

**T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK
VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü

**KAMULAŞTIRMA SÜREÇLERİNDE COĞRAFI VERİ ve
COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİNİN KULLANILMASI**

**ANKARA
MART, 2026**

ÖNSÖZ

Genel olarak Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS), konum verilerinin toplanmasını, depolanmasını, yönetilmesini ve analiz edilmesini sağlayan ve sonuçların görselleştirilmesine olanak tanıyan bir bilgi sistemi olarak tanımlanabilir. CBS, nesnelere koordinat değerlerine ve metinsel bilgilerine göre yönetir.

Kamulaştırma; özel mülkiyete konu taşınmaz mallar için (arazi, tarla, bina, ağaç, zilyetlik vb.) önceden bedel ödenerek, kamu kurum ve kuruluşları yararına Devletin mülkiyetine geçirilmesi işlemidir. Kamulaştırma; karayolları, demiryolları, barajlar, hastaneler, okullar, parklar, enerji tesisleri ve doğalgaz iletim hatları gibi toplumun temel ihtiyaçlarını karşılayan projeler için yapılmaktadır. 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı kamulaştırma kanununa göre; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerine göre kamulaştırma yapılmaktadır.

Çalışma Komitesi'nde yapılan görüşmeler neticesinde; kamu kurumlarının kamulaştırma sürecinde kamulaştırmaya emsal teşkil edecek taşınmazların sahip olması gereken öznel verileri belirlenmiştir. Bu doğrultuda; farklı kurum ve kuruluşlar arasında birlikte çalışabilirliği sağlamak adına ortak bir veri standardı belirlenmesi, ortak kullanılan bir kamulaştırma katmanı oluşturulmasının uygun olacağı öngörülmektedir.

Anahtar Sözcükler: CBS, Kamulaştırma, Mevzuat, Taşınmaz

YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu rapor, kamu kurumlarının kamulaştırma iş ve işlemlerinde kullandıkları taşınmaz verilerinin içerik, kapsam ve nitelik açısından standartlaştırılmasına yönelik olarak oluşturulan çalışma heyetinin değerlendirme ve kararlarını içermektedir. Çalışmalar kapsamında, tescil işlemleri sonrasında ortak kamulaştırma katmanında ihtiyaç duyulan taşınmaz verilerinin hangi detay öznelik bilgilerini içermesi gerektiği belirlenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda, farklı kurum ve kuruluşların kendi iş süreçleri doğrultusunda kamulaştırma bedellerinin ortak bir standarttan yoksun olarak belirlenmesinin önemli sorunlara yol açtığı görülmüştür. Bu durum, kamulaştırma süreçlerinde zaman kaybına, veri güvenilirliğinin azalmasına ve karar alma mekanizmalarının yeterince etkin çalışmamasına yol açmaktadır.

Bu bağlamda, tescil işlemleri sonrasında ortak kamulaştırma katmanının öznelik bilgilerinin ortak bir veri standardı çerçevesinde tanımlanması ve tüm kurumlar tarafından bu standart doğrultusunda üretilmesi büyük önem arz etmektedir. Oluşturulacak standart yapı sayesinde, kamulaştırma bedellerinde ihtiyaç duyulan bilgilerin eksiksiz, güncel ve tutarlı bir şekilde yönetilmesi mümkün olacaktır.

Ayrıca, ortak bir kamulaştırma katmanı ile tek bir merkezi katman üzerinden sunulması, kurumlar arası veri paylaşımını kolaylaştıracak, uygulama birliğini sağlayacaktır. Bu yaklaşım, hem kurumsal koordinasyonu güçlendirecek hem de kamulaştırma süreçlerinde bedel tespitlerinde daha şeffaf, izlenebilir ve etkin bir şekilde yürütülmesine katkı sağlayacaktır.

