

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KADASTRO - 2014 ÇERÇEVE PROJESİ HEDEFLERİNE YAKLAŞIMDA TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ALINACAK TEDBİRLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Funda AYDIN SEYMEN

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM

2008, 97 sayfa

Jüri: Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM

Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY

Yrd. Doç. Dr. Özşen ÇORUMLUOĞLU

Uluslararası Haritacılar Birliğinin (FIG) XX. Kongresinde alınan bir kararla, 1994 yılının bakış açısıyla, yirmi yıllık bir sürede kadastronun nasıl gelişeceği ve neye benzeyeceği hususundaki **“Kadastro 2014 Vizyonu”** nun temelini oluşturmak hedeflenmiştir. Bu çalışma ile, ülkemizde bu hedefin gerçekleştirilmesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan ve yapılacak olan çalışmalar ile, bu vizyona ulaşabilmek için alınacak tedbirlerin yanında anılan kurumun bu konudaki yükümlülükleri araştırılmıştır.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde, **“Kadastro 2014 Vizyonu”** hedefine ulaşmanın, harita üreten ve bu konu dahilinde hizmet veren tüm kurumların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde toplanarak yeni bir idari yapılanma altında birleştirilmesi ile mümkün olabileceği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: kadastro 2014 vizyonu, Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG), Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS, Cors-Tr, Mekansal Bilgi Sistemi

ABSTRACT

Master Thesis

THE MEASURES AND DUTIES TO BE TAKEN BY GENERAL DIRECTORATE OF LANDREGİSTRY AND CADASTRE FOR APPROACH TO THE GOALS OF CADASTRE - 2014 FRAMEWORK PROJECT

Funda AYDIN SEYMEN

University of Selçuk

Graduate Scholl of Natural and Applied Sciences

Department of Geodesy and Photogrammetry

Supervisor: Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM

2008, 97 page

Jury: Yrd. Doç Dr. Şaban İNAM

Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY

Yrd. Doç. Dr. Özşen ÇORUMLUOĞLU

By a decision taken at the 10th Congress of International Federation of Surveyors (FIG), it was aimed to constitute the basis of “vision of cadastre 2014” in regards to how cadastre will progress and appear in a period of twenty years in the light of 1994. In this study, practices which have been carried out and those to be done by General Directorate of Land Registration and Cadastre to achieve this goal in our country and also measures to be taken to realize this vision are examined along with the duties of the foundation named above.

As a result of the assessments, it was concluded that the goal “vision of cadastre 2014” is only feasible after all the institutions producing maps and serving within this field come together in the body of General Directorate of Land Registration and Cadastre and unify under a new administrative structure.

Key Words: Vision of Cadastre 2014, International Federation of Surveyors (FIG), General Directorate of Land Registration and Cadastre (TKGM), TAKBİS, Cors-Tr, Spatial Information System

ÖNSÖZ

Projenin önemi bir anlamda insan – arazi arasındaki mülkiyet kavramının önemi ile ilişkilidir. İnsan var olduğu müddetçe mülkiyet hakkı da var olacaktır. İnsan, teknolojik gelişmeler sayesinde araziye sahip olma güvenliğini sağlamak için, araziye ilişkin tüm olguların, geleceğin kadastro sistemleri tarafından açık bir şekilde gerçekleşmesini istemektedir.

Başlangıçta haritacılar, daha çok özel mülkiyete ilişkin bilgileri sorgularken bugün arazi nesnelерinin tanımlanmalarına yönelik; yasal işlemleri ve yasal atlıkların bütün özelliklerini, arazi nesnelерinin oluşturulması için teknik yöntemleri, arazi nesnelерinin varlığının ekonomik ve ekolojik sonuçları için toplum ihtiyaçlarını iyi anlamak zorundadırlar. Haritacılar, arazinin yasal ve fiziksel bütün yönlerinin belgelendiği arazi idare sistemini yönetebilmeli ve vatandaşlara, girişimcilere, otoritelere ve politik karar vericilere arazi bilgisi sağlayabilmelidir.

Bu proje ile “2014 Kadastro Vizyonu” belirlenerek Haritacıların toplum içerisindeki rolünün ne denli önem kazanacağı vurgulanmış olacaktır.

Bu çalışma sırasında yardımlarını benden esirgemeyen değerli meslektaşım, amirim ve büyüğüm Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı yanında TAKBİS Yürütme Kurulu Başkanlığını da yürüten sayın Yusuf MEŞHUR ile değerli meslektaşım Kadastro Müdürü Sezai KOÇ’ a en içten saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca çalışma süresince her türlü yönlendirme, destek ve yapıcı eleştirileri ile bu tezin ortaya çıkmasını sağlayan değerli hocam Yrd.Doç.Dr. Şaban İNAM’ a minnettarlığımı bildiririm.

Bununla birlikte, her zaman ve her koşulda beni destekleyen ve sevgilerini esirgemeyen eşim ve sevgili aileme en derin sevgilerimle...

İÇİNDEKİLER:

1- Giriş.....	1
2- Kadastro 2014- Gelecekteki Kadastral Sistemler İçin Bir Vizyon	7
2.1- Mevcut Kadastral Sistemler	7
2.2- Kadastral Reformlar ve Eğilimler	8
2.3- Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon (Kadastro 2014)	10
2.3.1- Kadastro 2014'ün 1. İfadesi	12
2.3.2- Kadastro 2014'ün 2. İfadesi	13
2.3.3- Kadastro 2014'ün 3. İfadesi	15
2.3.4- Kadastro 2014'ün 4. İfadesi	17
2.3.5- Kadastro 2014'ün 5. İfadesi	17
2.3.6- Kadastro 2014'ün 6. İfadesi	17
2.3.7- Kadastro 2014'ün Temel İlkeleri	19
2.3.7.1- Özel ve Kamusal Arazi Nesneleri İçin Benzer İşlemlerin Yapılması	19
2.3.7.2- Arazi Zilyetliğinin Değişmemesi	20
2.3.7.3- Tapu Kaydı	20
2.3.7.4- Arazi Kaydı İçin Dört İlkenin İçeriği	21
2.3.7.5- Yasal Bağımsızlık Prensibi	21
2.3.7.6- Sabit Sınır Sistemi	22
2.3.7.7-Ortak Bir Referans Sisteminde Arazi Nesnelерinin Belirlenmesi	22
2.4- Kadastro 2014 İçin Gerekçeler	22
2.5- Kadastro 2014'de Haritacıların Rolü	23

3- Ülkemizde Kadastro Çalışmaları ve Teşkilatlanma Yapısı	25
3.1- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Tarihsel Gelişimi	25
3.2- Ülkemizde Kadastronun Gelişimi	25
3.3- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Görev ve Sorumlulukları	30
3.4- Mevcut Kadastronun Yetmezlikleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bünyesinde Yapılan Çalışmalar	38
3.4.1- TKGM’de Yeniden Yapılanma	42
3.4.2- İhaleye Verilmek Suretiyle Yapılan Kadastro Çalışmaları	42
3.4.2.1- Tarım Reformu Uygulama Projesi (ARIP)	45
3.4.2.2- KİK Kapsamında Yapılan Çalışmalar	47
3.4.2.3- ARIP ve KİK Kapsamında Yapılan Çalışmaların Değerlendirilmesi	50
3.4.3- 3402 Sayılı Kanun’un 22/A Maddesi Çalışmaları	51
3.4.4- TAKBİS Projesi	53
3.4.4.1- Genel Bakış	53
3.4.4.2- TAKBİS Nedir?	54
3.4.4.3- TAKBİS Projesinin Amaçları	56
3.4.4.4- Ülke Ekonomisine Faydası	56
3.4.4.5- Hizmet Vereceği Alanlar	61
3.4.5- TARBİS (Tapu Arşiv Bilgi sistemi) Projesi	64
3.4.6- Harita Bilgi Bankasının Kurulması	64
3.4.7- Ülke Temel Jeodezi Ağı Oluşturulması	67
3.4.8- Sabit GPS İstasyonlarının Kurulması	70
3.4.9- Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması	72
3.4.10- Teknik Hataların Düzeltilmesi (41. Madde)	72

3.4.11- Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun	73
3.4.12- Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)	73
3.4.13- Tapu Planları Tüzüğü	74
3.4.14- Tapu Sicil Tüzüğü	74
3.4.15- Emlak Müşavirliği Yasa Tasarısı	75
3.4.16 Ulusal Koordinat Dönüşüm Projesi:	75
3.4.17 Ulusal Orto-Foto Ahtlık Üretim Projesi:	75
4- Kadastro 2014 Vizyon Projesi ile Türkiye Kadastrounun Karşılaştırılması	76
4.1- Görev ve İçerik Bakımından Karşılaştırılması	76
4.1.1- Tapusuz Taşınmazların Tapuya Bağlanması	76
4.1.2- Yaşatma, Güncel Tutma	77
4.1.3- Tescile Konu Harita ve Planların Kontrolü ve Harita Bilgi Bankası	78
4.1.4- Taleplerin Karşlanması	78
4.2- Organizasyon Bakımından Karşılaştırılması	79
4.3- Haritaların Değişen Rolü Bakımından Karşılaştırılması	80
4.4- Kadastro ve Bilgi Sistemi Oluşumu Bakımından Karşılaştırılması	81
4.5- Özel Sektörün Yeri Bakımından Karşılaştırılması	81
4.6- Kadastroda Geri Dönüşüm	82
5- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tarafından Alınacak Tedbirler ve Yükümlülükler	84
6- Sonuçlar ve Öneriler	88
7- Kaynaklar	93
8- Özgeçmiş	97

KISALTMALAR:

B.Ö.H.H.B.Ü.Y. = Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği

CBS= Coğrafi Bilgi Sistemi

CORS-TR= Sürekli Ölçüm Yapan Sabit GPS İstasyonları

DPT= Devlet Planlama Teşkilatı

GPS= Global Positioning System

HBB= Harita Bilgi Bankası

IGS= International GPS Geodynamic Service

ITRF= Inertial Terrestrial Reference Frame

İGB= İdare Geliştirme Başkanlığı

RTK= Real Time Kinematic

TAKBİS= Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi

TARBİS= Tapu Arşiv Bilgi Sistemi

TUCBS= Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi

TUTGA= Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı

TÜBİTAK= Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu

UVDF= Ulusal Veri Dönüşüm Formatı

1. GİRİŞ

Topraktan düzenli bir şekilde yararlanılmasını sağlamak, taşınmazlardan vergi ve harçları alabilmek, toprağa ilişkin yapılacak planlara altlık olmak, mülkiyet anlaşmazlıklarını çözümleyebilmek ve taşınmazları devlet güvencesi altına almak gibi amaçlarla, devlet tarafından yapılmakta olan kadastronun çeşitli tanımları bulunmaktadır.

Ülkemizde kadastro, en kısa tanımıyla mülkiyet kadastrudur.

Anayasa Mahkemesi, 1973 yılındaki bir kararında kadastro hakkında aşağıdaki değerlendirmeyi yapmıştır:

”Türkiye kadastrusu, ülke çağdaş kimliğinin bir simgesi, taşınmaz yüzölçümlerinin kesin ve gerçek tanımı, imarın ve mekana ilişkin düzenlemelerin ilk koşulu, arazi ıslahının tek aracı, taşınmazların vergilendirilmesinde devletin dayandığı büyük kuvvet, ulusal dayanışmayı bozan etkenleri ortadan kaldıran toplumsal bir varlık, taşınmazlarla ilgili yatırımların en güvenli koruyucusudur.”

Hukuksal kadastro ya da sınır kadastrusu olarak da adlandırılan kadastro çalışmaları günümüzde 22/02/2005 günü kabul edilen 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanunu gereğince yapılmaktadır.

21/06/1987 tarihinde kabul edilen 3402 sayılı Kadastro Kanununun amacını açıklayan 1. Maddesi “Bu kanunun amacı, Memleketin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır.” şeklinde yapılan kadastro tanımı, 22/02/2005 günü kabul edilen 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile aynı madde üzerinde yapılan değişiklikle; “Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topografik 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.” demek suretiyle kadastronun tanımına yeni bir boyut kazandırmış, bu tanım ile günümüz dünyasının toprağa ve kadastroya değişen bakış açısına da tercüman olmuştur.

Görevi; yeryuvarının geometrisinin belirlenmesi ve yeryuvarı üzerinde bulunan tüm objelerin birbirleriyle olan geometrik, sosyal ve anlamsal ilişkilerin kurulması ve bu bilgilerin ilgili diğer mühendislik ve sosyal bilimlerin hizmetine sunulması işlevlerini yüklenen oldukça geniş kapsamlı bir bilim dalının uygulayıcısı olan Harita ve Kadastro Mühendisleri, bu tanım altında yer alan tüm teknolojik gelişmelerin de takipçisi olmak zorundadırlar. Bu tanımın en temel taşını oluşturan kadastro çalışmalarındaki tüm gelişmeler, harita ve kadastro mühendisini yakından ilgilendirecektir.

Haritacılık Dünyanın en eski bilimlerinden biridir. Bu bilim dalı geçen yıllar boyunca her ülkede farklı biçimlerde gelişmiş ve bunun sonucu olarak da ülkeler arası mesleki tanınma önemli bir hale gelmiştir. Uluslararası Haritacılık disiplinlerinin bir araya getirerek oluşturduğu Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG: Federation International Des Geometres), 1878 yılında Almanya, Belçika, Fransa, İngiltere, İspanya ve İsviçre tarafından kurulan Ulusal Ölçmeciler Birlikleri'nin Federasyonu olarak Paris'te kurulmuştur.

Bu Federasyon Birleşmiş Milletler tarafından tanınmış olup, tüzüğüne göre kuruluş amacı özetle;

- Genel meslek konuları üzerinde karşılıklı bilgi alışverişini sağlamak için, ülkelerin ölçme mühendisleri ile meslek odaları arasında işbirliği sağlamak,
 - Ekonomik, teknik, yasal, sosyal ve bilimsel alanlarda ölçmecilere yararlı araştırma ve buluşlara destekte bulunmak, bunları yayınlamak, çalışmalarını özendirmek,
 - Yeni çalışma metodları ve gelişen teknolojiye paralel olarak mesleki öğretim ve eğitimin düzenlenmesine yardımcı olmak,
- şeklinde açıklanabilir.

Birleşmiş Milletler tarafından tanınmış bir kuruluş olan FIG, haritacılığın bütün kollarını ve bunları yapan haritacıları, hizmet verdikleri alanların ve toplumların gereksinimlerinin karşılanması için uğraş vermektedir. FIG amacını, mesleğin uygulanmasını tanıtarak ve mesleki standartların gelişmesini özendirerek gerçekleştirmektedir.

FIG çalışmalarını uzun dönem çalışma planı ve belli aralıklarla gözden geçirilen kısa dönem çalışma planı ile gerçekleştirmektedir. Kısa dönem çalışma planı sosyal, ekonomik, teknolojik ve çevresel değişimlerinden ölçmecilerin sorumluluğu ve ekonomik değişimde bulunan ülkelerin özel gereksinimleri üzerine odaklanmaktadır.

FIG ayrıca, ölçmecilerin hizmet sunduğu alanların gereksinimlerinin sürekli değişmekte olduğunun bilincindedir.

Uluslararası bir meslek kuruluşu olan FIG'in 16-21 Nisan 2005 tarihleri arasında Mısır'ın başkenti Kahire'de yapılan "FIG Çalışma Haftası" ve "8. Uluslararası Küresel Coğrafi Veri Altyapısı Konferansı (GSDI-8)" kapsamında toplanan FIG Genel Kurulu'nda yapılan oylama sonucunda, Brunei Geomatics Enstitüsü (Darussalam-Brunei), Birleşik Arap Emirlikleri Ölçmeciler Enstitüsü (ISUAE), Botswana Haritacılar Birliği, Kosova Ölçmeciler Birliği (UNMIK) ve Meksika'nın üyelik talebi kabul edilerek, FIG'in akademik üye sayısı 49 ülkeden toplam 79 üyeye yükselmiştir(HKMO 39. Dönem Çalışma Raporu). Halen 22 ülkenin de gözlemci üyeliği bulunan FIG Uluslar arası düzeyde bir disiplini temsil etmektedir. Ülkemiz sivil toplum kuruluşlarından olan Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 1969 yılından bu yana FIG' e üyedir. FIG'in çalışmaları üç temel alanı kapsayan dokuz adet komisyon tarafından yürütülmektedir

Arazi ve Kadastro konusundaki çalışmaları FIG' in 7. komisyonu tarafından yürütülmektedir. Türkiye'den üye katılımcılara da yer veren 7. komisyon, 1973 yılında Ankara ve 1989 yılında İstanbul'da olmak üzere Ülkemizde iki kez toplanmıştır.

FIG, harita mühendisliği alanında uluslararası deneyimlerin ve görüşlerin tartışılmasına, yeni fikirler ve düzenlemelerin şekil verilmesine, şimdiki

dinamik dünyada haritacıların daha da gelişmesi için gösterilen gayretlerin birleştirilmesine yarayan bir forumdur (Yıldız ve Özen 1998).

Tüm dünyada, son birkaç yüzyıl içinde toprağa ve kadastroya bakış açısı önemli ölçüde değişmiştir. Önce zenginlik aracı olarak görülen toprak, ardından ticari bir mal, sonrasında kıt bir kaynak olma özelliklerini de kazanmış ve kadastro; taşınmaz piyasaları ile planlamanın temel taşı biçimine gelmiştir. Başka bir deyişle kadastro; iyeliğin korunması ve vergilendirme amaçlarından, çevresel yönetim, sürdürülebilir kalkınma, ekonomik gelişim ve sosyal adalet kavramlarına hizmet eden bir yapıya kavuşmuştur (Çağdaş ve Gür 2003).

Günümüzde kastrodan beklentiler, taşınmaz piyasalarının etkinliğini kolaylaştırması, toprakla ilgili tüm hakları koruması, uzun erimli sürdürülebilir kalkınma ve toprak yönetimini desteklemesi, basit, etkili, nüfusun yapısına ve büyüme hızına uyumlandırılabilir olması, toprağa ulaşmayı sağlaması ulusal ve konumsal veri altyapısının bir parçası olması gerektiği şeklinde olmuştur. (Çağdaş ve Gür 2003)

Bilgisayar teknolojisinden yararlanan kadastro, yeryüzünde ve yeraltında yapılacak her türlü planlama ve düzenlemeler için kaynak veri hazırlayan, verilere mekan boyutu kazandıran ve topografik yapıyı gösteren, ekonominin, hukukun, istatistiğin, yönetimin, planlamanın ve çeşitli bilimsel araştırmaların ihtiyaçlarına cevap verebilecek dinamik bir bilgi sistemi olarak tanımlanabilir (DPT 1990).

Gelişmiş toplumlar, varlıklarını devam ettirebilmek ve kalkınmasının sürekli olmasını teminat altına alabilmek için arazi ile ilgili konularda hassas olmak zorundadırlar. Bu durum kastrodunun önemini bir kat daha artırmıştır ve bilinenin/yapılanın haricinde çok daha geniş bir boyut kazandırmıştır.

FIG, kastrodunu:

“- toplumsal, kültürel ve ekonomik gelişmenin yerine getirilmesinde temel işlevi olan,

- arazi ve emlak mülkiyet haklarının anayasal güvencesini garanti eden,
- toprak ve yapılar hakkındaki çeşitli bilgilerin korunmasını sağlayan,

- Ülkesel ve yerel uygulamaların saydamlığına önemli katkı sağlayan bir bilgi sistemi”

olarak tanımlamaktadır.

Ayrıca FIG, kadastryu, 19. Kongresindeki bir tanımlamada kadastryu “bir ülke veya bölgedeki mülkiyet bilgilerini, sınırların ölçülmesi esasına dayalı olarak toplar, bu tür mülkiyet bilgilerini farklı isimlerle sistematik olarak tanımlar, arazinin ve parselin ana hatlarını veya sınırlarını genelde büyük ölçekli haritalar ve tapu sicilleriyle birlikte tanımlar, arazinin her bir doğal bölümü olan parsel için büyüklük, değer ve yasal haklarını belirleyerek birbirleriyle ilişkilendirir. "Nerede" ve "Ne kadar" sorularına cevap verir.” şeklinde ifade etmiştir (Henssen and Williamson 1990).

1994 yılında Avusturalya’nın Melborn kentinde gerçekleşen FIG’in XX.kongresinde, 7. Komisyon, 1998 yılında düzenlenecek olan bir sonraki kongreye kadar 4 yıllık periyot için üç çalışma grubunun kurulmasına karar vermiş; çalışma gruplarına “kadastryo ve arazi yönetiminin değişik yönlerini irdelemeyi” hedef koymuştur. Çalışma gruplarından birisi olan 7.1’in görevi, gelişmiş ülkelerdeki kadastryal reform projelerini çalışmaktı ve iki temel unsuru ayrıntılı olarak dikkate alınmak zorundaydı. Bunlar; kadastryonun devam eden otomasyonu ve arazi bilgi sisteminin genişlemesinin bir parçası olarak kadastryonun artan öneminin vurgulanması olmuştur. Zira, çalışma grubu, yapılacak çalışmalara dayalı eğilimlerin analizlerine bağlı olarak yirmi yıl içerisinde kadastryal sistemlerin nerede ve nasıl olabileceği, bu sistemlerde ne tür değişikliklerin yaşanabileceği, bu değişikliklerin hangilerinin başarılabilceği ve bunların uygulanmasında hangi teknolojilerin kullanılacağı hakkında bir görüş ortaya koyacaktır. “**Kadastryo 2014 Vizyonu**” olarak isimlendirilmiş olan ve çalışma grubu 7.1.’in üstlendiği bu görev, 1994 yılının bakış açısıyla yirmi yıllık bir sürede kadastryonun nasıl gelişeceği ve neye benzeyeceği hususundaki vizyonunun temelini oluşturmaktır (Kauffman and Steudler 1998).

Ülkemizde taşınmaz mallara ait akitlerle her türlü tescil, kadastryo, tapulama işlerini mevzuatına göre yapmak, tapu sicillerini, kadastryal ve topografik haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için kurulan ve bu amaç doğrultusunda çalışmalarını sürdüren Tapu ve Kadastryo Genel Müdürlüğü ve

taşra teşkilatları “gelişen teknoloji, değişen kadastro tanımı ve kadastradan beklenenler” konularında gerekli düzenleme ve çalışmalarını yapmak ile yükümlüdür.

Bu çalışmada; 1998 yılında FIG’in 7. Komisyonu tarafından “Kadastral Reform Projesi” olarak sunulan ve “Kadastro 2014 Vizyonu” ile anlatılmak istenen ana prensiplerden bahsedilecek, Ülkemizde kadastro faaliyetlerini sürdüren ve şekillendiren “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü”nün “Kadastro 2014” ile bahsedilen vizyonundaki yeri belirlenecek ve bu güne kadar yapılan kurumsal çalışmalar ortaya konularak yapılması gereken yenilikler işlenecektir.

2. KADASTRO 2014 – GELECEKTEKİ KADASTRAL SİSTEM İÇİN BİR VİZYON

FIG' in, Kadastro ve Arazi Yönetimi konularıyla ilgilenen 7. Komisyonu, 1994 yılında “gelecek 20 yıllık bir zamanda kadastro için bir vizyonun geliştirilmesi” yönünde bir karar almıştır. Bu karar doğrultusunda oluşturulan çalışma grubu, kadastroda evrensel anlamda bir bütünlüğün sağlanması ve kadastro faaliyetlerinde ve bu faaliyet içerisinde bulunan harita kadastro mühendislerinin gelecekteki durumuna ilişkin görüşleri içeren “Kadastro 2014 – Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon” isimli raporunu 1998 yılında yayımlanmış ve dünya milletlerine sunmuştur (<http://www.swisstopo.ch/fig-wg71/cad2014.htm>). Bir çok ülke bu raporu kendi dillerine çevirerek, ülkelerinde “kadastroda standartlar ve yaklaşımlar” konusunun gündeme gelmesine aracı olmuşlardır.

2.1. Mevcut Kadastral Sistemler

Raporun bu ilk bölümünde, tüm dünya ülkelerinde birbirinden bağımsız mevcut kadastral sistemlerin varlığından bahsedilerek bu sistemlere genel bir bakış verilmiştir. Ülkelerden alınan anket sonuçlarının da değerlendirildiği bu bölümde ; yasal ve kurumsal karakterler, planlamanın düzeyleri ve denetimi, çok amaçlı kadastronun yönleri, kamu ve özel sektörün sorumlulukları incelenmiştir.

Kadastral sistemler kimi ülkelerde senete, kimi ülkelerde tapuya, kimi ülkelerde de her ikisine birden dayanmaktadır. Ortalama olarak, kadastral sistemlerde kayıtlı hakların korunmasının çok iyi yapıldığı anlaşılmıştır. Bir diğer deyişle; devlet çoğu durumda, hatalı kaydın sebep olacağı her hangi bir zarardan sorumludur. Birçok ülkede, kadastral sistem arazi tescilini ve kadastral haritalama işlemlerini bir bütün olarak içermektedir. Yine bir çok ülkede kadastral haritalar arazi tescilinin bir parçasıdır. Arazi tescili, arazi ile ilgili hakların yanında arazi kullanımı ile ilgili kısıtlamaları ve sorumlulukları da kapsamaktadır.

Birçok ülke mevzuatında, topografik harita üretimine yönelik yasal, teknik veya kurumsal bağlar vardır. Anketi dolduran çalışma grubu üyelerinin cevabı dikkate alındığında Topografik ve kadastral harita üretme sorumluluğu 9 ülkenin mevzuatında aynı kuruma ait olduğu, çoğu durumda da kadastronun ülke topraklarının tamamını kapsadığı, Düşük öncelikli alanlar bir istisnai olarak daima bu kapsamın dışında tutulduğu ve Kadastro biriminin parsel olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

Kadastral sistem bileşenleri olan arazi kaydı ve kadastral haritalamanın, ankete katılan ülkelerin yarısında aynı kamu kurumu tarafından yapmakta olduğu, diğer ülkelerde ise özel sektöründe içinde bulunduğu farklı kurumlarca yapıldığı anlaşılmıştır. Ancak genel olarak kadastral sistemler için stratejik sorumluluklar, stratejik planlama daima kamu sektörünün elinde tutulmaktadır.

Kadastral sistemler, esas olarak vergi amaçlı hizmetler için kurulmakla beraber, ankete katılan ülkelerin hemen hepsinde, yasal bir altlık bulunmamasına rağmen hizmet yönetimi, temel haritalama, değer biçme, arazi kullanım planlaması ve çevresel etki değerlendirmesi gibi amaçlar için de kullanılmaktadır.

Kadastral sistemlerin gerektirdiği bütün işlemler, genelde tümüyle kamu sorumluluğundadır. Son yıllarda özel sektör tarafından bazı görevlerin üstlenilmesinde gelişmeler olmasına karşın, ankete verilen yanıtlarda 1998 yılı için kamu ağırlığının halen devam etmekte olduğu anlaşılmıştır ki kadastral ölçmeler ve arazi kayıtlarının ekonomik bölümünün özel sektör tarafından da yüklenilmesi gerektiği görüşüne varılmıştır. Anketörler tarafından bu durumun en olumlu ve güçlü tarafı olarak devlet tarafından sağlanan tapu garantisi ve sistemlerin yasal güvenliği olduğu görüşüne de bu raporda yer verilmiştir.

2.2. Kadastral Reformlar ve Eğilimler

Raporun bu ikinci bölümünde; kadastral sistemlerdeki reformlar ve eğilimleri ortaya çıkarmaya yönelik olarak anketörlere yöneltilen sorulara karşın, alınan cevaplar incelenmiş ve bir özeti verilmiştir.

Reformların amaçları hakkındaki sorulara verilen çoğu yanıtlarda, müşteri hizmetlerinin reform projelerinin en önemli amacı olduğu görülmüştür. Müşterilere etkin ve daha iyi hizmetin sağlanması isteği, verilerin güncelliğinin geliştirilmesi,

sistemin etkinliğinin artırılması ve çok amaçlı kadastronun diğer yönlerinin geliştirilmesi gibi ölçütlerin bunu onayladığı ve özel sektörün katılımı ve kadastronun ekonomik yönü çok daha az öneme haiz amaçlar olarak düşünülerek reform projelerinin başlıca amacı bu olmamasına karşın nihai reformların üretilmesinde bunların etkisinin oldukça fazla olduğu tespit edilmiştir.

Mevcut Kadastral sistemlerde, ülkeler tarafından yapılan reformlarda ağırlık, verilerin sayısallaştırılması ve sistemin otomasyonuna verilmiştir.

Arazi veya arazi verileri ile ilgili farklı idarelerin birleştirilmesi kurumsal bakış açısındaki eğilimler olarak gösterilmiştir. Nitekim bu eğilimler, kadastral sistemlerin çevre verileriyle bağlantısının kurulabilmesi ve doğal kaynakların izlenmesi olarak ifade edilen diğer bir eğilim ile doğrulanmıştır Yeni Kamu Yönetimi anlayışı, esnek olmayan kamu yapılanmasının yeniden düzenlenmesi yaklaşımıyla ve özel sektörün daha çok katılımıyla doğrulanmıştır. Personelin azaltılması ve maliyetin geri kazanımı bu durumu destekleyen diğer eğilimlerdir. Yeni Kamu Yönetimi anlayışında maliyetin geri kazanımı önemli bir bakış açısı olarak ortaya çıkmıştır. Maliyetin geri dönüşümü demek, kadastral sistem tamamlandıktan sonra elde edilecek gelirin bu sistemin kurulması sırasındaki işlem ve yatırım için harcanan tutarın ne kadarını karşılayacağı düşüncesidir.

Reform amaçlarının ülkeden ülkeye farklı olmasına rağmen, ortak görüşler vardır.

Reform projeleri:

- artırılmış verimlilik ve geliştirilmiş maliyet/kar oranı ile müşteri hizmetlerini geliştirir.
- özel sektörün daha çok katılımını sağlar.
- iyi kalitede daha çok veri sağlar.
- yeterli doğruluğa sahip veri sağlar.
- doğru zamanda kullanılabilir veriye sahip olur.

Sonuç olarak; Kadastral sistemlerde gelişme eğilimleri:

- “• ülke koordinat sistemine dayalı dijital kadastro haritalarının tanıtılması,
- arazi kayıt bilgilerinin dijital forma dönüştürülmesi,

- senet kayıt sistemleri yerine tapu tescil sistemlerinin tanıtılması,
- farklı veri tabanlarının bağlantısıyla kadastronun arazi bilgi sistemi içine yerleştirilmesi,
- bina ve arazi mülkiyeti kayıt sistemlerinin birleştirilmesi,
- arazi yönetimi ve kadastral kurumlarda personel azaltılması,
- özel sektör katılımının artırılması ve bunun bölgeselleştirilmesi,
- maliyetin geri kazanımı mekanizmasının en azından işlem maliyetini veya yatırım maliyetini karşılaması için tanıtılması” üzerine oluşmuştur.

2.3. Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon (Kadastro 2014)

Bu üçüncü bölümde, 2014 çalışmaları için temel oluşturan Prof. Jo Henssen'in tanımlarına yer verilmiş ve gelecekteki kadastral sistemler için bu tanımlamaların genişletilmesi gerektiği vurgulanmış olup; Kadastro 2014 tanımı yapılarak Kadastro 2014'ün özellikleri ve ilkeleri üzerinde durulmuştur.

