

# Ülkemiz Kadastrosunda Yenileme Olgusu ve Öneriler

Nevzat İhsan SARI<sup>1</sup>, Zerrin DEMİREL<sup>2</sup>

## Özet

Dünyadaki kadastral reform süreçlerine bakıldığında, kadastro verilerinin, güncelleştirilerek parsel tabanlı mekânsal bilgi sistemlerinin zorunlu kıldığı sayısal formatta yenilendikleri görülmektedir. Bu yenileme çalışmalarıyla, kadastro, kapsam ve veri bakımından da genişletilerek çok amaca yönelik beklentileri karşılayabilir niteliğe ulaşmıştır.

Ülkemizde dar bir bakış açısı ile uygulanan kadastro yenileme çalışmaları ise; yapılan hataların düzeltilmesi, çizgisel planların sayısal duruma getirilmesi ve teknik olarak yetersiz olan kadastral haritaların yenilenmesi olarak sürdürülmektedir. Günümüz kadastrosunun gereklerinden uzak olan ve geçmişte oluşturulan verilerin yenilenmesi, revizyonu olarak sürdürülen bu yenileme çalışmalarında kadastro, kapsam ve içerdiği veriler bakımından genişletilemezken, tüzeyle dayalı engeller nedeniyle zemin durumunu gösteren verileri de güncelleştirilememektedir. Bu çalışmada; yenilemenin çağdaş tanımı temel alınarak, ilk tesis (kuruluş) kadastrosu yenileme ilişkisi ve yeni bir kadastro sistemine olan gereksinim ortaya konmakta, kapsamlı bir yenilemenin, ancak ülke koşulları göz önüne alınarak düzenlenmiş yeni kadastro çalışmaları ile olanaklı olacağı belirtilmektedir.

## Anahtar Sözcükler

Kadastro, yenileme, teknik hata, sayısallaştırma, yenileme projesi

## Abstract

### Renovation Fact and Suggestions on Turkey's Cadastre

In view of the cadastral reform processes in the world, it is observed that cadastral data have been updated on a digital form to which the parcel based spatial information systems drive. With these renewal works, cadastre has acquired a property that can meet multipurpose prospects by extending its contents and scope.

The cadastral renewal works being carried out with the narrow-minded perspective in Turkey have usually been to maintain the corrections of blunders of the past, the digitization of linear data and the renovation of the technically insufficient cadastral plans. Therefore, cadastre does not permit expansions with respect to its extend and content since it is far from the requisitions of modern cadastre and perpetuated just the revisions of the data established in the past and also the current establishments on the ground can not be updated due to the statutory obstacles. In this study, the relationship between the establishment cadastre and renovation is examined on the basis of modern definition of renovation, and the emphasis is given to the argument that an extensive cadastre is only possible with new cadastral works which account for the country's own conditions.

## Keywords

Cadastre, renovation, technical error, digitization, renovation project

## 1. Giriş

Ülkemizde; teknik hataların düzeltilmesi, sayısallaştırma ve 23.06.1983 tarih 2859 sayılı “Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkındaki Kanun” kapsamında pafta yenilemeleri olarak karşımıza çıkan üç temel yenileme çalışmasında, ilk tesis (kuruluş) kadastrosundaki teknik aksaklıkların onarımı yapılmakta, tapu ve kadastro bilgilerinin bilgi sistemi yapısında ilişkilendirilmesi hedeflenmemektedir. Gelişmiş ülkelerde yenileme; var olan sisteme yeni verilerin eklenmesi, kadastronun kapsamının genişletilmesi ve bu sürecin içinde periyodik güncelleme çalışmalarının yapılması biçiminde sürdürülmektedir. Yenileme; bu ülkelerde, eldeki olanaklarla geleceğin gereksinimlerine göre kadastro sisteminin geliştirilmesi olarak algılanırken, ülkemizde geçmişe yöneltmiş ve geçmişteki teknik yetmezliklerin giderilmesi doğrultusunda uygulanmaktadır. Ülkemizde günümüz kadastrosunun koşullarına uygun, teknik ve tüzel içeriği ile yeni bir kadastro sistemine olan gereksinim, tartışma götürmez bir gerçektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından, 2005 yılına göre üç yıl içerisinde sayısal kadastrosunun ülkenin tümünde başlatılması ve bitirilmesi hedeflenmekte ve iyimser bir hava yaratılmaktadır. Oysa kadastral haritaların üretim durumlarına, uygulanabilirliklerine ve çağdaş beklentileri karşılayabilecek kadastroya uyumu koşullarına baktığımızda, durum iç açıcı gözükmemektedir. Başlangıçtan günümüze değin üretilen kadastral haritalar, teknik açıdan tüzel sorunların çözümüne olanak vermediği gibi veri kalitesi de kadastro için öngörülen parsel tabanlı bilgi sistemini oluşturacak nitelikte değildir.

Dönemlere göre farklı ölçek ve koordinat sistemlerinde, farklı türdeki altlıklara çizilmiş ve farklı üretim yöntemleriyle oluşturulmuş kadastral haritalardaki ölçünsüzlük, (standart farklılığı) kadastromuzun bugün en büyük sorunudur. Sayısal çalışmanın öngörüldüğü BÖHYY'nin yürürlüğe girdiği 1988 yılına kadar kuruluş kadastrosu çalışmaları %50'nin üzerinde bitirilmiştir. Bu alanlarda sayısal olmayan yani parsel köşe noktalarının ülke nirengi ağına dayalı olarak hesaplanmış koordinat değerleri bulunmayan, sadece çizgisel gösterimle yerel ağlara dayalı ve parsel yüzölçümlerinin de çoğu zaman planimetre ile hesaplandığı planlar üretilmiştir. Bunların

<sup>1</sup>Yük. Müh., TKGM Elazığ, <sup>2</sup>Prof. Dr., YTU, İnşaat Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, İstanbul



uğrayan taşınmazların harita ve tapu kütüğüne işlenememesi yüzünden haritalar güncelliğini yitirmektedir. TKGM ise mevcut tüze içerisinde küçük bölgelerde düzeltme ve sayısal-laştırma, büyük alanlar da ise 2859 sayılı yasa kapsamındaki çalışmalarla kadastro verilerini yenilemeye çalışmaktadır. Ancak bu çalışmalar, var olan yapıyı ileriye dönük geliştirmeye yetmemektedir. Bu anlamda çalışmaların hepsi birer düzeltmeden (revizyondan) öteye geçmemektedir. Oysa güncelleştirme ve yaşatma amaçlı yapılan yenileme çalışmaları artık büyük reform projeleri olarak algılanmakta ve yenileme, kadastro nun bir bilgi sistemine hazırlanması çalışmaları olarak anlam kazanmaktadır.

