



TMMOB
HARİTA VE KADASTRO
MÜHENDİSLERİ ODASI

3402 SAYILI KADASTRO YASA TASARISI TASLAĞI GÖRÜŞMELERİ
TBMM BAYINDIRLIK, İMAR, ULAŞTIRMA VE TURİZM KOMİSYONU
ALT KOMİSYONU

3402 SAYILI KADASTRO
KANUNU DEĞİŞİKLİĞİ

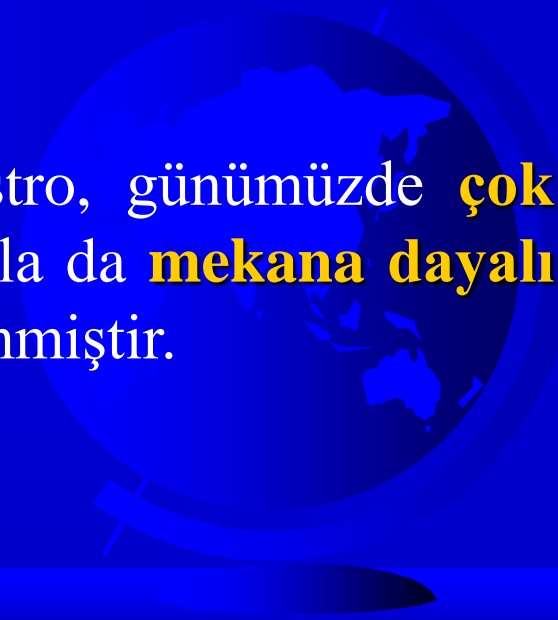
KADASTRO 2023-GELECEĞİN KADASTROSU

Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK
Kocaeli Üniversitesi

TBMM Ankara, 07.12.2004

Fransa'da başlayan vergi kadastro için önce 1801 yılında toprak sahiplerince verilen bilgiler üzerine temellendirilen bir kadastro kurulması kararlaştırılmış, fakat uygulamada bütün parsellerin düzenli bir ölçüsü yapılmadan yararlı bir kadastronun kurulamayacağı anlaşılmış ve bunun üzerine, 1808 yılında “**doğru ve adil bir vergilendirme için kadastronun ölçü temeline dayandırılmasının gerekli olduğu,**” saptanarak, bugünkü anlamda kadastro uygulaması başlatılmıştır.

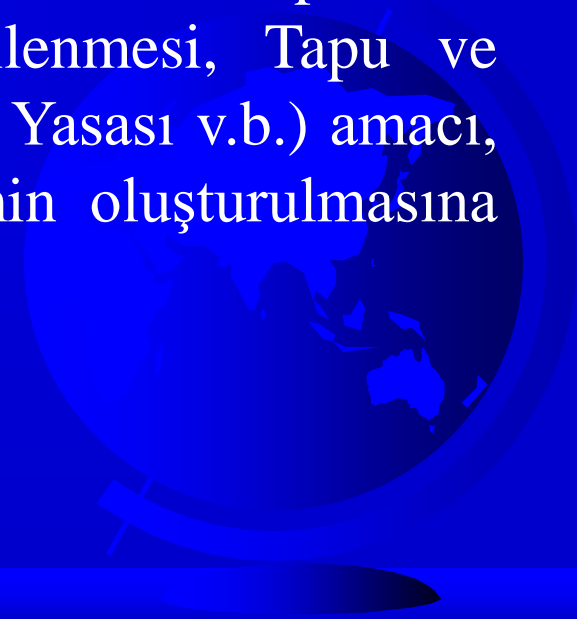
Yaklaşık **200 yıllık** gelişme sonucunda kadastro, günümüzde **çok amaçlı** bir kapsama kavuşmuş ve bu kapsamıyla da **mekana dayalı bilgi sistemlerinin altyapısı** olma işlevini üstlenmiştir.



Ülkemizde, ölçüye dayalı kadastro çalışmaları 1912 yılına başlamıştır.

- ➔ 1912 yılında, “Emvali Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat” adlı kanuna dayanılarak başlayan ve ilk olarak Konya’nın Çumra ilçesinde yapılan uygulamalar, savaşlar nedeniyle yaygınlaşamamıştır.
- ➔ Cumhuriyetin kuruluşunun hemen arkasından 1925 tarihli 658 sayılı Kadastro Yasası ile yalnızca Kars, Ardahan ve Iğdır’ı kapsayan uygulama, 1934 yılında 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu” ile ülke geneline genişletilerek sürdürülmüştür. Günümüzde kadastro çalışmaları 1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile yürütülmektedir.
- ➔ Ülkemizde kadastronun gelişmesini belirleyen, 1926 tarihli Türk Medeni Kanunudur. Bu Kanunla taşınmaz mülkiyeti konusunda getirilen hükümlere uygun bir tapu sicil sisteminin kurulması hedefi, başlangıçta kadastro çalışmalarının temel amacı olarak belirlenmiştir.

