandırma, diri kılma, yeniden hayat verme, toprağı taze can verircesine şenlendirme, faydalı ve kullanılabilir hale getirme, şan ve şeref kazandırma, bir kimseye umut, güç ve mutluluk verme, onu refaha ulaştırma anlamlarında kullanılır

İhyanın Unsurları:

1. İhya edilen arazi tarıma elverişli olmamalıdır. Orman sayılmayan, kamu hizmetine tahsis edilmeyen, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olmalıdır. Kıyıda kum üzerine toprak doldurma, dere ve çay üzerine ağaç dikme ihya olmaz.
2. Taşınmaz için emek ve masraf sarf edilmelidir (Taş toplama, teraslama, aşılama, çalılıkları temizleme ile arazi münbit araziye dönüştürülür).
3. Arazi tarıma elverişli hale getirilmelidir .

İhyadan yalnızca Türk vatandaşları yararlanabilir [Tapu Kanunu md. 6/IV (4753 : ÇTK (15.6.1945) ile yürürlükten kaldırılmıştır); Köy kanunu md. 87]. Ancak, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ile turizm bölgelerinde ve merkezlerinde Bakanlar Kurulu kararıyla bu kanunlara aykırı uygulama yapılabilir (md. 8/E). Yabancıların taşınmaz iktisabına (Tapu Kanunu md. 35 ve 36 ile 2565 : "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" md. 9/b) engeldir. Zira, toprak, Devletin vazgeçilmesi imkansız temel unsuru olup, hakimiyet ve bağımsızlığın da sembolüdür.

İhya daha çok Türk hukukunda uygulanmıştır. Hemen her yerde ve devirde uygulanmış ancak, ihya edene tanınan hak her yerde mülkiyet hakkı olmamıştır. Örneğin, Roma hukukunda "terra" olarak tanımlanan tarıma elverişli olmayan arazilerin ihyasına sadece İtalya dışında izin verilmiş ve bunların sadece kullanma hakkı verilmiştir. İslam hukukunda "mevat arazi" mülkiyeti topluma ait olmasına rağmen ihya ile mülk araziye dönüşebiliyordu. Fakat bu her taşınmaza uygulanmazdı.

Arazi Kanunu (md. 6 ve 103) taşlık, kayalık, killi, kıraç, bataklık, pırnallık arazileri mevat arazi saymıştır. Bunları ihya edene yararlanma hakkı verilirdi. Mecelle (md. 1270) de mevat arazi ile ilgilidir. Buna göre, Devlet başkanının izni ve ihya sayılan bir fiilin (tohum ekmek, fidan ve ağaç dikmek, bina yapmak, nadasa bırakmak, sulamak, kanal açmak, etrafına duvar çekmek, sel sularına karşı koruyucu engeller yapmak) yapılması ile bu araziler mülk arazi olarak da verilebiliyordu.

Tahcir [arazinin etrafına zilyetliği belirten uygulamalar yapmak (duvar, tel örgü, hendek, çit, çalı, firahti, cablama) yapmak] tek başına ihya değildir. Bu, başkalarına göre üstün hak sahibi olduğunu gösterir. Mevcut durumu itibariyle tarıma elverişli olmayan; çalılık, fundalık, pırnallık, makilik gibi yerler ihya yoluyla iktisap edilebilir. Mera, yaylak ve kışlak yerleri kadimden beri bu amaçla kullanılıyor veya tahsis edilmiş ise ihya ile kazanılamaz. Yabani zeytinlikler (delicelikler) aşılacak suretiyle ihya edilebilirler (1528 sayılı "Yabani Ağaçların Aşılması Hakkında Kanun", 3573 sayılı "Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun"). 6777 sayılı "Fıstıklık, Sakızlık ve Harnupluklar Hakkında Kanun" aynı hükümleri taşır. Sazlık, kamışlık ve bataklıklar ihya yoluyla iktisap edilemezler. Bunlar, kıyısı bulunduğu deniz, göl ve akarsu ile beraber değerlendirilir.

İhya edilen yer, bedelsiz olarak, ihya eden veya halefleri adına tapuya tescil edilir. "İhya sayesinde yeni tarım alanlarının açılması ile milli ekonomiye katkılar sağlanırken, Medeni Kanun'un öngördüğü tapu sicilinin kurulması ve tamamlanmasına da hizmet edilmiş olur. Tarıma elverişli olmayan bütün toprakların Devlet tarafından kültür arazisi haline getirilmesi düşünülemeyeceğine göre, ihya kurumunun yararını reddetmek mümkün değildir." (BAŞPINAR, 1999).