Prof. Jo Henssen'in tanımlamaları şöyledir:

Arazi; su, toprak, kayalar, mineraller ve hidrokarbonlar altında veya üstünde hava ile birlikte yer küre yüzeyinin bir alanı gibi tarif edilir. Arazi, su ile kaplı alanlar ve denizler de dahil olmak üzere, yer yüzünün sabit bir alanı veya noktası ile ilgili bütün şeyleri kapsar.

Kadastro; bir ölçüye dayalı olarak sınırları belirlenmiş bir ülke yada bölgenin 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.

Arazi kaydı; arazi üzerindeki mülkiyet haklarının senet veya tapu şeklindeki resmi kayıt işlemidir. Bunun anlamı araziye ait haklara ilişkin bir resmi kaydın var olmasıdır veya arazinin tanımlanan birimlerinin yasal durumundaki değişiklikleri

içeren senetlerdir. Arazi kaydı bir parsele ilişkin olarak kim ve nasıl sorularına yanıt verir.

Arazi tescili; sürekli etkileşimli sistemlere benzer şekilde, kadastro ve arazi kaydı genellikle bir birinin tamamlayıcısıdır. Arazi kayıtları kişi – hak ilişkilerindeki prensipleri ortaya koyarken, kadastro, hak – nesne ilişkilerini ortaya koyar. Arazi kaydı kim ve nasıl sorularına yanıt verirken, kadastro ise nerede ve ne kadar sorularına yanıt verir.

Dünya’da kabul gören iki temel arazi kayıt sistemi mevcuttur:

- Arazi Tescili Sistemi: “Kadastro + tapuya tescil” esasına dayanır. Tapunun kadastro haritasıyla bir bağı söz konusudur. Pratikte önce arazi sınırları tespit edilir, ölçülür ve üzerindeki mülkiyet haklarıyla birlikte parselin tapuya tescili yapılır. Türkiye, Almanya, Fransa, İsviçre gibi yazılı hukuk sistemine dayalı ülkelerde bu sistem uygulanır ve dünyada bu yaklaşım “modern kadastro” olarak nitelendirilir.
- Arazi Kayıt Sistemi: Bu sistemde kadastro zorunlu değildir dolayısı ile parsel ölçüm boyutu yoktur. Noter veya avukatlar eşliğinde yapılan sözleşmeler geçerlidir. Bir şahsa ait arazi, onaylı sözleşmeye bağlı olarak envanter niteliğindeki bir arazi kayıt defterine kayıt edilir. İngiltere, ABD, Kanada, Avustralya gibi geleneksel hukuk sisteminden gelen İngiliz kolonisi ülkelerde ve Avrupa dışındaki birçok dünya ülkesinde bu sistem uygulanmaktadır. Bu ülkeler modern kadastroya geçebilme arayışındadırlar.

Bu bölümde geleneksel ve kamusal yasa da dikkate alınarak “Kadastro 2014” tanımı da yapılmıştır.

“Kadastro 2014, bir ülke veya bölgede, bir ölçü sistemine dayalı olarak sınırları belirlenmiş tüm yasal arazi nesnelere ait verilerin sistemli olarak kamusal envanterlerini düzenler. Yasal arazi nesnelere bazı farklı gösterim anlamlarıyla sistematik olarak belirlenir. Bu arazi nesnesi kamu veya özel yasalar tarafından tanımlanır. Taşınmazın ana hatları, yani sözel verilerle birlikte tanımlayıcı, her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal haklarını veya arazi nesnelere ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamaları gösterebilir.

Arazi nesnelarını tanımlayan bu sözel bilgilere ilave olarak, Kadastro 2014 yasal arazi nesnelari üzerindeki hakların resmi kayıtlarını da içermektedir.

Kadastro 2014, nerede?, ne kadar?, kim? ve nasıl? sorularına yanıt verir.”

FIG 7. Komisyonun 7.1. Çalışma Grubu bu bölümde gelecek 20 yıl içerisinde kadastronun gelişmesine yönelik 6 ifadeye yer vererek kadastronun özelliklerine değinmiştir. Bunlar:

2.3.1. Kadastro 2014'ün 1. İfadesi - Görev ve İçerik:

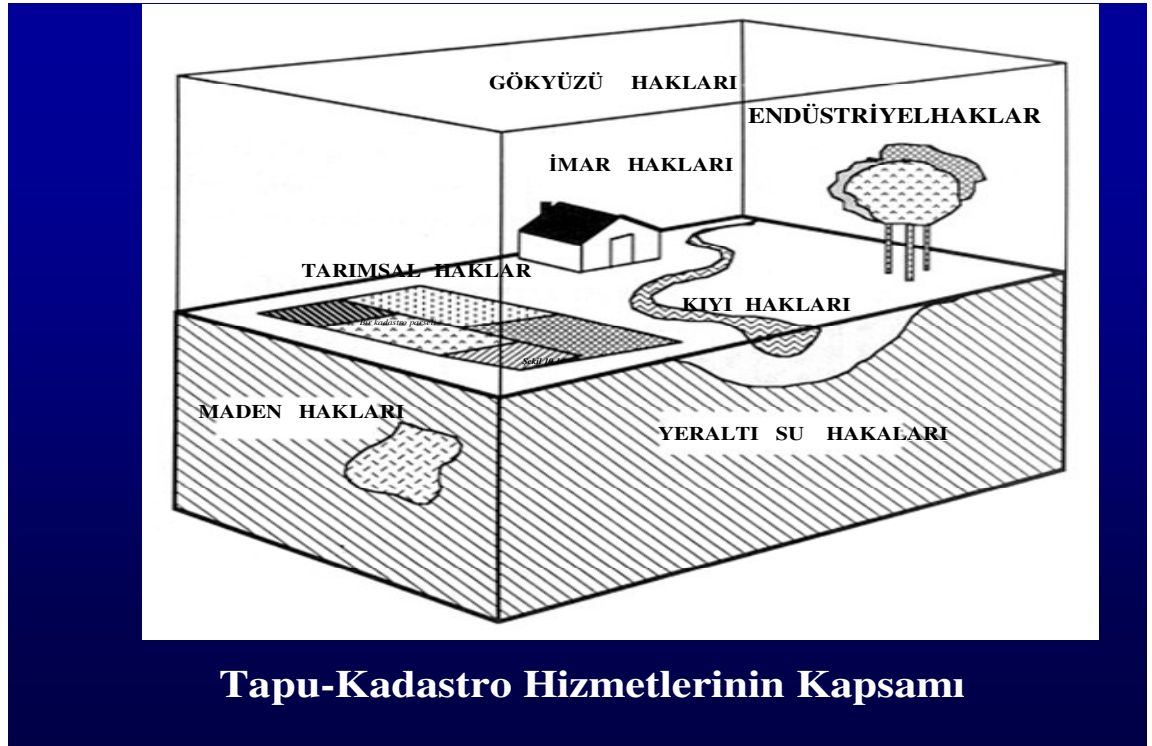
Dünya nüfusunun hızla artması toprağa duyulan ihtiyacı da artırmıştır. Bu nedenle toprak mülkiyet kavramının güvenilir olması da önem kazanmıştır. Ancak dünya nüfusunun artması ve toprağın sabit olması nedeni ile gelişen teknoloji nedeniyle doğal kaynakların hızla tüketilmesi, bu kaynakları korumak için, “doğal kaynak kullanımını sağlayan mutlak hakların kısıtlanmasına” yönelik çalışmalar yapılmasına neden olmuştur. Kişisel çıkarlardan daha önemli olan kamu çıkarlarının bulunması durumunda, arazinin kamulaştırılmasının mümkün olduğunu göstermiştir. Fakat, kamulaştırma işlemi, kısıtlamaları kapsama açısından çok zor bir ölçü olmuş ve devletin her bir arazi sahibiyle anlaşma durumunda kalması nedeniyle, çok zor bir görev olduğunu kanıtlamıştır. Böylece devletler, kısıtlamaların hangi bölgelerde geçerli olduğunu belirtmeye başlamışlardır. Kadastro 2014'de bu bölgeler, yasal arazi nesnelari olarak isimlendirilmiştir.

Birey hukuku yerine kamu hukukunun gözetilmesi, toprağın aynı zamanda bir kamusal obje olması, sınır belirleme işlemlerine de yeni bir boyut kazanmıştır.

Taşınmazlar üzerindeki mükellefiyetler ve kısıtlamaların sınırlarının belirlenmesi işlemi, taşınmaz sahiplerinin rızası alınarak yapılmasının gerekliliği kamu yasası tarafından belirlenmiştir. Çünkü bu “demokratik yasal kurallar” gereğidir. Fakat aynı zamanda sözü edilen haklar ve kısıtlamaların resmi tapu kütüğünde tescili bulunmamakta, hem tapunun hem de sınırların doğrulanması da söz konusu olamamaktadır. Bunlardan dolayı kütüğe kayıt, sözleşme ve alenilik ilkelerine uyulmamaktadır (Torrens ve İngiliz grubu kadastral sistemlerde bu şekilde uygulanmaktadır.).

Kadastro 2014, gittikçe artan güvenilirlik durumunu düzeltmeyi ve arazinin bütün yasal yönlerini güvenli bir biçimde belgeye bağlamayı amaçlamaktadır. Aşağıdaki şekilde tapu ve kadastro hizmetlerinin kapsamı şekilsel olarak gösterilmeye çalışılmıştır.

Gelecekte bir ihtiyaç olarak, geleneksel, özel ve kamu yasaları tarafından tanımlanmış mevcut ve yeni yasal arazi nesnelere için, sınır tanımı ve bu tanımın doğruluğu dikkatlice doğrulanmalı ve bu tanımların sonuçları tapu dairelerince yayınlanmalıdır. Bu yaklaşım sayesinde arazi zilyetliğinin güvencesi, arazi kullanımı ve kaynak yönetimi bütün toplum ve arazi sahipleri tarafından sürdürülebilecektir. Şekil 2.1’de Tapu ve Kadastro hizmetlerinin kapsamı şekilsel olarak gösterilmiştir.



Şekil 2.1. Tapu ve Kadastro Hizmetlerinin Kapsamı (TKGM)

2.3.2. Kadastro 2014’ün 2. İfadesi- Organizasyon:

Kadastral sistemler gelecekte toplumsal, kurumsal ve bireysel istekleri karşılamak için organizasyonel bir yapıya oturtulmuş olmak zorundadırlar. Birçok ülke toprak yönetimi için kadastro ve arazi tescil işlemlerini yerine getiren kurumlara sahiptir. Kadastral yapı haritacıların sorumluluğu altında, arazi tescil işlemleri ise avukat ve noterlerin hizmet alanı içindedir. Bu görev ayrımı, benzer işleri yapan iki ayrı kurum ortaya çıkarmakla beraber bu iki kurum birbirine çok sıkı bağlar ile bağlanmaktadır.

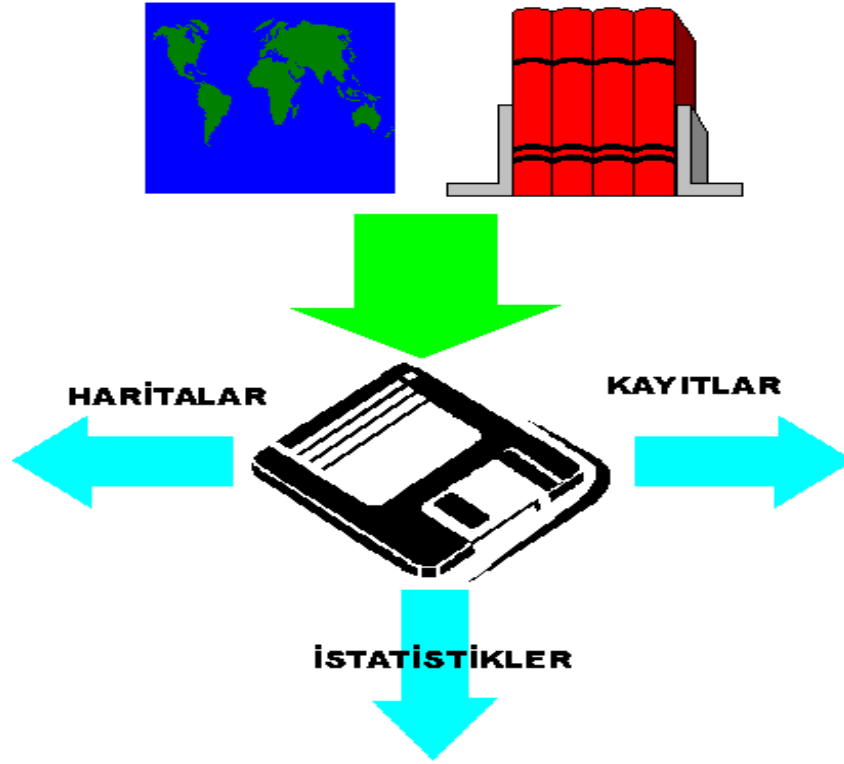
Bu yüzden bu kurumlar arasındaki organizasyonun kurulması çağdaş kadastronun ihtiyaç duyduğu verimliliği sağlayacaktır.

Mevcut geleneksel teknolojik olanaklardan dolayı, arazi ölçme ve kayıt işlemleri oldukça farklı olmuştur. Kadastral ölçme ve haritalama çalışmalarında yeterli duyarlılıkta sonuçlar elde etmek için belli bir uzmanlığa sahip olmak gerekmektedir. Bununla birlikte, arazi kayıt işlemi muhasebeciliğe çok yakın olmuştur (İngiliz sistemi: İngiltere, İrlanda, Kanada'nın bazı bölgeleri, Nijerya ve Torrens Grubu: Avustralya, Yeni Zelanda, Fas, Tunus, Suriye, Kanada'nın bazı bölgeleri, A.B.D.'nin bazı bölgeleri gibi). Nitekim geçmişte gerekli becerilere göre iş bölümü yapılmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin alım-satım işleminin yasal yönden doğru uygulanması konu ile ilgili özel eğitim görmüş noter ve avukatlarla, arazi ölçmeleri ise ölçme lisansına sahip haritacılar tarafından yürütülmüştür.

Böylesi iki farklı organizasyonun dezavantajları şöyle sıralanabilir:

- Bu tür sistemler bıkırtıcı olabilir. Taşınmaz piyasasındaki taşınmaz ticareti için iki farklı otoriteye başvurma zorunluluğu vardır.
- Bilgi kısmen gereksiz olup, tutarsızlık riski oluşturur.
- Her bir görev birimi kendi sistemini devam ettirebilmek için gerekli maliyetin en azından bir kısmını geri kazanabilecek ücret tarifesine sahiptir.

Bu aşamada ölçme işini yürüten kamusal ya da özerk şahıslara lisans verilmesi, kadastro ve ölçme eğitimi verilmiş avukat ve noterlerin bu organizasyonun temel taşları olmalarını sağlayacaktır. Organizasyonun sonucu itibarıyla, hatalar daha hızlı elemine edilebilecek ve otomatik kontrol sağlanacaktır. Bu organizasyonun sağlanması ile sistemin yoruculuğu, yani iki başlılığı ortadan kalkacak, bilginin tutarlılığı sağlanacak, maliyet azalacaktır.

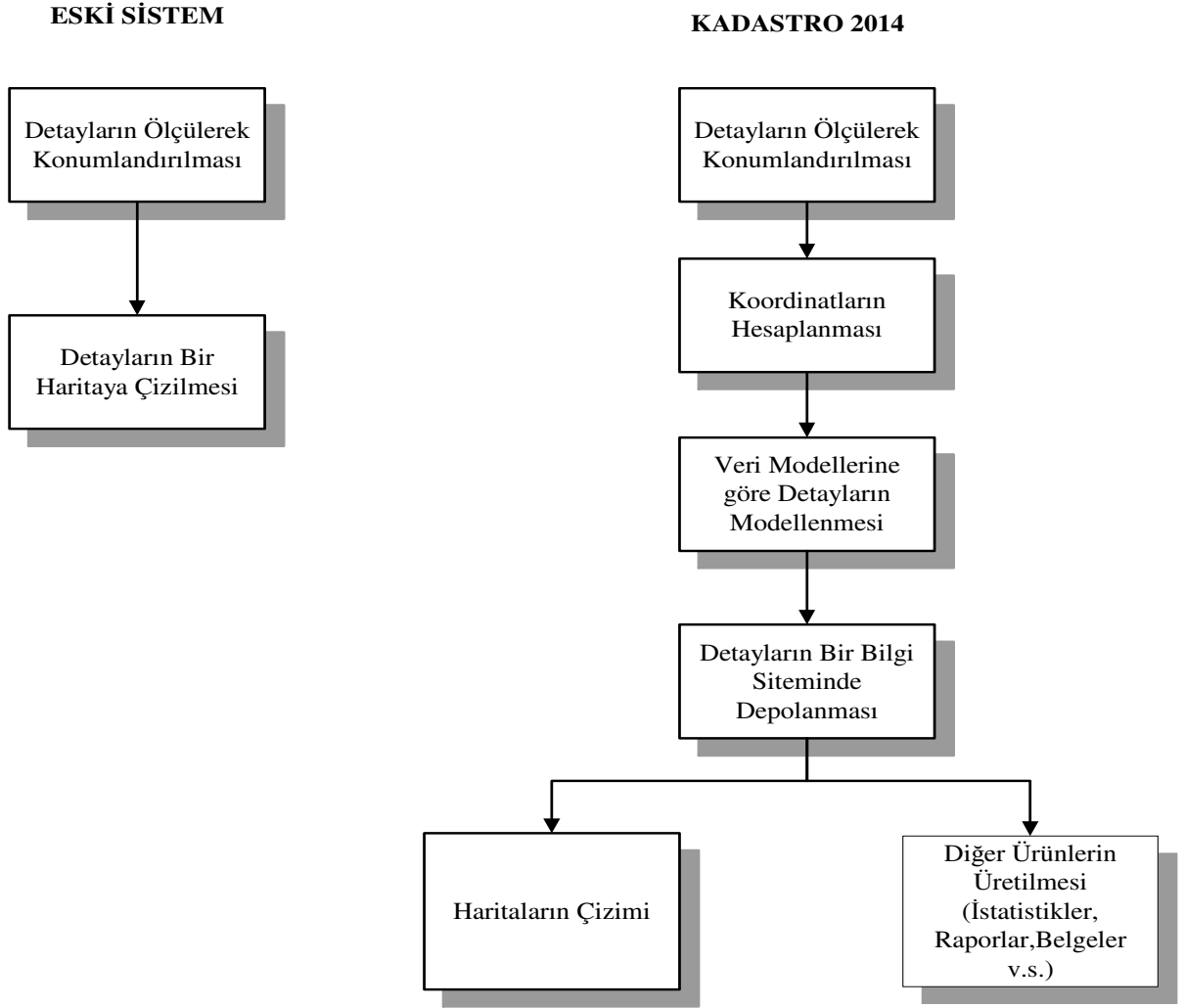


Şekil 2.2. Kadastroda organizasyon

2.3.3. Kadastro 2014'ün 3. İfadesi- Haritaların Değişen Rolü:

Bilgi teknolojilerinin gelişmesi ile haritacıların üslendikleri görevlerde ciddi anlamda değişecektir. Detayların ölçülebilmesi ve bu noktaları bir referans sisteminde gösterebilmek için kabiliyetli teknik elemanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak bilgi teknolojisinin kullanılmasıyla beraber bu işlemler değişiklik gösterecek, uzaktan algılama ve GPS yönteminin kullanılmasının giderek artması ve kolaylaşması ile detayların çizimi işi kalkarak bu detayların üretilmesi işi yapılacaktır. Diğer değişle bilgi teknolojisi ile dünya bir veri modeli olacaktır. İnternet ile sağlanan veri ağı sayesinde dünyada kadastral sistemler açısından da ortak uygulamalar yapılmaya başlanacaktır.

Eski sistem ile yeni sistemin kıyaslanması Şekil 2.3’de verilmiştir.



Şekil 2.3. Haritaların değişen rolü

Bu yeni sistemin faydalarını özetlemek gerekirse:

- Veri modellerinin canlandırılması sayısal ortamda esnek hale gelecektir. Başka bir deyişle, şekil ve ölçek bağlantısı istenildiği şekilde görüntülenebilecektir.
- Bilginin sisteme dahil edilmesi ile bu bilgiden ihtiyaç duyulan her şekilde yararlanılacak, aynı veriden farklı ürünler elde edilebilecektir.
- Sayısal modellere erişim kolaylaşacak, bu modeller veri modelleme deformasyonuna ve klasik haritalarda karşılaşılan fiziksel zararlara uğramayacaktır.
- Sayısal veri modellerinin karşılıklı değişimi ile kadastral bilginin dağıtılması ve yayımlanması kolay hale gelecektir.

2.3.4. Kadastro 2014'ün 4. İfadesi- Bilgi Sistemleri:

Kadastro ve tapu bilgileri devamlılık gösteren bir şekilde bilgisayar ortamına girilmeye başlanmıştır. Bilgisayar sistemlerinin pratikliği, verimliliği, güvenilirliği ve kolaylığı bilgi sistemlerinin oluşturulmasını cazip hale getirmiştir.

Bilgi sistemi, mekansal verilerin depolanması ve değerlendirilmesi sonucunda elde edilen sonuç ürünlerinin hazırlanması ve görüntülenmesi için gerekli fonksiyon ve araçları sağlar. Coğrafi Bilgi Sistemi(CBS) programları, mekansal veri/bilgi girişi için gerekli araçları buldurmaları, sorgulama, analiz ve görüntülemeyi destekleyen veri işleme fonksiyonlarına, arayüz desteğine ve bir veri tabanı yönetim sistemine sahip olmalı, aynı zamanda coğrafi bilgi verilerini de bünyesinde bulundurabilmelidir. Bilgisayar destekli teknolojiler, arazi problemlerini çözmek için çok verimli ve uygun maliyetli bir seçenek olacaktır.

2.3.5. Kadastro 2014'ün 5. İfadesi- Özel Sektörün Kullanımı:

Dünyadaki özelleştirme eğilimleri ile kamu sektörü tarafından yapılan işler özel sektöre devredilmektedir. Bu eğilimler kadastral organizasyonları da içerecektir. Kadastral sistemin kurulması, yaşatılması işlemleri tescil güvenliğinin sağlanması şartı ile özel sektör tarafından gerçekleştirilebilir.

Tapu ve senetlerin hazırlanması ve tescili özel sektör veya karma ekonomik organizasyonlar eliyle yürütülebilir. Kamu sektörünün söz konusu işleri tamamen kendisinin yapmasına gerek bulunmamaktadır.

Ancak; taşınmaz kaydının yasal güvenliği devletin sorumluluğu altındadır ve bu sorumluluk altında verilerin güvenliğini sağlamak ancak sağlam ve devamlı kontrol edilen bir bilgisayar sistemi ve dikkatli seçilmiş, iyi eğitilmiş ve devamlı hizmet içi eğitimle verimliliği artırılan personel ile mümkündür.

2.3.6. Kadastro 2014'ün 6. İfadesi- Maliyetin Geri Kazanımı:

Arazi, önemli bir finans ve ideal değere sahip doğal kaynaktır. Sözü edilen finansal kaynaklar aslında arazi kayıtlarına yapılan yatırımlardır. Ülkeler çoğu zaman kadastro ve taşınmaz tescil çalışmalarını kendileri gerçekleştirerek sistemin kurulması ve yaşatılması için gereken maliyetleri arazi vergileri ile karşılanmaktadır.

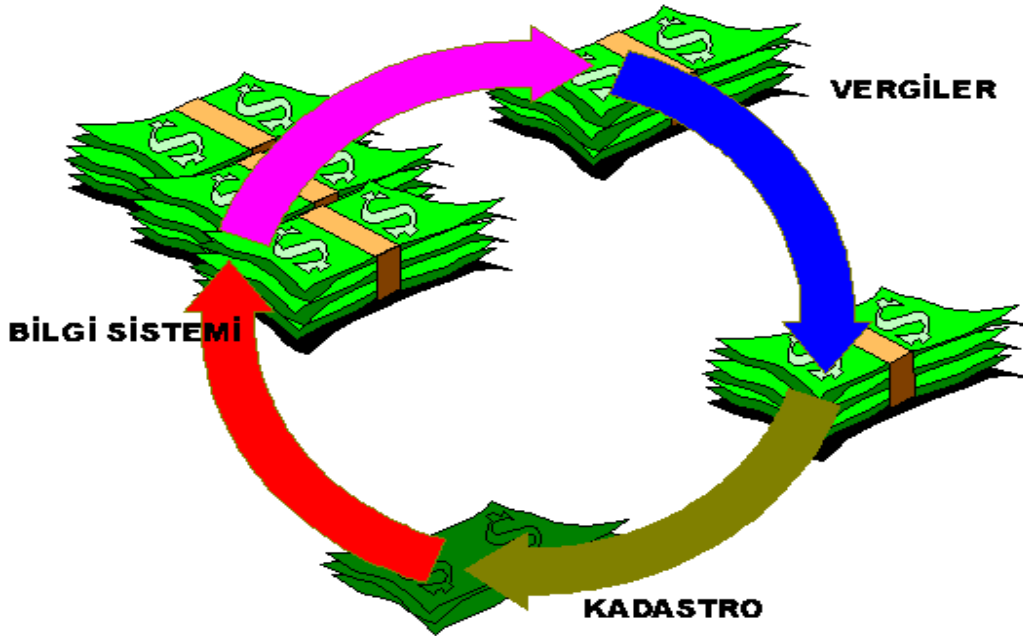
Ancak çoğu zaman elde edilen arazi vergileri taşınmaz tescil sistemi için yapılan harcamalardan çok daha fazla olmaktadır.

Özel sektör tarafından işletilen sistemlerde, cari harcamalar, konuyla ilgili işleri yaptıran şahıslarca ödenen ücretlerle karşılanmaktadır.

Maliyetin geri kazanımı ifadesiyle ilgili olarak, arazi kayıt sistemleri için bir kontrol mekanizmasının ortaya konulması gerektiği belirtilmektedir. Sözü edilen bu mekanizma, sistemin gerçek faydalarını ve maliyetlerini dikkate alacak, ücretleri ve vergileri ayıracak, uygun ücretlerle sistem maliyetinin nasıl karşılanacağına ilişkin olanakları yansıtacaktır.

Kadastral yatırımlar ve hizmetler için gerekli maliyetlerin en azından bu hizmetlerden yararlananlardan geri alınması gerekmektedir. Bu da demektir ki haritacılar gelecekte ekonomik konularla çok daha alakalı olacaktır. Gelecekte, arazi kayıt sistemi yatırımlarının geri kazanımını hedefleyen organizasyonlar gerçekçi görülmektedir.

Kadastroda geri dönüşüm olgusu, şekil 2.4'de dögüsel olarak gösterilmiştir.



Şekil 2.4. Kadastroda geri dönüşüm (TKGM)

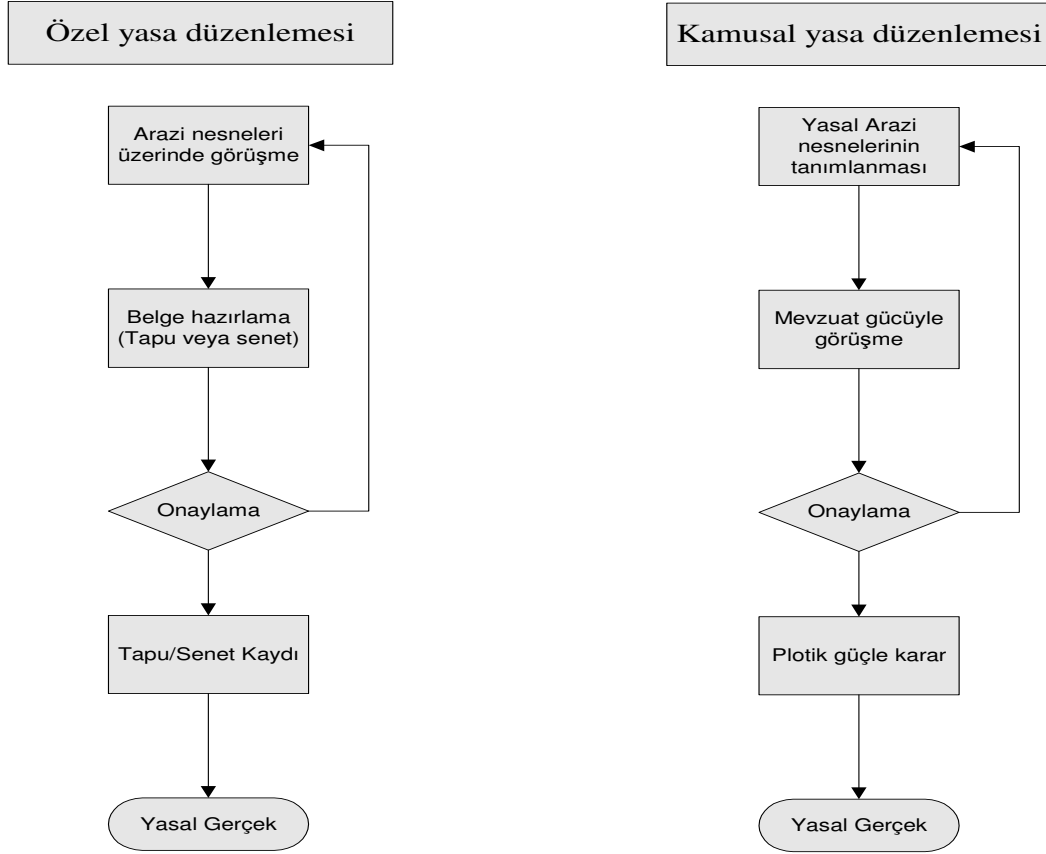
2.3.7. Kadastro 2014'ün Temel İlkeleri:

2.3.7.1 Özel ve Kamusal Arazi Nesnelere İÇin Benzer İşlemlerin Yapılması

Özel mülkiyet hakları genel olarak iki arazi sahibi arasında yapılan bir sözleşme ile tanımlanmaktadır. Taşınmaz haklarının devri konusunda akit sahiplerinden her birinin muvafakatı sağlandıktan sonra bir tapu veya senet tanzim edilmekte, haklara ilişkin yapılan bu işlem sözü edilen tapu veya senet tapu sicil birimince tescili yapıldıktan sonra yasal geçerliliğe sahip olmaktadır (Şekil 2.5).

Kamuya ait hak ve kısıtlamaların belirlenmesi ise kamu yasaları ile tanımlanmış bir işlem sürecini izlemektedir.

Kamuya ilişkin bir hakkın geçerli hale gelebilmesi için yasal olarak kararın tanımlanması gerekmektedir. Kamu yasasına dayalı haklar ve kısıtlamaların yasal geçerliliğinin olması için tapuya tescil zorunluluğu bulunmamaktadır. Tapu tescil sisteminin aksine senet sisteminde, kamu yasasına dayanan kısıtlamaların tapu kütüğünde gösterilmesine gerek olmayıp, kurumlar kamu yararı gözetilen kısıtlamalarını tapu kütüğüne işlemeyen yapabilmektedirler. Bu durum kadastronun tescil ilkesine ters düşmektedir. Kadastro 2014'e göre yasal arazi nesnesi için karar verilen her hakkın resmi olarak tescil edilmesi gerekmekte ve bu şekilde yapılması beklenmektedir.