Türkiye kadastrosu, Türk Medeni Kanunu (TMK)'nin 719. ve 997. maddelerindeki kurallar çerçevesinde, taşınmazların sınırlandırılması ve üzerlerindeki hakların belirlenmesi görevlerini yükümlenen “**hukuksal kadastro**”dur. Buna **mülkiyet kadastrosu** ya da **sınır kadastrosu** da denilmektedir. Daha sonra çıkarılan tüm özel yasaların (Kadastro, Tapulama, Tapu, Tapu ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Kuruluş Yasası v.b.) amacı, Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü sistemin oluşturulmasına yönelik olmuştur.

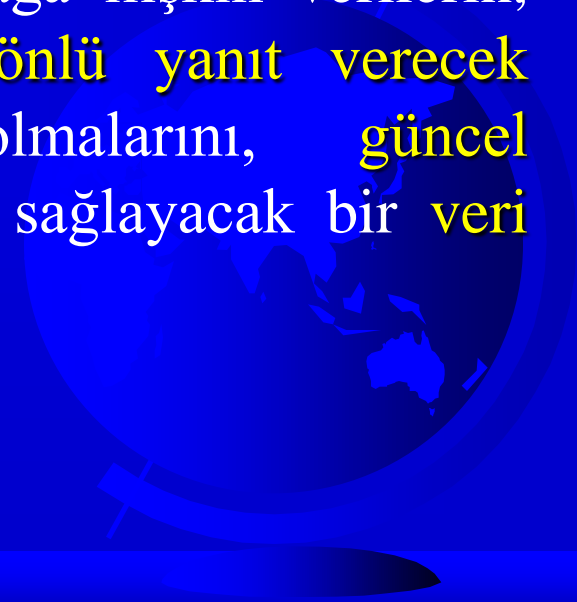


Bugün Türk Hukuk Sistemi kadastronun hedefini, “**Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak**” olarak görmektedir. Bu sınırlı amaca büyük oranda ulaşılmış, “**kuruluş kadastrosu**” olarak adlandırılan çalışmalar büyük oranda tamamlanmıştır.



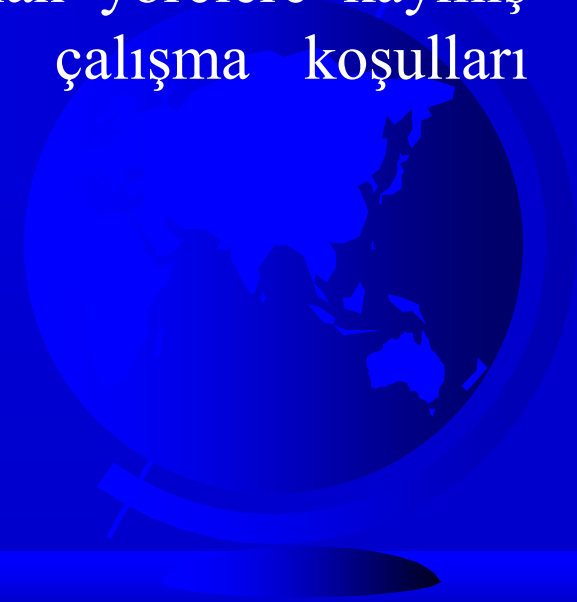
Ancak, Türkiye Kadastro, bugünkü kapsamıyla ve ürettiği verilerle, mekana yönelik çok yönlü gereksinimleri karşılayabilmekten uzaktır.

Çünkü kadastrodan çağdaş beklentiler ve günümüzde bilgi teknolojilerinde ortaya çıkan gelişmeler, toprağa ilişkin verilerin, toplumsal ve teknik gereksinmelere çok yönlü yanıt verecek özellikte oluşturulmalarını, güvenilir olmalarını, güncel tutulmalarını ve bunlara kolayca ulaşılmasını sağlayacak bir veri tabanında yapılandırılmalarını gerektirmektedir.



- ➔ 1963 yılında yürürlüğe giren Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, kadastro çalışmalarının yapılacağı alan **560.000 km²** olarak verilmiştir.
- ➔ Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında ise, kadastro hizmetlerinin, kırsal alanlarda **410.000 km²**, kentsel alanlarda 5 milyon parsel (yaklaşık **20.000 km²**) olmak üzere toplam **430.000 km²**'lik bir alana, **780.000 km²** olan ülke yüzölçümünün %55'ine götürülmesi hedeflenmiştir.
- ➔ Son olarak Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında, kadastrusu yapılacak kentsel alanın **40.000 km²**, kırsal alanın da **440.000 km²** dolayında olmak üzere, toplam **480.000 km²** olduğu kabul edilmektedir.
- ➔ Bu belirsizliğin giderilmesi, **kadastrusu yapılacak alanların yeniden tanımlanarak yüzölçümü** değerindeki belirsizliğin giderilmesi gerektiği görülmektedir.

