

## **Taşınmazlara Erişim Sorunu ya da Adres Bilgi Sistemi**

Sorulduğunda konuşmalara genellikle şöyle başlanıyor: “İstanbul’da yaklaşık 700-800.000 bina var” ya da “İstanbul’da yaklaşık 60-70.000 sokak var...”, “Belediye sınırları içinde yaklaşık ‘...’ kadar taşınmaz var.” Dikkat edilirse, aralıklar 1.000’ler, 5.000’ler değil; 10.000’ler, 100.000’ler düzeyinde... Bu yetersiz verilere dayalı olarak analizler yapabilmek ise olanaksız. Yetersiz bilgi birçok hatalı kararı, açıklamayı da yanı sıra getiriyor...

En yalın tanımıyla “Soru-Yanıt” sistemleri olarak nitelenen bilgi sistemlerinin özel bir biçimi olan kent bilgi sistemlerinde, taşınmazlara ilişkin verilerin yanı sıra erişim konusu özel bir önem kazanmaktadır. Hızlı erişimden önce doğru bilgiye erişim için, erişim kanalının doğru olması gerekmektedir. Envanterin varlığının yanı sıra taşınmazları adresleme sisteminin, adres bilgilerinin doğru olması çok önemlidir.

Özellikle emlak vergilerinde beyan döneminin kaldırıldığı bugünlerde, belediyelerin yönetmek zorunda oldukları taşınmaz varlıklarına, binalara ve parsellere erişim konusu daha da önem kazanmaktadır. Taşınmaz envanteri tam olarak oluştuğunda, vergi kaybı sıfırlanacaktır. Çünkü taşınmaz varlığının kayıtlanması ve güncel tutulması durumunda, işte o zaman beyana gerek kalmamış olacaktır. Beyanın anlamı, kamunun kendisinin yapması gereken, ancak kendi olanaklarıyla yapamadığı bir işi, vatandaşlara bırakmasında belirginleşmektedir.

Belki dünkü olanaklarla bu görevi belediyelerin yapması zordu. Ancak bilgi teknolojilerinin sunduğu olanaklarla taşınmazlara ilişkin veri tabanlarının yaratılması, bunların güncellenmesi daha da kolaylaşmıştır. Bu nedenle günümüzde beyanda ısrar etmek, bu teknolojik olanaklarla ve gelişmelerle örtüşmemektedir.

Bu altyapıyı kurmuş belediyelerde, yasal nedenlerle ille de beyan verilmesi gerekiyorsa, belediyelerin veri tabanlarındaki güncel veriler üzerinden bunu artık kendilerinin üretmeleri sorun olmayacaktır.

Vurgulanmalıdır ki, taşınmazlara erişim yalnızca gelir kaygılarıyla düşünülmesi gereken bir konu değildir. Gerçi bütçelerin daraldığı zamanlarda, belediyeler ve kamu, binaları ve taşınmazları, yeni kaynak yaratma düşüncelerinin odağına koyarlar. Kamu taşınmazlarının satışı ile ilgili yasanın yürürlüğe konmasının ardında bütçe açıklarını kapatma düşüncesi vardır. Ancak bu yasanın uygulanmasında da envanter yetersizlikleri önemli sorunlar yaratacaktır. Bu nedenlerle günümüzde, yönetsel reformun en önemli alanlarından birini, taşınmazlar oluşturmaktadır. Oluşturmalıdır. Çünkü belediyelerin ve kamunun çok yönlü faaliyetleri göz önünde tutulduğunda, mekanla ilgili verilecek tüm kararlar için taşınmaz envanterinin yapılmış olması büyük avantajlar sağlayacaktır.

1999 yılı sonu açısından Türkiye’de 8.479 mahallenin 7.988 adedinde kadastro çalışmaları bitirilmiştir. Üretilen parsel sayısı 5.778.258’dir. Hissedarlarıyla, üzerlerine kurulan binalarla birlikte düşünüldüğünde taşınmaz envanterinin sağlıklı tutulmasının toplumun çok önemli bir kesimini ilgilendirdiği ortaya çıkmaktadır. Sosyal yarar açısından da bu alanda bir reforma gerek var.