İhya için alınan izinden sonraki 3 yıl içinde ihya gerçekleştirilmelidir. Medeni Kanun, "Mecelle"yi yürürlükten kaldırmıştır; "Arazi Kanunnamesi"nin ise sadece aykırı hükümleri ilga edilmiştir. 1926 (MK) ile 1934 (TK) arasında geçen 8 yıllık süre içerisinde ihya mümkün olmakla birlikte, ihya yoluyla iktisaplar olmamıştır. Tapulama Kanunu ihyayı 27.03.1950 (5618 s.lı kanunun yürürlük tarihi) ile sınırlandırmıştır. İhya işlemi bu tarihten önce tamamlanmış olmalıdır. 1617 ve 1757 sayılı kanunlar ihya için kazanılmış hakları korumuş, ancak yeni bir hüküm getirmemiştir. 3402 (1987) sayılı kanunla ihya ile iktisap zilyetlik şartına (20 yıl) bağlanmıştır (md. 17/1).

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, genel olarak tarıma elverişli olmayan ham ve çorak topraklar olup; bunlardan bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olanların sınırlı olarak

bedelsiz ihya yoluyla iktisabı veya İskan Kanunu (md. 17) gereğince şenlendirilmesi mümkündür. Devletin özel mülkiyetinde bulunan yerler ise, kamu hizmetine tahsis edilmiş olmak şartıyla izinle ihya edilerek iktisabında sakınca yoktur. Bu işlemlerde, belirli oranda vergi alınır.

İhya ile kazanılabilecek arazinin miktarı; Belgeye dayanan iktisaplarda ihya edilen yerin tamamı, belgesizlerde ise (3402/14) bir kadastro çalışma alanında, sulu arazide 40 / kuru arazide 100 dönüme kadardır. Aşan kısmın iktisabı için belge aranır.

4. TARIM TOPRAKLARININ DÜŞMANLARI

Tarımsal toprakların paylaşılması yüzünden çıkan anlaşmazlıkları bir yana bırakılacak olursa, bu arazilerin veriminin düşmesine ve zamanla verim dışı kalmasına sebep olabilecek birçok faktör mevcuttur. Bunlardan bazıları şunlardır:

1. Arazilerin uzun süre boş bırakılması
2. Toprak erozyonu
3. Suların kirlenmesi
4. Yanlış ilaçlama
5. Aşırı ve yanlış suni gübre kullanımı
6. Kimyasal kirlenme
7. Yapılaşmalar ve imar faaliyetleri
8. Bayındırlık faaliyetleri
9. Madenlerin işletilmesi
10. Ormanların yok edilmesi
11. Ekolojik dengelerin bozulması
12. Çoraklaşma
13. Hayvancılığın gerilemesi.

Bütün bu olumsuz etkilerin ortadan kaldırılması mümkün değildir. Ancak, sebebi ve sonucu bilinen veya tahmin edilen olayların olumsuz etkilerini önceden yapılacak bilimsel çalışmalarla belirlenip zamanında alınacak tedbirlerle zararın azaltılması mümkündür. Unutulmamalıdır ki, yeryüzündeki kaynaklar sonsuza dek tükenmez değildir. Bunlardan yararlanmada israf en tehlikeli uygulamadır. İsrif edilen her birim toprak, gelecek nesillerden zorla alınmaktadır. Çünkü, toprak üretimi yapılmayan, kendi şartlarında ve doğasında üreyen bir maddedir.

Toprakla uğraşan ve onu bizzat kullanan özel ve tüzel kişilerin bu bilinçte olabilmeleri için toprağın kendilerine ait olduğu güvencesinde olmaları gerekir. Bu da "mülkiyet hakkı" ile açıklanır. Çünkü, insan-toprak ilişkilerinde devamlılık ve samimiyet, bu ilişkinin süresi güveni ile ilgilidir. Bu yüzden, Medeni Kanunda mülkiyet hakkı "mutlak mülkiyet" biçiminde tanımlanarak, sadece "kamu yararı" amacıyla kısıtlanmıştır. Devletleştirme, kamu-

laştırma ve irtifak hakkı kurulması gibi mülkiyeti yok eden veya kısıtlayan uygulamalar, sadece zorunlu hallerde başvuru yöntemleri olup, Devletin ekonomik ve teknik gücüne göre bu uygulamalar en aza indirilebilmektedir.