Ülkemizde henüz kadastrosu yapılmayan **11.500** dolayında köy vardır. Bu köyler genellikle müdürlük merkezlerine uzak, ölçme zorluğu bulunan, ormanla ilişkili olan, dağlık ve engebelik yerlerdir. Kadastrо hizmetlerinin arazi koşulları zor olan yörelere kaymış olmasına karşın, bu zor koşullara uygun çalışma koşulları oluşturulamamıştır.



Son 40 yıl içinde, Türkiye bütçesinden tapu ve kadastro hizmetlerine ayrılan pay **4.5** kat azalmıştır. Buna karşın, kadastro çalışmaları tamamlanan bölgelerden elde edilen tapu harçları, Türkiye’de kadastro hizmetlerine ayrılan payın 5 katından fazladır. **Tapu ve kadastro hizmetlerinin devlet bütçesine olan katkısı artarken, devletin, bu hizmetlere ayırdığı kaynağı sürekli olarak azaltması düşündürücüdür.** Dolayısıyla, Türkiye’de kadastro çalışmalarında, teknik ve hukuksal sorunların yanı sıra, mali kaynaklara ilişkin sorunlar da sürmektedir.



Kadastro bilgileri, toprak mülkiyetine devlet güvencesi sağlaması yanında toprağa dayalı her türlü projenin tasarımında ve uygulanmasında başvuru altyapı bilgileri durumundadır. Bu nedenle bu bilgilerin tüm gereksinimleri karşılayacak özellikte **doğru, güvenilir ve güncel** olma zorunluluğu vardır.

Buna karşılık günümüzden 40-50 yıl önce oluşturulmuş olan kadastro bilgileri, mülkiyete devlet güvencesi verme işlevinde bile sıkıntılar yaratmakta; projelerin ve yatırımların çok yönlü beklentileri ve gereksinimleri karşısında yetersiz kalmaktadırlar.

Yapılan kadastro çalışmalarının %14'ü grafik sistemdir. Var olan bilgilerin % **60**'lar oranında **yenilenmeye** gerek duyduğu da bilinmektedir.

1934 yılından bu yana üretilen çizgisel kadastro haritaları ve buna dayalı tapu sicili sistemi için **güncel tutma (yaşatma)** faaliyetleri yapılamamış. Bu nedenle tüm parseller için hukuken geçerli sayısal değerlerin üretildiği bir **yenilenme** gereksinmesi tüm ivediliğiyle sürmektedir.

Kadaastro, **biten değil, yaşayan, süreklilik** gerektiren bir hizmettir. Bu nedenle “**sonsuz kadastro**”dan söz edilmektedir.

Ülkemizde ise kadastro, **bitirilmek** istenmiştir. Bu nedenle, üretilmiş olan tapulama ve kadastro paftalarının teknik nedenlerle olduğu gibi, toplumun sosyo-ekonomik yapısındaki dinamizme paralel olarak günün koşullarına ve teknolojisine uygun duruma getirilmesi öncelikli amaçlar arasında yer almamıştır. Böyle olunca da, kadastro kendisinden çok yönlü beklentilere yanıt veremez duruma gelmiştir.

Var olan durumda;

- ➔ Eski kadastro çalışmalarının dayanağı olan nirengi, poligon gibi yer kontrol noktaları korunamamıştır.
- ➔ Eski paftaların çoğunun, araziye uygulanma kabiliyeti yoktur. Ama Türk Medeni Kanununun 719. maddesine göre, “*Tapu plnları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır.*”
- ➔ Kadastro sonrasında, planlar üzerindeki değişiklikler gereği gibi izlenememiş ve güncelleştirilememiştir. Bu yüzden pafta ile arazi, çoğunlukla birbirine uymamaktadır.
- ➔ Kullanılan pafta altlıkları ya eskimiştir ya da kalitesizdir. Kullanılmasının sürdürülmesi, yanlış sınırları dışında kalan hatalara neden olmaktadır.
- ➔ Eski kadastralarda ölçü ve çizimde yanlış sınırları dışında kalan hatalar vardır.
- ➔ Plan ölçekleri gereksinmelere yanıt vermemektedir.
- ➔ Grafik sistemde yapılan paftalar gereksinmeler karşısında yetersiz kalmaktadır.
- ➔ Bu sorunların giderilmesine çözüm olarak yürürlüğe konulan 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu, çerçevesinin çok dar olması nedeniyle, çok kısıtlı oranlarda uygulanmış ve beklentilere yanıt verememiştir.
- ➔ Genellikle kırsal alanlarda tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma, çiftçi kayıt sistemi vb. projelerin uygulanmasında, mekansal bilgi sistemlerinin kurulmasında büyük güçlükler yaşanmasına neden olmaktadır.