### 3. Hataların Düzeltmesi Yoluyla Yenileme

Düzeltilme işlemleriyle, sözel bilgiler olan tapu sicili bilgileri ve mekansal veriler olan kadastro bilgileri güncel ve doğru durumu gösteren bir yapıya kavuşturulabilmektedir. Ayrıca bu işlemler sırasında veri kalitesi de artırılmaktadır. Örneğin; grafik (koordinatsız) olarak üretilen kadastro haritalarında taşınmazların belirlenmesine ilişkin hatalar, en son ölçü yöntemleriyle ülke jeodezik ağına dayalı olarak kontrol edilip giderilmekte ve parsel köşe koordinatları olmayan taşınmazlar koordinatlandırılmaktadır. Bu nedenle düzeltme işlemleriyle, bilgi sistemlerinin çekirdeğini oluşturan veriler doğru, güvenilir duruma getirilebilmekte ve özellikle konumsal veriler ülke jeodezik ağına dayalı olarak kordinatlandırıldığından veri kalitesi de yükseltilmiş olmaktadır.

Kuruluş kadastro sırasında yapılan hataların oldukça çok olması nedeniyle düzeltme işlemleri ülkemiz kadastro için de önem taşımaktadır. Kadastro tüzemiz, kuruluş kadastro sırasında meydana gelen teknik hataların ve belgesine göre farklı olarak tapu kütüğüne yazılmış basit yazım hatalarının düzeltilmesini ön görmektedir. Buna dayanarak teknik hataların ve basit yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi yoluyla kadastro nun mekansal ve grafik olmayan verilerinin güncel ve doğru duruma getirilmesi olanaklı olabilirdi. Kadastro Yasası'nın 41. maddesine, TKGM'nin 1458 sayılı genelgesine ve Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre bu tür hataların düzeltilmesi olanaklı görülmele birlikte uygulamada sıkıntılar yaşanmaktadır.

Düzeltilme ile ilgili olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesinde; “*İlgililerinin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararı ile düzeltebilir... Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltir.*” hükmü yer almaktadır. Basit yazım yanlışlıklarının nasıl düzeltileceği TKGM tarafından **17.01.1984 tarihinde çıkarılan 1458 numaralı genelge** ile açıklığa kavuşturulmuştur. Fakat basit yazım yanlışlıkları dışındaki hataların düzeltilmesi için ya ilgililerinin onayının olması, ya da mahkeme kararı bulunması gerekmektedir. Bu yasa hükmü ile kişilerin iyelik hakkı güvence altına alınmış ve ilgililerin onayı veya mahkeme kararı bulunmaması durumunda tapu sicilinde düzeltme yapılamayacağı ön görülerek, idarenin sürekli tapu sicilinde

değişiklikler yapmasının önüne geçilmiştir. Ayrıcalıklı olarak 5304 sayılı yasa ile değişik 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesiyle geometrik durumu kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hataların idari olarak düzeltilebileceği ve ilgililerinin tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içinde Sulh Hukuk Mahkemesi'ne dava açmadıkları takdirde düzeltmenin kesinleşeceği hükmü getirilmiştir (Tablo 2).

Kadastro Kanunu'nun 41. maddesiyle, ilgilinin başvurusu veya herhangi bir işlem sırasında kadastro müdürlüğü tarafından fark edilen teknik hataların yönetimde düzeltilmesi amaçlanmıştır.

Tablo 2: Düzeltme işlemleri ve yasal dayanakları

Düzeltilme	Yasal Dayanağı	Düzeltilme Şekli
Teknik Hataların Düzeltilmesi	Kadastro Yasası'nın 41. maddesi	İlgililerin olurluna gerek yoktur. Ancak ilgililerin dava açma hakkı vardır
Basit Yazım Yanlışlıklarının Düzeltilmesi	TKGM'nin 1458 sayılı genelgesi ve T.S.T.	İlgililerin olurlunun alınması gereklidir.

Günümüzde bu tür hatalara sıkça rastlanmaktadır. Kadastral haritaların güncel durumu göstermesi için yapılan bu çalışmalar, kadastro müdürlüklerindeki uygulanan basit yenileme yöntemlerinin başında gelmektedir. Yine de çok önemli olan düzeltme işlemleriyle ilgili olarak uygulamada bir karmaşa yaşanmaktadır. Hukuk tekniği açısından yapılan farklı yorumlar ve alınan farklı kararlarla, 41. madde uygulamaları olarak da adlandırılan teknik hataların düzeltilmesi olanağı ortadan kalkmış görünmektedir. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 04.02.1994 tarih, 1993/5538 E. ve 1994/1122 K. sayılı ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 28.04.1993 tarih, 1993/14-66 e. ve 1993/183 k. sayılı kararlarında tersimat (çizim) hatasına bağlı yüzölçümü değişiklikleri iyelik değişikliği olarak yorumlanmakta ve 41. madde kapsamında bir düzeltme yapılamayacağı belirtilmektedir. Yargıtay buna benzer kararlarında özellikle çizim ve ölçü hatalarının düzeltilmesiyle çapta (kadastral haritada) değişiklik yapılarak “mülkiyet nakli sağlandığı” gerekçesi ile 41. madde kapsamında yapılan düzeltme işlemlerini iptal etmekte bu tür düzeltmelerin ancak tapu iptali ve tescil davalarna konu olabileceğini belirtmektedir. Yargıtay'ın 41. madde uygulamasıyla, çizim ve ölçü hatalarının idari olarak düzeltilmesiyle ilgili olarak, iyelik değişikliği sağlandığı gerekçeleriyle verdiği iptal kararlarına dayanak oluşturan bağlayıcı nedenler de TMK'nın 719. ve 1027. maddeleridir. 719. maddede “*arz ile plandaki sınırın birbirini tutmadığı durumlarda asıl olan plandaki sınırdır*” hükmü getirilmiş olmaktadır. 1027. Madde'de ise “*ilgililerinin rızaları olmadıkça tapu memuru tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir*” kesin hükmü yer almaktadır. Yargıtay da planın asıl olduğu yönündeki TMK hükümlerine



