

Sempozyum, Konferans, Seminer

2. KADASTRO KONGRESİ YAPILDI

Türkiye'de kadastru sistemini ve uygulamalarını değerlendirmek, yaşanan sorunları ve beklentileri ortaya koymak, böylece gelecekteki Türkiye kadastrusunun içermesi gereken bilgileri, üstlenmesi gereken yeni görevleri doğru saptayabilmek ve oluşturulacak bir bilgi sisteminin kullanıcılarının gereksinimlerini eksiksiz karşılayabilecek içerikte oluşması için görüşler geliştirmek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 161'inci kuruluş yılı kutlamalarını da kapsayan, Odamız ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ortaklaşa düzenlediği "2. Kadastro Kongresi" 21-24 Mayıs 2008 tarihleri arasında Ankara'da gerçekleştirilmiştir.



2. Kadastro Kongresi'ne, çalışma alanlarında kadastru ile ilişkisi olan farklı meslek disiplinlerinden mühendis, mimar, şehir ve bölge plancısı, bilim insanları ve uzmanların temsil ettiği kamu kurum ve kuruluşları, merkezi ve yerel yönetimler, üniversiteler, yabancı bilim insanları ve uzmanlar ile özel sektör kuruluşları tarafından 42 bildiri sunulmuştur. Kongreye 494 delege, 216 konuk, toplam 710 katılım sağlanmıştır.

Kongre Başkanı Sn. Prof. Hüseyin ERKAN, HKMO Genel Başkanı Sn. Ali Fahri ÖZTEN, TMMOB Genel Başkanı Sn. Mehmet SOĞANCI, Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Sn. Mehmet Zeki ADLI ile Bayındırlık ve İskan Bakanı Sn. Faruk Nafiz ÖZAK açılıştaki konuşmalarıyla Kongreye katkı vermişlerdir.

2. Kadastro Kongresi'ne, FIG Başkan Yardımcısı Prof. Dr. Paul Van Der MOLEN, Avusturya Ölçme ve Değerlendirme Federal Ofisi temsilcisi Gerhard MUGGENHUBER, Hollanda Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcisi BARNASCONI, Münih Teknik Üniversitesinden Micheal KLAUS, Libya'dan Mahmoud EJWELİ, Avustralya'dan Antony BURNS, Azerbaycan'dan BAYRAMOV ELKHAN, Guliyev EMİN, İsmailov MUSHVİG, Mammadov BABEK, Shukurov SAHİB, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nden Hacire DENİZ, Sırbistan'dan Suleiman DABBAS ve Özbekistan'dan Mübariz İSMAYİLOV bildirisini ile etkinliğe katkı vermişlerdir.

Ölçme Teknolojileri ve Yazılım Fuarı açılışı Bayındırlık ve İskan Bakanı Sn. Faruk Nafiz ÖZAK ve Oda Başkanı Ali Fahri ÖZTEN tarafından gerçekleştirilmiştir. Açılışa Bakanlık Müsteşarı Sn. Sabri ERBAKAN, Müsteşar Yardımcıları Sayın Mahmut KÜÇÜK, Sayın Emrullah KARDEŞ ve Sayın Sadık YAMAÇ ile Genel Müdürler katılmışlardır.

Kongre Açılış Bildirisini FIG Başkan Yardımcısı Prof. Dr. Paul Van Der MOLEN sunmuştur.

Kongrede sundukları bildirisini ile kadastru hizmetlerinden ve ürünlerinden yararlanan merkezi ve yerel idarelerimiz gereksinimlerini, görüş ve önerilerini ortaya koyarak, bilim insanlarımız, yabancı bilim insanları ve uzmanlar ile yabancı devlet temsilcileri dünyadaki gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki uygulamalardan örnekler vererek kadastru konusunda geniş bir çerçeve çizmişlerdir.