SORUNLAR

- ➔ Ormanların %72.6'sına ilişkin belgelerin %75'inin kadastro tekniğine uygun düzenlenmemiş olması nedeniyle tapu kütüğüne tescilleri yapılamamıştır.
- ➔ Bu aşamada ülkemizin en üst yargı organlarından olan Anayasa Mahkemesinin 1973 yılında belirttiği, **“Türkiye kadastrasının, ülkemizin çağdaş kimliğinin bir simgesi, taşınmaz yüzölçümlerinin kesin ve gerçek tanımı, imarın ve mekana ilişkin düzenlemelerin ilk koşulu, arazi ıslahının (iyileştirmenin) tek aracı, taşınmazların vergilendirilmesinde devletin dayandığı büyük kuvvet, ulusal dayanışmayı bozan etkenleri ortadan kaldıran toplumsal bir varlık, taşınmazlarla ilgili yatırımların en güvenli koruyucusu olarak görülmesi...”** şeklindeki yaklaşımı anımsanmalıdır. Bu kapsam bile, yapılacak katkılarla, ülkemiz kadastrosu için bir açılım olabilecekken, 30 yıldan bu yana bu yönde bir adım atılmamış olması, sorunların yığılmasına neden olmuştur.
- ➔ Kadastronun sonuçları, yargıya yük olmaya devam etmektedir.

- ➔ Ülkemizin tümünde kadastro çalışmaları sonuçlandığı zaman var olan **3402** sayılı **Kadastro Yasası** misyonunu tamamlamış olacak ve yasa kendiliğinden yürürlükten kalkacaktır. Kuruluş kadastrosu sonrası hizmetleri düzenleyen bir yasa da yoktur.
- ➔ Kurumun örgütsel yapısı uzun zamandır tartışılmakta, ama kurumsal dönüşüm bir türlü gerçekleşmemektedir. Bu özelliğiyle kurum, “**geleneksel**” bir kurum izlenimi vermektedir. Bu nedenle daha **üretken** ve **verimli** bir kurum olmanın gereğini yerine getirememektedir.
- ➔ Türkiye’de var olan kadastro sistemi, **açık bir sistem** olarak yapılanmadığı için, sürekli artan istekleri, beklentileri, gereksinimleri karşılayamamakta, bu nedenle de etkili ve verimli olamamaktadır. Kadastrodan beklenti içinde olan çevre faktörlerde, **kentleşmede, kırsal alanlarda, çevre sorunlarında, toprağa ilişkin değişik amaçlı yatırımların niteliklerinde** önemli değişimler yaşanmaktadır. Çevre faktörlerdeki bu değişimlere karşın, Türkiye kadastrosu aynı içerikle sürdürülmektedir. Bunun sonucu olarak da, var olan içeriğiyle, resmi ve özel birçok kurumun toprakla ilgili yatırımlarında gereksindiği zengin bir veri altlığı olamamaktadır.

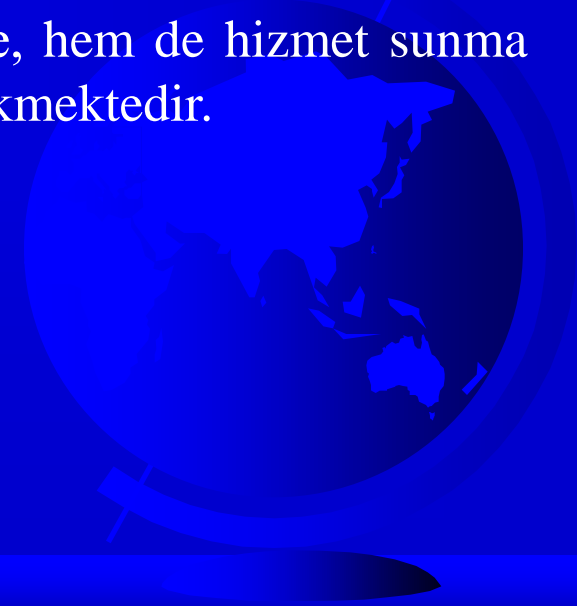
Sistem bir diğer açıdan da “**açık**” değildir. Türk Medeni Kanununun “**Tapu sicilinin açıklığı**” konusunu düzenleyen 1020. maddesine göre, “**Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.**”

Şimdi ben tapu sicilindeki kayıtları bilmediğimi ileri sürüyorum!..

Şimdi ben tapu sicilindeki kayıtları bilmediğimi ileri sürüyorum: **GAP Bölgesinde, Hatay’da, Alanya’da, Mudanya’da, Fethiye’de, Didim’de** yabancılara yapılan, **açık, örtük, dolaylı** ne kadar satış varsa bilmek istiyorum. Bir öğretim üyesi olmadan önce, Meslek Odası adına konuşan bir insan olmadan önce, bu ülkenin bir yurttaşı olarak...

Bu olanaklı mı?