Şekil 2.5. Arazi nesnelere iş akış şeması

2.3.7.2 Arazi Zilyetliğinin Değişmemesi

Toprakta zilyetlik kavramı, Kadastro 2014 tarafından değiştirilemez; ancak sadece çeşitli tanımlamalar ile türlere ayrılabilir. Örneğin, yasal bir arazi nesnesi özel veya tüzel kişinin mülkiyeti altında olması durumunda bireysel zilyetlik, mülkiyet hakkının kabile veya kavime ait olması durumunda geleneksel zilyetlik, müşterek bir kullanım olması durumunda müşterek zilyetlik, mülkiyet hakkı devlete ait ise de kamusal zilyetlik olarak isimlendirilir.

2.3.7.3 Tapu Kaydı

Tapu senet sistemi, insan ilişkilidir. Yani, hak sahibi arazinin tamamının ya da bir kısmının sahibi olduğunu gösteren ve bu hakkını başkasına devredebilme yetkisine sahip olduğunu gösteren bir belgeye (senet) sahiptir. Ancak bu belgenin (senedin) yasal olarak bir resmîyetinin olması da bu hakkın tapuya tescili ile mümkündür.

Tapu tescil sistemi ise arazi ilişkilidir. Tapu tescil sisteminde esas olan sadece senet değil aynı zamanda araziye karşılık gelen haktır. Yani tapu senedi, hak sahibine ait deliller ve bunların arazi ile olan ilişkisiyle birlikte kayıt altına alınmaktadır.

Kadastro 2014 vizyonunda geleneksel, özel ve kamu yasaları altında, yasal arazi nesneleriyle ilgili olarak yalnızca arazi hakları için tapu tescili dikkate alınmaktadır. Yasal arazi nesnesi, meşru hak sahibiyle ve meşruiyete konu hakla ilgili parametrelerle birlikte kayıt edilmektedir.

2.3.7.4 Arazi Kaydı İçin Dört İlkenin İçeriği

Henssen [1995] tarafından ortaya konulan ve arazi kaydı için gerekli olan dört ilke şunlardır:

- Tescil İlkesi,
- Rıza İlkesi,
- Alenilik İlkesi,
- Sözleşme İlkesi.

Bütün demokratik ülkelerde, kamu yasasının yapısı için hüküm işlemleri, bu ilkeleri takip etmektedir.

2014 Kadastro su kamu ve özel yasa alanlarında ülkenin yasal toprak envanterini tutarak yukarıda belirtilen prensipleri destekler ve yerine getirilmesinin sağlanmasına yardımcı olur.

2.3.7.5 Yasal Bağımsızlık Prensibi

Bağımsızlık prensibi, 2014 kadastro su anahtar bir rol üstlenir. Bu prensip aşağıda belirtilen şartları öngörmektedir:

- Aynı kanun prosedürüne bağlı yasal arazi nesneleri tek bir veri katmanında düzenlenmelidir.
- Yasa ile tanımlanmış her işlem için, bu işlem altında yapılan arazi nesnesine ilişkin olarak ayrı bir veri katmanı oluşturulmalıdır.

Kadastro 2014, bir veri modeline dayandırılmıştır. Veri modeli, bir ülke ya da bölge kanunlarına göre belirlenmiş bir veri modeline dayanmakta ve bilgi sisteminin yapısı da bu veri modeline uymaktadır.

Kadastro 2014 sistemi, farklı sınıflandırılan yasal arazi nesnelərini birbirinden bağımsız bir şekilde ortak bir referans sisteminde belgelemektedir.

2.3.7.6- Sabit Sınır Sistemi

Kadastro 2014, sınırları belirlenerek sabitlendirilmiş bir arazi ölçü sistemine dayanmaktadır. Arazi sınırlarını özellikleri belirtilmek suretiyle tanımlamak uygun değildir. Kadastro 2014 sınırların ülke koordinat sistemiyle ölçülerek tespit edilmesi gerektiğini içermektedir. Mülkiyet ve değer olmak üzere iki tür sınırdan bahsedilebilir. Bunlardan mülkiyet sınırı, değer sınırından daha yüksek bir doğrulukla saptanmalıdır.

2.3.7.7- Ortak Bir Referans Sisteminde Arazi Nesnelərini Belirlenmesi

Yasal olarak bağımsız olan arazi nesnelərini bütünleştirilmiş, karşılaştırılmış ve birbirleriyle ilişkilendirilmiş olması gerekmektedir. Kadastro 2014, arazi nesnelərini ortak bir referans sistemi içerisinde konumlarıyla belirlenmesini öngörmektedir.

2.4. Kadastro 2014 İçin Gerekçeler

Raporun bu dördüncü bölümünde; Kadastro 2014'ün oluşturulma çalışmalarına neden olarak gösterilen gerekçeler sunulmuştur. Bunlar:

- Sürdürülebilir gelişmenin desteklenmesi ihtiyacı
- Politik istikrarın oluşturulması
- Kamu ve özel çıkarların gözardı edilen uyumsuzlukları
- Ekonomi desteği
- Esneklik ve etkinlik ihtiyacı

Sayılan bu gerekçeleri genel anlamda kısaca özetlersek;

Arazi üretilebilen bir varlık değildir. İnsan nüfusu artıkça arazinin kullanılabilirliğini ve arazi üzerindeki mevcut yasal hakların güvenilebilirliğini sorgulamak gerekmektedir. Bu sorgulamalar sonucunda sürdürülebilir arazi politikalarının istikrarlı bir politik anlayışla düzenlenmesi, arazi üzerindeki yasal hakların güvenilebilirliğinin kadastral sistemler ile sağlanması, bu sistemlerin maliyeti ve

sonrasında yapılacak hizmetlerin hızlı, verimli ve az maliyetle yapılması gerektiği sonucuna varılır. Bu sonuca, işlemlerin tek elden bir kurum tarafından yürütülerek kurulacak Kadastral sistemlerin açık, güvenilir, verimli bir bilgi yapısını barındırması ile varılabilecektir.

2.5. Kadastro 2014’de Haritacıların Rolü

Raporun bu beşinci bölümünde; teknolojide meydana gelen hızlı gelişmeler sonucunda konum belirleme işlemleri kolaylaşmıştır. Ayrıca, arazilerle ilgili olarak yapılan hukuksal işlemlerin çoğu noterlik sistemi ile avukatların uğraş alanı içerisine girmiştir. Tüm bu gelişmeler haritacıların sahip olduğu lisanların teknik ve hukuksal anlamda değer yitirmesine neden olmuştur.

Kadastro 2014 ile haritacılar bütün yasal arazi nesnelere yasal ve hukuksal olarak belirlenmesinde söz sahibi olacaklardır. Bu nedenle haritacılar arazi sistemini yönetebilmek için arazi ile ilgili hüküm verme işlemlerini ve arazi değerlemesi ilkelerini bilmek zorundadırlar. Kadastro 2014 ile haritacıların toplum içerisindeki rolü büyük bir önem kazanacaktır.

Sonuç olarak;

- Kadastro 2014, geleneksel kadastro sistemlerinin rıza, alenilik, sözleşme ve kayıt ilkelerine göre yeryüzü üzerinde tespit edilen bir alanda etkin olan tüm arazi haklarının ve kısıtlamalarının biçimlerini kayıt altına alır ve envanterlerini tutar. Kadastro 2014 kurumu, araziye ilişkin hakların ve kısıtlamaların etki sınırlarının, ülkelerde yürürlükte olan kamu ve özel yasalara göre arazide belirlenip kayıt altına alındığından emin olur. Böylece herkes araziye ait güvenilir bilgiyi elde edebilir.
- Kadastro 2014, bilgi teknolojisindeki gelişmeleri sağlam bir şekilde kullanmaktadır. İşlemler, en üst dereceden verimliliği ve güvenliği sağlamak için yeni olanaklara uyarlanmıştır.
- Kadastro 2014 vizyonunu yaşatan kurum, kurumsal olarak kamu ve özel sektör arasındaki bağlantıyı kuracaktır. Kamu sektörünün katılımı sistemin gerekli olan devamlılığını sağlayacaktır ve denetleme görevini yapacaktır. Verimlilik ve esneklik özel sektör tarafından sisteme kazandırılacaktır. Özel

sektör ise uygulamalı işlerin yürütülmesi sorumluluğunu üstlenecektir. Bu iş bölümü sayesinde arazideki kamusal ve özel çıkarlar dengede tutulacaktır.

- Kadastro 2014 kurumu, yatırımın ve maliyetin geri kazanımına olanak verecek bir ekonomik yapıya sahip olacaktır.

3. ÜLKEMİZDE KADASTRO ÇALIŞMALARI VE TEŞKİLATLANMA YAPISI

3.1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Tarihsel Gelişimi

Tapu Teşkilatının ülkemizdeki geçmişi 160 yıl öncesine dayanır. İlk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 yılında Mahmut Esat Efendi tarafından "Defterhane-iş Amire Kalemi" adı altında ve taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla kurulmuştur. Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar "Defterhane-iş Hakani Emaneti" "Defter Eminliği" ve "Defterhane-i Hakani Nezareti" gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür. Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi ve güncelleştirilmesi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Teşkilat, Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına bağlanmış ve nihayet taşıdığı önem ve bağımsızlığı göz önüne alınarak 10 Ağustos 1951 tarihinde Başbakanlığa bağlanmıştır. Teşkilat, 26 Eylül 1984 yılında çıkarılan 3045 sayılı Kanunla, bugünkü statüsüne kavuşmuş (TKGM web sitesi).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 22 Kasım 2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmış olup; halen bu bakanlık çatısı altında çalışmalarına devam etmektedir.

3.2 Ülkemizde Kadastronun Gelişimi

Osmanlı Devletinde ilk arazi yazımı (tahrir) sonunda düzenlenen ve günümüze kadar oluşan ilk kayıtlar 1534 - 1634 yıllarında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılmıştır(DPT 1990). Osmanlı İmparatorluğunun o zamanki hudutları içerisinde

bulunan bütün şehir, kasaba ve köylerdeki arazi, hayvan çeşitleri, belli başlı tarım ürünleri ve bunların miktarları, orman, koru, mera yaylak ve kışlaklar ile bunların hangi köy ve kasabaya ait olduğu, arazinin nev'ileri Divan katipleri denilen memurlar aracılığıyla özenle araştırılıp tespit edilerek defterlere geçirilmeye başlanmıştır.

Yüzyıl süren bu çalışmalar sonucunda sadece TKGM'de sayısı 2322 cildi bulan defterler meydana getirilmiştir. İşte bu defterlere “Kuyud-u Kadime” veya “Kuyud-u Hakani” adı verilmektedir. Bu kayıtlar “miri” ve “vakıf” arazilerin belirtilmesine dayalı olup, şahısların tasarruf ve mülkiyet haklarıyla bir ilgisi yoktur. Daha açık bir ifadeyle özel mülkiyete esas olacak hiçbir bilgiyi içermemektedir(Erkan 1995).

Kuyud-u Kadime'de tutulan defterler Mufassal defteri, İcmal defteri, Derdest defteri, Vakıflar defteri ve Ruzmançe defteri olmak üzere 5 grupta toplanmıştır.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 30/06/1976 tarih ve 2954-3862 esas sayılı kararında, bu kayıtların kesin delil niteliğinde sayılacağına işaret etmiştir.

Osmanlı döneminde, özel mülkiyete konu taşınmazlar için şer'î mahkemelerce verilen belgeler, devlete ait (miri) arazilerle ilgili tımar, zeamet sahipleri ve daha sonra bunların yerini alan mültezimler ve muhasıllarca verilen belgeler ve vakıf arazileri için mütevelliler tarafından tutulan kayıtlar ve verilen belgelerin neden olduğu düzensizlikler, ülkemizde bir senetsiz tasarruf ortamının doğmasına yol açmıştır (Köktürk 2003).

Defter-i Hakan Eminliği idaresinde kurulan Defterhane-i Amire Kalemi'nin kuruluş tarihi olan 21 Mayıs 1847 tarihi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün kuruluş tarihi olarak benimsenmiştir. Bu teşkilatın kurulmasıyla senetsiz ve kayıtsız tasarrufa son verilerek ve memleketin bütün taşınmazlarının tapuya tescilinin yapılmasının temini amaçlanmıştır (DPT 1990).

Defterhane-i Amire Kalemide düzenlenen tapu kayıtları, arazinin bağlı olduğu vilayet, kaza, bucak ve köyü ile arazinin mevkiini, hudutlarını, tahmini yüzölçümünü, o taşınmazın kimden kime ne suretle geçtiğini, edinim nedenini ve sahiplerini gösterecek şekilde düzenlenmiştir. Bu kayıtlar oluşturulduktan sonra alım, satım, intikal gibi nedenlerden dolayı şahıslar arasında meydana

gelen el değiştirmeler, hem bu kayıtlar üzerinde hem de ilgililerin elindeki tuğralı tapu senetlerinde izlenmiştir.

Bu dönemde arazi tasarrufunun dñzenli olarak yñrñtñlmesine esas olacak bir kanun mevcut değildi. Bu konudaki boşluğun doldurulması amacıyla 1858 tarihli Arazi Kanunu yñrñrlñęe konmuştur. Bu kanun ile arazi rejiminin hukuki dñzen altına alınması ñngörñlmñřtñr (Bıyık 1997).

1871 yılında Defter-i Hakan-i Nazırı olan Kñni Pařa zamanında, 1872 yılında arazi yazımları yaptırılarak yoklama kayıtları tutulmuştur (DPT 1990). Yoklama kayıtlarında, şahışların tasarrufları altında bulunan miri arazinin (tarla, çayırılık, yoncalık, harman yeri, yaylak, kışlak ve koruluk gibi) yetkili memurlar vasıtasıyla yerlerinde görñlñp incelenerek mevki ve hudutlarını, tahmini yñzölçñmñnñ, ne suretle tasarruf altına alındığını ve iktisap hakkını, sahibinin isim ve şöhretini göstermek üzere köy köy, şehir ve kasabalarda mahalle mahalle tapu kayıtlarının meydana getirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu uygulamaya 1909 yılında son verilmiştir (Sızan 1998).

Osmanlı döneminde plana bağlı iyelik ve taşınmazların gelir ve kıymetinin tespitine esas olacak kadastro çalışmalarının yapılabilmesi için ilk ciddi önlem olarak Defter-i Hakan-i Nazırı Mahmut Esat Efendi zamanında 5 şubat 1912 tarih ve 1384 sayılı "Emval-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahrir-i Hakkında Kanun-u Muvakkat" yñrñrlñęe konulmuştur. Bu yasaya dayanarak, Konya ilinin Çumra ilçesinde kadastro çalışmalarına başlanılmış ise de, 1911'de Trablusgarp Savaşı, arkasından 1.Dñnya Savaşı, Rusların karşısında büyük yenilgi, Çanakkale Savaşı, Suriye-Irak-Filistin cepheleri ve nihayet Milli Mñcadele.. Türkiye 11 yıl bñtñn cephelerde savaştığından, bu yasa uygulanamamıştır. Gerçek anlamda kadastro çalışmalarına Cumhuriyet döneminde başlanmıştır (Köktñrk 2003).

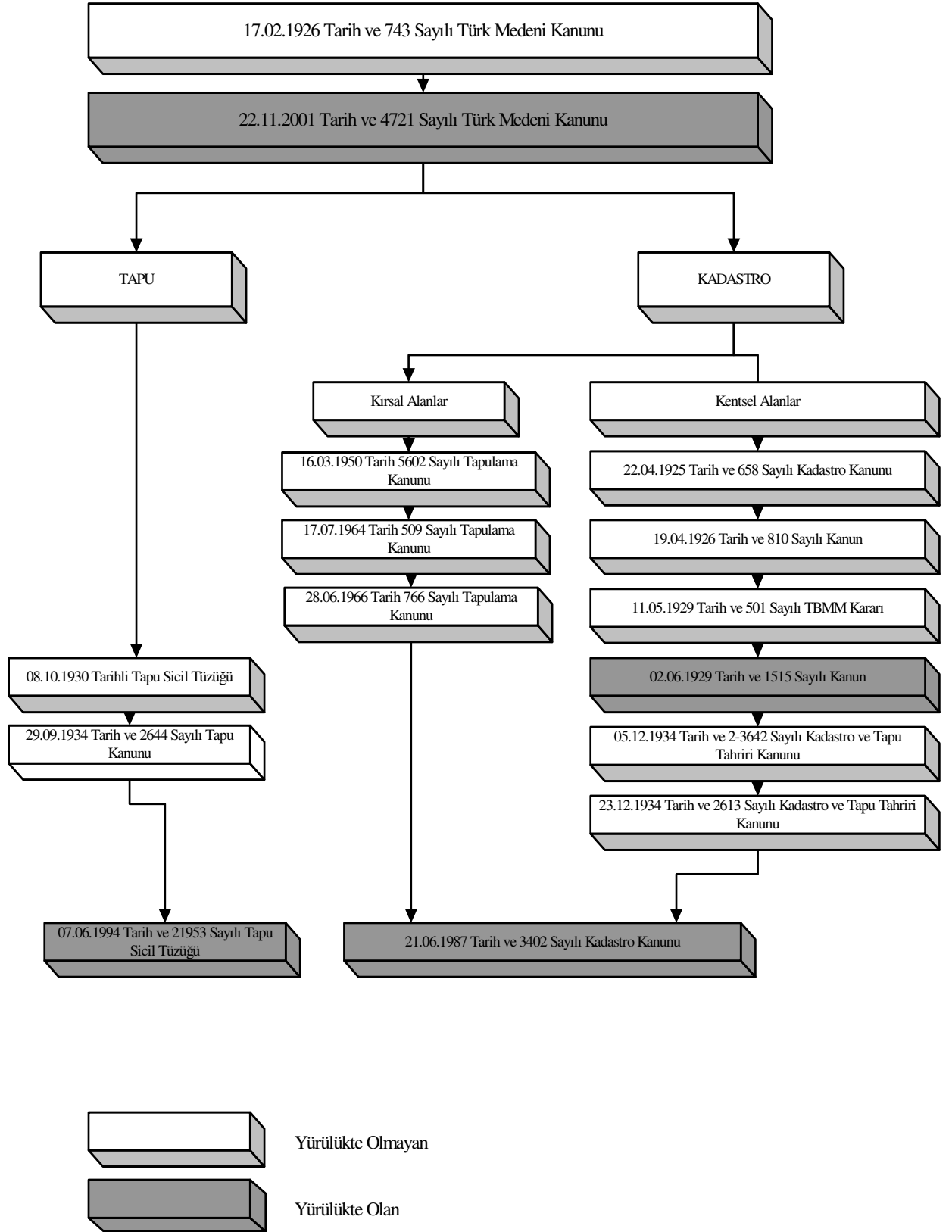
Cumhuriyet döneminde ilk kadastral nitelikli çalışmalara 10/04/1924 tarih ve 474 sayılı kanun ile başlanılmıştır. Bu kanun ile Artvin, Kars illeri ile Ardahan, Kulp ilçeleri ve Hopa'nın Kemalpařa nahiyesinde bulunan taşınmazların mñlkiyetinin saptanması, gelir ve kıymetinin belirlenmesi ve geometrik durumunun ñlçñlmesi amaçlanmıştır. Buna dayanarak yapılan çalışmaların kroki

amaçlı tutulmaları ve tek nüsha düzenlenmiş olmaları nedeni ile harita olarak kabul edilmemekte ve bu çalışmalar kadastro niteliğinde kabul görmemektedir. 1925 yılında çıkarılan 658 sayılı kanun ile Tapu Genel Müdürlüğü bünyesinde bir Kadastro Teşkilatı kurularak, taşınmaz malların mülkiyet ve sınırların belirlenmesi konum ve ekonomik durumlarına göre sınırlarının, tespit edilmesi amaçlanmış ve kanuna göre bazı büyük illerde çalışmalar yapılmıştır.

1926 yılında yürürlüğe konulan 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü sicilleri oluşturmak amacı ile 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahrihi Kanunu ve 1935 yılında da bu kanunun nizamnamesi çıkarılmıştır. Bu kanun, şehirlere öncelik verilerek uygulamaya devam ederken, il ve ilçelerin belediye sınırları dışında kalan köylerde kadastryo hızlandırmak amacıyla 15/03/1950 tarih ve 5602 sayılı tapulama kanunu yürürlüğe konulmuştur. Arazi kadastrosu adı ile bilinen 5602 sayılı kanun, sırasıyla 1964 yılında 509 sayılı kanun ve 1966 yılında 766 sayılı Tapulama Kanunu olarak değişikliğe uğramıştır. Kadastro çalışmalarına, şehirlerde ve köylerde farklı yasalarla devam edilmekte iken ortaya çıkan sakıncalı durumları gidermek ve kadastryo ilişkin hükümleri tek yasada toplamak amacı ile 10/10/1987 tarihinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur. 1987 tarihinden itibaren de tüm Türkiye'deki kadastro çalışmaları ülke koordinat sistemine dayalı olarak yapılmaya başlanmıştır.

Bu Kanun, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 3 yılda kadastronun bitirilmesi amacı ile yapılan ihaleli kadastro çalışmaları, 41. maddenin içeriğinin değiştirilmesi ve Kadastronun Yenilemesi konularındaki çalışmalar ile tekrar şekillenerek 22/02/2005 günü kabul edilen 5304 sayılı “Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kabul edilmiştir.

Yukarıda bahsedilen tüm bu aşamalar yürürlükte olup olmadığı da belirtilmek suretiyle şekil 3.1.'de gösterilmiştir.



Şekil 3.1. Cumhuriyet döneminde kadastroya ilişkin çıkarılan kanunlar (TKGM)

3.3 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Görev ve Sorumlulukları

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ve taşra teşkilatı görevini 26/09/1984 tarihinde kabul edilen 3045 sayılı “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” hükümlerine göre yerine getirmektedir. Anılan Kanun’un “Amaç” başlıklı 1. maddesinde;

“Bu Kanunun amacı, taşınmaz mallara ait akitlerle her türlü tescil, kadastro, tapulama işlerini mevzuatına göre yapmak, tapu sicillerini, kadastral ve topografik haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için Başbakanlığa bağlı genel bütçe içinde ayrı bütçeli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kurulmasına, teşkilat ve görevlerine dair esasları düzenlemektir.

Başbakan, bu teşkilatın yönetimi ile ilgili yetkilerini gerekli gördüğü takdirde Devlet Bakanı vasıtası ile kullanabilir.” demek suretiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kuruluş amacı belirlenmiştir. Aynı Kanun’un 2. Maddesinde ise Teşkilatın görevleri;

“a) Taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılmasını, Hazinesinin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlamak.

b) Yeni tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, bu konudaki her türlü koordinasyonu sağlamak suretiyle ülke kadastrounun yapılmasını, uygulanmasını, değişikliklerin takibini, denetimini, teknik ve uygulama niteliğini kaybeden kadastro ve tapulama paftalarının yenilenmesini sağlamak.

c) Kadastral ve topografik haritaların düzenlenmesi için nirengi, havadan fotoğraf alımı, havai nirengi, değerlendirme, kartografya hizmetlerinin yürütülmesinde temel prensipleri tespit ederek denetlemek ve koordinasyonu sağlamak.

d) Tapu, kadastro ve tapu kadastro ile ilgili harita hizmetlerinin geliştirilmesini, koordinasyonu sağlayacak esasları tespit etmek, uygulamasını

takip etmek, denetlemek, çalışanların niteliklerini belirlemek ve bunların eğitimi ile ihtiyaçları planlamak ve satın alınmasını sağlamak.”

şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ana görevleri, Yasalarla belirlenmiş olan; taşınmaz mallarla ilgili akitler ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, tesis kadastro yaparak, taşınmazların hukuki ve teknik durumlarını belirlemek ve bunları güncel tutmaktır. Bu tanımlama çerçevesinde; tapulu gayrimenkullerin tapularının yenilenmesi, Tapusuz gayrimenkullerin tapuya bağlanması, yaşatma, güncel tutma, yenileme, tescile konu her türlü harita ve planların kontrolü ve arşivlenmesi, taleplerin karşılanması, kadastro kapsamındaki hizmetler arasında bulunmaktadır.

Mülkiyete konu olan taşınmazlar, büyük ölçekli haritalar üzerinde tanımlayıcı işaretlerle sistematik bir biçimde gösterilir ve ilgili kayıtlarla beraber bir bütün oluştururlar. Tapu sicili; her taşınmaz malın hukuki durumu, üzerindeki tüm haklar ve bunlara ilişkin belgelerle, yeryüzündeki konumunun belirlenmesi için gerekli ölçü ve bilgilerden oluşur. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, taşınmaz mallara ilişkin; "Kimin ve Nasıl?" soruları ile belirlenen hukuki vb. durumlarını "TAPU", "Nerede ve Ne Kadar?" soruları ile belirlenen konumuna, teknik duruma ilişkin "KADASTRO", faaliyetlerinin bir çatı altında birleştirilmiş bir bütünü olarak görevini sürdürmektedir.

Teşkilat yapısında temel olarak, “Orta Avrupa Sistemi” benimsenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu yapısı, bilgi sistemi oluşturma faaliyetlerine uygun bir organizasyonel yapıdır.



TAPU KADASTRO

KİMİN? NEREDE?

NASIL? NEKADAR?

.....? ?

ÜLKEMİZDE TAPU SİCİLİNİN (PLAN+SİCİL) TUTULMASINDAN DEVLET KUSURSUZ SORUMLUDUR.(ANAYASA-MEDENİ KANUN)

TKGM “TAPU” VE “KADASTRO” BİRİMLERİ İLE AYNI ÇATI ALTINDA BU SORUMLULUĞU YERİNE GETİREN KURUMDUR.

Bu yapı FIG-Kadastro 2014 tanımlarına ve AB Standartlarına uyumludur.

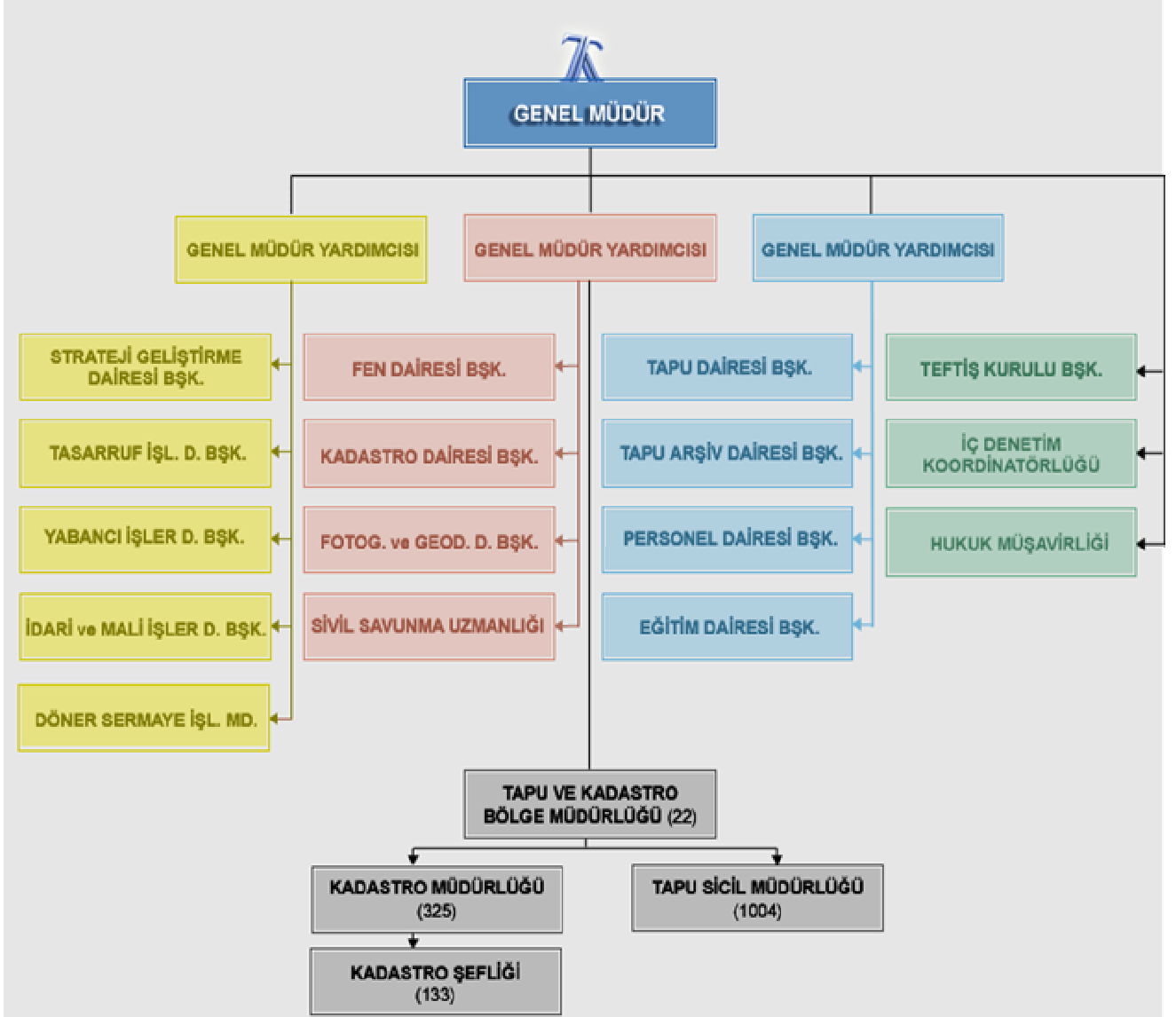
Dünyadaki gelişmelere paralel olarak Türkiye'de hizmetin otomasyonu için ilk kez 1965 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde bir Bilgi İşlem Merkezi kurulmuştur. Başlangıç olarak 1982 yılında alınan elektronik uzaklık ölçerler kadastral çalışmalarda kullanılmaya başlanılmış ve 1984 yılında alınan çizim sistemi ile sayısal çalışmalara başlangıç yapılmıştır (DPT, 1990). Günümüzde Kadastro Müdürlükleri bünyesindeki donanım kapasitesi Bölge bazında Çizelge 3.1' de gösterilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu ile tesis kadastro teknik işlemlerinin özel sektör marifeti ile yapılmasına izin verilmesinden sonra, 1987-1989 yılları arası sekiz ilçede (Pınarbaşı, İdil, Koyulhisar, Aralık, Kağızman, Horasan, Şebin Karahisar ve Divriği) tesis kadastro teknik işi özel sektöre yaptırılmış, ancak daha sonraki yıllarda kaynak yetersizliği nedeniyle bu hizmetler ihale edilmemiş, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmeye devam edilmiştir (DPT, 1990). Türkiye'de kadastro hizmetleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü hizmet birimleri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olarak hizmet veren 22 Bölge Müdürlüğü ile 325 Kadastro Müdürlüğü ve 133 Kadastro Şefliği tarafından yürütülmektedir.

BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	internet	Network	Pafta Dolabi.	Fotokopi Mk.	Faks	Elek.Uz.Olç	Teodolit	GPS	Telsiz	Elekt.Take.	Scanner	Sayısallaş- tırıcı	Plotter	Güç Kaynağı	Printer	Bilgisayar	Oto	GENEL DEMİRBAŞ
ANKARA	2	3	66	27	22	4	16	2	113	53	10	3	7	38	105	179	27	235
İSTANBUL	2	9	56	29	31	2	7	0	150	45	5	5	7	28	92	194	14	277
İZMİR	2	1	73	21	26	1	15	0	224	64	7	4	4	40	134	195	30	239
BURSA	4	2	61	23	22	4	18	1	190	76	11	7	2	44	122	176	35	275
KONYA	2	2	75	18	15	3	15	6	120	40	6	0	3	22	85	118	25	249
ANTALYA	1	0	41	16	14	0	9	0	124	35	6	1	1	28	65	105	19	190
DIYARBAKIR	0	0	14	12	8	0	6	1	86	13	1	0	1	9	26	54	13	61
ERZURUM	4	3	52	19	17	0	13	7	155	38	10	1	4	47	94	157	31	210
TRABZON	4	2	52	31	29	2	17	1	249	68	5	2	3	47	124	181	53	259
SAMSUN	1	1	45	18	18	1	14	0	176	58	2	0	2	48	83	134	42	208
KAYSERİ	1	2	50	12	11	0	8	2	113	28	2	6	3	24	60	97	18	145
HATAY	5	3	45	18	15	1	13	6	191	63	9	3	6	45	85	147	28	266
GAZİANTEP	0	1	29	10	10	0	2	9	48	22	3	0	1	28	60	98	14	153
EDİRNE	0	0	19	9	10	4	6	0	42	21	4	2	4	18	53	63	8	107
VAN	0	0	29	13	12	1	6	1	71	19	4	1	1	21	60	80	19	78
ELAZIĞ	0	0	29	12	11	0	9	4	85	28	10	0	4	29	81	111	16	116
ESKİŞEHİR	1	0	60	14	16	0	12	1	115	41	3	0	1	23	70	101	22	162
DENİZLİ	1	1	51	19	16	3	15	2	140	38	7	3	2	37	89	133	20	221
KASTAMONU	1	2	48	17	18	1	13	0	165	41	4	0	1	31	78	138	37	166
SİVAS	0	1	37	16	18	1	10	1	131	43	5	2	1	26	83	108	28	151
ŞANLIURFA	0	0	23	10	8	0	5	0	60	19	4	1	2	18	43	58	13	97
YOZGAT	2	2	33	15	15	1	12	1	135	35	7	2	3	35	79	104	24	177
TOPLAM:	33	35	988	379	362	29	241	45	2883	888	125	43	63	686	1771	2731	536	4042

Çizelge 3.1- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü' nün Bölge Müdürlükleri Bazında Donanım Kapasitesi (Şubat 2007 İtibariyle)

Şekil 3.2. Organizasyon Şeması (www.tkgm.gov.tr)



DERECE	SERBEST KADRO	DOLU KADRO	MERKEZ	TAŞRA
GENEL İDARE HİZMETLERİ	10.360	6.054	494	5.560
TEKNİK HİZMETLER	7.040	4.817	191	4.626
DİĞERLERİ	1.487	832	108	724
TOPLAM	18.887	11.703	793	10.910

Çizelge 3.2. TKGM'nün kadro durumu (TKGM Eylül 2007)

BÖLGE ADI	KADASTRO MÜDÜRÜ	MÜDÜR YARDIMCISI	KONTROL MÜHENDİSİ	MÜHENDİS	SÖZLEŞMELİ	BÖLGE TOPLAMI	TOPLAM MÜHENDİS	KADASTRO ÜYESİ	FEN KONTROL MEMURU	TAS.KONTROL MEMURU	BÖLGE TOPLAM	TOPLAM KONT. MEMURU	SÖZLEŞMELİ TEKNİSYEN	TEKNİKER	KADASTRO TEKNİSYENİ	BÖLGE TOPLAM	TOPLAM KAD TEKNİSYENİ	MEMUR	ŞOFÖR	HİZMETLİ	TOPLAM
ANKARA	15	7	24	18	0	7	49	6	15	15	2	32	0	23	146	7	176	21	15	12	333
İSTANBUL	17	1	28	17	0	8	53	0	14	11	0	25	1	5	147	1	154	7	14	9	280
İZMİR	23	5	29	18	0	2	49	6	28	25	1	54	1	43	175	1	220	20	18	19	414
BURSA	16	2	30	15	0	3	48	4	26	21	0	47	0	21	173	4	198	5	17	7	344
KONYA	8	4	22	13	0	5	40	5	15	18	1	34	0	34	103	13	150	14	18	9	282
ANTALYA	7	1	19	4	0	3	26	2	16	11	1	28	1	40	96	2	139	9	14	4	230
DIYARBAKIR	6	1	3	15	0	3	21	0	5	2	0	7	32	22	42	1	97	3	7	2	144
ERZURUM	10	1	5	37	11	2	55	4	12	13	0	25	154	51	85	3	293	9	19	5	421
TRABZON	17	0	36	27	2	7	72	12	27	29	1	57	112	70	119	2	303	18	23	8	510
SAMSUN	13	3	17	14	9	6	46	2	24	29	0	53	56	35	133	2	226	10	14	2	369
KAYSERİ	7	0	19	3	0	3	25	5	19	25	1	45	0	28	81	2	111	11	19	5	228
HATAY	13	3	23	10	1	1	35	7	22	15	0	37	3	34	136	2	175	12	20	3	305
GAZİANTEP	8	1	13	2	0	4	19	0	10	10	0	20	1	13	59	6	79	6	8	5	146
EDİRNE	8	2	5	3	0	0	8	1	5	4	0	9	1	10	44	1	56	2	4	1	91
VAN	7	0	0	17	0	1	18	2	5	6	0	11	74	21	39	1	135	2	11	7	193
ELAZIĞ	5	4	6	17	4	2	29	8	20	17	1	38	73	36	76	0	185	7	7	5	288
ESKİŞEHİR	9	1	17	8	0	2	27	6	24	17	0	41	0	30	111	5	146	4	12	10	256
DENİZLİ	14	2	19	8	0	3	30	2	20	14	0	34	0	17	100	3	120	5	11	8	226
KASTAMONU	9	1	14	18	9	3	44	7	18	20	0	38	103	45	81	0	229	5	11	3	347
SİVAS	9	2	5	22	8	0	35	6	19	23	0	42	108	37	110	1	256	4	17	5	376
ŞANLIURFA	5	1	4	8	0	1	13	2	18	8	0	26	4	19	47	0	70	3	8	3	131
YOZGAT	8	1	5	12	0	0	17	6	21	16	0	37	21	21	94	1	137	8	13	8	235
TOPLAM	234	43	343	306	44	66	759	93	383	349	8	740	745	655	2197	58	3655	185	300	140	6149

Çizelge 3.3 Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri' nin personel durumu (TKGM 10/05/2007)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yapmakta olduğu başlıca kadastro faaliyetleri şunlardır:

1. Kentsel ve kırsal alanda kadastro tesisi,
2. Kadastro ürünlerinin ilgililere sunulması,
3. Kadastro yenilenmesi çalışmaları,
4. Afet Kadastro çalışmaları,
5. İmar uygulaması vb. çalışmalarla değiştirilen parsel ve mülkiyet durumunun tespit ve tescili çalışmaları (Bıyık 1997).

Bilgi sistemlerinden bahsedilen günümüzde her türlü yatırım ve mühendislik projelerinin sağlıklı bir şekilde sonuçlandırılması, ancak iyi bir kadastro çalışması ile mümkün olacaktır. Kadastro önemi ve yapılmasını zorunlu kılan sebepler, ona ihtiyaç duyan hizmetlerin önemi ile ilişkilidir.

Aşağıda belirtilen hizmetlerin sağlıklı yürütülebilmesi için kadastroya ihtiyaç vardır:

- Tarım reformu uygulamaları,
- Arazi toplulaştırma çalışmaları,
- Sulama ve su tesisleri inşaatları,
- Orman alanlarının belirlenmesi,
- Hazine arazilerinin belirlenmesi,
- Vakıf arazilerinin belirlenmesi,
- İmar planı yapımı ve uygulamaları,
- Taşınmazlardaki sınır, mülkiyet ve diğer hukuki ihtilafların çözülmesi,
- Taşınmazlardan ve bunların tasarrufundan harç ve vergi alınması,
- Şehirlerin su, kanalizasyon, elektrik, havagazı, telefon v.b teknik altyapı tesislerinin yapımı ve yaşatılması,
- Yolların ve her türlü binaların yapımı,
- Taşınmaz mal varlığı ve değerlerinin tespiti,
- Kamulaştırma işleri.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre ülkemizde yürütülmekte olan hizmetleri;

- Yaşatma, güncel tutma,
- Yenileme,
- Tescile konu harita ve planların kontrolü ve arşivlenmesi,

- Taleplerin karşılanması,
kapsamında devam etmektedir.

Kadastro, yalnız sosyo-ekonomik açıdan değil, ülke kalkınması ve savunması ile yatırım ve mühendislik hizmetlerinin gerçekleştirilmesi açısından ayrı bir önem taşımaktadır.(Erkan, 1989)

Ülke toprakları üzerinde, yıllarca önce oluşmuş hakları ve bu haklara ilişkin belgeleri, işlemleri, kullanma biçimlerini inceleyen kadastro;

1. Hak sahiplerinin doğru olarak saptanmasını,
2. Tapu siciline kaydı gereken taşınmazların sicil dışı bırakılmamasını,
3. Taşınmaz sınırlarının ve yüzölçümlerinin kadastro haritalarına (plana) dayalı olarak belirlenmesini amaçlamaktadır.

Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü de kadastronun içeriğini, yalnızca taşınmaz mülkiyeti ve mülkiyetin dışında eşya hukuku ile sınırlı tutmuştur. Özellikle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, kadastro sonucu üretilen mülkiyet ve mülkiyet dışındaki haklara ve yükümlülüklerle ilişkin bilgilerin ve belgelerin düzenlenmesini şu ilkelere bağlamıştır (Köktürk 2003);

1. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için tapu siciline tescil ilkesi (Madde: 705, 780, 795, 826, 840, 856, 882, 1022),
2. Yolsuz tescilin geçersizliği ilkesi (Madde: 1024),
3. İyi niyete dayalı kazanılan hakların korunması ilkesi (Madde: 1023),
4. Tapu sicilinin ilgisini inanılır kılan herkese açık olması (Madde: 1020),
5. Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devletin sorumlu olması ilkesi (Madde: 1007),
6. İlgililerin yazılı oluru ya da mahkeme kararı olmadan tapu siciline düzeltme yapılamayacağı ilkesi (Madde: 1027),
7. Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazların yüzölçümlerinin ve sınırlarının tapu planına (kadastro haritasına) dayalı olarak belirleneceği ilkesi (Madde: 719),
8. Taşınmaz sınırlarının belirlenmesi için arz üzerine sınır işareti konulması yükümlülüğü (Madde: 720).

3.4 Mevcut Kadastronun Yetmezlikleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bünyesinde Yapılan Çalışmalar

Ülkemizde çeşitli amaç ve ihtiyaçlar nedeniyle (İmar uygulamaları, çeşitli kurumsal planlamalar, yol, altyapı planları gibi), farklı standartlarda, ayrı ayrı kurumlar (Karayolları, İller Bankası, DSİ, TEDAŞ, Orman Genel Müd., MTA v.b) tarafından birbirinden bağımsız çalışmalar yapılmaktadır. Harita ve kadastro sektöründe ortaya çıkan karmaşanın temel nedenini bugüne kadar "amacı, içeriği ve standartları tam olarak belirlenmiş bir sistemin" ortaya konmamış olmasından ve ülkede harita ve kadastro hizmetlerini üreten, kullanan ve yararlanan kuruluşlar arasındaki koordinasyon eksikliğinden kaynaklanmaktadır (DPT 2001).

Paftalar hızla güncelliğini yitirmekte, özellikle hızlı kentleşme olan yörelerde yenileme çalışmalarını gerektirmektedir. Geçmişte üretilen tapulama ve kadastro paftaları; eğitilmiş eleman yetersizliği, teknik donanımın yetersiz olması ve üretildiği zamanın gereksinmelerine cevap verecek şekilde üretilmiş olması, hızlı kentleşme, imar planı uygulamaları ve buna bağlı olarak taşınmaz malların değerlerinin artması ve daha hassas ölçü ve planlara gerek duyulması gibi nedenleri ile günümüzün gereksinmelerine cevap verememektedir (TÜBİTAK 1986).

Medeni Kanunumuzun 719. maddesi, zeminle paftanın birbirine uymaması haline asıl olanın pafta olacağını emretmektedir. Oysa pek çok eskiden üretilmiş kadastro paftasında pafta zemin uyumsuzluğu bulunmaktadır. Bu durumda olanlar çeşitli araçlarla (Kadastro Kanunu 41. madde, 1458 sayılı genelge, 2859 sayılı kanun gibi) düzeltilmektedir ancak bu düzeltmeler bazen yetersiz kalarak tam olarak gerçeği yansıtmamakta, sadece ona yaklaşmaktadır. Ayrıca Kanunda plan esas olduğu için, çoğu zaman bu düzeltmeler de yargıda red edilmekte olup, zemin-pafta uyumsuzluğu düzeltilmemektedir.

Kadastral paftaların farklı koordinat sisteminde ya da grafik sistemde olması, fiziki olarak yıpranmış ve kullanılamaz durumda olması, ölçü tekniğinin yetersizliği, ölçeğinin farklı farklı olması, ölçeğin büyütülmesi durumunda uygulama hassasiyetinin kaybolması gibi sebeplerden dolayı kadastral paftaların imar, kamulaştırma vb. gibi faaliyetlerde kullanılmaları mümkün olmamaktadır.

İmar uygulama haritalarının kadastro paftalarıyla ilişkilendirilmesinde kenarlaştırma, tersimat hatası, kaba çizim hataları, koordinat sistemlerinin yersel

olması ya da olmaması gibi çeşitli sorunlar doğmakta, bunların çözümünde yetersiz yöntemlere başvurulmakta ve özellikle haklar ve yetkiler bakımından büyük hatalar meydana gelmekte olup ülkenin yargı organlarının yükü artmaktadır.

Sınırlı denemeler dışında ülkenin hiçbir yöresinde yeraltı tesislerinin yatay ve düşey konumları haritalara geçirilmemekte, başka bir deyişle diğer harita ve kadaströ bilgileriyle bütünleştirilmemektedir (TÜBİTAK 1986). Bu nedenle bir yerleşim alanında, aynı cadde kısa aralıklarla tekrar tekrar kazılmakta, trafik engellenmekte, çevre rahatsız edilmekte ve çevre sağlığı bozulabilmektedir (DPT 2001).

Noksansız ve adil bir emlak vergilendirmesi gerçekleşmemekte, vergilerin toplanması aksamakta, taşınmaz ile ilgili (alım-satım, veraset vb.) harçlar düşük düzeyde alınabilmekte, dolayısıyla bir taraftan vatandaşların adalet duygusu zedelenirken diğer taraftan devletin bir gelir kaynağı, gereği gibi kullanılmamaktadır.

Kamulaştırma işlemlerinde; taşınmazların sınırlarının, miktarının ve hak sahiplerinin belirlenmesinde tutarsızlıklar olmakta dolayısıyla bir yandan devlet maddi zarara girerken, diğer taraftan devlete olan güven duygusu zedelenmektedir.

Üretime katılmamış faydalı araziler belirlenmemekte, kamu ve hazine arazilerinin gerçek envanteri çıkarılmamakta, bunların korunması, geliştirilmesi ve değerlendirilmesi yapılmamakta, dolayısıyla istihdam sorununun çözümüne ve milli gelirin arttırılmasına katkısı olabilecek bir kaynak pasif kalmaktadır. Toprağa bağlı krediler, bölgesel kalkınma plan ve programlarının hazırlanması ve gerçekleştirilmesi, çeşitli mühendislik hizmetleri, arazi toplulaştırması, vb. maliyetler için harita ve kadaströ bilgileri ayrı kuruluşlarca, ayrı amaç, yer ve standartlarda toplanmakta, dolayısıyla kaynak israfı olmakta ve daha da önemlisi dolaylı maliyetler artmaktadır.

Harita kadaströ faaliyetlerini hızlandırmak için önlemlerden biri olan özel sektörden yararlanma olanağı, yasalar müsait olmasına rağmen devreye sokulamamıştır. Gecekondulaşmış arazilerin mülkiyet sınırları belirlenememekte, ıslah imar planlarının hazırlanması aksamakta, bu yörelere altyapı ve sosyal hizmetler götürülmesinde darboğazlar oluşmaktadır.

Türkiye de yapılan kadaströ çalışmalarının hedefi sadece kadaströyü bitirmek maksatlı olup, sadece kimin ve ne kadar hedefini karşılamakta, üçüncü boyut,

mekansal bilgi ve coğrafi bilgi sistemlerine altlık olarak kullanılamamaktadır. Avrupa da yapılan kadastro uygulamalarının hedefi ise Coğrafi Bilgi Sistemine alt yapı olarak düşünülmüş olup çalışmalar bu amaçla tamamlanmıştır.

Türkiye de yapılan kadastro çalışmalarında kullanılan koordinat sistemi 2004 yılına kadar ED-50 ülke koordinat sistemi olup, bu sistemde Türkiye gruplar halinde bölünmüş ve buna göre grup dengellemeleri yapılmış, bu gruplar arasında ise binme veya açıklıklar teşekkül etmiştir.

Ayrıca Türkiye’ de halen tesis kadastrusunun bitirilememesi nedeniyle mülkiyete ilişkin “kimin”, “nerede” ve “ne kadar” sorularına tam bir cevap verilememiştir. Avrupa Birliği’ne üye ve aday ülkeler arasında kadastro çalışması tamamlanmamış tek ülke Türkiye kalmıştır.

Kadastro verileri, toprak mülkiyetine devlet güvencesi sağlaması yanında konumsal özellikli her türlü projenin tasarımında ve uygulanmasında başvurulacak altyapı verileri durumundadır. Bu nedenle, bu verilerin planlama, projelendirme ve araziye aktarma gereksinimlerini karşılayacak özellikte doğru, güvenilir ve güncel olma zorunluluğu vardır. Buna karşılık günümüzden 40-50 yıl önce oluşturulmuş kadastro verileri, mülkiyete devlet güvencesi verme amacını bile yerine getirememekte; projelerin ve yatırımların çok yönlü beklentileri ve gereksinimleri karşısında yetersiz kalmaktadırlar. Şimdiye kadar yapılmış olan kadastro çalışmalarının %60’lar oranında çok önemli bir kısmının yenilenmesi gerekmektedir.

1925 yılından günümüze üretilen çizgisel kadastro planları ve tapu sicili yenilememiş, çalışmalar bilgi sistemlerine dönüştürülemediği için. Bu nedenle, hukuken geçerli sayısal değerlerin üretildiği bir yenileme gereksinimi tüm ivediliğiyle sürmektedir. Kadastronun yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmet olması, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş kadastro planlarının günün teknolojisine uygun duruma getirilememiş ve bunun sonucunda kadastro da kendisinden çok yönlü beklentilere yanıt veremez duruma düşmüştür.

Kadastro bilgileri, toprağa ilişkin her tür projenin tasarımında ve uygulanmasında başvurulacak altyapı bilgileridir. Bu nedenle doğru, güvenilir ve özellikle de güncel olma zorunluluğu vardır. Ancak, kadastro sonrasında planlar üzerindeki değişiklikler gereği gibi güncelleştirilememiştir. Bu yüzden plan ile arazi

çoğunlukla birbirine uymamaktadır. Genellikle kırsal alanlarda tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma vb. projelerin uygulanmasında büyük güçlüklerle karşılaşılmasına neden olmaktadır.

Ülkede kurulmuş ve belirli bir düzeyde yaşatılmakta olan temel jeodezik ağlar olmasına rağmen, 1/5000'den büyük ölçekli haritalar için kullanılamamakta, buna karşılık hala standartları farklı bağımsız yerel ağlar kurulmaktadır. Bu nedenle ülke genelinde standart bir pafta bölümlenmesi yapılamamakta, yapılan paftalar kenarlaştırılmamakta, koordinat birliği sağlamak amacıyla bağımsız ağların birleştirilmesinde standart sorunları çıkmakta, aynı yere ait haritaların çakıştırılması yeterli ve sağlıklı olmamaktadır (TÜBİTAK 1986).

Bu aksaklığın giderilmesi, kadastral harita üretiminin kadastrodan beklenen duyarlık ve güvenilirlik isteklerine cevap verebilen bir ülke jeodezik kontrol ağına dayandırılması, modern teknoloji olanaklarından yararlanarak sayısal formda, yatırım ve mühendislik hizmetlerinin görülmesinde temel bir altlığa dönüştürülebilecek yapıda ve Avrupa Birliği standartlarında yürütülmesi, eski kadastronun günümüz gereksinim ve beklentilerine uyarlanması amacıyla yeni bir temel jeodezik ağ oluşturulmasına karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda Harita Genel Komutanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 06.12.1996 tarihinde bir işbirliği protokolü imzalanmıştır. Bu protokol çerçevesinde kısa adı TUTGA olan “Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı (Ülke Ana Yüzey Ağı)” oluşturulmasına karar verilmiştir.

Kadastronun yetmezlikleri dikkate alınarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından başlatılan ve/veya yürütülen çalışmalar:

- 1- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Taşra Teşkilatının Yeniden Yapılandırması Çalışmaları,
- 2- Ülke Genelinde İhaleye Verilmek Suretiyle Yapılan Kadastronun Bitirilmesi Çalışmaları (ARIP Projesi ve KİK Kapsamında yapılan çalışmalar),
- 3- 3402 sayılı Kanun'un 22/ a maddesi çalışmaları,
- 4- TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) Projesi,
- 5- Tapu Arşiv Sisteminin Kurulması Çalışmaları,
- 6- Harita Bilgi Bankası Kurulması Çalışmaları,

- 7- Ülke Temel Jeodezik Ağı Oluşturulmasına ilişkin olarak yapılan çalışmalar,
- 8- Sürekli Ölçüm Yapan Sabit GPS İstasyonlarının Kurulması Projesi,
- 9- 5304 Sayılı Kanun ve bu Kanun Kapsamında Yapılan Düzenlemeler,
- 10- Teknik Hataların Düzeltilmesi Hakkında Yapılan Değişiklikler (41. Madde),
- 11- Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ve Yönetmelik Çalışmaları,
- 12- TUCBS (Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi),
- 13- Tapu Planları Tüzüğü,
- 14- Tapu Sicil Tüzüğü Değişiklikleri,
- 15- Emlak Müşavirliği Yasa Tasarısı,
- 16- Ulusal Koordinat Dönüşümü,
- 17- Ulusal Orto-Foto Altılık Üretim Projesi.

3.4.1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde Yeniden Yapılanma

Başbakanlık – İGB ile TKGM arasında yapılan ortak bir çalışma ile;

- Hizmet kalitesinin ölçülmesi ve geliştirilmesi,
- Bürokrasi ve kırtasiyeciliği artıran gereksiz süreç ve işlemlerin ayıklanması,
- Vatandaşların taleplerinin karşılanmasında hizmetlerin etkili, verimli ve süratli bir şekilde karşılanması sağlanacaktır.

Henüz tasarı halindeki Kamu Reformu Temel Kanunu çerçevesinde Kurumun teşkilat yapısını oluşturacak “Teşkilat Kanunu Tasarısı” çalışmaları Başbakanlığa sunulmuştur. Yeni Teşkilat Kanunu Tasarısı ile Kurum yapı olarak küçülmesine karşı yetki, görev ve sorumlulukları artmaktadır.

3.4.2 İhaleye Verilmek Suretiyle Yapılan Kadastro Çalışmaları (ARIP Projesi ve KİK Kapsamında Yapılan Çalışmalar)

İlk olarak kadastronun fenni kısmının özel sektöre ihale yolu ile yaptırılması 1934 yılında çıkarılan 2631 sayılı Tapu Tahriri Kanunu'nun 4. maddesinde yer verilmiş, ancak maliyeti büyük ölçülerde olduğundan uygulanamamıştı.

1980 yılı itibariyle, gelişen Türkiye'mizde yeni görüşler ışığında yeni istihdam şekilleri düşünülmüştür. Devletin bir çok hizmet üreten kurumlarında özel sektör iştiraki sağlanmıştır. Bu anlayışıyla, kadastro hizmetlerinde bilhassa kadastro

haritalarının yapımında özel sektörün katılımının olabileceği düşünülmüş ve sonucunda, yasal düzenleme yapılarak, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 39. maddenin üçüncü fıkrası "Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bağlı olduğu Bakanlığın onayını almak kaydı ile, kadastronun fenni işlerinin bir kısmını veya tamamını gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sari taahhütlerde bulunabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

3402 sayılı Kanun ile tesis kadastro teknik işlemlerinin özel sektör marifeti ile yapılmasına izin verilmesinden sonra, 1987-1989 yılları arasında 8 ilçede (Pınarbaşı, Koyulhisar, İdil, Aralık, Kağızman, Horasan, Şebin Karahisar, Divriği) tesis kadastrounun teknik kısmı özel sektöre yaptırılmış, ancak daha sonraki yıllarda kaynak yetersizliğinden özel sektör hizmeti sınırlı tutulmuştur (Kul 1998).

İlk tesis kadastrounun ülke genelinde çok uzun yıllardır bitirilememesi nedeni ile hükümetin de gündemine alınarak ülkemiz kadastrounun bitirilmesine ilişkin olarak özel sektörün de yardımı ile yapılacak olan çalışmalar ilk olarak çalışmalar Marmara Deprem Bölgesinde yapıldı. Buradan elde edilen tecrübe ve başarı ile tüm illerimize yayılarak kadastronun 3 yılda bitirilmesi çalışmalarına başlandı. Buna göre;

Hedef: "Her yıl yaklaşık 3000 birimde çalışarak, kadastro henüz başlatılmamış olan birimlerde üç yılda tesis kadastrounu sorun olmaktan çıkarmak" olarak belirlendi. "Sayısal Kadastral Harita Yapımı İşi" adı altında ihaleye verilmek suretiyle yapılan kadastro çalışmaları Dünya Bankası ve Döner Sermaye kaynakları ile yapılmaktadır.

Bu kapsamda ilk olarak Dünya Bankası kredisi kullanılarak ve Özel Sektörün imkan ve gücünden faydalanılarak, Marmara Deprem Bölgesinde "Yenileme" ve "Tesis Kadastro" yapıldı. Yapılan ve şu an için yapılmaya devam eden tüm bu çalışmalar sayısal formatta ve TAKBİS modeline uygun olarak yürütülmektedir.

İli	Kayseri	Sivas	Mardin	Kars	Kars	Erzurum	Giresun	Sivas	
İlçesi	Pınarbaşı	Koyulhisar	İdil	Aralık	Kağızman	Horasan	Şebin Karahisar	Divriği	
Alan (ha)	2066	1152.4	5064.9	1850	7414	4474.8	5092	2315.8	
Yer Teslimi	15.09.1987	22.10.1987	15.05.1989	06.04.1988	06.04.1988	10.08.1990	07.08.1990	10.08.1990	
İşin Bitim Tarihi	15.12.1987	01.03.1989	15.05.1990	15.06.1989	01.11.1989	01.10.1992	01.11.1992	20.12.1991	
Ana,Ara,Dizi Nirengi	-	-	-	-	-	97	121	127	
Poligon (Beton+Boru)	-	-	-	-	-	3006	4432	3437	
Parsel Kırık Adedi	-	-	-	-	-	22346	50282	42817	
Eş Yük.Nak.	-	-	-	-	-	102000	231899	60521	
İlana Çıkan Parsel	2749	4440	2811	2546	4042	3986	4517	4828	
Pafta Adedi	1/1000	51	62	172	119	48	40	194	84
	1/2000					64	42	21	29
Yapılan Ödeme(TL)	183.410.440	422.712.446	459.467.807	676.037.144	27.773.444.501	6.318.822.686	10.162.589.824	562.809.151	

Çizelge 3.4. Özel Sektör Yardımı Alınarak Yapılan İlk Kadastral Çalışmalar (TKGM 1990)

Kadastro yapılacak birimlerde gerçekleştirilen ön hazırlık çalışmaları:

- 1/5000 ölçekli çizgisel ve sayısal fotogrametrik haritaların envanterleri yapıldı,
- Orman içi orman kenarı köyler ve sınır itilafı olan yerler belirlendi,
- Birimlerin büyüklükleri, ortalama parsel sayıları tespit edildi,
- Köy hudutnameleri ve kayıtlar çıkarıldı,
- Bilirkişi seçimleri yapıldı,
- Eğim, kapalılık, köylerin durumu, çalışılabilen gün sayısı, birim bazında kadastro talebi gibi hususlar belirlenip, birim fiyatlara esas yöresel katsayılar hesaplandı,
- Bölge Müdürlükleri ve Kadastro Müdürlükleri ile toplantılar yapılarak mevcut kapasitenin en iyi şekilde kullanılması, eleman, araç, gereç ve bütçe planlaması yapıldı,
- Birimlerin muhtarları başta olmak üzere, sivil toplum örgütleri, belediyeler ve basın, yapılacak çalışmalar hakkında bilgilendirildi,
- Eğitim dokümanları, kitapçıklar ve talimatlar hazırlanarak CD ortamında gönderildi,
- Yeni alınan ve ilk olarak sözleşmeli kadroda çalışacak elemanlara hizmet içi eğitimler verildi,
- İhale birimleri ile proje müdür ve yardımcıları belirlendi; izleme, kontrol ve teknik destek, tahakkuk birimleri oluşturuldu,
- Şartnameler ve eğitim dokümanları hazırlandı ve yayınlandı.

3.4.2.1 Tarım Reformu Uygulama Projesi: Agricultural Reform

Implementation Project (ARIP- Dünya Bankası yardımıyla yapılan kadastro çalışmaları:)

Çiftçi Kayıt Sisteminin geliştirilmesi ve “Doğrudan Gelir Desteği (DGD)” ödemelerinin adil ve sağlıklı yapılması amacıyla Tarım ve Köy İşleri Bakanlığınca belirlenen 20 öncelikli il’de;

- Tesis Kadastrosunun yapılması,
- Tapu ve Kadastro bilgilerinin bilgisayar ortamına aktarılması ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığına verilmesi, projenin temel hedefi olmuştur.

ARIP hedeflerinin gerçekleşmesi için bu proje kapsamında TKGM bünyesinde bir “Proje Uygulama Birimi” oluşturulmuştur. Bu kapsamda;

- * İş Planı hazırlanmış,
- * Satın alma planı oluşturulmuş,
- * Fizibiliteler hazırlanmış,
- * Çalışma alanları belirlenmiş,
- * YPK (Yüksek Planlama Kurulu) kararı için ödenek aktarım tabloları DPT’ye sunulmuş ve gerekli ödenekler sağlanmış,
- Kadastro Yapım ihale dokümanları Dünya Bankasına gönderilerek uygun görüş alınmış,
- İhaleler yapılarak sonuçları denetlenmiştir.

ARIP Projesi Kapsamındaki İller:

Adıyaman	Mardin	Ağrı	Muş
Bingöl	Rize	Bitlis	Siirt
Diyarbakır	Sivas	Erzurum	Van
Hakkari	Batman	Kars	Şırnak
Konya	Ardahan	Malatya	Iğdır (20 İl)

(2007 Yılı İhale Planlamasında Çanakkale, Kayseri, Antalya ve Trabzon İlleri de Proje Kapsamına Alınarak Çalışma Yapılan İl Sayısı 24 Olmuştur.)

3.4.2.2 KİK Kapsamında Yapılan Çalışmalar:

Döner Sermaye İşletmesi Bütçesinden Kadastro İhalesi Yapılan İller:

Adana	Gümüşhane	Afyonkarahisar	İzmir
Antalya	Kahramanmaraş	Artvin	Karaman
Aydın	Kastamonu	Bitlis	Kayseri
Bolu	Kütahya	Burdur	Manisa
Bursa	Mersin	Çanakkale	Muğla
Çankırı	Niğde	Çorum	Ordu
Denizli	Sakarya	Diyarbakır	Samsun
Düzce	Şırnak	Elazığ	Rize
Erzincan	Trabzon	Giresun	Zonguldak

(36 ilde çalışmalara 2005 yılında başlanmış olup; 2006 yılından itibaren ise bütün iller ihaleli kadastro çalışmaları kapsamına alınmıştır.) KİK kapsamında yapılan ihale hazırlık çalışmalarının yasal süreci çizelge 3.5’de, yapılan ihalelere ilişkin bilgiler de çizelge 3.6’da gösterilmiştir.