Sonuç olarak, bu raporda ortaya konulan veri standardı ve merkezi sunum yaklaşımının hayata geçirilmesiyle; kamulaştırma bedel tespitinde kaynakların daha verimli kullanılması ve karar destek mekanizmalarının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÇALIŞMA HEYETİ ÜYELERİ.....	ii
ÖNSÖZ.....	iii
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	v
TABLolar DİZİNİ.....	vii
KISALTMALAR/SİMGELER (Varsa)	viii
TANIMLAR.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
Çalışmanın Amacı ve Önemi.....	1
2. GENEL BİLGİLER.....	2
2.1 Kamulaştırma.....	2
2.2 Kamulaştırmanın Yasal Dayanağı.....	2
2.3 Kamulaştırma Süreçleri.....	3
2.4 Kamu Yararı Kararı Alınması	3
2.3.2 Kamu Yararı Kararı Alınması.....	3
2.3.3 Kamulaştırma İşlemlerinin Başlatılması.....	4
2.3.4 Değer Tespit (Kıymet Takdir) Komisyonu Kurulması ve Kıymet Takdir Bedelinin Belirlenmesi.....	5
2.3.4.1 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Kamulaştırma Bedel Tespit Yöntemleri.....	5
2.3.4.1.1 Gelir Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Arsa ve imarlı taşınmazlar).....	6
2.3.4.1.2 Gelir Yöntemi (Tarım arazileri ve gelir getiren taşınmazlar).....	6
2.3.4.1.3 Maliyet Yöntemi (Yapılı taşınmazlar).....	6
2.3.4.1.4 Kısmi Kamulaştırma Değer Kaybı Yöntemi.....	6
2.3.4.1.5 Muhdesat ve Ağaç Bedelleri.....	6
2.3.5 Satın Alma (Uzlaşma) Süreci – Madde 8.....	6
2.3.6 Bedel Tespiti ve Tescil Davası - Madde 10.....	7
2.3.7 Tapunun İdare Adına Tescili.....	7
2.3.8 Acele Kamulaştırma Davası- (Madde 27).....	8
3. KAMULAŞTIRMA SÜREÇLERİNDE YAŞANAN SORUNLAR.....	8
3.1. Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanılmaması Durumunda Ortaya Çıkan Riskler 10	
3.1.1. Veri Tutarsızlığı ve Bilgi Kirliliği Riski.....	10
3.1.2. Uzlaşma Süreçlerinin Zayıflaması.....	10
3.1.3. Yargı Süreçlerinin Artması ve Proje Gecikmeleri.....	11
3.1.4. Kamu Kaynaklarının Etkin Kullanılmaması.....	11
3.2. Mevcut uygulamalarda yaşanan sorunların değerlendirilmesi	11
3.2.1. Kurumlar Arası Eşgüdüm Eksikliği.....	11
3.2.2. Değerleme Yöntemlerinin Farklı Yorumlanması	12
3.2.3. Bilirkişi Raporları Arasında Tutarsızlık	12
3.2.4. Şeffaflık ve İzlenebilirlik Eksikliği.....	12

4.ORTAK BİR KAMULAŞTIRMA KATMANINDAN BEKLENTİLER	13
4.1. Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanılmasının Uzlaşma Oranlarına Etkisi.....	15
4.2. Coğrafi Bilgi Sisteminin (CBS) Kamulaştırma Süreçlerine Sağlayacağı Teknik Katkılar	16
4.2.1 Mekânsal Verilerin Tek Merkezde Toplanması ve Yönetilmesi	16
4.2.2 Kurumlar ve Bilirkişiler Arasında Uygulama Birliği Sağlanması.....	17
4.3. Cbs Tabanlı Ortak Kamulaştırma Katmanı Önerisi.....	17
4.3.1. Ortak Kamulaştırma Katmanının Amacı	17
4.3.2 Ortak Kamulaştırma Katmanının Kapsamı.....	17
4.3.3. Ortak Kamulaştırma Katmanı Teknik Özellikleri	18
4.3.3.1. Ortak Kamulaştırma Katmanının Kamulaştırma Süreçlerine Katkısı	18
4.3.3.1.1. Ortak Kamulaştırma Katmanının Uygulama Yol Haritası.....	19
4.3.3.1.2. Hazırlık ve Envanter Aşaması	19
4.3.3.1.3. Veri Entegrasyonu ve Standartlaştırma Aşaması.....	19
4.4 Cbs Tabanlı Ortak Kamulaştırma Katmanından Beklenen Kazanımlar.....	19
4.4.1 Kurumsal Kazanımlar	19
4.4.1.2. Mali Kazanımlar	20
5. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KADASTRO BAŞVURU UYGULAMASI	21
6. KAMULAŞTIRMA KATMANININ COĞRAFİ VERİ PAYLAŞIM MATRİSİNİN OLUŞTURULMASI.....	21
6.1 Kamulaştırma Alan Tipi	22
7.SONUÇ VE ÖNERİLER	25
7.1 Sonuçlar	25
7.2 Öneriler	27
KAYNAKÇA	30
EKLER.....	31
EK 1. Çalışma Takvimi	31
EK 2. Çalışma Heyeti Oluru	31
EK 3. Toplantı Tutanaqları	31