Kongrede, Türkiye'de kadastrunun şimdiye kadar tapu sicil sistemini kurma göreviyle tamamlanan ve bazen tesis kadastrusu adıyla da tanımlanan bir hizmet olarak algılandığı, oysa bütün dünyada gözlendiği gibi, tapu ve kadastru hizmetlerinin sürekli ve gelişen temel bilgi teknolojilerinin de desteğinde, içeriği giderek zenginleşen, yeni görevler yüklenen arazi ve mekansal bilgi sistemine evrilen çok amaçlı bir kamu hizmeti olduğu vurgulanmıştır.

Çok amaçlı kadastrunun ise;

- Taşınmazların güvence altına alınmasının,
- Araziye ilişkin her tür proje ve uygulamasının,
- Kamu, Hazine ve Vakıf taşınmazlarının envanterlerinin çıkarılmasının,
- Toprağa ve taşınmazlara bağlı kredi piyasasının,
- Adil vergilemenin,
- Taşınmaz işlemlerinden kaynaklanan devlet gelirlerinin,



- Coğrafi ve Kent Bilgi Sistemlerinin,
- Adil ve hızlı kamulaştırmanın,
- Çevre koruma ve çölleşmeyle mücadelinin,
- Kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanlarının,
- Toprak koruma ve arazi kullanım planlamasının,
- Kırsal alan düzenlemesi ve arazi toplulaştırmasının,
- İmar planlarının ve parselasyon planlarının,
- Tarım Bilgi Sistemi ve Doğrudan Gelir Desteği için doğru ve güncel bilginin,
- Arazi Bilgi Sistemi olarak kurulduğunda, her tür kara para, mali suç araştırmalarının ve malvarlığı sorgulamalarının, temel ve güvenilir altlığını oluşturduğu dile getirilmiştir.

Kongrede özetle aşağıdaki görüşler öne çıkmıştır;

Uluslararası Haritacılar Birliği (FIG) Kadastro Komisyonu İkinci Başkanının ifadesi ile tapu ve kadastro faaliyetlerinin tek bir çatı altında yürütülmesi, gerek fonksiyonel içerikleri ve gerekse elektronik yönetime sağlayacakları katkılar yönüyle artık bir zorunluluktur. FIG'e bağlı tüm ülkelere bu yapı önerilmektedir. **Türkiye'de uygulanan tapu kadastro birlikteliği bu yönüyle diğer ülkelere örnek olacak bir yapıdadır.**

Türkiye'de e-devlet yaklaşımı

e-devlet projelerinin hepsinde de coğrafi boyutun olması kaçınılmaz bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda, öncelikle coğrafi verilerin, tüm kullanıcı kurumların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde içerik standartları oluşturulması, coğrafi veri değişim standartları belirlenmesi, kamu kurum ve kuruluşlarının sorumlusu oldukları coğrafi bilgileri ortak altyapı üzerinden kullanıcılara sunabilmelerinin sağlanması amaçlarıyla Ulusal Konumsal Veri Altyapısının ivedilikle hayata geçirilmesi gerekmektedir. Bununla beraber, Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) hem tapu hem de kadastro ayağıyla çalışır vaziyete getirilmesi de ülkemiz bilgi toplumu stratejisinin en önemli hedeflerinden biri haline gelmiştir.

Kadastro bugün tüm dünyada kalkınma ve çevresel gelişimi sağlamak için yeniden tasarlanmaktadır. Ülkemiz için dünyadaki ve Avrupa ülkelerindeki çağdaş düzeyle uyumlu çok amaçlı bir kadastro sisteminin oluşturulması, “arazi kayıt sistemi”, “tarım bilgi sistemi”, “coğrafi bilgi sistemi”, “kent bilgi sistemi”, “e-Devlet” çalışmaları açısından da öncelikli ve zorunludur.