Yalnızca bir örnek olması açısından İstanbul’un Avcılar ilçesinde yürütülen bir çalışmanın sonuçları, envanter konusundaki çelişkileri ve daha sağlıklı çalışmaların gereğini ortaya koymaktadır. DİE’nin 2000 Bina Sayımı sonuçlarına göre bağımsız birim sayısı, 93.000’dir. Saha çalışmalarıyla desteklenen ve 2002 yılı şubat ayında ulaşılan envanter çalışmalarının sonucunda bağımsız birim sayısınının 98.497 olduğu saptanmıştır. Aradaki fark ciddi bir farktır.

Taşınmazlara erişim ya da adresleme denilince bunun farklı yolları olduğu biliniyor: Mülkiyet mevzuatı anlamında “il-ilçe-mahalle-pafta-ada-parcel” dizisinde bir adresleme söz konusu olurken, belediye düzleminde “posta adreslemesi” düzeni öne çıkmaktadır. Çünkü mülkiyet mevzuatına göre yalnızca kadastro konusu olan parsellerin ve cins değişikliği yapan, kat mülkiyetine konu olan binaların kayıtlanması ve adreslenmesi söz konusu olurken, belediyeler kaçak ve imara aykırı olup-olmamalarına bakmaksızın tüm binaları ve parselleri adreslemek zorundadırlar.

Belediyeler bünyesinde bir taşınmaz veri tabanı yaratılması, onların adres bilgilerinin de oluşturulmasıyla eşgüdümlü bir işlemdir. Ya da eşgüdümlü olmak zorundadır. Bu nedenle envanter çalışmalarının adres bilgi sistemi çalışmalarıyla eşgüdümlü yürütülmesi, ya da ilintilendirilmesi gerekir.

Ülkemizde 1927 tarihli bir yasaya ve 1963 tarihli bir yönetmeliğe dayalı olarak yürütülen “numarataj” çalışmalarının gereken önemle ele alındığı söylenemez. Büyükşehir statüsünde olan yerlerde bu görev büyükşehir belediyelerine verildiğinden, ilçeler açısından adres bilgi sistemi konusu yetki alanları dışında, ama acil ilgi alanları içinde bir konudur. Bu görevin ilçeler bazında yürütülmesi, büyükşehir düzleminde eşgüdüm kurulması, modelin ruhuna daha uygun olacaktır. Bu ve diğer aksamalar ortadan kaldırılsa, konu önemine uygun biçimde ele alınmış olsa, nüfus sayımlarında, taşınmazların vergilendirilmesinde, taşınmaz envanterlerinin oluşturulmasında bugünkü sorunlar yaşanmazdı. Kaldı ki bu numaralama mevzuatı, kentleşmenin bugün ulaştığı boyutları, önemi ve anlamı, belediyelerin kazandıkları önemi, 1965 tarihli Kat Mülkiyeti Yasasının getirdiği düzeni, bilgi teknolojilerindeki gelişmelerin sunduğu olanakları da kucaklayamamaktadır.

Hemen söylenmelidir ki, numarataj kavramını aşan, “adres bilgi sistemini” erekleyen, bilgi teknolojileri kullanımını mutlaka içeren, grafik ve sözel bilgi bütünleşmesini sistemleştiren bir mevzuata gereksinme vardır.

Ancak bu mevzuat oluşturuluncaya kadar da, belediyelerin, sokakların adlandırılmasını ya da numaralandırılmasını ve binalara numara verilmesini, yanı sıra da hem yollara hem de binalara ilişkin öznitelik verilerini de kapsayacak bir adres bilgi sistemini oluşturma ve bunu da bilgisayara destekli olarak yürütme çalışmalarına öncelik vermeleri gerekir. Çünkü adres bilgi sistemlerinin oluşturulması ve bunların taşınmaz envanteriyle ilintilendirilmesi, artık belediyelerimizin gündemine girmiş bulunan kent bilgi sistemlerinin temelini oluşturmaktadır.