göre karar vererek, plandaki her türlü değişikliğe yol açan teknik hatanın düzeltilmesi işlemini iptal etmektedir. Asıl olan plandır ama doğru oluşturulmuş plandır. Planı asıl durumuna getirecek olan teknik hataların düzeltilmesinin iyelik değişikliği yarattığını söylemek doğru olmaz. 41. Madde, Yargıtay'ın böylesi yorumlarıyla uygulanamaz duruma gelmiştir. Giderek sorunun büyümesi, kanun düzeyinde değişikliklerin yapılmasını gerektirmiştir. Kadastro Yasası'nın kimi maddeleri **03.03.2005 tarih 25744 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5304 sayılı yasa ile değiştirilmiştir. 16 maddeden oluşan 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un bir maddesi de 3402 Sayılı Kadastro Yasası'nın 41. maddesinde değişiklik yapmaktadır. Değişiklikten önce 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi "Kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar; ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz mal malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir."** hükmündeydi. 5304 sayılı yasa ile 41. madde değişikliği ile eski hükme ek olarak sınırlandırma hatalarının da ilgilinin müracaatı ya da idarece resen düzeltilebilme olanağı getirilmiş bulunmaktadır. 5304 sayılı yasa ile düzenlenen 41. madde, özünde TMK'nın 719. ve 1027. maddeleriyle yine çelişmektedir. Bilindiği gibi; 719. maddede planın asıl olduğu belirtilmekte, 1027. madde de ise tapu memurunun yanlışlığı, ilgililerinin oluru veya mahkeme kararı olmaksızın değiştiremeyeceği hükmü yer almaktadır. Bu nedenle, teknik hataların ve buna bağlı olarak da tapudaki yüzölçümlerin idarece doğrudan değiştirilmesi için TMK'nın 719. ve 1027. maddelerinin sonuna "...özel yasa kuralları saklıdır." (KÖKTÜRK 2002) ve planın asıl olduğunu belirten 719. maddenin sonuna da "...asıl olan özgün ölçü değerleridir." ifadesinin eklenmesi iyelik hakkına müdahale olmadan sorunun çözümlenmesini sağlayacak ve Yargıtay'ın da çekincelerine son verecektir.

Her ne kadar Yargıtay'ın çekincelerini gidermek ve tıkanan uygulamaların önünü açmak için sınırlandırma hatalarının da düzeltilebileceği hükmü getirilmiş ve kadastro birimlerine esnek bir uygulama alanı sağlamak için "vasıf ve mülkiyet değişikliği" sözcükleri yasadaki çıkarılarak bu alanda da değişikliklerin yapılabilmesinin önü açılmış ise de bu değişiklik dikkatlice incelenip yorumlandığında daha büyük karmaşaya yol açabileceği görülmektedir. Bu yolla, iyi niyetli olmayan vatandaşların muhtar ve bilirkişi beyanlarına göre taşınmazlarını genişleterek kamu taşınmazlarını yağmalamasının ve iyelik hakkına idari olarak her zaman müdahale edilebilmesinin önü açılmakta, hem vatandaş hem de görevli kadastro personeli yönünden art niyetli kişilere daha rahat hareket etme olanağı tanınmış olmaktadır.

#### 4. Sayısallaştırma Yolu İle Yenileme

2006 yılına kadar oluşturulan 325 000 adet kadastro planının 38 731'i sayısal olarak üretilmiş ve parsel köşe koordinatları bilgisayar ortamında depolanmıştır (SARI 2006). Kadastro planlarının %88'i çizgisel olarak oluşturulmuştur ve parsel köşe koordinatları bulunmamaktadır (SARI 2006). Bu haritalar içerisindeki parsel yüzölçümlerinin de harita üzerinden grafik olarak hesaplandığı bilinmektedir. Günümüz teknolojisindeki gelişmiş ölçme teknikleriyle sayısal değerler üzerinden hesap yapmak kolaylaşmıştır. Ancak sayısal çalışmanın tüzemize girdiği 1988 yılından önceki haritaların da sayısallaştırılması gerekmektedir. 1988 yılından sonra ülke jeodezik ağna dayalı olarak yersel veya fotogrametrik yöntemlerle üretilen bir kısım kadastral haritalarda da parsel köşe koordinatları bulunmamaktadır. Taşınmaz yüzölçümleri planimetrik olarak hesaplanmıştır. Bu haritalardan yersel yöntemlerle üretilenlerin özgün ölçü değerlerine göre, fotogrametrik olarak üretilenlerin de plan üzerinden alınacak değerlere göre zeminle uyumu kontrol edilerek sayısallaştırılması gerekmektedir. Çizgisel haritalar sayısallaştırılıp zemin kontrolleri yapılarak parsel köşe koordinatlarının elde edilmesi ile bilgi sisteminin altlığını oluşturacak jeodezik altyapı, kısmen hazır duruma gelecektir. Haritaların sayısallaştırılmasıyla haritalar tümünden yenilenmiş olmakla kalmayacak sayısal değerlerle bulunan yüzölçümler de elde edilmiş olacaktır.

Kadastro bilgi sistemi çalışmalarının sürdürüldüğü TKGM'de karşılaşılan en büyük sorun mekânsal verilerin elde edilememesidir. Kadastro bilgi sisteminde grafik olmayan (sözel) tapu sicil verileri yanında tek bir jeodezik datumda toplanan mekânsal verilere de gereksinim vardır. Ancak ülkemizdeki kadastro haritalarından yaklaşık %90'nının çizgisel olması ve bunların tek bir datum altında sayısallaştırılmasındaki zorluklar TAKBİS (Tapu Kadastro bilgi Sistemi) projesinin önündeki en büyük engeldir. TKGM, önceleri doğrudan bir çalışma yapmak yerine fiziksel planlama ve çeşitli projeler nedeniyle özel mühendislik bürolarınca uygulamaya konu olan kadastro parsellerinin köşe koordinatlarının bulunmasını ve yüzölçümü hesaplarının da bu değerlere göre yapılmasını öngörerek sayısal çalışmayı zorunlu kılmıştır. Böyle bir uygulamanın amacı; özel mühendislik bürolarının imar uygulaması, yola terk, ayırma, kamulaştırma vb. işlemlerinde işlem konusu parselleri köşe koordinatları ile belirlemeleri sonunda mevcut çizgisel haritaların sayısal hale dönüştürülmesi idi. TKGM, **22.02.1994 tarihinde yayınladığı 1994/5 sayılı genelge eki "Tescile Konu Harita ve Planların Kontrol Yönergesi"**nde ilgililerince yaptırılan tescile konu haritaların sayısal olarak düzenlenmesini öngörmüştür. Böylece özellikle imar uygulamalarının yapıldığı kentsel alanlarda eski çizgisel haritalar yerine sayısal haritalar oluşturulmuş ve önceki kadastral parsellerin de sayısal köşe koordinatları elde edilmiştir. Ancak bu şekilde isteğe bağlı veya doğrudan belediyelerce yapılan uygulamalarla tüm haritaların sayısal hale gelmesinin olanaklı olmadığı görülmüştür. Bunun anlaşılması üzerine TKGM tarafından,