Bu nedenle ülkemizde kadastroya konu oluşturacak alanların yeniden gözden geçirilmesi, TKGM'nün yeni yüzyılın gelişmelerine ve beklentilerine uygun çağdaş çok amaçlı kadastroyu gerçekleştirebilecek mevzuata ve örgüt yapısına kavuşturulması, mekânsal bilgi sistemlerinin oluşturulmasında, güncel tutulmasında, yaşatılmasında ve hizmete sunulmasında, parsel bazlı arazi bilgi sistemleri ve Coğrafi Bilgi Sisteminin kurulmasında önemli bir adım olacaktır.

Kamu ve Özel Sektör birlikteliğiyle gerçekleştirilen kadastro

İhaleli işler kapsamında; 2004 yılında 19, 2005 yılında 153, 2006 yılında 203 ve 2007 yılında 117 olmak üzere toplam 492 proje sözleşmeye bağlanmıştır. Yaklaşık 175 adet firma veya firma grubu 492 kadastro projesini üstlenmiştir. Harita özel sektör kuruluşları dört yıldır Sayısal Kadastro yapımı işlerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü personeli ile birlikte eşzamanlı sürdürmektedir. Harita özel Sektörü, kadastroda iş arzının düşmesi, adaletsiz ve haksız rekabete dayalı ihaleler nedeniyle zor durumdadır. İhale biçimi değişmelidir. Tapu ve kadastro çalışanlarının ücretleri de mutlaka ve geciktirilmeden iyileştirilmelidir.

Kültür tabiat varlıklarının ve Vakıf taşınmazların korunması ve yaşatılması için kadastro

Kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve yaşatılmasında öncelikle güncellenmiş kadastro bilgilerinin ve mülkiyet durumlarının erişilebilir olmasının sağlanması ve bu bağlamda kurumlar arası koordinasyonun oluşturulması zorunludur. Bu koordinasyon çerçevesinde; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararlarına ilişkin SIT sınırlarının, tescilli parsel ve yapıların verileri Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği standartlarına uygun biçimde düzenlenmeli ve ilgili Genel Müdürlük kanalıyla TKGM'ye iletilerek bilgiler sistemde güncel tutulmalıdır.

İmar planları çalışmaları sırasında Vakıf taşınmazlar çoğunlukla yol, yeşil alan, otopark vb. DOP'tan karşılanması gereken alanlara tahsis edilmektedir. Şahıs parsellerinde İmar Kanununun 15. ve 16. madde uygulamaları yapılırken, Vakıf parselleri değerlendirme olanağı olmayan alanlara isabet ettiğinden değerlendirilememektedir. Bu nedenle gelir getirici nitelikteki vakıf taşınmazların akar niteliği korunamamakta, Vakfiye şartlarının yerine getirilmesinde problemler yaşanmaktadır. Bunun önlenmesi için imar planı uygulamalarında 18. madde uygulaması yapılmadan 15. ve 16. Madde uygulaması yapılmaması ve belediyelerin 18. Madde uygulamasının zorunlu hale getirilmesi gerekmektedir.

Ülkemizdeki imar uygulamalarının büyük çoğunluğunu kapsayan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması, mevcut en adil imar uygulama yöntemidir. Ancak yapılan uygulamalarda görülmektedir ki, taşınmazların değerinin korunması konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu yetersizlik mutlaka giderilmelidir. Vakıf Bilgi Sistemi, Tapu Kadastro Bilgi Sistemi ile aynı Ulusal Konumsal Veri Alt yapısına kavuşturularak veri alış verişi sağlanmalı ve sistemdeki bilgiler güncel tutulabilmelidir.

Kentsel Dönüşüm, kıyı ve imar uygulamaları için kadastral bazlı taşınmaz değerlendirme haritaları

Kentsel Mekânın oluşumunun, ilişkilerinin ve dönüşümünün incelenmesinde en önemli nokta üretim araçları ve mülkiyet ilişkilerinin kavranmasıdır. Tüm planlama süreçleri gibi 'Kentsel Dönüşüm' süreçlerinin tümü, mülkiyet ilişkileri içinde gelişmektedir. Bu durum çok amaçlı kadastroyu zorunlu kılmaktadır. Ayrıca Kentsel Dönüşüm rant amaçlı değil, kent ve toplum sorunlarının çözüm aracı olarak uygulanmalıdır. Kentsel Dönüşüm 3194 sayılı İmar Kanunu içerisinde ve kent planlamasından kopartılarak parçacı bir yaklaşım şekline dönüştürülmemelidir. Kentsel Dönüşümde yöreye ilişkin kimlik, kültür ve sosyal zenginlikler yok edilmemelidir. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce kongrede sunulan "Kadifekale Heyelan Bölgesi Dönüşüm Projesi" bu yöndeki en uygun örneklerden biridir.