- ➔ Günümüz gereksinimleri açısından bakıldığında, diğer birçok sorunun da belirleyicisi olan **temel sorunun**, iyi tasarlanmış, evrensel ölçülerde, ama ülke koşullarıyla uyumlu bir **mekansal bilgi sistemine ülke genelinde geçilemiyor olmasıdır**.
- ➔ Başlangıçtan bu yana uygulanan lme ve çizim tekniklerinin oğ, yerini ağdaş yöntemlere ve bilgi teknolojileri destekli süreçlere bırakmaktadır. Yakın gelecekte uydu teknolojilerinin kadastro ölçmelerinde kullanılması söz konusu olacaktır. Bu açılardan bakıldığında, hem veri üretme, hem de hizmet sunma anlayışı olarak klasik yaklaşımların terk edilmesi gerekmektedir.

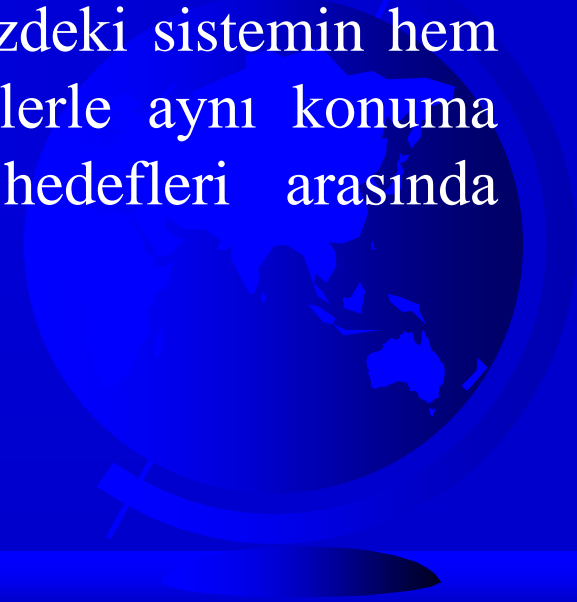


Yeni yüzyılda Türkiye kadastrusu,

- ➔ Yalnızca **sınır (mülkiyet) kadastrusu** bağlamında kalmayacak,
- ➔ İçerik olarak “**çok amaçlı kadastro**” olacak,
- ➔ Bu içeriğiyle günümüz bilgi teknolojileri bağlamında “**çok amaçlı kadastro bilgi sistemi**” olarak yapılandırılacak ve çalıştırılacak,
- ➔ **Mekansal bilgi sistemleri** için kendinden beklenen hizmetleri yerine getirebilecek,
- ➔ Kentsel ve kırsal alanlarda dünya ölçeğinde ortaya çıkan ve ülkemizde de yansımalarını bulan yapılanmaların dışına düşmeyecek

bir kapsama kavuşturulmak zorundadır.

Bir parçası olduğumuz çağdaş dünyadaki ve Avrupa ülkelerindeki düzeyle uyumlu bir “çok amaçlı bir kadastro sistemi”nin oluşturulması, halen AB’ye uyum çalışmaları kapsamında yürütülmekte olan “**Arazi Kayıt Sistemi**”, “**Çiftçi Kayıt Sistemi**”, “**Tarım Bilgi Sistemi**”, “**Coğrafi Bilgi Sistemi**” gibi birçok proje ve belediyelerce yürütülen “**Kent Bilgi Sistemi**” çalışmaları için **stratejik** önemdedir. Ülkemizdeki sistemin hem Avrupa hem de dünya ölçeğindeki gelişmelerle aynı konuma getirilmesi, ülkemiz kadastro sisteminin hedefleri arasında olmalıdır.



Mekan boyutlu bilgi sistemlerinin temel bilgileri **harita ve kadastro bilgileridir**. Harita ve kadastro bilgilerinin mekan boyutlu bilgi sistemlerinin temeli olması gereği, başta Almanya ve İsviçre olmak üzere birçok ülkenin kadastro yasalarında **kesin bir dille** belirtilmektedir. Bu nedenle günümüz kadastro hizmetleri, mekansal bilgi sistemlerinin temel verilerini toplamak ve sistemlerin bunlara dayalı olarak kurulmalarını sağlamak, verileri güncel tutmak ve çok yönlü beklentiler için yönetmek olarak kabul edilmektedir. Değişik hizmet grupları bu baz sistemi, kendileri için gerekli bilgilerle zenginleştirerek kullanmaktadır. Ek bilgiler, başta yerel yönetimler olmak üzere, kamu kurumlarının ve özel kesimin hizmetlerini kolaylaştırmak, doğru ve yerinde karar vermek ve gelişen teknolojilerden daha çok yararlanmak için gereksinim duyacakları bilgiler olmaktadır. Her tür tasarımda, projelendirmede ve uygulamada mekansal bilgi sistemlerinin fonksiyonel yapısı değişmemekte, bu uygulamalarla içeriği zenginleşmektedir. Halen AB'ye uyum çalışmaları kapsamında yürütölmekte olan, “Çiftçi Kayıt Sistemi”, “Tarım Bilgi Sistemi” gibi birçok projenin ve belediyelerce yürütölen “Kent Bilgi Sistemi” çalışmalarının altyapı bilgilerini Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) sağlayacaktır, sağlamalıdır.