5. TÜRKİYE'DE TARIM TOPRAKLARININ DURUMU

Türkiye, içinde bulunduğu coğrafi konumu topografik yapısı ve su potansiyeli dolayısıyla çok amaçlı tarıma elverişli arazilerce zengin bir ülke olarak bilinir. Türkiye'nin tarımsal arazi ve su durumu (Tablo 1)'de görüldüğü gibidir (DSİ, 1999).

Tablo 1: Türkiye'nin Tarımsal Toprak ve Sulanabilir Arazi Potansiyeli		
Arazi Türü	Yüzölçümü (Milyon ha)	Oran %
Ülke Yüzölçümü	77,950	100,00
Tarım Yapılmayan Araziler	49,900	64,02
Tarımsal Araziler	28.050	35,98
Sulanabilir Araziler	25,850	33,16
Ekonomik Olarak Sulanabilir Araziler	8,500	10,90
Sulanmakta Olan Saha	4,700	6,03
DSİ'ce İnşa Edilen Sulamalar	2,164	2,78

Görüldüğü gibi, ülke yüzölçümünün % 64'ünde tarım yapılamamaktadır. TKGM verilerine göre, köy kadastro olarak 1999 yılı itibarıyla alan cinsinden 31,19 milyon ha (% 82,29) alanın kadastro yapıldığı tespit edilmiştir (HKMO, 2000). Aynı yıl itibarıyla, Türkiye'de kadastro yapılması gerektiği halde henüz yapılmayan alanın 15,62 milyon ha olduğu ifade edilmiştir. Bu arazilerin büyük bir miktarı Doğu Karadeniz Bölgesinde bulunmaktadır. Zira, bu bölgede kırsal kesimde kadastro biten alan % 62,59 (0,5 milyon ha) olduğu anlaşılmaktadır (AKAY/ŞAHİN, 1999). Kadastro çalışmaları daha çok kültür arazileri üzerinde yoğunlaştırıldığı dikkate alındığında, halen tarım arazilerinin % 17,71'inin (yaklaşık 4,97 milyon ha) kadastrounun yapılmadığı anlaşılır.

Türkiye'de tarım arazileri, hızlı nüfus artışı, çarpık kentleşme ve sanayileşme baskısı ile büyük tehdit altındadır. Eskiden kentler verimsiz araziler üzerinde kurulurken günümüzde verimli düz arazilere yayılmıştır. Özellikle çok verimli tarım arazileri konut ve sanayi yapı ve tesisleriyle doldurulmaktadır (DOĞAN, 1998). Bu araziler çoğunlukla kadastro yapılmış olmakla birlikte, "Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik" hükümleri hiçe sayılarak plansız veya planlı şekillerde, bir daha geri

kazanılmayacak biçimde tarımdan uzaklaştırılmaktadır. Üstelik, buralardan kazılan topraklar da deniz, göl vb.. yerlere dökülerek tamamen kaybedilmektedir. Yönetmeliğe göre, I; II, III ve IV. Sınıf sulu araziler ile, I ve II. Sınıf kuru araziler ekonomik olarak verimli sayılan araziler olup, tarım dışı amaçla kullanımlara tahsis edilemezler (Md. 7). Bu gibi çok verimli tarım arazilerinin korunması ve amacına uygun işletilmesi için çok amaçlı kadastro uygulaması ile, kadastro sonrasında planlama ve izleme, bir başka deyişle arazi yönetimi uygulaması başlatılmalıdır.