Türkiye'de değerlemeye konu olan taşınmazlar; arazi, arsa ve yapı olarak sınıflandırılmakta; halihazır haritalar ve kadastro paftaları üzerinde gösterilmektedirler. Ancak özellikle gecekondur türü yapılaşmanın yer aldığı kamu orta malları ve sahipsiz yerler kadastro planlarında yer almamaktadır. Yine yasal süreçlere uygun olarak yapılıp, yapı kullanma izin belgesine sahip olan/olmayan, cins değişikliği işlemi uygulanmayan taşınmazlar, tapu kütüğünde ve kadastro paftalarında yapısız taşınmaz; arazi-arsa olarak görülmektedir. Bu durumdaki tapu sicili ve kadastro paftası, taşınmaz değerlendirme için gerekli olan altlığı oluşturamamaktadır. Tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğünde yer alan satış bedeli de, çoğu zaman pazar değerinin çok altında kalmakta, emsal olarak kullanılmasında sakıncalar oluşmaktadır.

Bu sakıncaların ortadan kaldırılması için ivedilikle ülkemizde taşınmaz değerlendirme haritaları kadastral bazlı oluşturulmalı ve değerlendirme yapanların kullanımına sunulmalıdır. Değerleme haritaları, mahkeme bilirkişileri için de bağlayıcı olmalıdır.

İmar uygulamaları, kentsel dönüşüm kıyı alanlarına ilişkin taşınmaz değerleri ve mülkiyet açısından yetersizliklerin ve eksiklerin giderilmesi yönünde yapılan çalışmalar hakkında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğü'nce Kongrede sunulan bildiri;

- 18. madde uygulamasında eşdeğerlik ilkesini esas alan projenin test aşamasından geçtiği, meslek odalarıyla görüşme aşamasına geldiği,

- Dönüşüm alanlarında her bir birim alanın veya parselin proje öncesi ve sonrası toplam değer içindeki payının eşit olmasına dayalı bir sistemin oluşturulmaya çalışıldığı,
- Kıyı alanlarının DOP'a konu alanlar haline getirilerek Kıyı Kanunu'nda ön görülen biçimde kamuya kazandırılması yönünde imar mevzuatı düzenleme ön çalışmalarının sürdürüldüğü dile getirilmiştir.

Türkiye'de kırsal alan düzenlemesi arazi toplulaştırmasında yeni yaklaşımlar

Kadastro çalışmaları taşınmazın fiziki ve geometrik özelliklerinin yanı sıra taşınmazın niteliklerini ve değerine etki edebilecek unsurları da içermelidir. Kamu yatırımlarının verimli olabilmesi için gelişmiş ülkelerdeki uygulamalara benzer şekilde tüm kamu yatırımları öncesinde toplulaştırma yönteminin uygulanması özellikle tarımsal üretim içinde yer alan ailelerin üretim dışına atılmasını engelleyecek ve kamulaştırma maliyetlerinde de çok önemli tasarruf sağlayacaktır.

Bu nedenlerle karayolu, demiryolu, sulama, hava alanı gibi bayındırlık projeleri kamulaştırma uygulamalarının bugünkü uygulama yöntemine ivedilikle son verilmelidir.