4734 SAYILI KANUN KAPSAMINDA AÇIK İHALE YÖNTEMİ İLE HİZMET ALIMI İHALESİ İHALE SÜRECİ									
İŞ GRUPLARI	İŞ ADI	SÜRE (GÜN)	SÜRE TARİH Başlangıç						
			15.01.2007-05.02.2007	06.02.2007-26.02.2007	27.02.2007-05.03.2007	06.03.2007-14.03.2007	15.03.2007-30.04.2007	01.05.2007-31.05.2007	
İhale hazırlık çalışmaları	İhale kapsamında Sayısal kadastral haritası yapılacak birimlerin belirlenmesi, İhale gruplarının oluşturulması KM ve bölge müdürlüklerince onaylanması	21	21	7	9	47	31		
İhale Onayı	BAKANLIK OLURU ALINMASI-İHALE ŞARTNAMESİ HAZIRLANMASI Birim fiyat analizleri yapılması ve yaklaşık maliyet hesabı (HAIUY Madde 6 ila15) İhale onay belgesinin hazırlanması ve onay alınması (HAIUY Madde 26)								
İhale ilanı	İlanın KİK sayfasına girilmesi İlanın İhale Bülteni'nde yayınlanması								
İhalenin Yapılması	a) İhale dökümanı verilmesi (KİK 24 ila 29) b) İhale yapılması - İhaleye tekliflerin alınması (KİK 30 ila 35-HAIUY Madde 66) b.1) İhale teklif zarfı alınması ve açılması (KİK 36) b.2) İhale teklif zarflarını ihale komisyonunca alınması b.3) İhale teklif zarflarını alınış zamanına ilişkin tutanağın verilmesi b.4) Uygun olmadığı için değerlendirme dışı bırakılan teklif zarflarına ilişkin ihale komisyonu tutanağı tutulması b.5) Zarf açma ve belge kontrol tutanağı düzenlenmesi								

Çizelge 3.5. İhale Süreci (TKGM 2007)

İHALE ÖZET CETVELİ				
Yıllar	Birim Sayısı	Toplam Sözleşme Bedeli (YTL)	Birim Maliyeti (YTL)	Parsel Maliyeti (YTL)
2004	353	17.675.902	50.073,38	51,64
2005	2.946	121.137.884	41.119,44	39,71
2006	3535	227.904.322	64.470,81	57,51
2007	497	30.349.203	61.064,79	61,92
TOPLAM	7.331	397.718.311	54.162,78	51,23

Çizelge 3.6. 2004-2005-2006-2007 Yılları İhale Özet Cetveli

Şehir Kadastro (Birim/Mahalle Bazında)	
Toplam Mahalle	: 18.051
Toplam Biten Mahalle	: 17.189 % 95.23
Devam Eden Mahalle	: 319 % 1.77
Kalan Mahalle Sayısı	: 543 % 3.00
Köy Kadastro (Birim/Köy Bazında)	
Toplam Köy	: 34.597
Toplam Biten Köy	: 26.963 % 77.94
Devam Eden Köy	: 3.624 % 10.47
Kalan Köy	: 4.010 % 11.59
Köy+Mahalle Kadastro (Birim Bazında)	
Toplam Köy+Mahalle	: 52.648
Biten Köy+Mahalle	: 44.152 % 83.87
Devam Eden Köy +Mahalle	: 3.943 % 7.48
Kalan Köy+Mahalle	: 4.553 % 8.65

Çizelge 3.7. Kadastro Yapımı Durumu (TKGM 08/2007)

Kalan köylerden 1500'ü sorunlu olup ileriki yıllarda,1500 köyün ihalesi yapılmış, kalanı ise bu yıl içerisinde ihalesi yapılacaktır.

3.4.2.3 ARIP ve KİK Kapsamında Yapılan Çalışmaların Değerlendirilmesi

a) Karşılaşılan Güçlükler:

Kadastro çalışmaları farklılık ve önem arz eden ve mülkiyet hakkının tesisine yönelik bir hizmet olduğundan, başlangıçta özel sektörde hizmetin nasıl yürütüleceği konusunda uyum sorunu yaşanmıştır.

Çalışmalar sırasında karşılaşılan güçlükler; güvenlik, göç, arazinin topoğrafik yapısı (örtülü, kapalı, engebeli ve ulaşım güçlüğü), ormanla ilişkili durum, SİT alanları, kıyı kenar çizgisinin tespiti, iklim nedeniyle çalışma sezonunun kısa oluşu, orman ve ziraat mühendislerinin çalışmalara eşzamanlı olarak katılımında karşılaşılan güçlükler, idari sınır anlaşmazlıkları, vatandaşların kadastroya karşı olan isteksizliği, bilirkişi seçimi güçlüğü, seçilen bilirkişilerin bazılarının görevlerini yapmakta isteksiz olmaları, vb olarak sıralanabilir.

İhaleli kadastro çalışmalarının süreye bağlı oluşu özelliği nedeni ile bu sorunlar daha da büyük önem arz etmektedir.

b) Öngörülen Avantajlar:

Personel kısıtlılığına ve mali imkânların yetersizliğine rağmen, daha çok birimde ve daha hızlı kadastro yapılmaktadır. Böylece;

- Daha hızlı bir şekilde kadastro yapılması sureti ile Ülke kadastrounun hedeflenen sürede biran önce bitirilerek kadastrounun sorun olmaktan çıkması,
- Alt yapı hizmetlerinin tamamlanması sureti ile yatırımların artması,
- Harç gelirlerinde artış sağlanması sureti ile ekonomiye olumlu katkısı,
- Toprakla ilintili ihtilafların en aza indirilmesi,
- Bu çalışmalarda harcanan emek ve zamanın başka diğer hizmetlere kaydırılması sureti ile tasarruf,
- Toprakla ilişkili sulama, toplulaştırma, kamulaştırma v.b. projelerin altyapısının oluşturulması sağlanmıştır.

Sonuç itibariyle gelinen noktada; tesis kadastrounun 3 yıl içerisinde tamamlanması mümkün görünmekte, proje kapsamındaki sorunlu birimler dışında kalan çalışmalar yoğun bir şekilde devam etmekte ve önemli mesafeler kat edilerek sona doğru yaklaşmaktadır.

3.4.3 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22/ A Maddesi Çalışmaları

“Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin (3402/22-a) Yönetmelik” 29 Kasım 2006 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu Yönetmelik, 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 kapsamaktadır.

Hedefi; söz konusu yönetmelik ile bu güne kadar tapulama, kadastro veya değişiklik işlemleri sonucu üretilmiş ancak; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalar nedeni ile;

- Uygulama niteliğini kaybetmiş,
- Teknik nedenlerle yetersiz kalmış, eksikliği olan,
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeyen,

kadastral paftalardaki bu hata ve/veya eksikliklerin giderilmesi, ayrıca bu paftaların sayısal, güncel, zemin ile uyumlu hale getirilmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılması amaçlanmıştır.

(2859) Sayılı Yenileme Yönetmeliği ile (22-A) Uygulama Yönetmeliği Arasındaki Uygulama Farkları ve Getirilen Yenilikler Şunlardır:

- Yenileme Yönetmeliği ile teknik nedenler sebebiyle zemin-ölçü-pafta uyumunu kaybetmiş mevcut kadastro paftalarının eksiklik ve hatalardan arındırılarak uygulanabilir hale getirilmesi sağlanmaktadır.

22-a uygulama yönetmeliği ile yine teknik nedenlerle birlikte sınırlandırma hatalarından da doğan zemin-ölçü-pafta uyumsuzluğu giderilebilecektir.

- Yenileme Yönetmeliği uygulamasına; Yenileme raporunun Genel Müdürlükçe incelenip uygun görüldüğü takdirde Genel Müdürün teklifi ile bağlı olduğu Bakan'ın onayı alınarak başlanmasına karşı,

22-a uygulama yönetmeliği uygulamasına ise; uygulama raporu, Genel Müdürlükçe incelenip, uygun görülmesi halinde Genel Müdür tarafından onaylanarak başlanacaktır.

- Yenileme Yönetmeliğine göre uygulamaya başlamadan, Resmi Gazetede yenileme yapılacak yerin ilçe merkezinde, ilçenin bağlı olduğu, il merkezinde yayımlanan bir gazetede ve alışılmış vasıtalarla, ayrıca Ankara ve İstanbul'da çıkan günlük birer gazetede ve radyo ile ilan olunarak başlanmakta ve ayrıca İlan tarihinden itibaren en az bir aylık süre geçmedikçe yenileme çalışmalarına başlanamamasına karşılık,

22-a uygulama yönetmeliği uygulamasına ise; Uygulama alanı; müdürlükçe, çalışmalara başlanmadan en az on beş gün önceden çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurularak, varsa yerel gazete ile ilan edilerek başlanabilmektedir.

- Yenileme uygulamasında çizgisel fotogrametrik paftaların kullanımına izin verilirken,

22-a uygulamasında ise, çizgisel fotogrametrik paftalardan bilgi amaçlı yararlanılmasına izin verilmiştir.

- Yenileme uygulamasında, yenileme yapılan taşınmaz mallar için önceleri kadastro harcı tahakkuk ettirilmekte iken, 5035 Sayılı Kanununun 36'ncı maddesine göre “ harç alınmaz” hükmü ile son verilirken,

22-a uygulamasında da “harç alınmaz” hükmü kanuna madde olarak konmuştur.

- Yenileme uygulamalarında parselasyon, arazi toplulaştırması, ıslah imar, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışında iken,

22-a uygulamalarında ise bu tip yerler ile orman, mera haritaları ile diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumlusu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilip düzeltilir hükmü getirilmiştir.

- Yenileme uygulamalarında uygulamaya giren parsel sayısı ile uygulama sonucu oluşan parsel sayısı sayıları eşit olması gerekirken,

22-a uygulamaları ile kadastro sırasında tescil harici bırakılmış alanların ölçülerek yeni parsel numarası ile tescil edilir hükmü uygulamaya konulmuştur.

Bu kanun değişikliği ve yönetmelik ile birlikte uygulama neticesinde bilgi sistemine aktarılmaya hazır, daha önce yapılan kadastro çalışmalarında devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve tescil edilmeyen yerlerin de tescil edilmesiyle doğru, güvenilir, zemini yansıtan sonuçlar elde edilecektir.

3.4.4 TAKBİS Projesi

3.4.4.1 Genel Bakış

Ülke genelinde, üretime katılmamış alanların belirlenmesi, kamu ve hazine taşınmazlarının envanterinin çıkartılması, kentsel alan ve arazi düzenlenmesi, arsa ve arazi kullanımının denetlenmesi, toprağa bağlı kredi piyasasının geliştirilmesi, toprağa bağlı ihtilafların araştırılması, rasyonel yatırım planlamalarının yapılması, adil vergilendirme, vergi kaybının önlenmesi, taşınmaz işlemlerinden kaynaklanan devlet gelirlerinin artırılması, adil ve hızlı kamulaştırma yapılabilmesi, gecekondunun çözümü, mera-yaylak-kışlaklarının korunması ve uygun kullanımı, turizm planlaması, kıyı kullanımı, mülki ve idari sınırların belirlenmesi konularında uygun çözümler bulunması Arazi Bilgi Sistemleri ile mümkündür.

Kentlerin planlaması ve yönetilmesinde akılcı bir biçimde yönlendirebilmek için ülke düzeyinde Coğrafi Bilgi Sistemi, kent bazında ise Kent Bilgi Sistemi kurulması ihtiyacı vardır.

Tapu ve Kadastro teşkilatı ile ilgili yeni düzenleme çalışmaları ilk defa 1962 yılında “Merkezi Hükümet Teşkilatı Araştırma Projesi (MEHTAP)” ile başlamıştır. Bugün yürürlükte bulunan 3045 sayılı “TKGM Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun” 1984 yılında yürürlüğe girmiştir. 1985 yılında TÜBİTAK – TKGM - DPT ve üniversiteler işbirliği ile “Harita ve Kadastro Reform Projesi (HAKAR)” hazırlanmış olup, bugüne kadar teşkilatta herhangi bir değişiklik yapılmamıştır (Tüdeş ve Bıyık, 1994). Ancak HAKAR projesinin sonucunda öngörülen Harita Kadastro Bilgi Sistemi (Aksoy ve ark., 1987) yerine bugünkü TAKBİS projesi ortaya konulmuştur. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne başlatılan, Tapu ve Kadastral bilgilerinin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) yardımıyla toplanması, depolanması, işlenmesi ve analizlerle

kullanıcılara faydalı olmasını amaçlayan TAKBİS projesi, Kadastro–2014 için vazgeçilmez işlem adımlarından birini oluşturmuştur. (Çay ve ark.,2006)

Yedinci ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Plan ve stratejilerinde toprağa bağlı bilgilerin daha geniş ve sağlıklı biçimde toplanıp ve kullanıma sunulabilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi kurulması öngörülmüştür.

Toplum hayatını sosyal ve ekonomik anlamda doğrudan etkileyen taşınmaz mal envanterinin yönetiminde karşılaşılan olumsuzlukların giderilmesi ve ülke kaynaklarının yerinde kullanılmasının temini için, temel altlık niteliğindeki mülkiyet bilgilerinin önemi giderek artmakta, bu bilgileri hızlı ve doğru üretmesi, idame ettirmesi, güncelliğini sağlaması gereken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne önemli görevler düşmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü uzun yıllara dayanan araştırma sonuçlarını değerlendirmiş ve sahip olduğu deneyime binaen TAKBİS projesinin realizesine karar vermiştir.

Mülkiyete dayalı bilgi kullanan tüm kurum ve kuruluşların yasal ve güncel bilgi ihtiyacına tek bir merkezden sağlayacağı için tartışılmaz öneme sahip TAKBİS projesi, Avrupa Birliğine katılım sürecindeki ülkemizin “Ulusal Programı”nda da “orta vadede gerçekleştirecek projeler” arasında yer almıştır.

3.4.4.2 TAKBİS Nedir ?

TAKBİS, ileri bilgi teknolojileri kullanılarak TKGM hizmetlerinin daha sağlıklı, süratli, güvenilir ve etkin bir şekilde plânlanması, yönetilmesi ve faaliyete geçirilmesi, diğer kurum ve kuruluşlara vermekte olduğu mülkiyete ilişkin verilerin daha yaygın bir şekilde kullanımının sağlanmasının ve bu çerçevede tapu ve kadastro çalışmalarının ve bilgilerinin Çok Amaçlı Arazi Bilgi Sistemine dönüştürülmesinin amaçlandığı, ürettiği/üreteceği bilgilerin kurum içi kullanım ve kurum dışı diğer kurum ve kuruluşlarla entegreli olarak çoklu kullanıma sunulacağı stratejik bir “e-devlet” projesidir. Bu bağlamda,

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinde yürütülen

işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayan;

- Geliştirilen uygulama yazılımlarına dahil edilen kontrol ve uyarı mekanizmaları ile memurun yaptığı işlemle ilgili riskini minimize eden veya ortadan kaldıran;
- İlgili memura ekranı üzerinden yaptığı işlemle ilgili en son mevzuat desteği sağlayan, yapılan işlemle ilgili açıklayıcı bilgi sağlayarak kendi ekranı üzerinden Bilgisayar Destekli Eğitim imkanı getiren,
- Üretilen verilerin Genel Müdürlükte kurulacak sisteme akmasıyla entegre bir yapı oluşturan, mevzuat değişikliği yapılması halinde vatandaşın satış benzeri işlemleri Türkiye'nin herhangi bir yerinden yapabildiğini sağlayan;
- Müdürlüklerin ve müdürlük personelinin performansının üst hiyerarşi tarafından izlenebilmesini sağlayan,
- Memur insiyatifini ortadan kaldırarak işlemlerin yasal mevzuata uygunluğunu, vatandaşa en kısa sürede ve doğru sonuç sağlayarak, devletle vatandaş arasında zaman içinde yıpranan güven duygusunu geliştirecek olan,
- Merkezde oluşan bilgileri kullanarak Bölge Müdürlükleri ve Genel Müdürlük merkez birimleri için "Karar Destek" fonksiyonları ve raporları üreten,
- Herhangi bir kamu kuruluşu için taşınmaz ile ilgili stratejik konularda anlık istatistik sonuçlar üretecek olan,
- Milli Güvenlik açısından gereken yabancı mülkiyetindeki taşınmazlar ve yabancıların hangi yörelerde taşınmaz hareketinde buldukları, yoğunlaştıkları gibi hususları merkezden izlenebilecek olan,
- Tarım Bilgi Sistemine ve Doğrudan Gelir Desteğine esas Çiftçi Kayıt Sistemine doğru ve güncel bilgi altlığı oluşturan,
- Mali suç araştırmaları ve mal varlığı sorgulamalarını tek bir merkezden yaparak, mali suçlarla ilgili sorgulamaları en kısa sürede sonuçlandırılarak, rüşvet ve yolsuzlukla mücadelede devletin etkin denetimini sağlayacak olan,
- Geliştirilen Vatandaş Bilgi Sistemi (TAPUNET) uygulamasıyla şeffaf devlet anlayışını, 58 nci Cumhuriyet Hükümetimizin Acil Eylem Planında yer alan Vatandaşın Bilgi Edinmesine yönelik hassasiyetini de karşılayacak şekilde, vatandaşın kendi tasarrufundaki taşınmazlarla ilgili güncel bilgilere erişimini mümkün kılan,

- Vatandaşın kendi evinden, işyerinden veya internet cafelerden sahip olduğu taşınmazla ilgili en son bilgileri görmelerini, başvuru öncesinde tapu ve kadastro işlemleri ile ilgili bilgi ve belge edinmelerini sağlayan, ve tüm bu işlemleri Coğrafî Bilgi Sistemi/Arazi Bilgi Sistemi mantığında gerçekleştiren ENTEGRE BİR BİLGİ SİSTEMİ' dir.

3.4.4.3 TAKBİS Projesinin Amaçları

TAKBİS Projesinin amaçları;

- Arazi ve araziye ilişkin her türlü faaliyetler ve karar verici mekanizmalar için gerekli olan, mevcut durumu yansıtan geçerli ve güvenilir arazi bilgilerinin sağlanması, tapu kayıtları ve haritaların güncelleştirilmesi, tüm bilgilerin bilgisayar ortamına aktarılması, bilgilerin güncel olarak bilgisayar ortamında tutulması ve bunların bilgi sistemleri teknolojisi kapsamında yeniden değerlendirilmesi ve kullanıma sunulması;
- Tapu ve kadastro çalışmalarının ve bilgilerinin çok amaçlı bir Arazi Bilgi Sistemine TAKBİS dönüştürülmesi ve bu bilgilerin güvenli ortamda tutulması ve güvenli bir Şekilde erişiminin sağlanması,
- TKGM hizmetlerinin daha sağlıklı, süratli, güvenilir ve etkin bir Şekilde planlanması, yönetilmesi ve faaliyete geçirilmesi,
- Diğer kurum ve kuruluşlara vermekte olduğu verilerin herhangi bir mükerrerliğe sebep vermeyecek Şekilde üretilmesi ve güncel, güvenilir mülkiyet verilerinin yaygın bir Şekilde kullanımının sağlanması,
- Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinin alışma yapısının gözden geçirilmesi iş analizinin yapılarak uygulamada standart sağlanması, veri girişi ve entegrasyonunu takiben tapu ve kadastro ile ilgili her tür işin bilgisayar ortamında yapılması, her kademedeki personelin rahatlıkla kullanabileceği uygulamalar geliştirilmesidir.

3.4.4.4 TAKBİS Projesinin Ülke Ekonomisine Faydası

Projenin temel hedefi; konumsal harita bilgilerine dayalı olarak tapu sicilindeki mülkiyet ve kadastro bilgilerini oluşturmaktır. Bu tür hizmetlerin gerçekleştirilmesinde büyük beklentiler içine girildiği günümüzde doğru, güvenilir, kolay ve hızlı erişilir tapu ve kadastro bilgilerine (mülkiyet bilgileri) ihtiyaç

duyulmaktadır. TAKBİS Projesinin ülke kalkınmasındaki önemi de bu nedenden kaynaklanmaktadır.

TAKBİS projesi ile; ülke genelinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) oluşturulması hedeflenmiş, bu kapsamda; ülke genelinde tapu kadastro hizmetlerinin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS/GIS) ve Arazi Bilgi Sistemi (LIS) mantığı çerçevesinde analiz edilerek, problemlerin belirlenmesi, çözüm yollarının bulunması, tapu ve kadastro hizmetlerinin bu yolla standart ve elektronik olarak yerine getirilmesi, Yerel Yönetimler, Ulaşım, Orman , Tarım, Enerji gibi 50 ye yakın disiplin ve sektöre arazi bilgi sistemi mantığında doğru, güvenilir ve güncel bilgileri sunulması hedeflenmektedir.

İçinde yaşadığımız çağda, bilgi, ekonomik ve stratejik kaynak haline dönüşmüştür. Çok katmanlı hiyerarşik yapıya ve ülke geneline dağılmış taşra teşkilatına sahip kurumların yönetsel ve işlevsel faaliyetlerinin entegre bilgi sistemi mantığı ile otomasyona tabi tutulması ile üretilen veya sahip olunan bilgi görünen, paylaşılabilir, değerlendirilebilir ve karar üretebilir hale dönüştürebilmektir. Bilgi görünebilir ve paylaşılabilir olduğu sürece ekonomik yarar sağlayarak stratejik sonuçların üretilmesini mümkün kılmaktadır. Bilgi çağında bilginin bir yerlerde var olması değil, kullanıcılara zamanında sahip oldukları yetkiler çerçevesinde doğru, güncel ve hızlı olarak sunulması, çözüme yönelik analizlerin üretilmesi, karar mekanizmalarının zamanında ve doğru kararlar alabilmelerine imkan sağlanması önemli ve anlamlıdır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne oluşturulan Tapu ve Kadastro bilgileri, araziye ilişkin tüm yatırım ve mühendislik hizmetlerinin temel altlığını oluşturmaktadır. Ancak; bu bilgiler, araziye ilişkin diğer bilgilerle entegre edilemediğinden ve mekansal bilgi sistemleri oluşturulamadığından, birçok alanda tapu ve kadastro bilgilerinden verimli olarak yararlanılamamakta ve ülke genelinde çeşitli kurumlar tarafından yapılan üretim çalışmalarındaki veri tekrarları nedeniyle, milyonlarca YTL'yi bulan kaynak israfına neden olmaktadır. Günümüzde, tapu ve kadastro bilgilerinin, araziye ilişkin diğer bütün bilgilerle entegre edilebilecek niteliğe kavuşturulması ve bunu sağlayacak sistemlerin süratle oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Genel Müdürlüğümüz birimleri tarafından oluşturulan bilgi sadece vatandaşa hitap etmemektedir. TAKBİS sadece kendi içindeki faaliyetlerin otomasyonunun amaçlandığı bir sistem de değildir. TAKBİS verilerini altlık olarak kullanıp, kendi sorumluluklarında yürüttükleri işleri sayısal ortamda gerçekleştirecek bir çok kurum ve kuruluş bulunmaktadır. Avrupa Topluluğuna giriş sürecinde olduğumuz bugünlerde veri standardının sağlanması, üretilen verinin paylaşılması büyük önem arz etmektedir. TAKBİS, bazı gruplara ait taşınmazların ve yabancıların ülkenin belli yörelerinde yoğunlaşması gibi maksatlı faaliyetlerin izlenmesini sağlayacağı için stratejik ve ülke güvenliği için çok önemli bir projedir.

TAKBİS projesi ile çözüme kavuşturulması gereken temel sorun TKGM.lüğü faaliyetlerinin otomasyonu ile zor, karmaşık ve mali ve hukuki yönden yüksek risk taşıyan tapu ve kadastro işlemlerini akıllı fonksiyonlarla sayısal ortamda yapmak, üretilen standart verilerin taşınmazlarla ilgili doğru, güncel ve güvenilir bilgi ihtiyacı olan kurum ve kuruluşların kullanımına sunmaktır. TAKBİS'in ülke geneline yaygınlaştırılmasıyla;

- Tapu ve Kadastro Hizmetinin sunumunda “Kalite Yönetimi” anlayışı getirilecek ve bu hizmetlerin sunum standartları ve süreleri, sorumlu olacak görevliler net bir şekilde belirlenmiş olacaktır.
- TAKBİS projesinin uygulamaya konulması ile, öncelikle kurum içindeki faaliyetlerin, geliştirilecek uygulama yazılımları ile standardize edilmesi sağlanacak; böylece bölge, müdürlük veya personel bazındaki uygulama ve yazılım farklılıkları giderilecek, alışkanlıklara dayanan uygulamalar mevzuata uygun hale getirilecektir.
- Tapulama ve kadastro çalışmaları yapılmış olan yerlerde, kadastro harici bırakılmış olan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların, ekonomik değer kazanmış ve şehirlerin gelişme alanlarında yer alan hali arazi, ham toprak, çalılık, taşlık, kayalık gibi olup da, daha sonra imar planları kapsamında ve plan amaçları doğrultusunda tescili gereken taşınmazların, işgalinin ve çarpık yapılaşmanın önlenmesi ve ülke ekonomisine kazandırılması imkanı doğacaktır.
- Deprem Kuşağı içinde olan Ülkemizin Tapu ve kadastro Bilgi Sistemine ihtiyacı vardır.1999 yılında yaşadığımız deprem felaketleri bize Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine duyulan ihtiyacın en önemli göstergesi olmuştur. Afetzedelerin tespiti, afetzedelere kısa zamanda her türlü yardımın yapılabilmesi, afetin etkilerinin

azaltılması gibi bir çok faaliyette de Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi önemli rol oynayacaktır.

- Mahkemelerde önemli bir paya sahip mülkiyet davaları, kurulacak olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi ile daha hızlı bir çözüme kavuşturulabilecektir.
- Bazen özel ve tüzel kişilere ait mal varlıklarının yetkili makamlarca araştırılma gereği duyulmaktadır. Vergi denetimleri, kara para ile mücadele, haksız kazanç elde edilmesinin önlenmesi, yatırım teşviklerinde yeterlilik araştırılması, proje planlamaları gibi nedenlerle TAKBİS in sahip olacağı mülkiyete ilişkin bilgilerin sorgulanmasına ihtiyaç duyulduğunda klasik usullerle ülke sathında faaliyet gösteren birimlerimizden yazılı araştırma yapılmakta bu da uzun bir zaman alarak bilginin eskimesine yol açmaktadır. TAKBİS ile bu işlem çok kısa zamanda güvenilir ve güncel olarak temin edilebilecektir.
- Tarım gelirlerinin artırılması için verim artırıcı projelerin hazırlanmasında etken olacaktır.
- TAKBİS ile grafik ve sözel bilgilerin ilişkilendirilmesi sağlanarak tapuda işlem görmekte olan bir taşınmazın tüm bilgileri ilgilisi tarafından görülebileceği için hileli satışlar ve hataların büyük çoğunluğu engellenmiş olacaktır.
- Özel ve tüzel kişilere ait mal varlıklarının yetkili makamlarca araştırılma istemi anında gerçekleştirilecek, vergi denetimleri, kara para ile mücadele, haksız kazanç elde edilmesinin önlenmesi, yatırım teşviklerinde yeterlilik araştırılması anında yapılabilecek, böylece kamu maliyesi için çok büyük kazançlar elde edilmiş olacaktır.
- Tapu ve Kadastro bilgileri internet ortamında vatandaşın incelemesine sunulacak şeffaf devletin oluşumuna önemli katkılar sağlanacaktır.
- Avrupa topluluğuna giriş sürecinde, ileri teknolojilerin kullanılarak uygulama ve yaygınlaştırılması, taşınmaz mal yönetiminde yeni bir çığır açacak, kamu kurumlarının “elektronik devlet”e (e-devlet) geçişini kolaylaştıracaktır. Ayrıca kurum içinde ve dışında uygulama ve veri değişim standartları ortaya konulacak, veri ve emek kaybı, üretim standartları getirilerek giderilmesi ülke prestijini artıracaktır.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan işlemler nedeniyle kesilen tapu harçlarından maliye hazinesine 2005 yılı için yaklaşık 600 milyon YTL (yaklaşık 517 milyon dolar) gelir sağlanmıştır. Bu denli iş yüküne paralel olarak, mevcut verileri zamanında güncelleme, kurum içi analiz ve değerlendirmelerini yapmak,

vatandaşlarımıza, teşkilatımızdan veri talep eden ilgili kurum ve kuruluşlara doğru, güncel ve güvenilir bilgi desteği sağlama zorunluluğu vardır. İşte TAKBİS bu ihtiyaçlardan ortaya çıkmıştır. TAKBİS'in uygulamaya konulması ile kurumumuz, standart koyucu, ileri teknolojileri takip eden, kamunun diğer bilgi sistemi projelerine altlık teşkil eden veri tabanı sayesinde stratejik önemi giderek artan bir konuma ulaşacaktır. Ayrıca mükerrer çalışmaların önüne geçilip Milyon dolarları bulan tasarruflar sağlanacaktır.

- Belediye gelirlerinin önemli bir bölümünü oluşturan, bina, arsa, arazi ve çevre temizlik vergileri sağlıklı olarak toplanamamakta, kaçaklar önlenemediği için de belediyeler ve özel idareler dolayısıyla Devletin gelir kayıpları milyon YTL'leri bulmaktadır. TAKBİS'in ülke genelinde yaygınlaştırılması halinde bina, arsa, arazi ve çevre temizlik vergileri eksiksiz belirlenebilecek ve tahsili sağlanabilecektir.
- TAKBİS' in ülke genelinde tamamlanması halinde, merkezi yerleşimler başta olmak üzere, Türkiye genelinde santimetre hassasiyetinde yerleri, hissedarları, hisse oranları, rayiç bedelleri, anında gayrimenkul hareketlerini (kimlerin satın aldığı, kimlerin sattığı), hazine arazilerinin envanterini, orman alanlarını, tarihi, turistik, sit ve mera alanları belirlenmiş olacaktır.
- TAKBİS ile hazine arazilerinin doğru envanteri oluşacaktır. Bunların satışı doğru zamanda ve gerçek fiyatı üzerinden yapılabileceğinden, milyonlarca YTL gelir sağlanmış olacaktır.
- TAKBİS verileri ülke güvenliği açısından da büyük önem taşımaktadır. Bazı ülkelerin kendi devlet politikaları gereğince, doğrudan ve dolaylı olarak bazı bölgelerde taşınmaz edinimi yönünde gayret içinde oldukları bilinmektedir. Alt birimlerde oluşturulan verilerin üst hiyerarşi tarafından her durumda analiz edilmesiyle bu tür hareketler anında izlenebilecek, ilgili makamlara bilgi desteği sağlanacaktır.
- TAKBİS, Merkezi Nüfus İdaresi Bilgi Sistemi (MERNİS) ile birlikte en temel kamu projelerinden birisidir. Halen içinde yaşadığımız "Bilgi Çağı"nın gerçeği ve kaçınılmaz gereği olarak Elektronik Devlet'e (e-devlet) geçiş bu iki temel projenin gerçekleştirilmesine, ülke geneline yaygınlaştırılmasına ve hızla veri üretmesine bağlıdır. TAKBİS'in gerçekleştirilmesi ile ülke genelindeki taşınmaz envanteri, geometri ve mülkiyet olarak görünür ve yönetilebilir hale gelecektir.