ÖRNEK 1

Halen AB'ye uyum çalışmaları kapsamında yürütülmekte olan, “Çiftçi Kayıt Sistemi”, “Tarım Bilgi Sistemi” gibi birçok projenin ve belediyelerce yürütülen “Kent Bilgi Sistemi” çalışmalarının altyapı bilgilerini Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) sağlayacaktır, sağlamalıdır.

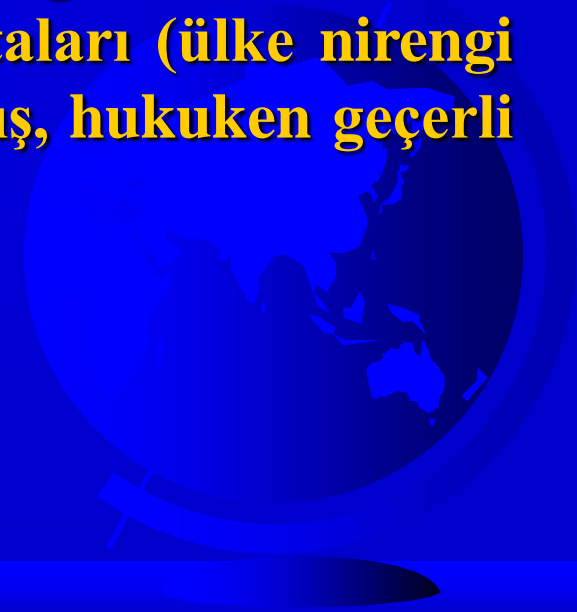


ÖRNEK 2

Türkiye'nin gündeminde bulunan “**Mortgage** (ipotekli taşınmaz kredisi sistemi)”nin, sağlam bir Tapu Kadastro Bilgi Sistemine dayanması gereği kesindir. Bu sistem için;

- ➔ Yapının bulunduğu arsanın kadastro yapılmış, tapuya bağlanmış, yapı numarası aşamasında bilgi sistemleriyle ilişkilenecek bina numarasının verilmiş, binanın iskanı ruhsatı alınmış, cins değişikliği yapılmış olmalıdır. Alınan kredinin geri ödenememesi durumunda, taşınmaz zorlanmadan satılabilmelidir.
- ➔ Tapu kayıtlarının doğruluğu, önceki sahiplerinin bu taşınmaz üzerinde hakları bulunup bulunmadığının tespiti ve garanti edilmesi açısından zorunludur.
- ➔ Taşınmaz sahiplerinin bu veya başka taşınmazlarla ilgili veya taşınmaza yüklenebilecek vergi borcunun bulunmaması ve bu nedenle, vergi dahil her türlü devlet alacağının sisteme bilgi verebilir duruma getirilmesi gerekmektedir.
- ➔ Taşınmazın değeri mutlaka, spekülatif etkenlerden arındırılmış alım satım değerinde beyan edilmek zorundadır. Tersi durumda, hem kredi tutarını hem kamulaştırma durumunda bedeli belirlemek ve hem de bankaların risk durumlarını görebilmek olanaklı olmayacaktır. Bu nedenle, taşınmaz değerlerinin belirlenmesi, bağımsız, objektif ve bilimsel değerlendirme sistemi ile yapılmalıdır.

Öte yandan, günümüzde çağdaş kadastrolar, verilerini güncel tutmak, yaşatmak, gerekiyorsa yenilemek için araçlar geliştirmişlerdir. Türkiye kadastro su ise, **70 yılda ürettiği verilerinin yaklaşık % 60 kadar büyük bir bölümünü yenilemek ve verilerini, mekansal bilgi sistemlerinin gerektirdiği sayısal, ülke yer kontrol noktaları (ülke nirengi ve nivelman ağları) sisteminde tanımlanmış, hukuken geçerli biçime kavuşturmak** zorundadır.



Kadastro planları ve verileri güncel durumda değildir!..

Sınır değişiklikleri, yeni inşa edilen yapı ve tesisler, yeni açılan yollar vb. değişiklikler, ilgilileri tarafından istenerek gerekli işlemler yapılmadıkça sicile yansıtılamamaktadır. Bu yüzden zaman içerisinde zemin-kadastro planı ilişkisi bozulmuş ve kadastro planları, zemini yansıtamaz duruma gelmişlerdir.



Kadastro bilgileri farklı standartlardadır!..

Geniş zaman diliminde ve farklı yöntem ve standartlarda üretilen kadastro bilgilerinin bilgi sistemine aktarılması için, standartlarının iyileştirilmesi ve yükseltilmesi gerekmektedir.



Kadastro planlarının sayısallaştırılması gerekmektedir!..