Türkiye'de kırsal alan düzenlemesi arazi toplulaştırması için arazi stoğu ihtiyacı bulunmaktadır. Bu gereksinimin karşılanabilmesi için her şeyden önce hazine arazilerinin satılmaması ve bu yönde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Geçmişte yapılan kadastro çalışmalarında büyük miktarda tescil harici alanlar bırakıldığı bilinmektedir. Özellikle büyük baraj projelerinde rezervuar alanlarındaki tescil harici yerlerin kamulaştırma başlamadan hazine adına tescil edilmesi gerekmektedir. Bu işlem sayesinde tescil harici yerlerin imar ve ihya iddiası ile sahiplenilmesi ve kamulaştırmanın haksız kazanç kapısı olmasının önüne geçilmesi sağlanacaktır.

Arazi toplulaştırma ile imar uygulama çalışmaları, kadastroyun yenilenmesini ve güncellenmesini sağlayan çalışmalardır. Bu nedenle kadastro yenileme programları, **arazi toplulaştırma ve imar uygulama gibi çalışmalarla eşgüdüm içerisinde planlanmalı ve uygulanmalıdır.**

Kırsal alan düzenlemesinde sadece Harita ve Kadastro Mühendisleri ve Ziraat Mühendislerinin değil diğer meslek disiplinlerinin de katılımı ile geniş alanlarda, havza ölçeğinde arazi planlamasının yapılması ve buna göre arazi toplulaştırma çalışmalarının yürütülmesi sosyal, bilimsel ve teknik açıdan uygun çözüm olacaktır.

Ülkemizde tarım arazilerinin kadastral kayıtları yapılmaktadır. Bu kayıtlar mülkiyetin belirlenmesi açısından günün ihtiyaçlarına cevap vermektedir. Ancak koruma, geliştirme ve verimli kullanma açısından; kullanım şekli ve nitelikleri ile ilgili ek arazi bilgilerine gereksinim olduğu ortadadır.

Yapılan arazi tanımlama ve kayıtlar günün koşullarına göre gözden geçirilmeli, tarım arazileri için sadece parsel bazlı değil, arazi nitelikleri ve kullanım şekillerini de içeren

ulusal koordinat sistemine bağlı olarak geniş alanları kapsayan bilgilerin kayıtlarına bir an önce geçilmelidir. Bunun için kadaströ çalışmalarında arazinin nitelikleri ile ilgili bilgileri içeren 5403 sayılı Kanunda yer alan tanımlara uygun bilgilerin tapuya işlenmesi tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve toplum yararına verimli kullanılması açısından önemli 5403 sayılı Yasa ile getirilen arazi sınıflama sistemine uygun kayıtlar yapıldığında arazinin sadece parsel şekli ve mülkiyet bilgileri değil toprak, topografya ve kullanım şekli hakkında da bilgiler kayıt altına alınmış olacaktır.

Sektörler arası kullanılabilen bir kadaströ modeli oluşturulması

Çevre koruma ve alan yönetimi günümüz dünyasında insanlığın en önemli ve en öncelikli gündem maddesidir. Doğal Değerleri korumak için sektörler arası eşgüdüm ve çalışmalara temel altlık oluşturacak olan Kadaströ sadece bir mülkiyet haritası değil aynı zamanda sektörler arası kullanılabilen bir model olmak zorundadır.

Bu nedenle çok amaçlı kadaströ çalışması modellemesinde çevre koruma ve alan yönetimi boyutuna önem verilmelidir. Çevre koruma zonları ve alan kullanımı kararlarının taşınmaz kayıtlarında yer alması, taşınmaz sahiplerinin, taşınmazlarına ilişkin mülkiyet hakkı kısıtlarını önceden bilmesi, çevre koruma kararlarının ve alan yönetimi kararlarının uygulanmasını kolaylaştıracaktır. Ayrıca kamu yararı için yapılan çevre koruma faaliyetlerinin, sosyal bir problem haline dönüşmesini de önleyecektir. Çevre koruma ve izlemeye özgü mekânsal verilerin de yer aldığı çok amaçlı kadaströ çalışmaları ile alan yönetim kararlarının, tek elden yürütülmesi, doğru ve zamanında gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.