3.4.4.5 TAKBİS Projesinin Hizmet Vereceği Alanlar

Genel Müdürlüğümüz birimleri tarafından oluşturulan bilgi sadece vatandaşa hitap etmemektedir. TAKBİS sadece kendi içindeki faaliyetlerin otomasyonunun amaçlandığı bir sistem de değildir. TAKBİS verilerini altlık olarak kullanıp, kendi sorumluluklarında yürüttükleri işleri sayısal ortamda gerçekleştirecek bir çok kurum ve kuruluş bulunmaktadır. TAKBİS'in ülke geneline yaygınlaştırılması halinde, yerel yönetimlerin ve diğer kamu kurumların, Kent Bilgi Sistemi kurma çalışmalarında TAKBİS bilgilerinden temel bilgi olarak faydalanacaklar ve Kent Bilgi Sistemleri bu temel bilgiler üzerine veri tekrarına düşülmeden belediyecilerle kurulabilecektir.

TAKBİS' in yaygınlaştırılmasıyla, Milli Savunma Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, Tarım Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü gibi çok sayıda kamu kurum ve kuruluşlarımızın ayrı ayrı yatırımlarla yapmak istedikleri “ Tapu ve Kadastro “ bilgileri sağlanmış olacak; ayrıca Ülkemizin çok büyük kaynakları heba olmaktan kurtulmuş olacaktır.

TAKBİS, içinde yaşadığımız Bilgi Çağı gereklerine ve “e-devlet” felsefesine uygun olarak geliştirilen önemli bir “bilgi altyapısı” projesidir.

TAKBİS projesi MERNİS Projesiyle birlikte Elektronik Devletin Omurgasını oluşturacaktır. Geliştirilen yazılımlar ve bunların sağladığı yararlar sonucunda, standart dışı çalışma ve veri üretimi tekrarından kaynaklanan kayıplar önlenecek, Ülkemiz çevresinde prestijli bir konum sağlayacak, bu konuda diğer dost ve kardeş ülkelere örnek olacak ve ikili ilişkilerin gelişmesine önemli katkılar sağlayacaktır. Bu özelliği ile TAKBİS, bir teknolojik değişim ve dönüşüm projesidir.

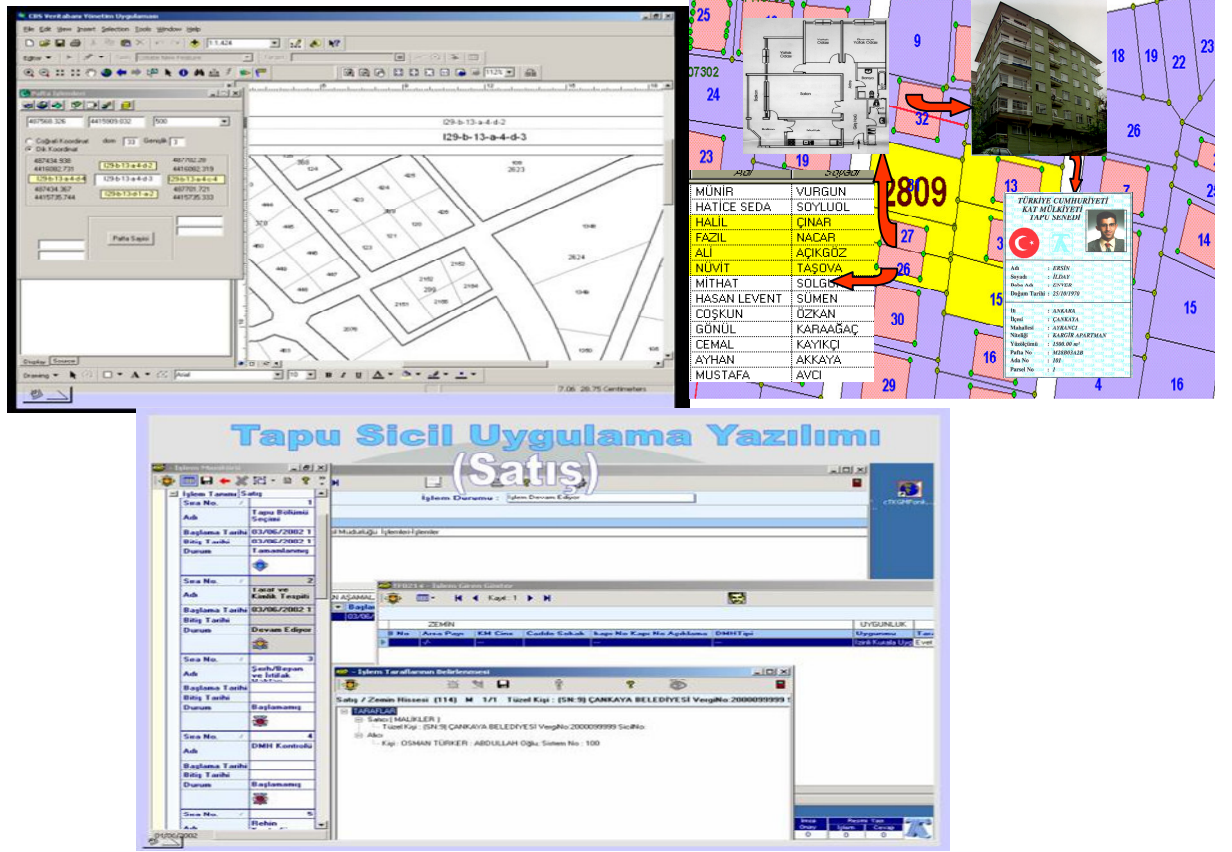
Ülke genelinde TAKBİS, 203 Tapu Sicil Müdürlüğü ve 4 Kadastro Müdürlüğünde işleme geçmiş ve anlık işlemler yapılmaya başlanmıştır. Türkiye deki toplam 5 milyon işlemin yarısına yakın kısmı bu sistem üzerinden yapılmaktadır.

2012 yılına kadar tüm Tapu Sicil Müdürlüklerinin TAKBİS ortamına alınması hedeflenmiştir.

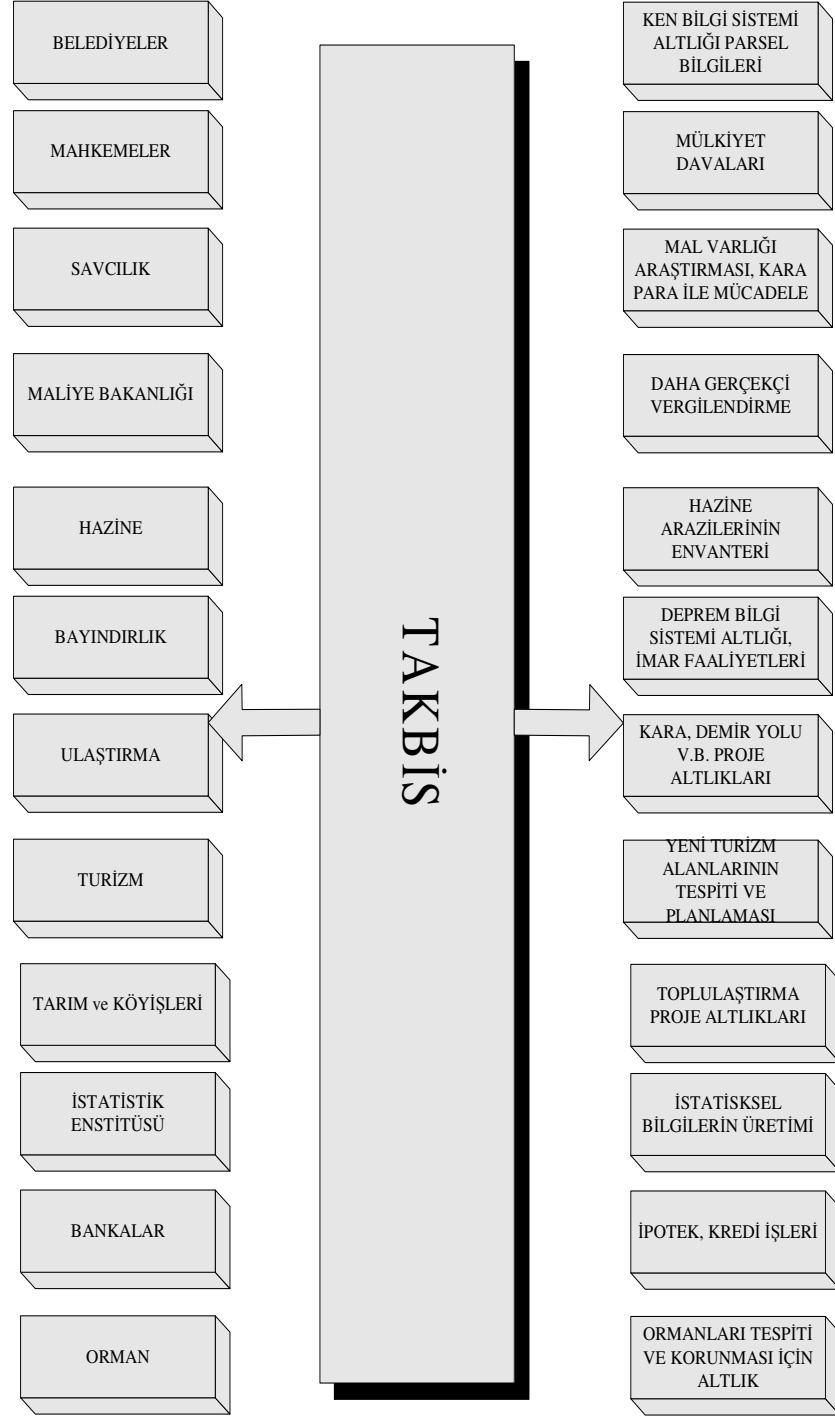
Tüm bu nedenlerden dolayı da, Aralık-2006 da Kamudan Vatandaşa Hizmet Kategorisinde TAKBİS projesi “e-devlet” ödülüne layık görülmüştür.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından, Dünya Bankası katkısı ile hazırlanan TAKBİS, Kadastro 2014 Vizyon Projesinin öngördüğü bilgi sistemi olacaktır. Bu

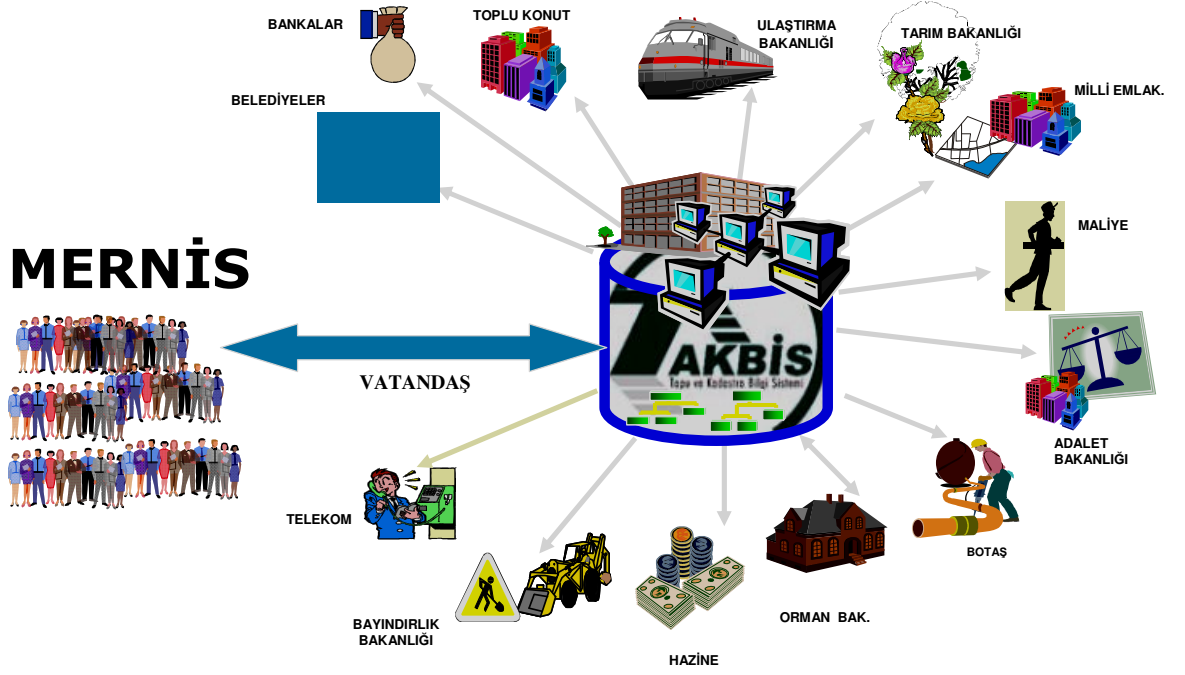
projenin ekran görüntüsü şekil 3.3.'de, projenin hayata geçirilmesi ile kullanıcılarından bazıları da şekil 3.4. ve şekil 3.5.'de gösterilmiştir.



Şekil 3.3. Bilgi Sistemi Yazılımında Ekran Görünümü (www.tkgm.gov.tr)



Şekil 3.4. Takbis'in Veri Dağılım Gösterimi



Şekil 3.5. TAKBİS'in Dış Kullanıcıları (www.tkgm.gov.tr)

3.4.5 TARBİS (Tapu Arşiv Bilgi Sistemi):

Osmanlı döneminden kalma tarihi ve stratejik öneme haiz, arşivlerimizde mevcut olup, fiziken özelliğini kaybetme durumunda bulunan değişik nitelikteki kayıtların en son teknoloji kullanılarak dijital arşivinin ve sağlıklı bir fihrist yapısının oluşturulmasıdır.

1460'lı yıllardan başlanarak günümüze kadar çeşitli dönemlere ait tapu kaydı niteliğindeki 2334 cilt Tapu Tahrir Defteri, 22.250 cilt Zabıt-Kayıt Defteri ile Hasılat Kayıtları TKGM Merkez arşivinde muhafaza edilmektedir.

Osmanlı İmparatorluğu sınırları içinde olan, bugün bağımsızlığını kazanmış bir çok ülkeye ait belge ve bilgiler bu arşivlerde mevcut olup, Makedonya, Filistin, Bosna-Hersek gibi ülkelere belge ve bilgi desteği verilmiştir.

3.4.6 Harita Bilgi Bankasının (HBB) Kurulması

Projenin amacı; Ülke düzeyinde büyük ölçekli mekânsal bilgi sistemlerinin oluşturulması hedefine yönelik olarak harita yapan ve yaptıran kurum ve kuruluşlarca gelişen teknolojinin olanaklarından da yararlanarak oluşturulan

haritalara ait bilgi ve belgelere ilişkin meta verilerin ilgili kurumlarca girişine, güncellenmesine ve internet üzerinden sunumuna bu sayede mükerrer harita üretimi ile kaynak israfının önlenmesi hedefine yönelik geliştirilen bir Mekansal Bilgi Sistemidir.

HBB portal oluşturulmasında amaç; harita ile ilişkili her türlü ve her kaynaktaki bilgiyi tek bir şemsiye altında ve portal yapısında birleştirmek ve kullanıcılara sunmaktır.

Yasal düzenlemeler yapılarak yönetmelikler yayınlanmış, gerekli bilgisayar yazılım ve donanımlarının temini konusunda fizibilite çalışmaları yapılmış, mekan temini sağlanmış, ilgili kurumlarla gerekli yazışmalar yapılarak, ellerindeki harita, bilgi ve belgeleri hakkında envanterler istenilmiştir.

Proje kapsamında Harita Bilgi Bankası'nda bulunacak bilgiler;

- Ülke Pafta Bölüm İndeksleri

1/50.000, 1/100.000 ve 1/250.000 ölçekli genel indeksler

1/5000, 1/2000 ve 1/1000 büyük ölçekli harita indeksleri

- TKGM ve Diğer Kuruluşlarca Üretilmiş Yer Kontrol Noktaları

BÖHNBÜY Taslağı içerisinde tanımlı olan tüm yatay ve düşey kontrol noktalarının bilinen boyutlarıyla (x,y,z,t) koordinatları ve öznitelik bilgileri

- TKGM ile diğer kurum ve kuruluşlar tarafından üretilmiş tüm haritalar için öznitelik ve indeks bilgileri.

- TKGM tarafından üretilmiş veya tescile konu haritalar için;

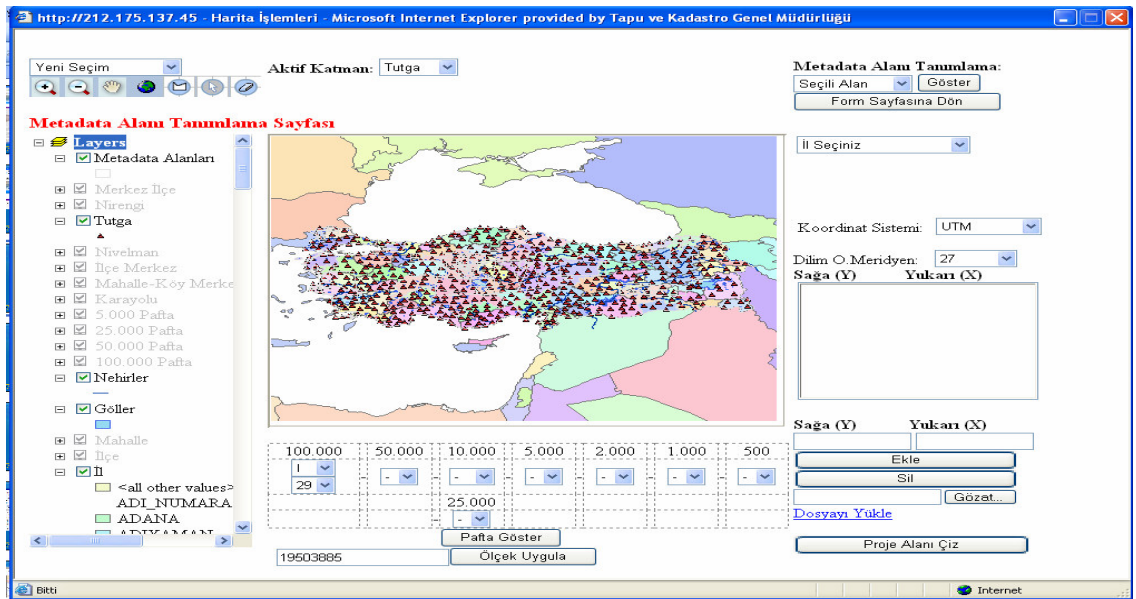
Sayısal nitelikteki haritalar için tüm detaylara ait bilinen boyutlarıyla koordinat ve öznitelik bilgileri,

Sonradan üzerinde sayısallaştırma, koordinat dönüşümü vb. işlem yaparak sisteme girilmiş olan haritalar için üzerindeki yapılan çalışmayı ve ayrıntılarını belirten, izleme ve değerlendirmeye imkan sağlayan tanımlayıcı bilgiler.

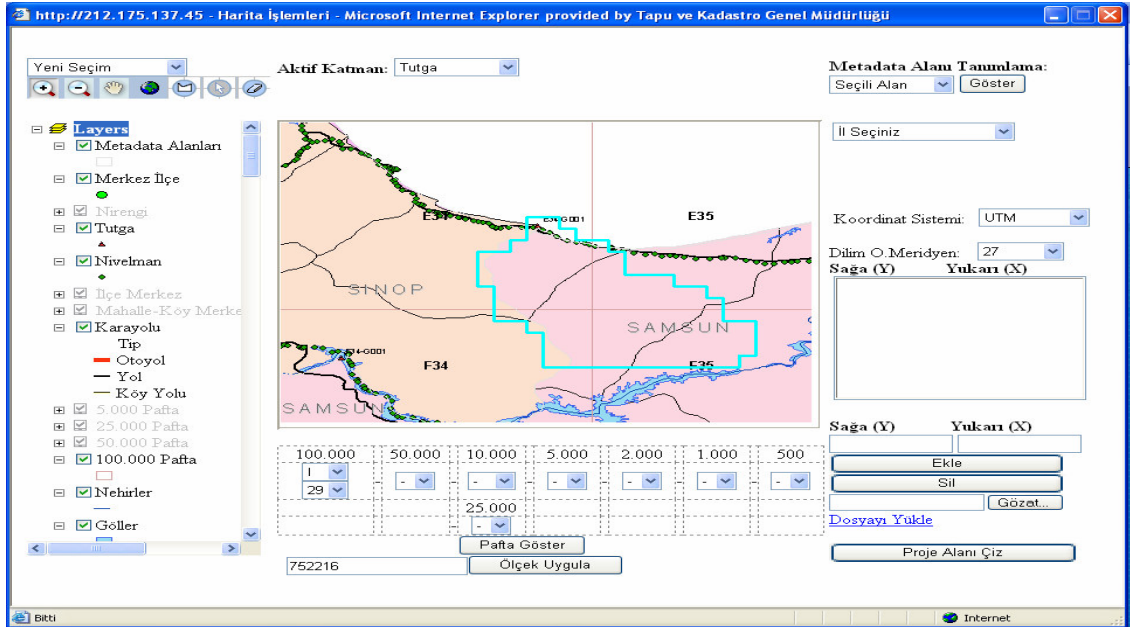
Harita Bilgi Bankasına ilişkin programın bilgisayardaki görüntülerinin bazıları şekil 3.6., 3.7. ve 3.8.'de gösterilmiştir.



Şekil 3.6. Harita Bilgi Bankası yapısının Web Görünümü (www.tkgm.gov.tr)



Şekil 3.7. Harita Bilgi Bankası yapısının Web Görünümü (www.tkgm.gov.tr)



Şekil 3.8. Harita Bilgi Bankası yapısının Web Görünümü (www.tkgm.gov.tr)

3.4.7 Ülke Temel Jeodezik Ağı Oluşturulması

TUTGA kapsamında noktanın tesis ve ölçme çalışmaları 1997-2000 yıllarında bitirilmiş, değerlendirme ve dokümantasyon çalışmalarının tamamlanmış, halen güncelleme amaçlı ölçme ve değerlendirme çalışmaları devam etmektedir.

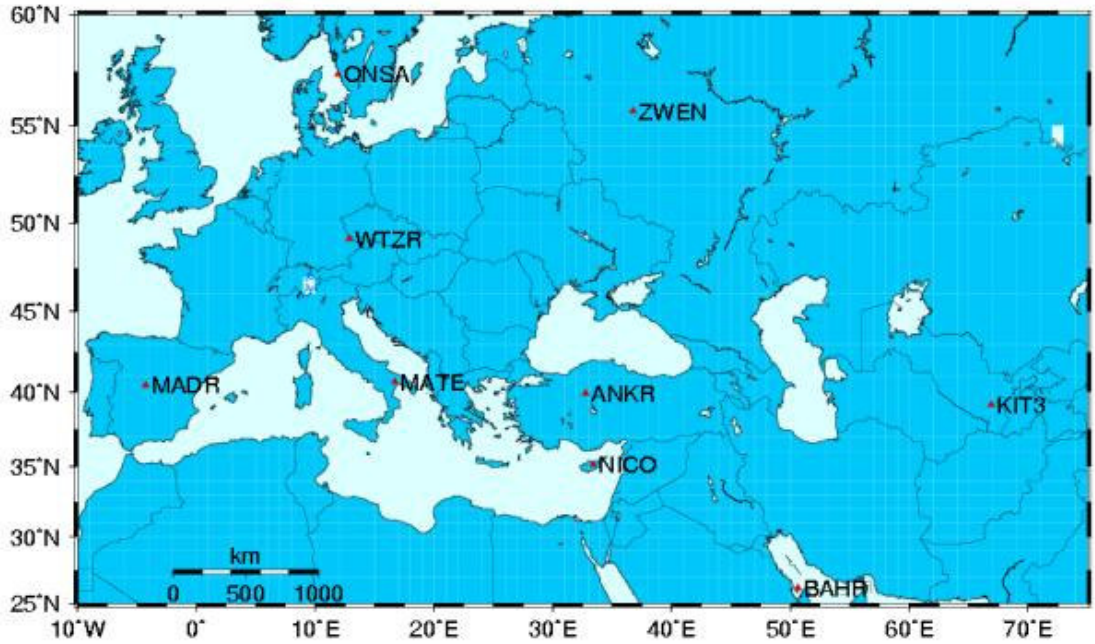
TUTGA:

- ITRF (Uluslararası Yersel Referans Ağı) koordinat sisteminde, GPS teknolojisine dayalı,
- Belirli bir zamanda (epok),
- [mm] hassasiyetinde,
- Üç boyutlu koordinatları (x,y,z) ve bu koordinatların zamana bağlı değişimleri (hızları vx, vy, vz) ile ortometrik yükseklik (H) ve jeoid yüksekliği (N) hesaplanabilen,
- Nokta aralığı 25-30 km (jeoidin hızlı değişim gösterdiği bölgelerde 15 km) olan,
- Ülke yüzeyine olabildiğince homojen dağılımda, ulaşımı kolay, birbirini görme zorunluluğu olmayan,
- 594 noktadan oluşan ağıdır.

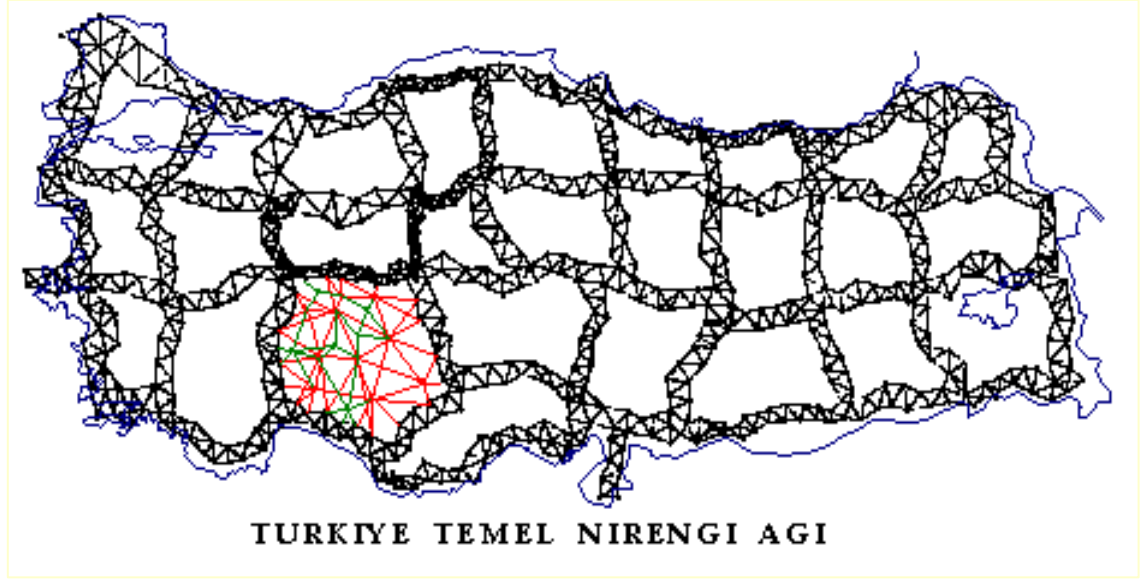
Bu proje ile;

- a. Kadastrodan beklenen duyarlık isteklerine cevap verebilecek, belli bir referans sisteminde, ülke yüzeyine 25-35 km aralıklarla dağılmış, her tarafta aynı duyarlığa sahip noktalardan oluşan, sayısal harita ve kadastro ölçmelerinin dayandırılacağı, üç boyutlu bir ulusal jeodezik kontrol ağının oluşturulması,
 - b. Sağlanacak yüksek mutlak duyarlık sayesinde komşuluk duyarlılığına zarar vermeden parça projelerin birbirine bağlanabilmesi, yüksek duyarlılık ve homojen koordinat kadastrosu yapılabilmesi,
 - c. Olabildiğince mevcut 1. ve 2. Derece yatay ve düşey kontrol ağı, kadastro ve halihazır harita ölçmelerine esas teşkil eden yerel ağlarla bağlantı sağlanması,
 - d. Oluşturulacak ağın kıtasal ve global jeodezik referans sistemlerine bağlanması,
 - e. Ölçü duyarlığı, güvenilirlik, ulaşım ve GPS ile nokta sıklaştırmaya uygun konumda nokta üretimi,
- amaçlanmaktadır.(TKGM, 1996)

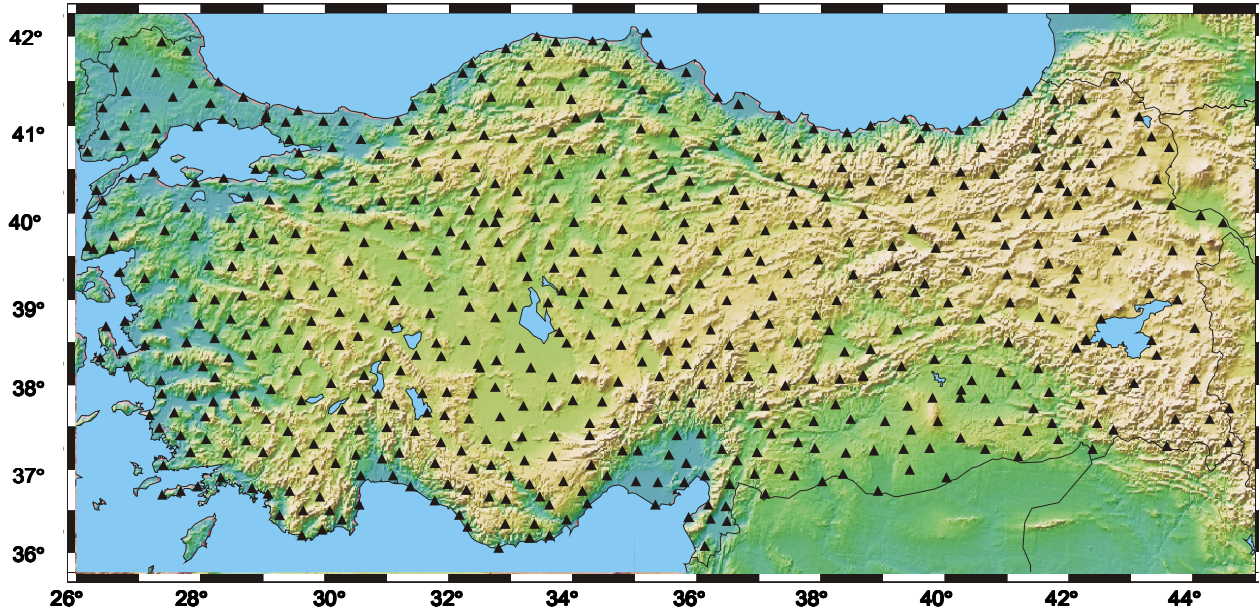
Hesaplamlarda kullanılan IGS noktaları şekil 3.9.'da nirengi noktaları ise şekil 3.10. ve 3.11.'da gösterilmiştir.