Türkiye’de kadastro yapılırken en çok problemin orman mülkiyetine sahip yerleşim birimleri başta olmak üzere, mera, yaylak ve kışlak arazileri ile kıyı ve akarsu yataklarında ortaya çıktığı görülmüştür. Bilhassa ormanlık alanlarda, orman – mülkiyet anlaşmazlıklarının yanında, orman – mera ve yaylak arazileri arasında da itirazlar olmaktadır. Kadastro çalışmalarının uzaması ve bir türlü tamamlanamaması, sorunları daha da çoğaltmıştır. Zira, İklim, topoğrafik yapı ve hızlı kentleşme, bazı bölgelerde ormanların aleyhine gelişirken bazı bölgelerde de lehine gelişmiştir. Örneğin, göç veren Doğu Karadeniz bölgesi kırsal kesiminde, kendi haline terk edilen kültür arazileri birkaç on yılda ormanlaşırken, göç alan Marmara bölgesi kentleri civarında da ormanlar yasa dışı kent ve tarım arazisine dönüştürülmüştür. Diğer taraftan, iç ve Doğu Anadolu bölgelerinde kuraklık sebebiyle kesilen ormanların yerine yeni orman yetiştirilememesine karşılık, Karadeniz Bölgesi gibi yağmuru bol bölgelerde hayvancılığın gerilemesine paralel olarak mera ve yaylaklar ormana dönüşmüştür.

Bu gelişmelerden sonra, gecekondü ve kaçak yapılaşma ile de olsa, kentsel alana dönüşen ormanların yerlerinin bilim ve fen bakımından orman niteliğini kaybetmiş olduğu gerekçesiyle 2/A ve 2/B ile orman sınırları dışına çıkartılarak, kullanıcılarına satılması söz konusu iken, kendiliğinden ormanlaşan tapulu veya ziyetlikle kullanılan eski kültür arazileri veya meralar orman olarak Devlet ormanlarına katılmaktadır. Böylece, Türkiye’nin hiç değişmeyen 20 milyon ha’lık orman alanı bir taraftan azalırken, öbür taraftan artırılarak dengelenmektedir. Oysa ki, yanan orman alanları hemen ağaçlandırılarak orman niteliğini koruduğuna göre, her yıl yapılan ekstra ağaçlandırmalar sonucu orman varlığının artması beklenir. Türkiye’de orman kadastrosu da tamamlanmadığı için, orman varlığının da tam olarak ne olduğu henüz bilinmemektedir.

Orman – mülkiyet sorunları, kadastro yapılan yerlerde, kadastro sırasında ortaya çıkmaktadır. Kadastro öncesinde ve kesinleşmeden sonra bu sorunlar olsa olsa tecavüz biçiminde ortaya çıkabilir. Kadastro sırasında yapılan itirazlar, hem kadastro çalışmalarının uzamasına, hem de orman ağaçlarına zarar vermektedir. Bu arada, araziler üzerinde hak iddia edenlerin mahkemelerde açtığı davalar ve yapılan masraflar da vatandaşlar üzerinde olumsuz etkiler bırakmaktadır. Bu durumu önceden sezen bazı parsel sahipleri de arazilerinde mevcut orman ağaçlarını, kadastro yapılacağını öğrendikten sonra istemeyerek de olsa, yerini kazanma ümidi uğruna ziyan etmektedirler. Bundan da hem milli servet zarar görmekte, hem de toprak erozyonuna davetiye çıkartılmaktadır.

6. ORMANLARIN KORUNMASINDA KADASTRONUN ROLÜ

Türkiye’de ormanların kaybedilmesinde, kadastronun bir an önce yapılmamış olması gerçeği yatmaktadır. "Sahipsiz mal korunmaz" ilkesi ormanlar için de geçerlidir. Orman içi ve orman bitişiği köylerde, ormanların halen var olması, orada yaşayanların kültür arazileri ile iç içe bulunan bu ormanlık alanları sahiplenmiş olmalarına bağlıdır. Çünkü, bu vatandaşlar, sahiplendikleri arazileri diğer şahısların tecavüzlerine karşı korumuşlardır.

Türkiye’nin kadastro çalışmaları yazılı kadastro ile 1858 yılından itibaren yapılmaya başlanmıştır. Tapu tahriri adı verilen bu çalışmalar 1935 yıllarına kadar devam etmiştir. Ancak, ülke genelinde bütün araziler Kayıt Defterlerine geçirilmeden "çizgisel kadastro"ya geçilmesi nedeniyle tapu yazımlarına son verilmiştir. Böylece, Devletin sunduğu kadastro hizmetinden bütün malikler yararlanamamıştır. Halen devam etmekte olan kadastro çalışmaları sırasında tapulu arazi sahiplerine sunulan imkanların tapusuz arazi sahiplerine sunulmaması, eksik kalan bu hizmetin sonucudur. Örneğin, bir yerleşim biriminde, bazı maliklerin arazileri tapuya yazılmış, bazılarınının yazılmamış ise, zilyetlikle tasarrufta bulunan malikler adına tespitler sulu arazide 40 dönüm, kuru arazide 100 dönümle sınırlı olduğundan, önceden tapusu olanlar adına daha fazla arazi tespiti yapılması mümkün olmaktadır. Zilyetlikle iktisap durumunda (40 ve 100 dönüm) miktarını aşan arazilerin zilyet adına tespiti, Kadastro Kanununun 14. maddesinde belirtilen belgelerden birinin ibraz edilmesi mümkün olabilmektedir. Bu uygulama ihya edilen taşınmazlar için de geçerlidir (KK md. 17). Devlet ormanına bitişik olmayan ve yüzölçümü 3 dönüm ila 30 dönüm arasında bulunan ormanlık alanların tespitinde de ortaya çıkmaktadır.