Orman kadaströsu, 2B alanları, mera, yaylak ve kırsaklar

Günümüze değin ertelenmiş olan Doğu Karadeniz Bölgesindeki Orman Kadaströ Çalışmalarında tapu kaydına dayalı yerlerde yaşanan Mülkiyet Sorunları, 4785 sayılı ve 6831 sayılı Kanunların birlikte ve tam olarak uygulanmasıyla ancak çözümlenebilecektir.

Muğla, Aydın, İzmir ve diğer illerdeki fıstık çamları alanları konusu özel olarak ele alınmalı, tapu ile vasıf tayini konusu teknik, hukuki ve bilimsel olarak yeniden değerlendirilmelidir.

Teknik yeterliğe haiz olmayan ve zemindeki sınırları doğru şekilde göstermeyen orman kadaströ haritaları sadece kroki mahiyetinde kabul edilerek, orman tahdit tutanaklarına göre sağlıklı haritaya dönüştürülmelidir. Böylece orman sınırlarının çekişmesiz bir duruma getirilmesi yanında kadaströ yenileme projelerinin de programlanacak süre içinde tamamlanması sağlanmış olacaktır.

Orman konusunda bir milli politika izlenmek zorunluluğu vardır. Orman her siyasi iktidarın kendi görüşüne göre

şekillenecek bir olgu olmamalıdır. "Nitelik kaybı" kavramının hukuki ve bilimsel dayanağı yoktur. Türkiye ormanlarının hiçbirisi doğal olarak nitelik kaybetmemiştir. Dolayısıyla 2B'nin de hukuki ve bilimsel dayanağı yoktur. Dünyanın hiçbir ülkesinde nitelik kaybı kavramıyla ormanlara zarar vermek söz konusu değildir.

Yerleşim alanı haline dönüşmüş yerler yerleşim alanı tanımı ve kriterleri arazi kullanım kararları ve çevresel değerleri dikkate alınarak Türkiye ölçeğinde yeniden belirlenmesi, toprağın mülkiyeti devredilmeden suçu özendirerek ve rant yaratmayacak biçimde ekonomik, sosyal, kültürel ve toplumsal yapı çerçevesinde çözüm yolu araştırılmalıdır.

2B alanlarında devletin verdiği tapular gerekçe gösterilerek haksız ilişkiler sonucu açılan, satılan orman alanlarındaki yerlerde tapu verilmesi söz konusu olmamalıdır.

Mera, yaylak, kırsak gibi hayvancılıkta kullanılan veya bu şekilde kullanılmasında yarar bulunan alanlar Mera Yasasına göre değerlendirilmelidir. Tarımda kullanılan veya bu şekilde kullanılmasında yarar bulunan yerler iç göçler ve evvelki tecrübeler ışığında gerçek orman köylülerine tahsis edilmeli, belli bir süre işlenmediğinde geri alınıp ormana dönüştürülmelidir.

Orman dışına çıkarılan alanlardan belli özelliklere sahip olanlar; ilgili yasaların çevrenin, doğal ve kültürel varlıkların korunmasına ilişkin hükümleri göz önünde tutularak öncelikle bu amaçlara tahsis edilmeli, söz konusu yasaların koruduğu kaynak değerlerine zarar verecek şekilde kullanılmamalıdır. Kongrede dile getirilen sorunların çözümlerine ilişkin somut adımların atılması için TMMOB Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odamız ilgili idarelerle birlikte bilim insanlarının, uygulamacı kamu ve özel sektör temsilcilerinin katılımlarıyla çalıştaylar düzenlemelidir.



Kongreye ilişkin açılış konuşmaları, sunulan bildiriler, sorular ve yanıtlar ile panel ve kongre sonuç bildirgesi, basımı yapılacak kongre kitabında yer alacaktır. Kongre Sonuç bildirgesi ve ayrıntılı bilgilere Odamız web sayfasından ulaşılabilir.