re'sen çalışma başlatılması uygun görülerek, sayısal çalışmanın öngörüldüğü 1988 yılından tam 11 yıl sonra 1999 yılında sayısallaştırmaya ilişkin 1999/1 sayılı geniş kapsamlı bir genelge ve eki yönerge çıkarılmıştır. 1999/1 sayılı genelge eki kadastro paftalarının sayısallaştırılmasına ilişkin yönerge ile TKGM kendi taşra teşkilatlarında çizgisel haritaları sayısallaştırma esaslarını belirlemiş ve kadastro müdürlüklerinin belirli bir program içinde kendi elemanlarıyla çizgisel haritaları sayısallaştırma çalışmalarına başlamasını istemiştir. Yönerge'ye göre; çizgisel olarak üretilmiş kadastro haritalarının, ölçü değerlerinden ya da paftasından okunmak suretiyle sayısallaştırılması ve zeminle karşılaştırılarak kesin sayısal değerlerin elde edilmesi biçiminde işlemlerin yapılması öngörülmüştür. Sayısallaştırma işlemleri ile hem çizgisel altlıklarda yer alan parsel köşe noktaları koordinatlandırılmakta hem de bu değerlere göre yeni paftalar açılarak haritalar yenilenmektedir. Bunun yanında hesaplanmış parsel yüzölçümlerinin tapu siciline tescilinin yapılması da sağlanmaya çalışılmaktadır. Ancak sayısallaştırma çalışmalarının önünde tüzel, teknik ve yönetsel sorunlar bulunmaktadır. Uygulayıcı birim olan kadastro müdürlüklerinde yer alan haritaların büyük bir bölümünün grafik olması ve idari olarak teşkilatlanmadaki sorunlar ile eleman azlığından kaynaklanan darboğazlar nedeniyle günümüzde bu çalışmalar yok denecek kadar azdır. 1999/1 sayılı genelge doğrultusunda sayısallaştırma çalışmalarının yapılamamasının bir başka nedeni de kadastro müdürlüklerinin yıllık programları, talebe bağlı fen işlemleri ve kontrollük işlemlerinin yoğunluğunun yanı sıra sayısallaştırma genelgesinin formalitesinin fazla olmasıdır (KOÇAK 2000). Sayısallaştırma işlemleri sırasında planimetrik alanlarla sayısal alanlar arasında çok büyük farklar çıkmakta ve bunun düzeltilmesi için genelgenin 16. maddesinde 3402 sayılı yasanın 41. maddesine göre düzeltme yapılacağı belirtilmektedir. 41. madde uygulamaları sırasında azalan yüzölçümlerine karşı ilgililerinin dava açması ve bu davaların uzun sürmesi de genelgeyi uygulanamaz duruma getirmiştir. Sayısallaştırma sonucu grafik koordinatlar pafta koordinat sistemine dönüştürülmektedir. Yerel koordinat sistemine göre çizilmiş paftalar yine yerel sistemlere dönüştürülmekte ve parsel köşe koordinatları elde edilmektedir. Bu yerel değerler kimi zaman ülke sistemine koordinat dönüşümleriyle çevrilmekte ancak uygulamada farklı dönüşüm değerleri kullanılmaktadır. Dönüşüme ilişkin teknik bağlayıcı ölçütler tüzemizde bulunmamaktadır. Tarayıcılarla raster hale getirilen ortak noktalarla, harita koordinat sistemine dönüşüme ilişkin kabul edilebilir hata sınır değerlerine de genelgede yer verilmemiştir. Oysa çok amaca yönelik bir kadastro bilgi sisteminin mekânsal altlığını ülke sisteminde elde edilmiş koordinat değerleri oluşturmaktadır.

Uygulamadaki önemli bir tüzel sorun da sayısallaştırma sonucu koordinatlarla hesaplanan taşınmaz yüzölçümlerinin tapu siciline tescilinin nasıl sağlanacağıdır. 1999/1 sayılı genelgede sayısal olarak hesaplanan parsel yüzölçümü değerlerinin bir liste halinde tapu sicil müdürlüklerine gönderilmesi ve tapu sicil müdürlüklerince de tapu kütüğünün

beyanlar hanesine yüzölçümün değiştirileceğinin belirtilerek daha sonraki herhangi bir işlem sırasında Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre yeni yüzölçümü değerlerinin tescilinin yapılacağı hükmü yer almaktadır. Ancak TMK ve Tapu Sicil Tüzüğüne göre ilgisinin onayı olmadan tapu siciline hiçbir değişiklik yapılamamaktadır. İlgililerinin olur vermediği durumlarda yeni yüzölçümü değerlerinin tescilinin nasıl sağlanacağı da belirsizdir. Bu durumda yapılan işlemlerin sonucu tapu siciline yansıtılamamakta ve hedeflenen çalışmalar tamamlanamamaktadır. Bunun için de bir yasal değişiklik gereklidir.

**5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun** ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na eklenen birinci madde sayısallaştırma ile ilgilidir. Ek 1. maddede “*Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11. maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır...*” denilmektedir. Bu değişiklik, haritanın içerisinde yer alan tüm parsellerin köşe noktalarının elde edilmesinden sonra bulunan yüzölçümlerinin mevcut 3402 sayılı yasanın 11. maddesine göre 30 günlük askı süresi içinde itiraz olmayan parsellerin yeni yüzölçümlerinin tapu siciline tescilinin yapılacağı belirtilerek idari olarak sayısal yüzölçümü değerlerinin tapu kütüğüne işlenmesinde karşılaşılan sorun aşılmasına çalışılmıştır.

**24.11.2006 tarih 26356 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması Hakkında Yönetmelik”** incelendiğinde, 13. madde de, plandan veya özgün ölçü değerlerinden elde edilen geçici koordinat değerlerinin arazideki sabit sınırlarla karşılaştırılması sırasında, yanılma sınırı dışındaki farklılıkların kadastro teknik mevzuatınca düzeltileceği belirtilmiştir. Aynı şekilde 15. maddede çalışma sonucu, parsellerin yüzölçümlerinin, kesinleştirilmiş koordinat değerleri ile hesaplanan yüzölçümleri ile tapu yüzölçümleri arasında, kabul edilebilir sınırlar dışındaki farklılıkların da ilk önce kadastro teknik mevzuatınca düzeltilmesi öngörülmüştür. Görüldüğü gibi 1999/1 sayılı genelgede karşılaşılan sorunların bu yönetmelikle de devam edeceği görülmektedir. Zira sayısallaştırma işlemi sırasında karşılaşılan bir **teknik hatanın veya çalışma sonunda yanılma sınırı dışındaki yüzölçümü farklılıklarının, sayısallaştırma süreci içerisinde, teknik belgelerinde gösterilmek suretiyle doğrudan düzeltilerek askı ilanına alınması yerine ilk önce bu farklılıkların giderilmesi ve ondan sonra işlemlere devam edilmesi öngörülmüştür.** Bu tür hataların düzeltilmesi sırasında tebligat sorunu ile karşılaşılacağı gibi, düzeltme işlemlerine dava açılması sonucu da sayısallaştırma çalışmaları aksayacak ve çalışmalar 1999/1 sayılı genelgedeki gibi uygulanamaz bir durum alacaktır. Ayrıca çalışmalar sonunda, mahkemeye ilan süresi içinde yapılan itiraz üzerine yapılan sayısallaştırma işleminin iptal edilmesi ve mahkemelerin, parselin eski yüzölçümü ile tapuya tesciline karar vermesi durumunda, komşu parsellerin bundan nasıl etkileneceği de sorun yaratacaktır. Teknik olarak uygulanamayan mahkeme kararları ortaya çıktığında bu

kararların nasıl yaşama geçirileceği de hukuki karmaşaya yol açacaktır.