7. MERALARIN KORUNMASINDA KADASTRONUN ROLÜ

Mera, yaylak, kışlak ve otlaklar da hayvansal üretime verdikleri destek sebebiyle tarımsal araziler kategorisinde değerlendirilebilirler. Türkiye’de mera ve yaylakların da tespit, sınırlandırma ve kadastrusu yeterince yapılmamıştır. Bu çalışmaların yapılması için 4342 sayılı Mera Kanunu çıkartılmış olup, uygulamasında orman kadastronusu andıran bir uygulama ile, kadastronusa başlanılan yerlerde, çalışmaların başlamasından 4 ay önceden TKG ile Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı arasında yapılan yazışmalar sonucu "Mera Komisyonları" ve Kadastro teşkilatı işbirliği ile yürütülür. Ülkemizin birçok yöresinde hayvancılık yapılması için vazgeçilmez değeri plan mera, yaylak ve kışlak arazileri özel ve tüzel kişilerin amaç dışı kullanımlarından başka, bazı yerlerde de kendiliğinden ağaçlanarak orman görünümünü alması ve orman – mera çekişmesine konu olmuştur. Mera arazilerini azalması, meraların korunmaması arıcılığın da gerilemesine ve bal üretiminde verim düşüklüğüne yol açmaktadır.

Orman kadastrusunda yaşanan olumsuzlukların mera kadastrusunda yaşanmaması ve meraların bir an önce tespit ve kadastrusu yapılarak, amacı dışında kullanılmasının engellenmesi gerekmektedir.

8. TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASINDA KADASTRONUN ROLÜ

Tarım arazilerini;

- a) Mevsimlik ekim alanları (tahıl, sebze vb.. tek yıllık bitki yetiştirilen alanlar),
- b) Çok yıllık bitki yetiştirilen alanlar (fındık, çay, meyve, zeytin, bağ, fıstık vb..dikil alanlar),
- c) Bahçe tarımı ve küçük aile işletmelerinin hakim olduğu alanlar,
- d) Seralar.

olmak üzere dört grupta toplamak mümkündür. Bu alanlardan, sulu tarım yapılıyorsa her mevsim, ürün türüne göre yararlanılabilir. Kuru tarım yapılan yerlerde ise nadasa bırakma sebebiyle yıl kayıpları olur. Arazilerin sulanabilmesi için gerekli tesislerin yapılması her şeyden önce kadastronun yapılmış olmasına bağlıdır. Bahçe tarımı ve aile işletmelerinde parseller nispeten daha küçük ve çok köşeli, ürün cinsleri çeşitlidir. Bu alanların kadastronu yapılırken, toprak kabiliyet sınıflarına göre muhtemel ürün cinsleri tespit edilecek olursa, ürün planlaması, pazar ve fiyat politikalarına uygun olarak yapılabilir. Son yıllarda, birim alandan daha çok verim alınmasını sağladığı ve çok karlı olduğu için hızla yayılan seralar, kadastral problemleri halledilmiş olduğu taktirde, üretim planlaması, kontrol ve denetim bakımından daha kolay izlenen tarımsal işletmelerdir.

Bütün mesele, tarımsal alanları verimli işletirken geleceğini de garanti etmektir. Sanayileşme ve kentleşme çoğu kere tarımsal ürünlere de bağlıdır. Örneğin, tekstil ve gıda sanayiinin temelinde tarımsal ürünler vardır. Tarım sektörünün gerektirdiği fabrika ve tesisler ile yolların, verimli tarım arazileri üzerine yapılmaları için, kadastro parsellerinin hangi sınıf araziler olduğunun, haritalarda gösterilmesi ve planların bu altlıklar üzerinde yapılması gereklidir.