Şekil 3.9. Hesaplarda Kullanılan IGS Noktaları



Şekil 3.10. Türkiye Temel Nirengi Ağı



Şekil 3.11. TUTGA Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı

TUTGA' nın oluşturulmasına paralel olarak, mevcut 1988 tarihli Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliğinin güncelliğini yitirmesi ile "Büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritalardaki konum bilgilerinin, TUTGA koordinat sistemine dayalı üç boyutlu olarak elde edilmesi, coğrafik tabanlı bilgi sistemlerine altlık oluşturacak biçimde Ulusal Veri Değişim Formatında (UVDF) derlenmesi" amaçları ile; Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hazırlanmış ve 15 Temmuz 2005 tarihinde yürürlüğe girmiş olup ülke çapında birlik ve kullanım zorunluluğu getirilmiştir.

Ancak Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği içerisinde bulunan ve kadastro hizmetlerinde kullanılan maddeler yeni yönetmelikte mevcut olmadığından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 2007 yılı içerisinde Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Yönergesi yayınlanmıştır.

3.4.8 Sürekli Ölçüm Yapan Sabit GPS İstasyonlarının (CORS-TR) Kurulması [Geliştirilmiş RTK (Real Time Kinematik) Prensipleriyle Sabit GPS Referans Sisteminin Kurulması ve Hücresel Dönüşüm Parametrelerinin Belirlenmesi]

TÜBİTAK Kamu Kurumları Araştırma Projeleri Destekleme Programı" kapsamında değerlendirilmek üzere TKGM'nce TÜBİTAK'a sunulan projenin ön protokolü 09.09.2005 tarihinde imzalanmış ve çalışmalar başlatılmıştır.

Projenin Amaçları;

- Tüm ülke genelinde 24 saat gerçek zamanda (RTK) cm duyarlıkta coğrafi konum belirlemek,
- Hava, deniz ve karada dm-duyarlıkta navigasyon sağlamak,
- Tüm kadastro ve halihazır paftaları / verileri yeni ülke (global) sistemine dönüştürecek modelleri belirlemek ve hesaplamak,
- Türkiye'yi içeren bölgedeki atmosferi (iyonosfer ve troposfer) modellemek ve meteorolojik tahminlerin iyileştirilmesinde kullanmak,
- (mm) duyarlığında plaka hareketlerini izlemek ve depremlerin önceden belirlenmesi ve erken uyarı çalışmalarına katkıda bulunmak,
- Ülkemizdeki AR-GE çalışmalarına ve uzay araştırmalarına katkıda bulunmak, olarak hedeflenmiştir.

CORS-TR'nin Yerel Projelere Katkısı:

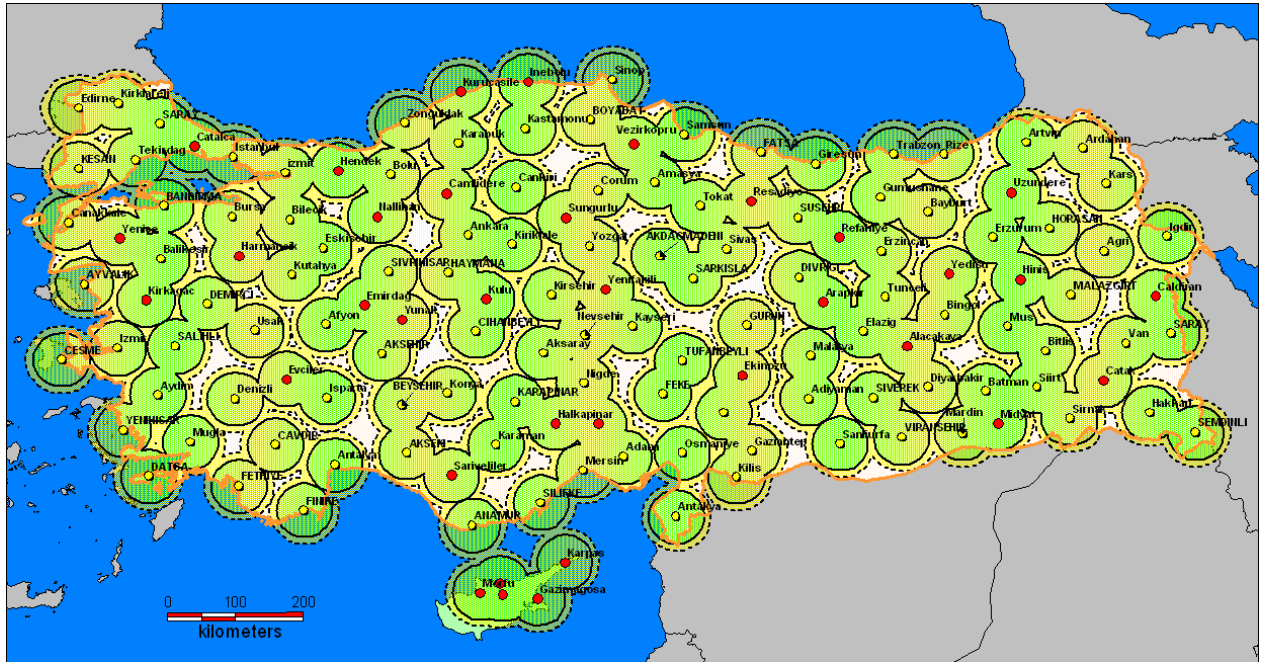
Coğrafi veri üreten tüm kurumların ve bilhassa TKGM'nin ve Belediyelerin ülke genelinde RTK ile çok hızlı ve hassas konum belirleme ihtiyacı karşılanacak ve önemli tasarruflar sağlanacaktır.

TKGM başta olmak üzere Belediyeler ve diğer kurumlar önemli bir tasarrufta bulunacaktır (Sadece TKGM kadastro çalışmalarında *Jeodezik noktalar* için 2005 ve 2006 yıllarında 45 Milyon YTL harcamıştır (9700 köy kadastrosu)).

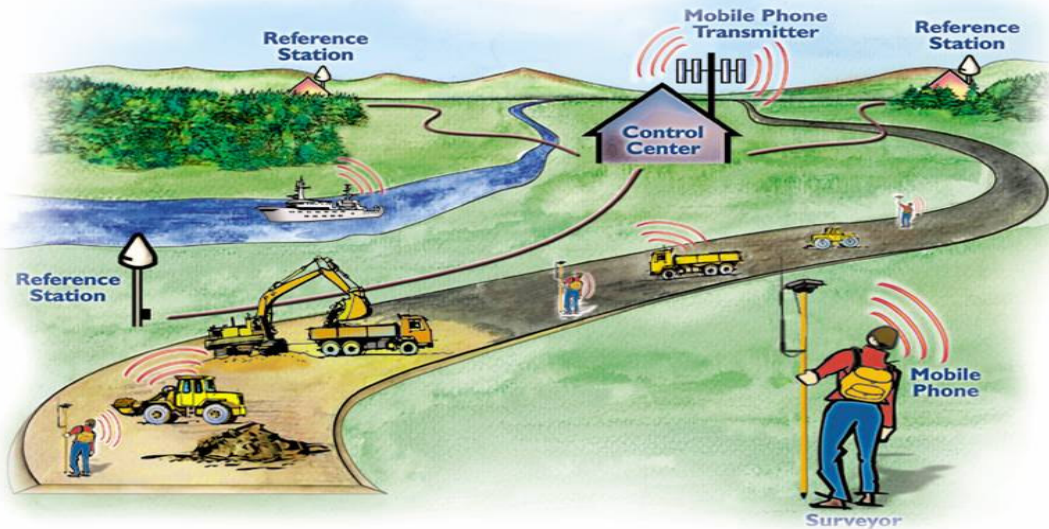
Hüresel dönüşüm parametreleri sayesinde TKGM ve İller Bankası bünyesindeki 600.000'in üzerindeki pafta ve kadastro bilgilerinin dönüşümü sağlanacaktır.

Böylece parçalar halinde yapılan dönüşümler daha ekonomik olarak sağlanacaktır.

Türkiye genelinde kurulması planlanan CORS-TR noktaları şekil 3.12.'de, projenin GPS ile arazide kullanımı da şekil 3.13'de gösterilmiştir.



Şekil 3.12. Güncelleştirilmiş CORS - TR Dağılımı (145 İstasyon)



Şekil 3.13. CORS-TR GPS İle Kullanım Şekli

3.4.9 3402 Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

“5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile, tesis kadastro yapılmamış yerlerde mülkiyet kadastro ile birlikte orman kadastro sunun tek elden yürütülmesi, teknik hataların idari yoldan düzeltilmesi ve kadastro verilerinin sayısal hale getirilerek bilgi sistemine aktarılması imkanı sağlanmıştır. “5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile, tesis kadastro yapılmamış yerlerde mülkiyet kadastro ile birlikte orman kadastro sunun da tek elden yürütülmesi sağlanacaktır.

(Çevre ve Orman Bakanlığı Temsilcilerinin kadastro komisyonlarına katılımı ile gerçekleştirilmek üzere)

3.4.10 Teknik Hataların Düzeltilmesi Hakkında Yapılan Değişiklikler (41.

Madde)

21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi uyarınca teknik hatalar düzeltilebilmekte iken sınırlandırma hataları düzeltilemediği için, taşınmaz mal sahipleri hakları olan yerleri, mahkemelerin Medeni Kanundaki “tapu planı esastır” hükmü gereğince, zemine aykırı olsa dahi kaybetmekteydiler.

Buna istinaden, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu 1003 üncü Maddesine; “resmi ölçüme dayalı biçimde oluşturulacak tapu planları” ibaresi eklenmiş ve kanunda yapılan değişiklik ile de “sınırlandırma” ilavesi yapılarak 20 Nisan 2006 tarihli resmi gazetede “Kadastro Sırasında Veya Sonrasında Yapılan İşlemlerle Geometrik Durumları Kesinleşmiş Olan Taşınmazlarda Ölçü, Sınırlandırma, Tersimat Ve Hesaplamalardan Doğan Hataların Düzeltilmesine İlişkin Yönetmelik ” yayınlanmıştır. Bu yönetmeliğin amacı; kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilmesi hedeflenmiştir.

3.4.11 Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun:

16.06.2005 tarihinde 5368 Sayılı “Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun” çıkartılmıştır. Bu kanunla ilgili uygulama yönetmeliği yayınlanma aşamasına getirilmiştir. Bu Kanunun amacı, kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesini sağlayacak lisanslı harita ve kadastro mühendislerinin faaliyet, denetim ve sorumluluklarına ve kuracakları harita ve kadastro bürolarına dair esas ve usûlleri belirleyerek, kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğunun lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilmesidir. Ancak, kamu kurum ve kuruluşları ile lisans sahibi harita ve kadastro mühendislerinin diğer kanunlar ve ilgili mevzuata göre hak, görev ve yetkileri de devam edecektir.

3.4.12 TUCBS (Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi)

28/07/2006 tarihli ve 26242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Ulusal Bilgi Toplumu Stratejisi ve ekinde yer alan Eylem Planı, 2006-2010 döneminde Türkiye'nin bilgi toplumu olma yolunda izlenmesi gereken politikalar ile atması gereken adımların belirlendiği “Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)” oluşturmaya yönelik altyapı hazırlık çalışmaları” kapsamında, Coğrafi bilgi sunum platformu gibi ortak altyapıların kurulması hedeflenmiş ve eylem

planında 75 nolu “Coğrafi Bilgi Altyapısı Kurulumu” eyleminin tasarlandığı belirtilmiştir.

Bu proje kapsamında, TKGM sorumlu kuruluş olarak belirlenmiş, ilgili kuruluşlarla yazışma yapılmış ve irtibat birimleri oluşturulmuştur. 2007 yılında da proje ve etüd çalışmalarına başlanmıştır (Ayrıntılı bilgi: www.tkgm.gov.tr).

3.4.13 Tapu Planları Tüzüğü

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1003 maddesine dayanak Tapu Planları Tüzüğü'nün oluşturulması çalışmaları tamamlanarak toplam 22 bakanlığa gönderilmiş olup görüşleri geldikten sonra yayınlanacaktır. Bu Tüzükle amaçlanan, Türk Medeni Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü, tapu plânlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Tüzük, taşınmazların tapu siciline kaydedilmesi için gerekli olan resmi ölçüye dayalı tapu plânlarının yapımı, üzerindeki değişikliklerin izlenmesi, arşivlenmesi, kullanıcıya sunulması, hataların düzeltilmesi, aplikasyon, sayısal üretim ve sayısallaştırma ile ilgili hususları kapsar.

Bu tüzük ile tapu plânları;

- a) Kadastro, yenileme, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen harita ve plânları,
 - b) İlgili idarelerce yapılan veya yaptırılan tescile konu harita ve plânları,
 - c) Mahkeme kararlarının eki olarak düzenlenen tescile konu harita ve planları,
 - ç) Talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânları,
 - d) Tescile konu diğer harita ve plânları,
- ifade eder, şeklinde belirlenmiştir.

3.4.14 Tapu Sicil Tüzüğü

4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa uygun olarak Tapu Sicil Tüzüğü yayınlanmış tapu sicili ile ilgili tüm çalışmalar bu tüzük kapsamında yürütülmeye başlanmıştır.

3.4.15 Emlak Müşavirliği Yasa Tasarısı

Emlakçılık sektörünün yasal bir statüye kavuşturulması ve yasal sorumluluk anlayışı ile hizmet vermesinin sağlanması amaçlanmıştır. Bu yasa tasarısı ile özellikle tapu sicil müdürlükleri ile çalışan emlakçılar bir disiplin altına alınarak, kuralları belirli bir şekilde yasal sorumlulukları olan birimler bazında çalışmalar yapacaktır. Bunun neticesinde, vatandaşa daha iyi ve güvenilir bir hizmet vermesinin sağlanması amaçlanmıştır.

3.4.16 Ulusal Koordinat Dönüşüm Projesi

TUSAGA-Aktif(CORS-TR) projesi kapsamında ITRFxx-ED-50 Datuları arasındaki dönüşüm, Hücresel Dönüşüm Parametreleri yardımıyla sağlanacaktır. ED50 datumundan ITRF'e dönüşümün yapılması suretiyle, RTK prensipli sabit GPS istasyonları verilerinden faydalanılarak, hızlı bir şekilde ve homojen duyarlılıkla elde edilen parametrelerle mevcut STK haritalarının dönüşümleri tamamlanacaktır. Ayrıca; TKGM tarafından üretilmiş farklı datumlardaki paftaların dönüşümlerinin yapılabilmesi için Genel Müdürlük bünyesindeki uzmanlara ilave görevlendirmeli akademik personel katılımıyla bir komisyon oluşturulmuş ve proje hazırlama çalışmalarına başlanmıştır.

3.4.17 Ulusal Orto-Foto Altlık Üretim Projesi:

Mekansal Bilgi Sistemlerine altlık oluşturmak amacı ile ülke genelinde büyük ölçekte orto - foto altlık üretimi planlanmaktadır. Fizibilite ve dijital hava kamerası alım çalışmaları başlatılmış olup, gelecek yıllarda CBS'nin temelini teşkil edecektir.

4. KADASTRO 2014 VİZYON PROJESİ İLE TÜRKİYE KADASTROSUNUN KARŞILAŞTIRILMASI

4.1 Görev ve İçerik Bakımından Karşılaştırma

Kadastro 2014'ün 1.ifadesinde bahsedilen yasal sistem ve içerikler, Türkiye Kadastrounda işlem 3402 sayılı kanun ve 3045 sayılı teşkilat yasası ile içerik olarak örtüşmektedir. Daha önce de bahsedildiği şekilde, 2014 ün bu adımımda Dünya ülkeleri kadastrounun en uyumlu olduğu ülke Türkiyedir. Örneğin Litvanya, Almanya gibi ülkelere tapu teşkilatı ve kadastro teşkilatı ayrı ayrı yapılmışken, Türkiye'de aynı kuruluş altında yapılması zemin ve hukuksal açıdan çok büyük avantaj sağlamaktadır. Türk Medeni Kanununda hukuksal açıdanda devlet garantisi altına alınmış ve 3402 Sayılı Kadastro Kanunuyla da Türkiye kadastrounu yaşatma görevi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

Kadastro 2014 ün 2.ifadesinde bahsedilen, “Haritalar ve kayıtlar arasındaki ayrılık ortadan kalkacak” ifadesi için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2859 sayılı Yenileme Kanunu ile önlemini almış; ancak günümüzde sınırlandırma hatalarını bu kanun ile yetersizliği görülmüş ve yukarıda da bahsedildiği üzere “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin (3402/22-a) Yönetmelik” çalışmaları tamamlanarak 29 Kasım 2006 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe konulmuştur.

Kadastro çalışmalarından önce mevcut olan tapuların büyük çoğunluğunun haritasının bulunmadığı veya haritaları olanların günün teknolojisine uygun olmayıp, zemin aplikasyonlarının yapılamadığı ve bunun yanında yüzölçümlerinin yeterli doğrulukta olmadığı ve diğer teknik bilgileri de taşımadığı bilinmektedir. Yenileme Kanunu ve Yönetmeliği ile bu gibi yerler ne kadar düzeltilmekte ise de, yetersiz kalmış ve 22/a Yönetmeliği ile bir anlamda “ikinci kadastro” mantığı ile zemini yantısan ve güvenilir bir kadastro yapmaya başlanması hedeflenmiştir.

4.1.1 Tapusuz Taşınmazların Tapuya Bağlanması

Herhangi bir tapu kaydı olmaksızın kullanılan taşınmazların malikleri, sınırları ve taşınmaz mala ilişkin aynı hakları ile toprağın kimin tarafından kullanıldığı devlet

tarafından bilinmemekte, vatandaşlar arasındaki sınır anlaşmazlıklarına çözüm bulunamamakta, arazi planlaması, vergilendirme, kamulaştırma gibi hizmetlerde darboğaz oluşturmaktadır. Tapuya bağlı olmayan taşınmazları elinde bulunduranlar, bu durumdaki taşınmaz mallar üzerindeki tasarruflarını, herhangi bir şekilde belgeye bağlamak ihtiyacı hissetmektedirler. Tapusuz taşınmazların üzerinde yapılan işlemler, çoğunlukla devlet güvencesi dışında kalmakta ve devlet de harç ve vergilerini toplayamamaktadır. Tapusuz gayrimenkullerin sınırları, malikleri, cinsleri ve aynı hak sahiplerinin devlet güvencesi altındaki siciller üzerinde belirlenmesi ve bunlardaki değişikliklerin düzenli bir şekilde izlenmesi ile harç ve vergilerin tahsil edilebilmesi ancak kadastro hizmetinin yapılmasıyla mümkün olmaktadır (Bıyık 1997).

Günümüzde kadastrosu yapılmayan alanlardan devletin yalnızca tesis kadastrosu harcı olarak zararı milyonlarca Yeni Türk Lirasını bulmaktadır. Kadastrodan sonra meydana gelecek alım, satım, cins değişikliği gibi talebe bağlı hizmetlerden alınacak harç miktarı ise bu rakamın birkaç katı olacaktır. Bu bilinçle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ilk adım olarak tesis kadastrosunu bitirmeyi hedeflemiştir.

4.1.2 Yaşatma, Güncel Tutma

Kadastru hizmetinin tamamlanmasından sonra, toprak üzerinde bir takım hak ve fiziksel değişiklikler meydana gelmektedir. Bu değişiklikler özetle, sınır değişiklikleri ve düzeltmeleri, imar parseli oluşumları, cins değişikliği, tesis inşası gibi faaliyetler sayılabilir. Kadastro bilgileri doğrudan ilgilendiren bu değişikliklerin, kadastru belgelerine yansıtılması gerekmektedir. Bu işlemler sürekli olarak takip ve güncel halde tutmakla sağlanabilmektedir. Bu çalışmaların tümü yaşatma ve güncel tutma olarak tanımlanmaktadır.(Bıyık, 1997)

Kadastral bilgilerinin yaşatma ve güncel tutma için ilk yapılan tesis kadastrusunun doğru ve güvenilir bir bilgi olması amacıyla, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 2006 yılı içerisinde bir çok mevzuat değişikliğine gidilmiştir. Yukarıdaki bölümde de bahsedildiği üzere yeni bir anlayışla çözümsel yollar bulunmaya ve kadastral bilgilerinin doğru, güvenilir ve pafta-zemin-kayıt ilişkisinin uyumluluğunun sağlanabilmesi için 41.madde, sayısallaştırma, 22/a uygulaması için yönetmelikler, yönergeler ve genelgeler çıkartılmıştır.

4.1.3 Tescile Konu Her Türlü Harita ve Planların Kontrolü, Arşivlenmesi ve Harita Bilgi Bankası

Harita üreten diğer kurumlar ve özel sektör tarafından yapılan her türlü tescile konu haritaların, tescil öncesi kontrol işlemlerinin ilgili kanunlarca kadaastro müdürlükleri tarafından yapılması ve bu haritaların arşivlenmesi yapılmaktadır. Ayrıca yukarıda anlatıldığı şekilde tüm kamu ve kuruluşlar, ürettikleri haritaları meta data olarak Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü bünyesinde kurulan Harita Bilgi Bankasına online olarak bilgileri girmektedir.

4.1.4 Taleplerin Karşılanması

- Mülkiyet sınırlarını gösteren harita taleplerinin karşılanması,
- Taşınmaz sahiplerinin ihtiyaçlarına göre sahibi bulunduğu araziye ait haritaların verilmesi,
- Yargı organlarınca taşınmaz konulu dava dosyaları ile ilgili harita ve örneklerinin verilmesi,
- Arsa ve arazi planlama çalışmalarına altlık teşkil edecek haritaların verilmesi,
- Mülkiyet sınırlarının zemine aplikasyonu ve gösterilmesi,
- Halihazır haritalar üzerine mülkiyet sınırlarının işlenmesi,
- Taşınmazların sınırlarında ya da üzerindeki yapılarda meydana gelen değişikliklerin izlenmesi,
- Yer kontrol noktalarının koordinat değerlerinin verilmesi,
- İmar ve ıslah planları ile tescile konu her türlü harita ve planların tescil öncesi kontrol ve kabulü,

kadaastro hizmetlerinin kapsamında bulunmaktadır.

Türkiye'deki kadaastro hizmetlerinin bir amacı da Türk Medeni Kanununun öngördüğü anlamda tapu sicil düzeninin kurulmasını sağlamaktır. Günümüzdeki mevcut tapu sicilleri taşınmazlar üzerindeki her türlü hak ve sınırlamaları göstermekte ve Türk Medeni Kanunu uyarınca ilgisini ispat eden bütün özel ve tüzel kişiler bu kayıtları görebilmekte ve bu kayıtlardan faydalanabilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki tüm kısıtlama ve haklar bir belgeye bağlı olarak tescil edilmekte ve belgeler ilgili tapu sicil müdürlüğü bünyesinde arşivlenerek bir sureti Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü Arşiv Daire Başkanlığınca da muhafaza edilmektedir.

Ayrıca dünyadaki bütün kadastral sistemler tarafından kabul gören ve temel olarak kabul edilen dört temel ilke (Kayıt İlkesi, Rıza ya da İsteğe Bağlılık İlkesi, Alenilik İlkesi ve Sözleşme ilkesi) Türk Tapu Sicilince TMK' ya bağlı olarak (Madde 705, 1013, 1014, 1020, 1027) uygulanmaktadır.

Kadastro 2014'te öngörülen özelliklerden bir tanesi de arazi kullanımı ve arazi planlaması için zaman, emek ve maliyetin minimuma indirilmesi ve kadastronun bütün bu sorulara cevap verebilmesidir. Türk kadastro her ne kadar bütün bu özelliklere sahip değil ve taşınmaza ait bütün sorulara tam olarak cevap veremiyorsa da genel itibari ile Kadastro 2014'ün 3. cü ifadesini büyük oranda karşılamaktadır.

Mevcut kadastrodan elde edilebilecek veriler şu şekilde sıralanabilir;

- Kontrol noktalarına ait konum ve röper bilgileri,
- Detay noktalarına ait konum bilgileri,
- Parsellerin niteliği,
- Parsel alan bilgileri,
- Parsellerin kullanım cinsi,
- Parsel maliki,
- Parsel üzerindeki hak ve mükellefiyetler,
- Parsel üzerindeki teferruat ve muhdesatlar,
- Parsel malikine ait nüfus bilgileri.

4.2 Organizasyon Bakımından Karşılaştırılması

Dünya ülkelerinde benimsenen siyasi rejimlere paralel olarak bazı değişik sistemler uygulanmaktadır. Son yıllarda grafik bilgilerle mülkiyet bilgilerinin beraber değerlendirildiği bilgi sistemlerine geçilmesine yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bu ülkelerle karşılaştıracak olursak, ülkemizdeki yönetsel yapının Tapu Kadastro Bilgi sistemi kurmak için çok uygun olduğu görülecektir. Çünkü bir çok ülkede tapu sistemi ve kadastro sistemleri ayrı organizasyonlar olarak ve farklı bakanlıklara (Adalet, Maliye vb.) bağlı olarak çalıştıkları görülmektedir. Bilgi sistemi için bu ülkelerin karşılıklarına çıkan en büyük zorluk, farklı organizasyonlar şeklinde teşkilatlanmış olan "Tapu" ve "Kadastro" sistemlerinin çok iyi bir şekilde koordinasyona sokulması ihtiyacıdır.

Türkiye’de ise bu iki sistemin aynı şemsiye altında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlı bir Genel Müdürlük olarak bulunması, kurulacak olan bir bilgi sistemi için çok uygun bir organizasyon yapısı oluşturmaktadır.

Bu iki kurumun aynı çatı altında toplanması, Kadastro 2014’ün organizasyonunun temelini oluşturmakta olup; Türkiye’de bu şekilde teşkilatlanma 1925 yılından beri yapılmış bulunmaktadır.

4.3 4.3 Haritaların Değişen Rolü Bakımından Karşılaştırılması

Bilindiği gibi halen ülkemizde 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre yapılan klasik kadastrodan beklentiler:

- Arazideki mülkiyete konu kadastro parselinin sınırlarını tespit ederek bir plana aktarmak ve gerektiğinde bu sınırların yeniden gösterilmesini sağlamak,
- Sınırları belirlenen kadastro parselinin mülkiyetine ilişkin bilgileri tespit ederek sicilini oluşturmak,

şeklinde sınırlandırılmış olup, bu sistem ile arazi kullanımı, tarımsal ve endüstriyel kalkınma planları ile mühendislik projelerinin hazırlanması ve uygulanması, adaletli bir vergi sisteminin oluşturulması gibi ihtiyaçları karşılayacak bilgi ve verileri elde etmek imkanı yoktur.

Günümüzde artık çizgi ikinci plana itilmiş, sayılar ön plana alınmıştır. Yani, sayısal kadastro, çok amaçlı kadastro, bilgi sistemi ve otomasyon bir ihtiyaç haline gelmiştir.

Bu ihtiyacın doğuş nedenleri şöyle sıralanabilir:

1. Tesis Kadastrosunun başladığı ve yapıla geldiği süreç içerisinde, kullanılan teknolojinin ve diğer koşulların getirdiği olumsuzlukların günümüzde istenilen duyarlılık ve özellikteki harita ve bilgileri sağlayamaması,
2. Ülke nirengi ağlarının gerek nitelik ve gerekse nicelik açısından bugünün teknolojisi ile haritaların yapımına ve uygulanmasına elverişli durumda olmaması,
3. Değişen arazi ve arsa durumlarının, teknik altyapı tesisleri ile ülkenin yapay ve doğal kaynaklarının durumlarının belirlenmesi, değişikliklerin takibi, güncellenmesi ve bunlara ilişkin projelerin yapılması gerekliliği,
4. Çeşitli koordinat sistemlerinde (ülke, imar, yerel, vb.) ve yöntemlerle (grafik, yarı grafik, sayısal) üretilen haritalar arasındaki duyarlılık, nitelik ve kenarlaşma

farklılıklarını ortadan kaldırarak, günün koşullarına uygun bir ülke koordinat sisteminde ve sayısal olarak üretilcek haritalara olan gereksinim (Şahin 1999).

Son yıllara kadar Türkiye’de üretilen haritaların tamamına yakını çizgisel haritadır. ve bunun nedeni de biran önce memleketin kadastrasının tamamlanması olmuştur. Bu yüzdendir ki, kadastro tarafından üretilen haritalar iki boyutlu ve sadece mülkiyete yönelik haritalardır.

Kadaastro 2014’ün ortaya koyduğu ise artık kadastral harita üretimi değil kadastral modellemedir. Türkiye’de Tapu ve Kadaastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) kurulması ile kadastral harita üretimi yerine kadastral modellemeye geçilecek ve elde mevcut bulunan haritaların da sisteme entegrasyonu sağlanacaktır.

4.4 Kadaastro ve Bilgi Sistemleri Oluşumu Bakımından Karşılaştırılması

Kadaastro 2014’ün 4.cü ifadesinde öngörülen özelliklerden birisi de kadastronun bilgi sistemlerini kullanmasıdır. İçinde yaşadığımız çağda bilgi, ekonomik ve stratejik kaynak haline dönüşmüştür. Bu bilinçle Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü yukarıda da anlatıldığı şekilde Tapu ve Kadaastro Bilgi Sistemini kurmuştur. Bu bilgi sistemi ile modern kadaastro sonuçlarını elde etmek ve bunları tek noktadan hizmet amacıyla kurum ve kuruluşlara sunmak olacaktır.

4.5 Özel Sektörün Yeri Bakımından Karşılaştırılması

Gelişmiş ülkelerdeki tüm kadaastro faaliyetleri, kamu tarafından yapıldığı gibi aynı koşullarda özel sektör tarafından da yapılabilmektedir. Örneğin; talebe bağlı bir işlem, ister kadaastro müdürlüğü ister özel sektör tarafından yapılsın vatandaşa aynı paraya mal olmaktadır. Hatta bazı ülkelerde özel sektörün canlandırılması amacıyla belirlenen oranda işin özel sektöre yaptırılması prensip haline getirilmiştir. Yine bu ülkelerde özel sektör tarafından yapılan her türlü kadaastro çalışmaları ile ilgili (kontrolden geçse dahi) ilerde doğabilecek hatalarda işi yapan yüklenicinin sorumluluğu devam etmektedir. Aynı zamanda taşınmazlardaki değişikliklerin kadastral duruma geçirilmesi zorunluluğu getirilerek hem kadastronun güncelliği sağlanmış, hem de taşınmaz vergisinin ödenmesinde denetim kolaylığı getirilmiştir (TKMD 1991).

Gelişen ülkemizde artan ihtiyaçlara ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak kadastronun en kısa zamanda bitirilmesi ve bilgi sistemine geçilmesi planlanmaktadır. Bu nedenle devletin kadastral hizmetlerine özel sektörün iştiraki için çaba verilmektedir. Tapu ve Kadastro bünyesinde ve özel sektörde bulunan harita mühendisi sayısı çizelge 4.1.'de verilmiştir.

Kadastro 2014'te istenilen özel sektörün aktif bir şekilde kadastronun içinde olması ve kadastronun kısmen veya tamamen özelleştirilmesi ve devletin sadece kontrol ve garantörlük görevini üstlenmesidir.

Türkiye kadastronunun yukarıda anlatıldığı gibi değişik projeler kapsamında sorunlu olan birimler hariç, önümüzdeki yıl içinde tamamlanması hedeflenmiştir. Bu amaçla kadastro yapım işleri özel sektörden hizmet alımı yoluyla yapılmaya başlanmıştır. Bu hizmet alımı ile özel sektör kadastro hizmetlerinde aktif bir rol almıştır.

Ayrıca 5368 sayılı Kanunla da lisanlı harita büroları kurulması hedeflenerek talebe bağlı hizmetlerin özel sektöre devredilmesi planlanmıştır; yönetmelik yayınından sonra da en kısa süreç içerisinde bu hizmetler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne devredilecektir. Her iki hizmet göz önüne alındığında Kadastro 2014 ün 5 inci ifadesini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2007 yılı içerisinde gerçekleştirmiş olacaktır.