Her kartografik sayısallaştırmanın doğruluğu arazi kontrolü ile yoklanmalıdır. Gerçi bu düşünce 1999/1 sayılı genelgede de yer almıştır. Ancak her bir parsel köşe noktasının geçici değerlerinin arazi kontrolü ile test edilmesi işlemleri fazla zaman alacağı gibi emek ve masrafı da artıracaktır. Ayrıca kabul edilebilir hata sınırları dışındaki parsel köşe noktaları için düzeltme işlemlerini yürütmek de zaman alacak ve çalışmaları aksatacaktır. **Bu nedenle arazi ile planın uyumlu olduğu, özellikle özgün ölçü değerlerinin mevcut olduğu alanlarda sayısallaştırma çalışmalarını yürütmek doğru olacaktır. Diğer alanlarda bundan kaçınmak gerekir. Bu gibi olumsuzluklar nedeniyle sayısallaştırma, çok sık düşünülmemesi gereken bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.** Ancak 5304 sayılı yasa değişikliği ile getirilen sayısallaştırma çalışmalarıyla masrafsız olarak haritaların yenilenmesini sağlamak gibi bir düşünce kaygı vericidir. Özellikle plan ile arazi arasında uyum bulunmayan ve özgün ölçü değerleri olmayan alanlarda, sayısallaştırma çalışmalarından sakınmalı ve bunun yerine 2859 sayılı yasa kapsamındaki yenileme çalışmaları başlatılmalıdır. Bu nedenle kısa vadede, hangi alanlarda nasıl bir yöntemin (sayısallaştırma, düzeltme veya 2859 sayılı yasa kapsamında yenileme çalışması) uygulanması gerektiğinin belirlenmesi ve bunların ederi göz önüne alınarak gerçekleştirilmesi önem kazanmaktadır.

## 5. 2859 Sayılı Yasa Kapsamında Haritaların Yenilenmesi

5304 sayılı yasa ile değişik 3402 sayılı yasanın 41. maddesine göre yapılan teknik hataların düzeltilmesi ve TKGM'nin 1994/5, 1999/1 sayılı genelgeleri doğrultusunda yapılan sayısallaştırma çalışmalarıyla, kadastral veriler iyileştirilerek sayısal biçime dönüştürülmektedir. Ancak bu çalışmalar, yukarıda sözü edilen nedenlerle uygulanamaz durumdadır. Kaldı ki bu çalışmalarla haritalar bütüncül olarak yenilenmemektedir. Daha önce de belirttiği gibi bu çalışmalar, geçmişte yapılan hataların düzeltilmesi ve geçmişte yapılan ölçülere göre de parsel köşe koordinatlarının elde edilmesi işlemidir. Bu yöntemlerle bütüncül çözümler üretmek zordur. Örneğin teknik hatalar ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince herhangi bir işlem sırasında fark edilirse çözümlenmeye çalışılmaktadır. Ayrıca, sayısallaştırma çalışmaları kadastro müdürlüklerinin yıllık yoğun programları nedeniyle çok az alanda yapılabilmektedir. Uygulamada bazı haritalarda birçok adayı etkileyen hatalarla karşılaşmaktadır. Bu haritaların teknik hataların düzeltilmesi yoluyla veya koordinatlandırma çalışmalarıyla düzeltilmesi ve sayısal formlara dönüştürülmesi olanaksızdır. Bu durumda haritanın tümünün yenilenmesi gerekecektir.

Türkiye'de ilk kez 1964 yılında, uygulanabilme olanağını kaybeden kadastro haritalarının yenilenmesi için hukuksal düzenlemenin yapılacağı belirtilmiştir. Bu tarihten sonra "revizyon kadastro" adı altında yasal temeli olmayan yeni-

leme çalışmaları yapılmaya çalışılmıştır. Yukarıda da değinilen 26.03.1983 tarihli 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun 1964 yılından tam 19 yıl geçtikten sonra çıkarılmıştır (KÖKTÜRK 2002).

2859 sayılı yasa 8 maddeden oluşmaktadır. Yasanın 1. maddesinde teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen ve en az bir mevki veya ada biriminde, zemindeki sınırları gerçeğe uygun olarak göstermediği saptanan haritaların yenileneceği belirtilmiştir. Yasanın 4. maddesinde yenilemenin yalnızca teknik çalışmaları kapsayacağı ve tapu siciline geçmiş veya geçmemiş iyelik ve iyeliğe ilişkin hakların inceleme konusu yapılamayacağı belirtilmiştir. Bu maddenin dayanağı da 3402 sayılı Kadastro Yasası'dır. Çünkü yasanın 22. maddesi, kadastro yapılmış bir yerde yeniden kadastro yapılamayacağına hükmetmektedir. Bu nedenle 2859 sayılı yasa ile fiziksel olarak yıpranan, eskimiş olan ve kullanılamaz durumdaki kadastro haritalarının yenilenmesi amaçlanmıştır. Böylece TMK'ya göre, "... asıl olan plandaki sınırdır..." hükmüne gönderme yaptığı haritanın varlığını sürdürmesi amaçlanmıştır (KÖKTÜRK 2002). Bu yönüyle 2859 sayılı yasa iyelik kadastrounu temel alan hukuk sisteminin ürünüdür ve bir kadastro yenilenmesinden çok haritaların revizyonu işlemidir.