260.000 dolayındaki kadastro haritasının farklı koordinat sistemlerinde, farklı ölçeklerde ve farklı altlıklarda olduğu bilinmektedir. Tüm bu farklılıkların ortadan kaldırılarak, kadastronun teknik verilerinin tek bir koordinat sisteminde, sayısal formda ve hukuken geçerli nitelikte olmasını sağlamak, Türkiye Kadastrounun önünde duran en önemli görevlerden birisidir. Bu nedenle bilgi sistemlerine uyarlanabilir durumdaki kadastro altlıklarının sayısal forma dönüştürülmesi önem kazanmaktadır.

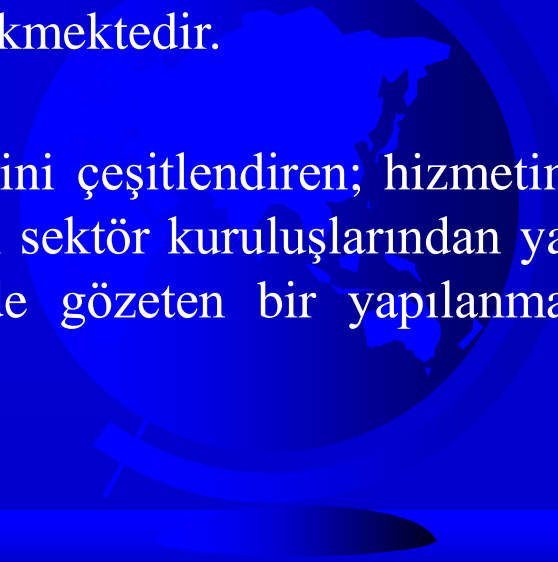
Kadastro planlarının büyük oranda yenilenmesi gerekmektedir!..

2859 sayılı Kanun hükümlerine göre, yapılan çalışmalar sadece teknik işlemleri kapsamakta, kadastro sonrası oluşan ve fakat ilgilileri tarafından işlemleri tamamlanarak tapu siciline yansıtılmayan değişiklikler dikkate alınamamaktadır. Bunun sonucu zemin-kadastro planı ilişkisi bozulmuş ve kadastro planları, zemini yansıtamaz duruma düşmüştür. Yenilemenin var olan altlıkların % 60'ında yapılması gereği, sorunun boyutlarını ortaya koymaktadır.

Sayılan tüm bu amaçlara ulaşılması ve yapılacak önerilerin yaşama geçirilebilmesi için, TKGM'nün, Harita-Kadastro Sektöründeki konumuna ve önemine uygun **yeni bir yapıya** kavuşturulması öncelikli beklentiler arasındadır. Hizmetin özelliği, ülkenin koşulları, evrensel yönelimler ışığında çağdaş bir kurum yapılanmasına gerek vardır. Bu kurum yapılanması, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin sayısal olarak azaltılmasına indirgenmeyecek kadar önemlidir.

Yine bu kurumsal yapılanma, kuruluş kadastro ile sonrası hizmetlerin (yaşatma faaliyetlerinin) farklı özelliklerini gözeterek biçimde olmak zorundadır. Yapının, özellikle kadastroda yenilenmenin gelecekteki en önemli görev olacağını gözeterek bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kurumsal yeniden yapılanma, hizmet üretim modellerini çeşitlendiren; hizmetin doğrudan kurum tarafından üretilmediği yerlerde özel sektör kuruluşlarından ya da diğer kuruluşlardan hizmet alımı yöntemlerini de gözeterek bir yapılanma olmalıdır.



Kurumun yeniden yapılanması, çağdaş teknolojileri baz alan bir yapılanma olmalıdır. Teknolojik altyapı, kurumdaki yeni bilgi atmosferinin bir parçası ve gereği olarak kurulmalıdır. Arazi, büro, veri transferi gibi birçok alanda bilgi teknolojilerinden etkin biçimde yararlanılması gerekmektedir. Bu yararlanma günümüzün gelişme düzeyinin bir gereği olarak kavranmalı ve bilince çıkarılmalıdır. Kurum, verilerini mekansal bilgi sistemlerinin altyapısını oluşturacak biçime getirme hedefine göre yapılanmalıdır.

Kurumun personeli, çağın gereklerine göre eğitilmelidir. Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı tarafından hazırlanan “**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hizmetlerinde Etkinlik ve Verimliliğin Artırılması Bürokrasi ve Kırtasiyeciliğin Azaltılması**” raporunda, 101. sayfada, “Mevcut personelin % 60’ı mesleki eğitim almamış olup bunlar, diğer kamu kurum ve kuruluşlarından naklen atananlardan (özelleştirme nedeniyle) oluşmaktadır,” denilmektedir. Mevcut personel **12.000** kişidir. Yani yaklaşık **7.500** kişi bu durumdadır. Öte yandan Türk Medeni Kanununun 1007. maddesine göre, “**Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder...**” denilmektedir. Rakam ve hüküm üzerinde düşünmek gerekmektedir.