Çok zorunlu hallerde, verimli tarım arazileri üzerine bazı yapı ve tesisler yapılması gerekirse, bu inşaat zeminlerinden çıkartılan toprakların verimi düşük tarıma elverişli yerlere dökülmesi sağlanarak, en azından toprakların kaybı önlenmelidir.

9. SONUÇ ve ÖNERİLER

Türkiye’de kadastronun aktif olarak yapılmaya başlandığı 1950 yıllarından sonra çalışmalar, fotogrametrik uygulamalar sayesinde kırsal alanlara yönelmiştir. Ancak bu, yersel yöntemlere elverişli kesimlerde aynı seviyede olmamıştır. Zira, 1950 ve sonraki yıllara kentleşme hızının giderek artması, kadastro çalışmalarının kentleşme hedeflerine yönelmesini zorunlu kılmıştır. Gerçi, kentsel alanlarda da yeterince başarılı olunduğu söylenemez ama imkanlar ve zorlamalar teşkilatı bu alanlara çekmiştir. Bütün bu hızlı gelişmelere coğrafi şartlar ve Devletin ekonomik gücü de eklenince, kadastro bir türlü bitmeyen bir hizmet sektörü olarak kalkınma planlarında yerini almıştır. Hızlı kentleşmenin doğurduğu en önemli sonuçlardan

birisi bundan tarım topraklarının ve dolayısıyla tarımsal faaliyetlerin gördüğü zarardır. Zira, kırsal nüfus, sanayi sektörüne yönelince tarım ve hayvancılık gerilemiş, buna karşılık, kentlerin ve sanayi bölgelerinin civarındaki verimli tarım arazileri işgal edilerek ebedi tarım dışı bırakılmıştır. Şayet, zamanında kadastro bitmiş olsaydı, yapılacak planlamalarla tarım alanlarının kapatılması önlenebilirdi.

Öte yandan, yazılı kadastronun ülke genelinde bitirilmeden çizgisel kadastroya geçilmesi, arazilerin tapulu – tapusuz diye ikiye ayrılmasına ve kadastro sırasında farklı uygulamalar yapılarak, yazılı kadastro hizmetinin ulaştırılmadığı parsel maliklerinin mağdur edilmesine yol açılmıştır.

Geçmişte yapılan uygulamalar, bir hizmetin bütüne yayılmadan yenilenmesinin sakıncalı olacağını göstermektedir. Devletin sunduğu hizmetlerden bütün vatandaşlarının yararlanması en tabii haklarıdır. Bundan sonra yapılacak faaliyetlerin planlanmasında bu gerçeklerin göz önünde bulundurulması, böylece kadastro ürünlerinin tarımsal faaliyetlere teşvik unsuru olması için kadastronun bir an önce tamamlanması, ondan sonraki aşamada ise, çağdaş ihtiyaçlara cevap verebilecek içerik ve kapsamda ikinci kadastro çalışmalarının başlatılması önerilebilir.

10. KAYNAKLAR

- AKAY, Yunus / ŞAHİN, Hüdayi, 1999: "Kadaastro Çalışmaları ve Güçleştiren Etkenler", Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadaastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, 11-12 Ekim 1999, KTÜ, Trabzon. Bildiriler, s. 14-22.
- BAŞPINAR, Veysel, Türk Toprak Hukukunda İhya, A.Ü. Hukuk Fak., Nobel Yayını No 156, ISBN 975-591-134-0, Ankara 1999.
- DOĞAN, Mehmet, 1998: "Türkiye'de Kentleşme, Sanayileşme, Arazi Kullanımı ve Çevre Sorunları", Standart Dergisi, 37/433, Ocak 1998,, s. 58-65.
- DSİ, 1999: "Türkiye'nin Toprak ve Su Kaynakları", <http://www.dsi.gov.tr/tricold/toprakh.htm>
- HKMO, 2000: "Türkiye Kadastrosu", Panel, Zonguldak. http://www.hkmo.org.tr/yayın/ya.../turkiye_kadastrosu.ht
- TÜDEŞ, Türkyay / BIYIK, Cemal 1999: Kadaastro Bilgisi, KTÜ Mühendislik – Mimarlık Fakültesi, Yayın No: 50/174, Trabzon