Ülkemizde halen kadastro yenileme çalışmaları **2859 sayılı yasa ve 21.03.1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenileme Yönetmeliği** ile yürütülmektedir. TKGM'nin yenileme çalışmalarıyla ilgili olarak iki tane genelgesi bulunmaktadır. **10.04.1995 tarihli 1995/4 sayılı genelge, yenileme yönetmeliğinin uygulanması hakkındadır. Diğer bir genelge olan 24.03.2003 tarihli 2003/2 sayılı genelge ise yenileme çalışmalarındaki cins değişikliği işlemini düzenlemektedir.** Mevcut yenileme yönetmeliğine göre; mülkiyet ve mülkiyetle ilgili haklar ile parsellasyon (arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu oluşturulan haritalar), arazi toplulaştırması, ıslah imar planı uygulamaları, sulama alanlarında arazi düzenlemesi ve köy yerleşim haritaları yenileme kapsamı dışındadır. Yenileme Yönetmeliği'nin 14. maddesi; kuruluş kadastro sonrasında inşa edilmiş yapı ve tesislerin ölçülüp, tutanağında ve paftasında gösterilerek parsellerin cins değişikliğinin doğrudan yapılmasını öngörmekteydi. **Ancak yapı kullanım izni olmayan kaçak binaların da yenileme çalışmaları sonucunda niteliklerinin değiştirilmesi ve bu binalara resmiyet kazandırılması üzerine, yenileme çalışmalarındaki doğrudan yapılan cins değişikliği çalışmaları TKGM'nin 2003/2 sayılı genelgesi ile yeniden düzenlenmiştir.** Bu genelge ile yapı kullanım izin belgesi olmayan binaların paftasında ve tapu kütüğünde gösterilmemesi yani taşınmazın cinsinin değiştirilmemesi öngörülmüştür. Sonuç olarak yenileme çalışmalarında sonradan yapılan yapılar, ilgili kurumlarca verilmiş yapı kullanma izni olmadıkça haritada ve tapu sicilinde gösterilememektedir. Bu da haritaların güncel durumu yansıtmasını önlemektedir. Ülkemizde cins (nitelik) değişikliği işlemleri vatandaşların isteğine bırakılmıştır ve vatandaşları taşınmazlarının cinsini değiştirmeye zorunlu kılacak bir düzenleme de bulunmamaktadır.



Kadastro Kanunu'nun 22. maddesine göre bir yerde yeniden kadastro yapılması yasaktır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda yenilemeyle ilgili bir hüküm bulunmamaktayken **03.03.2005 tarih 25744 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun** ile kadastro yasasına yenilemeyle ilgili bir hüküm getirilmiştir. Buna göre 22. madde de yapılan değişiklikle evvelce kadastro yapılan yerlerin kadastrounun yeniden yapılamayacağı hükmü birinci fıkrada korunurken, aynı maddenin (a) bendinde “*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 sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde*” birinci fıkra hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilerek kadastro yapılan yerlerde yeniden çalışma yapılabileceği hükmü getirilmiştir. Getirilen yeni hüküm ile yıllardır tartışılmakta olan kadastro yapılan yerlerin yeniden kadastrounun yapılamayacağı hükmünün ortadan kaldırılması olarak algılanmaktadır. Oysa madde metninden de anlaşılacağı gibi “sadece belirli hataları gidermek üzere belirli haritaların” yenilenmesi amaçlanmıştır. Bu çalışmaların nasıl yapılacağını düzenleyen “**3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesinin (a) Bendinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkındaki Yönetmelik**” 29.11.2006 tarihinde 26361 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik incelendiğinde, sadece teknik nedenlerle yetersiz kalan haritaların yenilenmesine ilişkin usullerin belirlendiği görülmektedir. Ancak “22/a uygulamaları” olarak adlandırılan bu çalışmalarda harici bölünmeler, mülkiyet değişiklikleri ve sonradan oluşan durumların dikkate alınıp alınmayacağı konusunda açık hükümler yoktur. 19. madde de taşınmazların tapu kütüğündeki tescilli niteliğinde değişiklik yapılamayacağı belirtilmiştir. Görülüyor ki, yönetmelikle getirilen çalışmalar, yeni bir kadastro değil, **hataları düzeltmek için yapılan haritaların yenilenmesi** çalışmalarıdır. Oysa **hataları düzeltmek için haritaların** yenilenmesi zaten tüzemizde ayrı bir yasa olan 2859 sayılı yasa ve bu yasaya göre getirilen yenileme yönetmeliği ile yürütülmektedir. “22/a” yönetmeliği ile getirilen çalışmalar, 21.03.1995 tarihli Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği ile yürütülen çalışmalara benzemektedir. Durum böyle iken, kadastro yasasının 22. maddesine eklenen (a) bendinin kadastro tamamlanmış yerlerde yeniden bir kadastroya izin verdiği düşüncesine ulaşılamamaktadır. 5304 sayılı değişiklik yasası ile yapılan düzenlemenin sadece mevcut kadastro yasasına yenilemenin yapılabileceği hükmünün yerleştirilmesinden başka bir yenilik getirmediği de açıktır. Zaten 5304 sayılı değişiklik yasasının 22. maddesini değiştiren hükmünün gerekçesinde ve yasa değişikliği tasarısının genel gerekçesinde “ikinci defa kadastro yapılmasının genel kural olduğu” belirtilerek kadastro görmüş yerlerde yeniden bir kadastro yapılması yasaktır.

ilkeleri korunmuştur.

2859 sayılı yasa kapsamındaki yenileme çalışmaları ile kadastroya içerik ve kapsam bakımından yeni veriler eklenemediği gibi güncel durum da, yukarıda anlatılan nedenlerle haritaya ve tapu siciline aktarılamamaktadır. Bu yönüyle çalışmalar sadece haritaların yenilenmesi gibi dar bir bakış açısıyla yürütülmektedir. Harita yenileme ile sınırlı tutulan bu çalışmalarla 2005 yılı sonuna kadar 2 134 853 dönüm alanın yenilemesi yapılmıştır (Tablo 3). Yenilenen parsel sayısı 435 639'dur ve 2005 yılı sonu itibarıyla tapuya tescilli olan yaklaşık 32 500 000 parselin %1,3'ünü kapsamaktadır. DPT tarafından hazırlanan 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda belirtilen ve tümünün yenilenmesinin gerektiği bildirilen grafik haritalar (üzerinde koordinat bilgisi ve kareler ağı olmayan) ise tüm haritalar içinde %39 gibi bir orana sahiptir ve kadastro tamamlanan alanların yaklaşık %17'sini kapsamaktadır.

Tablo 3: Yıllara göre yenileme çalışmaları (SARI 2006)

Beş Yıllık Dönemler	Yenileme Kanunu Uygulanması Yapılan Alan	
	Parsel Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
1985-1989	30813	155214000
1990-1994	36617	272313000
1994-1999	154877	715005000
1999-2005	213332	992321000
<b>Toplam</b>	<b>435639</b>	<b>2134853000</b>

Yenileme çalışmaları, çağdaş boyutu ile düşünüldüğünde, kadastral verilerin güncelleştirilmesi ve hatta yeni verilerin derlenmesi ve tüm verilerin bilgi sistemine altlık oluşturacak biçimde yeniden elde edilmesi akla gelirken, ülkemizde uygulanan yöntemde bu hedeflerin hiç biri temel alınmamış ve sadece kısıtlı da olsa haritalar yenilenmiştir. Oysa gerçek bir kadastral yenileme, bir sistem yenilemesidir. Yapılacak düzenlemelerle; kuralları, kuramsal temelleri, araç-gereç, insangücü ve örgütlenme bileşenleri ile ülkemiz kadastrounun yenilenmesinin önü açılmalı, “Kadastro bittiği gün yeniden başlar.” özdeyişi göz ardı edilmemelidir.