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Kamulaştırma Kanun Süreci	3
Tablo 2. 2024/3 Genelge Eki, Anlaşma Tutanağı.....	14
Tablo 3. Kamulaştırma Sınırı.....	23
Tablo 4. Coğrafi Veri Paylaşım Matrisi	24



KISALTMALAR/SİMGELER (Varsa)

BOTAŞ	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Genel Müdürlüğü
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemi
DSİ	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
KGM	Karayolları Genel Müdürlüğü
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TUCBS	Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
UML	Unified Modeling Language / Birleşik Modelleme Dili
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi

TANIMLAR

Coğrafi Bilgi Sistemi	Her türlü coğrafi verinin; üretilmesi, temini, depolanması, işlenmesi, yönetilmesi, analiz edilmesi, paylaşılması, sunulması ve güncel tutulması için gerekli olan donanım, yazılım, insan kaynağı, standartlar ve yöntemler bütünü.
Sorumlu kurum	Coğrafi veri sorumluluk matrisinde yer alan coğrafi veri temasının üretim, uyumlaştırma, güncelleme, güvenlik ve paylaşımından sorumlu olan ve ilgili temaya ait veriyi üreten diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla gerekli koordinasyonu sağlayan kamu kurum ve kuruluşu.
Ulusal Coğrafi Veri Paylaşım Matrisi	Kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerin; coğrafi veriye erişim, paylaşım ve kullanım yetkilerini tanımlayan matris. https://cvpm.tucbs.gov.tr/
Türkiye Coğrafi Bilgi Sistemi Yürütme Kurulu	Türkiye’de coğrafi bilgi sistemleri (CBS) ile ilgili çalışmaların ulusal düzeyde koordinasyonunu sağlamak, kurumlar arası veri paylaşımını düzenlemek ve TUCBS (Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi) politikalarını yürütmek amacıyla oluşturulmuş kurul



ÇALIŞMA HEYETİ RAPORU VE EKLERİ

KONU

1. GİRİŞ

Çalışmanın Amacı ve Önemi

Bu çalışma heyeti 5 aralık 2025 tarihinde gerçekleştirilen Türkiye Coğrafi Bilgi Sistemi Yürütme kurulunda, Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları kurumu tarafından gündeme getirilen aynı mahalle veya parseldeki farklı kurumlar tarafından eş zamanlı yada farklı zamanlarda yürütülen kamulaştırma işlemleri sonucunda ortaya çıkan, kamulaştırma bedellerindeki farklılığın giderilmesi için cbs tabanlı ortak bir kamulaştırma katmanı oluşturulması amacıyla kurulmuştur.

Farklı kurumların kamulaştırma süreçlerinde ortak bir kamulaştırma katmanı üzerinden fayda sağlamalarındaki temel amaç farklı kurumlar arasında veri birliği ve koordinasyonu sağlamaktır. Kamulaştırmaya konu olan taşınmazların sınırları, mülkiyet bilgileri, plan kararları ve hukuki durumları tek bir ortak katman üzerinden incelendiğinde, mükerrer işlemler azalır, bilgi kirliliği önlenir ve süreçler daha şeffaf ve nesnel değerlendirilme altyapısı oluşturur hale gelecektir. Bu da hem zaman hem de maliyet açısından kamu kaynaklarının daha verimli kullanılmasını sağlayacaktır.

Tüm kurumlar nezdinde yürütülen kamulaştırma planları ve diğer ilgili çalışmaların ortak bir katmanda birleştirilmesi hedefinin, bu verilerin bütüncül ve standart bir yapıda yönetilmesini sağlayacak ortak kamulaştırma katmanının oluşturulması ile doğrudan ilişkilendirildiği değerlendirilmektedir.

Bu rapor, çalışma heyetinin yetki ve sorumlulukları çerçevesinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri esas alınarak kamu kurum ve kuruluşlarında yürütülen kamulaştırma çalışmalar sonucunda elde edilen veriler, sadece kanunun izin verdiği sınırlar içinde kalan kamulaştırma süreçlerine ve meri mevzuat doğrultusunda temin edilebilen bilgi ve belgelere dayanmaktadır.