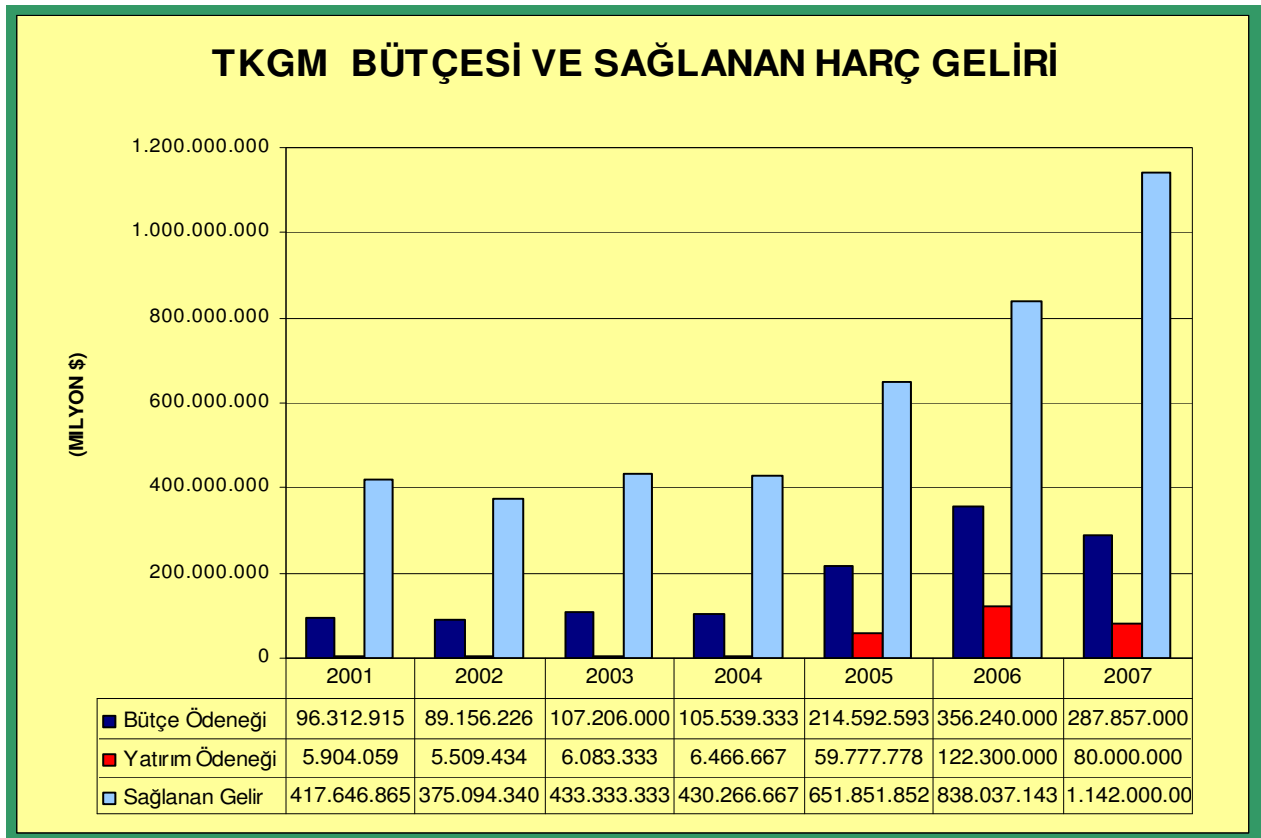
Yıl	Türkiye'de Harita Mühendisi Sayısı	Türkiye'de Kadastro Müdürlükleri Görevli Harita Mühendisi
1995	5.400	373
2001	7.500	524
2003	8000	608
2007	9516	759

Çizelge 4.1. Kadastro Müdürlüklerinde Görevli Harita Mühendislerinin Ülkemiz Geneline Göre Durumu (10 Mayıs 2007 İtibariyle)

4.6 Kadastroda Geri Dönüşüm:

Kadastro sistemi, yönetimlerin etkili ve adaletli bir bina ve arazi vergisi için sistem kurmasına imkan sağlar. Kazanç ve kıymete bağlı olarak toplanacak bu

vergi için taşınmaz veya araziye ait cinsi, konumu, mülkiyet durumu haklar ve kısıtlamalar gibi bilgilere ihtiyaç vardır. Ülkemizde üç yıl öncesine kadar kadastro çalışmalarında finansman kaynağı genel bütçeden ayrılan ödeneklerle karşılanmakta idi. Ayrılan bu ödenekler ile tesis kadastrusunun bitirilmesi zaman açısından uzun süreceği tahmin edilerek Devlet Planlama Teşkilatı ile irtibata geçilmiş ve Dünya Bankası finansı ile tesis kadastrusunun özel sektör yardımı ile bitirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca kadastro ve tapu işlemlerinden alınan harçların bir kısmının kadastro yapımı için ayrılması ve Kamu İhale Kanununa göre özel sektöre yaptırılması sağlanmıştır. Döner sermaye ücretleri ve alınan tapu harçları ile her yıl devlete önemli bir gelir sağlanmaktadır. 2007 yılı itibari ile bu rakam yaklaşık 1142 milyon YTL'dir. Bu durum Türkiye de Kadastro 2014 ün 6.cı ifadesine uygun bir yapılanmanın bulunduğunu göstermektedir. Aşağıdaki şekilden de anlaşılacağı üzere, kadastro hizmeti geri dönüşümlüdür. Ayrıca bu gelir, bilgi sistemi, CORS, Lisanslı Bürolar gibi hizmetlerin bitirilmesi ve hayata geçirilmesi ile daha da çok artacaktır.



Şekil 4.1. TKGM Bütçesi ve Sağlanan Harç Gelirleri (TKGM 2007)

5. TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ALINACAK TEDBİRLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Mülkiyet ve buna ilişkin hakların kullanılması ile görevli bulunan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, devletin en önemli fonksiyonlarından birini yerine getirmektedir. Başka bir ifade ile rejimin temelini teşkil eden ve Anayasa ile teminat altına alınarak, özellikle toplumumuzda kutsal olarak kabul edilen bir hakkın sorumluluğunu taşımaktadır.

Teknolojik gelişmeler ve küreselleşmenin ortaya koyduğu yaklaşımlar, toprağa dayalı hizmetlere de yeni bir anlayış getirmiştir. Ülkemizde toprağa getirilen her türlü projelendirme hizmetlerinin altyapısını, tapu ve kadastro bilgileri oluşturmaktadır. Kadastro yaşayan ve devamlılık gerektiren bir hizmettir.

Ülkemizde yapılmış ve yapıla gelmekte olan kadastro çizgisel nitelikli, iki boyutlu ve mülkiyete yönelik hukuksal kadastrodur. Ancak günümüzde gelişmiş ülkelerde kadastro artık çok amaçlı kadastroya dönüşmüştür. Türkiye kadastro ise bu gelişime ayak uyduramamış ve hala Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini oluşturmak üzere mülkiyet kadastrolarına yönelik çalışmalarına devam etmektedir. İhale ile yaptırılan kadastro hızla bir süreç içerisinde yapılması, yüklenicilerin yetersiz ve niteliksiz personel ile çalışması da kadastro sonuçları açısından olumsuz olmakta; belki de kısa bir süreç içerisinde yenileme ihtiyacı muhtemel olacaktır.

Arazi kullanımı ve arazi planlamasına yönelik çalışmalar yeterli düzeyde yapılamamakta, her kurum kendisi için gerekli bilgileri bağımsız olarak üretmekte, kamu kurum ve kuruluşları arasındaki organizasyon ve işbirliği eksikliği neticesinde bağımsız planlar oluşmakta, buna bağlı olarak da kaynak israfı, zaman, emek ve maliyet kayıpları ortaya çıkmaktadır.

Çoğu gelişmiş ülkelerde var olan, kadastro ile tapunun işlemlerinin ayrı ayrı kurumlarca yürütülmesi, taşınmaz piyasasının farklı iki kurumca idare edilmesi ve çok başlılığın yaratılması ile sistemin hantallaşması dezavantajlarına sahip olmayan ve her iki kurumu aynı Genel Müdürlükte toplayan Türk kadastro bu şekli ile Kadastro 2014 e uygun olmakta, ancak mevcut Genel Müdürlüğün tutucu

yapısı, vizyon sahibi olamaması ve son yıllarda siyasi bir kurum kimliğine bürünmesinden dolayı bu avantajları kullanamamaktadır.

Türkiye’de yapılan kadastral çalışmaların “kadastronun en kısa zamanda bitirilmesi” gibi kısa vadeli ve içerik olarak da yetersiz kalmasından dolayı haritaların %65’i grafik olarak üretilmiş ve bugün bu haritaların zemine uygulanabilirliği ve bilgi sistemlerine entegre edilebilmesi mümkün olamamaktadır. Kurulan yerel ağların birbirinden bağımsız olması, koordinatlı ve sayısal çalışılan bölgelerin ise mevzii ve yerel sistemde haritalarının üretilmiş olması ve memleket sistemine bağlanmamış olması bugün bu haritaların teknik kıymetinin düşük olmasına sebep olmaktadır. Geçmişte üretilen sayısal haritaların konum hassasiyetlerinin de çok düşük olması, bugün bu haritalardan faydalanmayı zor hale getirmektedir.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ülke kadastro suna bir çok yenilik getireceği ve karar verme, planlama, yönetim gibi bir çok konuda yardımcı olacağı göz ardı edilemeyecek bir gerçek olmasına rağmen, mevcut kadastral belgeler, haritalar ve yönetmelikler ile bu sistemin kurularak bir an önce hangi birim kadastro sununun yenilenmesi ihtiyaçlarını belirlemesi gerekmektedir.

Türkiye’de kadastro ilk kuruluş tarihinden itibaren devlet eli ile yapıla gelmiştir. Gerekli yasal düzenlemelerin yapılmış olmasına rağmen özel sektör kadastro işlerinde kullanılmamıştır. 1980’li yılların sonuna doğru birkaç ilçede yapılan kadastro çalışmaları haricinde özel sektöre kadastronun teknik boyutunda görev alma fırsatı verilmemiş, serbest piyasada bulunan ve mevcut kadastro teşkilatının birkaç katı potansiyele sahip olan özel sektör gücü atıl konumda bırakılmıştır. Ancak son üç yıl içerisinde yukarıdaki bölümde de bahsedildiği üzere yoğun bir şekilde özel sektöre ağırlık verilmiş, kurum bünyesine çok sayıda teknik personel alımı yapılmış ve özel sektörü ile bütünleşmiş bir yapılanma içerisine girilmiştir.

Ülkemizde kadastroya yapılan yatırım ve genel bütçeden ayrılan pay her geçen yıl biraz daha azalmakta iken son iki yıl içerisinde ayrılan bütçenin artırılmış olması, kadastroya bakış açısının değiştiğini göstermektedir. Bütün yatırımların altlığını teşkil eden haritaları üreten bir kurumun, Devlet Planlama Teşkilatının eylem planlarında da görev alması bütçe artırımını sağlamış, kurum imajı da değişmeye başlamıştır.

Ayrıca 5018 sayılı yasa gereği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İdare Faaliyet Raporunda misyonunu;

“Taşınmaz mala yönelik mülkiyet ve mülkiyete bağlı hakları belirleyerek, tapu ve kadastro hizmetlerini devlet güvencesi altında, hızlı, doğru ve güvenilir bir şekilde yaparak gerçek ve tüzel kişilere insan odaklı hizmet sunmak, mekansal bilgi sisteminin altlığını oluşturmak.”

Vizyonunu ise,

“Harita-Tapu ve Kadastro hizmetlerinin tek çatı altında toplandığı, mekana bağlı olmaksızın, bilgisayar ortamında takip ve sorgulamanın yapıldığı, mülkiyete yönelik işlemlerin güvenli bir şekilde gerçekleştirildiği hizmet odaklı, şeffaf bir kurum olmak.”

olarak belirlemiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, temel politika ve önceliklerini ise;

- Ülke tesis kadastro sunu tamamlamak,
- Tapu kayıtlarının daha güvenilir, saydam ve ulaşılabilir olması için otomasyon çalışmalarının bir an önce bitirilmesini sağlamak,
- AB uyum çalışmaları ile e-Devlet projesine geçiş sürecine ilişkin çalışmalara hız vermek.
- Gerçek ve tüzel kişilerin bilgi ve taleplerini elektronik ortamda hızlı bir şekilde karşılamak,
- Sayısal kadastro çalışmalarını ülke genelinde yaygınlaştırmak,
- Ülke genelinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini oluşturmak,
- Kadastral bilgi, veri ve dokümanları güncellemek,
- Talebe bağlı değişiklik işlemlerini lisanslı ölçme bürolarına devretmek,
- Mevzuata ilişkin gelişmeleri izlemek ve gerekli düzenlemeleri yapmak,
- Teknolojik gelişmeleri yakından izlemek ve bu doğrultuda donanımı yenilemek,
- Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına ve Medeni Kanunun 1007’ nci maddesi uyarınca Devletin sorumluluğu altında tutulan tapu siciline ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu, kadastroda karşılaşılan hukuki sorunlara çözümler bularak bu çalışmaların hukuki boyutuna yönelik düzenlemeler yapmak,

- Yabancıların mülk edinimlerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye genelinde taşınmaz mal edinme ve sınırlı ayni hak tesisi taleplerine bağlı olarak işlemlere yön verilmesini sağlamak, veri tabanını güncellemek ve buna bağlı olarak istatistiki raporları hazırlamak,
- TKGM'nce belirlenen amaç ve hedeflere ulaşmaya imkan sağlayacak olan Tapu Arşiv Bilgi Sistemi (TARBİS) projesi çalışmalarını sonuçlandırmak,
- Kadastro haritaların sayısallaştırılması yapılarak bilgi sistemi altlığı oluşturmak,
- Kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde gerekli düzeltmeler yapılarak zemin-ölçü-pafta uyumsuzluğu giderilerek doğru, güncel kadastro yapmak,
- 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları (LİHKAB) hakkında kanunun esasları belirlenerek, bunların yönetimi denetimini sağlamak,
- Tüm Bölge Müdürlüklerinde kalibrasyon baz istasyonları kurularak Bölge Müdürlüklerine bağlı kadastro müdürlüklerine ait elektronik ölçme aletlerinin kalibrasyon testlerinin bölgeler bazında yapılmasını sağlamak,
- Gelişen toplum yapısı ve teknoloji ile bilgi çağına ayak uydurmak, AB standartlarına uygun bir kurum haline gelmek,
- Halkın bilgi edinme hakkını kullanması için gerekli tedbirler almak,
- Her türlü kaynağın etkili ve verimli şekilde kullanımı için gerekli tedbirler almak ve bu amaçla diğer kuruluşlarla işbirliği yapmak,
- Stratejik yönetimin geliştirilmesini sağlamak,
- Yönetim Bilgi Sistemlerinin yapılandırılması tamamlanarak etkin kullanımını sağlamak,
- İnsan kaynakları yönetiminde performans odaklılık esasını gerçekleştirmek,
- Kurum personelimizin motivasyonunun artırılması, güven ve aidiyet duygularının geliştirilmesi için çalışmalar yapmak, olarak görev edinmiştir.

“İdare Faaliyet Raporu”nda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün temel politika ve öncelikleri konulu başlık altında sıralanan yukarıdaki maddelerin zamanında ve sağlıklı bir şekilde hayata geçirilmesi halinde anılan kurum ülkemizin çağdaş kurumları arasındaki önceliğini zorlayacağı aşikardır.

6- SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Türkiye kadastro sununun, Kadastro 2014’ün benimsediği ve ortaya koyduğu, taşınmazlar üzerindeki bütün hukuki durumların, hak ve mükellefiyetlerin gösterilmesi prensibini yerine getirebilmesi için, Türkiye’deki taşınmazla ilişkisi tüm kamu kurum ve kuruluşları, meslek odaları ve diğer toplum kuruluşlarının birlikte çalışması ve her kurumun ürettiği bilgilerin bir sistem altında toplanması ve bunun içinde bir bilgi standardının belirlenmesi ve bütün bu bilgi akışını kontrol edip gerekli düzeltme ve koordinasyonu sağlayacak bir üst kurumun kurulması gerekmektedir. Beş yıllık kalkınma planlarında bu görevlerin çoğu eylem planları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

Öngörülen kadastral hedeflere ulaşabilmek için TKGM yapısında köklü değişiklikler yapılması zorunludur. Gerekli yatırımların yapıldığı ve Türkiye kadastro sununun yakın bir zamanda bitirileceği varsayılırsa, daha sonraki yenileme, yaşatma ve mevzuat değişiklikleri ile getirilen 22/a, sayısallaştırma gibi mevzuatlar çerçevesinde daha nitelikli ve çok amaçlı kadastral işlemler için kurum yapısında bugünden radikal önlemler alınmalı, gerekli yasal düzenlemeler için zemin hazırlanmalı ve kadrolarda yenileşme ve özerklik sağlanmalıdır.

Ülke genelinde tüm parseller (taşınmazlar) tapu siciline kaydedildiğinde, özel ve geçici nitelikte olan ve tasfiyeyi öngören kuruluş kadastro sununa gerek kalmayacak ve işlevsiz kalan bu kurallar kendiliğinden ortadan kalkacaktır. Dolayısıyla, kuruluş (tesis) kadastro sunu olarak adlandırılan 3402 sayılı yasa ile öngörülen hizmetlerin ülke geneline götürülmesinin ardından, Kadastro Yasası’nın yeni baştan ve bir sonraki amaca uygun olarak yeniden ele alınması gerekmektedir (Köktürk 2003).

Tapu ve Kadastro birimlerinin aynı kurum çatısı altında, Kadastro 2014 deki gibi iç içe olması diğer ülkelere göre avantajken, bu avantajın değerlendirilmesi açısından yeni vizyonlara sahip olması yönünde atılımlar yapması gerekmektedir.

Kadastro 2014 reformundan beklenen ve istenilenlerden birisi de kadastral paftaların ortadan kaldırılarak kadastral modellemenin ön plana çıkmasıdır. Ülkemizde kadastral paftalar sadece mülkiyet bilgilerini ve konumlarını içerdiği için herhangi bir mühendislik, yatırım ve adaletli bir vergi sisteminin oluşturulmasında çok faydalı olamamaktadır.

Türkiye’de kurulmakta olan TAKBİS elbetteki ülkeye ve kadastroya çok faydalı olacaktır; ama mevcut bilgi ve belgelerle bu çokta mümkün görülmemektedir. Bu sebeple değiştirilen 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesine göre veya 2859 sayılı Yenileme Kanununa göre yapılacak çalışmalarda çok amaçlı kadastroya yönelik çalışmalar yapılmalı, bu çalışmalar sonucu bilgi sistemine altlık teşkil ettirilmelidir.

Bilgi ve Teknoloji çağında bulunduğumuz bu günlerde haritacılık sektöründe çok hızlı gelişmeler meydana gelmektedir. Uydu görüntülerinin çözünürlükleri santimetreler düzeyine inmiş, Pseudolitler (Uydusallar) sayesinde yoğun yerleşimlerin bulunduğu şehir merkezlerinde bile duyarlı konum belirlemeler yapılabilmektedir. Bu amaçla yapılan çalışmalardan CORS-TR bir an önce bitirilmeli ve buna dayalı olarak GPS’lerin kadastral detay ölçümlerinde sürekli kullanımları ve tüm kamu kurum ve kuruluşların da Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarına göre çalışmaları sağlanmalıdır.

Bilgi sistemine entegrasyon sürecinde, mevcut kadastral paftaların sisteme girilmesi gerekmekte iken tüm paftaların ülke koordinat sisteminde olmaması ve kenarlaşma sorunlarından dolayı sisteme dahil edilememektedir. Bu sorunun aşılması için bu tip paftaların öncelikle ITRF sistemine çevrilmesi için yoğun bir çalışma başlatılmalıdır. Zira bu çalışma yapılmadan bilgi sistemi kurulumu çalışmasına devam edilmesi niteliksiz ve eksik bir bilgi sisteminin ortaya çıkmasına ve bir bilgi sisteminden beklenen gerekleri yerine getirememesine sebep olacaktır.

Bu çalışmaların yapılabilmesi için TKGM'nün gerekirse özel sektörü ile birleşerek, Kadastro Kanununun 22/a maddesine göre ihaleler yapması ve sonuçlarının bir an önce alınarak çok amaçlı kadastro hizmete sunması gerekmektedir.

Harita yapan ve yaptıran kurum ve kuruluşların, planlama veya mükerrer harita yapmaması için TKGM tarafından bir an önce Harita Bilgi Bankasını sonuçlandırması ve hizmete sunması gerekmektedir. Bu hizmetle Devletin kaynakları mükerrer harita için israf olunmayacaktır.

TKGM tarafından TAKBİS projesi altında yapılan kurumsal kadastro yazılımının bir an önce sonuçlandırılması ve kullanıma sunulması kendi müdüriyetleri ve özel sektör açısından önem arz etmektedir.

Türkiye de Ulusal Veri Değişim Formatında bilgiler üretilmesi gerekirken kurumlar bu kurallara uymamakta; üretilen bilgiler sadece kendi kurumlarına yönelik kullanılabilir. Türkiye de bulunan haritacılık yazılım firmaları da bu kurallara uymadan yazılımlarını yapmakta olduğundan, üretilen bilgiler arasında uyumsuzluk meydana gelmektedir. Kadastro 2014 de ki hedefler için bunun bir an önce disiplin altına alınması gerekmektedir.

Parsel tabanlı bilgi sisteminde taşınmaza ilişkin bütün bilgilerin(değer haritaları, toprak cinsi, toprak sınıfı, jeolojik yapı, su, bitki örtüsü, doğal ve yapay kaynaklar, demografik yapı v.b.) sisteme girilmesinden sonra yatırımlarda ve projelerde çok fazla etüt yapılmasına gerek kalmadan karar verme süreci kısalacak ve kaynak israfının önüne geçilecektir. Sistem sayesinde ülke kaynaklarının envanteri çıkarılabilecek ve planlı kullanımların önü açılarak ülke kaynaklarının plansız, programsız ve boşa harcanmasının engellenmesi sağlanacaktır. Bu ve buna benzer birçok önlemler ile kadastroya yapılan yatırımın çok daha fazlasıyla geri dönüşümü ve sürekliliği sağlanacaktır.

Kadastro ölçmeleri, tescil, değerlendirme ve planlama ile bunların taşınmaz piyasalarının işletilmesindeki; temel hedefi sürdürülebilir kalkınma olan bütüncül bir sistemin bileşenleri olarak algılanmalıdır. Böylesine geniş ve bütüncül bir yaklaşım sonucunda, toprağa ilişkin tüm hak kısıtlılık ve sorumlulukların bir

arada yürütülmesi ve yönetilmesi gerekmektedir. Bu içerik geçmişteki klasik kadastro ve tescil sistemlerinden çok daha kapsamlıdır (Çağdaş ve Gür 2003).

TKGM tarafından gerçekleştirilmesi planlanan projelerin hayata geçirilmesi planlı hareket etmenin temel taşlarını oluşturması açısından büyük önem arz etmektedir.

TKGM hizmetlerinin etkili bir şekilde sunulabilmesi için personelin bilgi ve donanımının artırılması amacıyla hizmet içi eğitimlere daha çok zaman ve kaynak ayrılmalı ve bu eğitimler çeşitlendirilmelidir.

TKGM misyonunun, özellikle görev ve sorumluluğunun daha etkin ve verimli bir şekilde yerine getirilmesi için mesleğe yarışma ve yeterlik sınavıyla giren, mesleki teknik ve uzman personel istihdamının başlatılması gerekmektedir. Bu amaçla yasal düzenlemeler yapılarak personel alımı yapılmalıdır.

TKGM karar ve işlem sürecinin hızlandırılması için bilgi ve iletişim teknolojilerinden azami derecede faydalanılması gerekmektedir. Bu kapsamda yönetim bilgi sisteminin işlerliğini kazanması için yapılandırma hızlandırılmalı, yazılımlar tamamlanmalı ve görevli personel bu konuda eğitime alınmalıdır.

TKGM'nün fiziki çalışma ortamının ve koşullarının iyileştirilmesi, iş kalitesini ve verimliliğini de arttıracaktır.

TKGM çalışanlarının aynı yoğunluk ve sorumlulukta faaliyet gösteren diğer kamu kurumlarında çalışan personele göre ücretlerinin yetersiz olması, personeli diğer kurumlara geçmek gibi bir çaba içerisine sokmaktadır. 2006 yılı içerisinde birçok personel başka kurumlara naklen geçmiştir. Bu kişilerin kurum değiştirmelerindeki nedenler arasında maddi imkânlar tercihi birinci sırada yer almaktadır. TKGM'nce insan kaynağına yapılan yatırımların bu sayılan nedenlerden dolayı diğer kurumlara geçişlerine engel olunamamaktadır.

TAKBİS, TARBİS, TUCBS gibi büyük, birbirleri ile irtibatlı ve bilişim sektöründeki son teknolojilerinin kullanıldığı önemli e-devlet projelerinin daha sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için TKGM bünyesinde Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığının kurulması için acilen gerekli çalışmaların başlatılması gerektiği düşünülmektedir.

Devletin küçültülmesi ilkesine uygun, yapan değil yaptıran, kural koyan, yönlendiren ve denetleyen, sektörün lokomotifi olabilecek yapıda yeni bir kurum yapısı oluşturularak hedeflerin süresinde yerine getirilmesi amaçlanmalıdır.

Teşkilat yasasında yapılacak düzenleme ile TKGM idari yapısının en azından “Müşteşarlık” düzeyinde yapılandırılması veya görev ve fonksiyonları gereği “özel bütçeli özerk bir yapıya” dönüştürülmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Bu yapısal değişikliklerden uygun olan yapının kurulmasının sağlanması ile “harita üreten kurumların, üretim görevlerinin alınarak”, ihtiyaçlarına göre harita üretimlerini bu bünye tarafından yapılması, bu sayede mükerrer üretimlerin ortadan kaldırılması sonucunda devletin önemsenmeyecek kadar büyük kamu maliyesi tasarrufu sağlanacaktır.

KAYNAKLAR

- Bıyık C. 1997. Kadastro ve İmar İlişkileri, İmar Planlama Teknikleri, Trabzon
- Çağdaş ve Gür 2003. Sürdürülebilir Kalkınma ve Kadastroda Evrim, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, 2003/89, Ankara
- Çay T. ve ark. 2006. Türkiye Kadastrosunun ‘Kadastro 2014’ Vizyonuna Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması S.Ü. Bilimsel Araştırma Projeleri (BAP) Proje No: 05401010, Konya.
- DPT 2001. VIII.Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara
- Erkan H. 1989. Kadastro Bilgisi, M.M.O., Konya
- Erkan H.1995. Kadastro Tekniği, Harita Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara
- Gürkan O.1984. Harita ve Kadastro Mühendisliği, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, S:50-51 Ankara.
- Henssen ve Williamson 1990. I.P.,Land Registration, Cadastre and Its Interaction A World Perspective, FIG 19.Congress, Helsinki, 7.Commission
- İnam Ş. 1999. Türkiye’de Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Kullanılabilirliği Üzerine Bir Araştırma, Doktora Tezi, S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- İnam ve Dikici 2002. Tapu ve Kadastro Teşkilatında Değişim İhtiyacı, S.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 520-530, 16-18 Ekim, Konya.
- İnam Ş. 2001. Türkiye Kadastrosu Çalışmalarında Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Özellikleri ve Uygulanan Standartlara Göre Kullanabilme İmkanlarının İncelenmesi, Selçuk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, sayı:1, sayfa:26-33 Konya.

İnam Ş. 2001. Türkiye Kadastro Çalışmalarında Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Özellikleri ve Uygulanan Standartlara göre Kullanılabilme İmkanlarının İncelenmesi”, S.Ü. Müh. Mim. Fak. Dergisi, c.16, s.1, Konya.

Kaufmann ve Steudler 1998. “Vision for Future Cadastral Systems” FIG.

Koçak H. 2001. Yenileme paftalarında Düzeltme, TKGM Mülkiyet Dergisi,Sayı:42, Sayfa:30-31 Ankara.

Koçak H. 2003. Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları, TKGM Mülkiyet Dergisi, Sayı:48, Sayfa:2-9 Ankara.

Koçak E. 1987. Grafik Kadastral Haritaların Sayısallaştırılması, Prof. Burhan Tansuğ Fotogrametri ve Jeodezi Sempozyumu, İstanbul.

Koçak S. 2004. Teşkilatımızın Sorunları, Yeniden Yapılandırılması ve Çözüm Önerileri, Mülkiyet Dergisi, sayı: 53, 24-25, Ankara.

Köktürk E. 2003. Türkiye Kadastrounun Tarihsel Görevi, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, sayı:2003/89,sayfa 29-41. Ankara.

Köktürk E. 2003. Türkiye Kadastrounun Tarihsel Gelişimi, 9.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

Kul B. 1998. Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine Geçişte Kadastrounun Özelleştirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Öksüz H. 1999. Kadastro Kanununun 41. Maddesine Göre Teknik Hataların Düzeltilmesi, TKMD Mülkiyet Dergisi, Sayı:34, Sayfa:24-25 Ankara.

Özen S. 1995. Kadastral Yenileme Üzerine Hukuki Görüş ve Kavramlar, TKMD Mülkiyet Dergisi, Sayı:18, Sayfa:58-60 Ankara.

Özkan ve Yalpır 2005. Taşınmaza Ekonomik Bakış ve Değerlendirmesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 10. Türkiye Harita ve Bilimsel Teknik Kurultayı, 28 Mart-1 Nisan, Ankara.

Şahin B. 1999. Türkiye Kadastrounun Çok Amaçlı Kadastroya Dönüştürülmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

TKMD 1991. Harita Yapımında Özel Sektörün Rolü, Mülkiyet Dergisi, S:5 Ankara

Toprak Yönetimi Paneli Sunumu HKMO 2003, İstanbul

TÜBİTAK 1986. Harita ve Kadastro Reform Projesi, Çevre ve Tasarım Raporu (2.Aşama), Ankara.

Tüdeş ve Bıyık 1994. Kadastro Bilgisi, K.T.Ü. Basımevi, Trabzon.

Yomralıoğlu ve ark. 2003. Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistemler İçin Bir Vizyon, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

INTERNET KAYNAKLARI

- [1] www.fig.org
- [2] <http://www.hgk.mil.tr/projeler/jeodezi/tutga/onsoz2.htm>
- [3] www.hkmo.org.tr
- [4] www.oicrf.org
- [5] <http://www.swisstopo.ch/fig-wg71/doc.htm>
- [6] www.tkgm.gov.tr

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 03/04/1977

Doğum yeri Ankara

Lise 1991-1993 Seydişehir Lisesi – Seydişehir / KONYA

Lisans 1993-1997 Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fak.
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

Çalıştığı Kurum ve Görevler

1998-2000 Erzurum Kadastro Müdürlüğü/ERZURUM
(Mühendis)

2000-2003 Tapu ve Kadastro VI. Bölge Müd./ ANTALYA
(Mühendis)

2003-2007 TKGM-Kadastro Dairesi Başkanlığı/ANKARA
(Kontrol Mühendisi)

2007- TKGM-Fen Dairesi Başkanlığı/ANKARA
(Şube Müdür V.)