## 6. Kadastral Yenileme Açısından Ülkemizdeki Durumun Değerlendirmesi

Ülkemizde kadastro çalışmaları, sadece TMK'nın ön gördüğü tapu sicillerinin kurulması amacıyla vatandaşların taşınmazlarının sınır güvenliğini sağlamak ve tapusuzluk sorununu çözmek için yapılmış ve bu temel düşünceyle bu günlere gelmiştir. Var olan durumuyla kadastroumuz, öteki mühendislik ve yatırım alanlarının gereksindiği verilerden yoksundur. Salt iyelik verilerinin toplandığı ülkemiz kadastro 80 yıldır aynı çizgide yürütülmektedir. AB ülkelerinin önemli bir bölümü, oluşturmaya çalıştıkları araziye ilişkin bilgi sistemleri nedeniyle, kadastral yenilemeye önem vermişlerdir.

1970'ler sonrası geliştirilen projelerin 1980'lerde uygulamaya konulduğu ve günümüzde bitirildiği görülmektedir (KÖKTÜRK 1989).

Başlangıçta kapsamı ve içerdiği bilgileriyle çok amaçlı tasarlanmamış olan kadastro, kendi hedeflediği amaçları bile karşılamaktan uzaktır. Kadastro sadece tüzel kadastro gerektirdiği ve tüm kadastral sistemlerin çekirdeğini oluşturan taşınmazlara ilişkin geometrik ve tüzel verileri içermektedir. Ayrıca, yasada öngörülmesine karşın, düşey konuma ilişkin verilerin toplanmadığı ve yükseklik verilerinin son yıllardaki çalışmalarda kullanıldığı görülmektedir. Bu anlamda üç boyutlu nesnelere kadastroda tanımlamak için bir model geliştirilmemiştir. 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da ise "memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak" ifadesi konulmuş, üçüncü boyut mutlak koşul olmamıştır. Ülkemizde kullanım bilgileri tam olarak belirlenemezken, taşınmaz değerleri de belirtilmemektedir. Sadece emlak vergi değeri belli olmayan taşınmazlara, kadastro komisyonu tarafından kadastro harçları ve kadastro mahkemesi masraflarına esas değerler belirlenmekte, bu çalışma yapılırken de bilimsel ve nesnel ölçütlerden uzak olarak yerel yönetimlerden alınan birim fiyatları kullanılmaktadır.

Türkiye kadastro kapsamı olarak incelendiğinde, kentlerde belediye sınırları içerisinde kalan bütün alanlardaki özel ve tüzel kişilerin iyeliğinde olan parsellerle hazine ve vakıflara ait parselleri, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerleri, kamuya ayrılan veya tahsis edilen alanları kapsadığı görülmektedir. Kanun gereği ormanlar ile mera, yaylak ve kışlaklar, yerine göre kadastro kapsamı dışında tutularak farklı kurumlar tarafından ölçülmektedir. Bu durumda, çalışmalar arasında teknik ölçün (standart) farklılıkları ve sınır uyumsuzlukları ortaya çıkmaktadır.

Sonradan bazı yerlerin ölçülmesi ve kadastro kapsamına alınması da gündeme gelebilmektedir. Kadastro Kanunu'nda çalışma alanı olarak belirlenen genel sınır, belediye sınırlarıdır. Bu sınırlar içerisindeki her mahalle bir çalışma alanı olarak tanımlanmıştır. Buna karşılık, kırsal alanda her köy bir çalışma alanıdır. İlke olarak köy sınırları, aynı zamanda çalışma alanı sınırlarıdır (BIYIK ve KARATAŞ 2002). Çalışma alanı sınırı idari sınır sayılamamakla birlikte, çalışma alanı sınırı oluşturulurken idari sınırlara ilişkin kayıtlardan yararlanılır "Yenileme" (geçmişe yönelik ve geçmişte kadastro bilgi ve belgelerinin revizyonu olarak kadastro geleneğimize yerleşen "yenileme" kavramının aksine) kullanıcıların beklentilerini karşılayabilecek bir kadastro veri yapısının (parsel bazında mekansal bilgi sisteminin) oluşturulması, yaşatılması ve belli aralıklarla güncelleştirilmesi çalışmalarını içeren teknik, tüzel ve yönetsel etkinliklerin tümü olarak algılanmalıdır. Her yönüyle yenilenmiş bir kastroya olan gereksinim gün geçtikçe artmaktadır. Bu anlamda "yenileme mi" "yeni bir kadastro mu" sorularının yanıtı hem yenileme hem de yeni bir kadastro olmalıdır. Ülkemizde yapılacak olan yenileme çalışmaları büyük bir reform projesi olarak ele alınmalı ve bu kapsamda "yeni" kadastro modelinin kurulması gerekmektedir.

## 7. Sonuç ve Öneriler

TMK taşınmaz iyeliğinin konusunu, "arazi, tapu kütüğüne kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlar" olarak sıralamıştır. Kavramın bu tüzel içeriği, kadastro sistemimizin oluşumunu da etkilemiş, onu 'tüzel kadastro' niteliğinde yapılandırmıştır (ÇAĞDAŞ ve GÜR 2003). Ülkemiz kadastrounda orman ve meraların tek elden kadastrounun yürütülmesi ve genel sular, teknik altyapı tesisleri, madenler vb. alanların kadastro kapsamına alınması ve olabildiğince geniş alanların kadastrounun yapılması için taşınmaz iyeliğinin konusunun yeniden belirlenmesi ve tüzel düzenlemenin yapılması gerekmektedir.

Yenileme yöntemlerinin hiç biri kadastrounun bu yapısında ve tüzel, teknik, örgütsel tıkanıklıklar nedeniyle tam olarak uygulanamamaktadır. Bu bakımdan geçmişteki kadastro modelimiz günün koşullarıyla uyumlu duruma getirilememekte ve katı tüzel kadastrounun hükümleriyle de durağan ve kendini yenileyemeyen yapısını korumaktadır. Bu gün için kadastroumuzun en büyük sorunu, teknik anlamda yetersiz altyapıya sahip olması veya güncel olmamasından çok veri ve bilginin önemli bir değer olduğu çağımızda mekansal bir bilgi sistemi anlayışı içerisinde verilerin ilişkilendirilememesi, içerdiği verilerin ve kapsamının günün koşullarına uyumlu olmaması ile verilerdeki ölçünsüzlüktür.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında ülkemizde yenileme çalışmaları içerisinde yer alan düzeltme, sayısallaştırma ve 2859 sayılı yasa kapsamındaki yenileme çalışmaları için şu saptamalar yapılabilir:

- Ülke kadastrounun ülke jeodezik ağına dayalı olarak bilgi sistemine geçişine yönelik hiçbir katkı sağlanamamaktadır,
- Çok az alanda uygulama olanağı bulmuşlardır,
- İşlevsel değildirlir. Amaçladıkları "revizyonu" bile başarıyla gerçekleştirememişlerdir.
- Hukuki olarak darboğazlarla karşı karşıyadır,
- Her birinden elde edilen sonuçların ilişkilendirilmesi ve aynı jeodezik datumda kenarlaşması oldukça zordur,
- Bu yöntemlerle kastromuza içerik ve kapsam yönüyle gereksinim duyulan "yeni" bilgiler eklenmediği gibi, bu çalışmalar sonucu toplanan veriler de bütünsellik göstermemektedir.

Tüm bu nedenlerle taşınmazların en son durumunun yeni yöntemlerle ölçülmesi gerekmektedir. Bu da ancak yeni bir kadastro anlayışı içerisinde yapılabilecek çalışmalardan geçmektedir.

Yürürlükte olan kadastro yasası, kastroya ilişkin tapu ve kadastro bilgilerini ilişkilendirmeyen, her türlü sorgulamalara olanak vermeyen ve aralıklı güncellemeleri içermeyen, tek amaca yönelik bir tasfiye yasası niteliğindedir. Kuruluş kastro bittiği gün tümüyle hükümünü yitirecektir. Sistemin yaşatılması ve güncel tutulmasıyla ilgili hükümler içermemektedir. Kastrodan çağdaş beklentiler ve günümüzde bilgi teknolojilerinde ortaya çıkan gelişmeler, topağa ilişkin verilerin, toplumsal ve teknik gereksinimlere çok yönlü yanıt



verecek özellikte oluşturulmalarını, güvenilir olmalarını, güncel tutulmalarını ve bunlara kolayca ulaşılabilirliği sağlayacak bir veri tabanında yapılandırılmalarını gerektirmektedir (HKMO 2004). Ancak kuruluş kadastro çalışmaları var olan tüze içerisinde tamamlanması akılcı olacaktır. Çünkü ülkemizde hala tapusuzluk sorunu vardır ve bu sorun, özellikle kırsal alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarının mekana dayalı hizmetlerinin yerine getirilmesindeki en büyük engel olarak karşımıza çıkmaktadır. Örneğin bu sorun, çiftçilere uygulanan doğrudan gelir desteği çalışmalarında kimi çiftçilerin mağdur olmasına yol açtığı gibi yanlı tutumlara da olanak vermektedir.

Bu nedenlerle tüzemiz içerisinde **kısa erimli** çözümler aranmalıdır. Değişiklikleri ve düzeltmelerin yönetsel olarak kolayca sisteme alınabilmesi ve uygulayıcı kadastro birimlerinin esnek bir biçimde düzeltme ve değişiklikleri izleyebilmesi için TMK'nın ilgili maddeleri (719. ve 1027. maddeleri) ve Kadastro Yasası'nın 41. maddesi de çekinceleri ortadan kaldıracak biçimde yeniden ele alınmalıdır. Çalışmalar, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nde de ön görüldüğü gibi ülke jeodezik sistemimiz olan TUTGA'ya dayalı yapılmalı ve kadastro üç boyutlu ele alınmalıdır. Özellikle yeraltı binalarının (yeraltı treni istasyonları, alt geçitler ve buralardaki yapılar ve otoparklar), tarihi eserlerin, kirlili alanların ve teknik altyapı tesislerinin kadastro sisteminde kayıt altına alınması üç boyutlu bir modelleme ile gerçekleştirilebilir. Böylece yatayda olduğu gibi dikeyde de kadastro çalışmaları yapılabilir ve gökyüzü ve yeraltı yağmasının önüne geçilebilir. Verilerin UVDF'de (Ulusal Veri Değişim Formatında) toplanması ve gerek özel sektör ve gerek diğer kuruluşların UVDF konusunda aydınlatılmaları gerekmektedir. Ayrıca mera ve orman kadastro çalışmalarının tek elden ve TKGM tarafından yapılması sağlanmalı ve eşgüdüm sorunları aşılanmalıdır. TKGM'nin yeniden yapılandırılması çalışmaları da ele alınmalıdır. Tüm bu çalışmaların bir sistem bütünlüğü içerisinde gerçekleşmesiyle

kadastromuz "yinelenecekten" öteye geçip "yenilenecek" ve asla "bitmeyen" bir yapı içerisinde işgörü sunacaktır. Bunun için **uzun erimde, kastrodan beklentiler göz önüne alınarak belirlenecek yeni bir kapsam ve içerikle** kadastromuz parsel tabanlı bir bilgi sistemi olarak tasarlanmalıdır. Çünkü kadastro sistemi, içerdiği parsel verileri ile sürekli bir değişim içerisinde olan fiziksel çevreyi istenen özellikleriyle her an temsil eden devingen bir bilgi yığınıdır (GÜRKAN 1984).

## Kaynaklar

- BIYIK C. ve KARATAŞ K. : **Yüzyıllımızda Kastroda İçerik ve Kapsam**, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Selçuk Üniversitesi, Konya
- ÇAĞDAŞ V. ve GÜR M. : **Sürdürülebilir Kalkınma ve Kastroda Evrim**, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayın Organı, Sayı 2003/89
- GÜRKAN O. : **Türkiye'de Kastro Faaliyetlerinin Tasarımı Üzerine**, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Sayı : 50-51, s:51-79, 1984, Ankara
- HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI : **3402 Sayılı Kastro Kanunu Değişikliği Önerisi**, 3402 sayılı Kastro Yasa Tasarısı Taslağı görüşmeleri TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu alt komisyonu, 07.12.2004, Ankara
- KOÇAK H. : **Sayısallaştırma ve 1999/1 Sayılı Genelge**, Mülkiyet Dergisi, Sayı 39, 2000, Ankara
- KÖKTÜRK E. : **Türkiye Kastrounun Coğrafi Bilgi Sistemlerine Hazırlanması Koşulları**, Mülkiyet Dergisi, sayı 47, 2002, Ankara
- KÖKTÜRK E. : **Türkiye Kastrounda Yenileme Sorunu**, Türkiye II. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 6-10 Şubat 1989, Ankara
- SARI N. İ. : **Ülkemiz Kastrounda Yenileme Çalışmaları ve Öneriler**, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006, İstanbul
- WWW.TKGM.GOV.TR
- WWW.TBMM.GOV.TR