Türkiye Kadastro, çağdaş kadastrolar arasındaki saygın yerini almalıdır. Bunun için de, hukuksal altlıklarını, kurumsal yapısını, insan kaynaklarının düzeyini, hedeflerini günümüzün, çağımızın gereklerine göre dönüştürmek zorundadır.

MADDE ÖNERİLERİ



Amaç

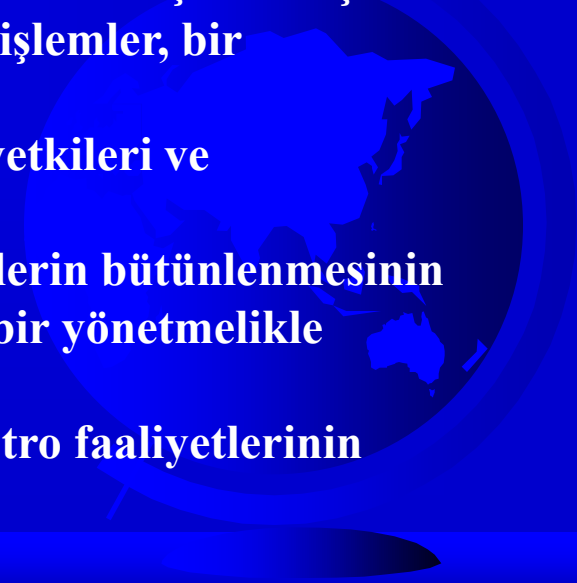
Madde 1- Bu Kanunun amacı;

- a)** Taşınmaz malların ülke yer kontrol noktalarına (ülke nirengi ve nivelman ağlarına) dayalı olarak kadastrasını yapmak ve böylece taşınmaz malların sınırlarının arazi ve harita üzerinde belirtilerek hukuki durumlarının tespit edilmesi suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak;
- b)** Bilgi teknolojileri yardımıyla, e-Devlet'in en temel unsurlarından olan ve mekansal bilgi sistemlerinin altyapısını oluşturacak tapu ve kadastro bilgi sistemini kurmak;
- c)** Oluşturulacak ve yaşatılacak tapu kadastro bilgi sistemini, gerektiğinde üretici kuruluşlarla işbirliği kurarak, topoğrafik verilerle bütünlemek ve bu yolla ülke genelinde elde edilen temel mekansal verilerle yönetimin, ekonominin, vergilemenin, yargının, kentleşmenin, imar ve kamulaştırma faaliyetlerinin, arsa ve arazi kullanımının düzenlenmesinin, mühendislik projelerinin gereksinmelerinin karşılanması; sosyal, kültürel, turistik, teknik ve ekonomik planlama gibi toprakla ilgili her türlü tasarımda ve uygulamada gerekli bilgilerin hızlı ve rasyonel biçimde edinilmesi; çevre ve doğa koruma önlemlerinin en sağlıklı biçimde alınması amacıyla oluşturulacak mekansal bilgi sistemlerinin temel bilgilerini sağlamak;
- d)** Yukarıda sayılan amaçlara ulaşılması için, sistemin temelini oluşturan mekansal verilerin sürekli güncel tutulması, gerektiğinde yenilenmesi, kuruluş kadastrosu sonrası teknik ve hukuksal hizmetlerin yürütülmesi için yöntemleri ve ilkeleri belirlemektir

Kapsam

Madde 2

- a) Taşınmazlar kadastro, bilgi sistemi olarak sayısal formda oluşturulan ve yaşatılan kadastro planından ve tapu sicilinden oluşur. Planlar ve siciller, kadastro nun birbirini bütünleyen, ayrılmaz parçalarıdır.**
- b) Taşınmazlar kadastro sunun birimi, yeryüzünde sınırları kendi içinde kapanan, geometrik olarak belirlenebilen parseldir.**
- c) Taşınmazların ölçümü, ülke yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır.**
- d) Taşınmaz kadastro sunun temel verilerini, parsellerin konum verileri, kullanım türleri, yüzölçümleri, malikler ve hak sahipleri, üzerlerindeki yapılar ve karakteristik topoğrafik veriler oluşturur.**
- e) Taşınmazlar kadastro su, ilgili yasal düzenlemelere göre belirlenen taşınmaz değerleri ve tarımsal toprakların derecelendirme sonuçlarını da içerir. Taşınmaz değerlendirme yöntemleri ve sonuçları konusunda yapılacak işlemler, bir yönetmelikle belirlenir.**
- f) Kadastro hizmetlerini yürütecek personelin yeterlikleri, yetkileri ve sorumlulukları bir yönetmelikle düzenlenir.**
- g) Gereksinmelere göre kadastro verileri ile topoğrafik verilerin bütünlenmesinin yolları, yöntemleri, bu konudaki yetki ve sorumluluklar bir yönetmelikle düzenlenir.**
- h) Onuncu Bölümde düzenlenen yaşatma faaliyetleri, kadastro faaliyetlerinin ayrılmaz parçasını oluşturur.**



Evvelce kadastrusu yapılan yerler

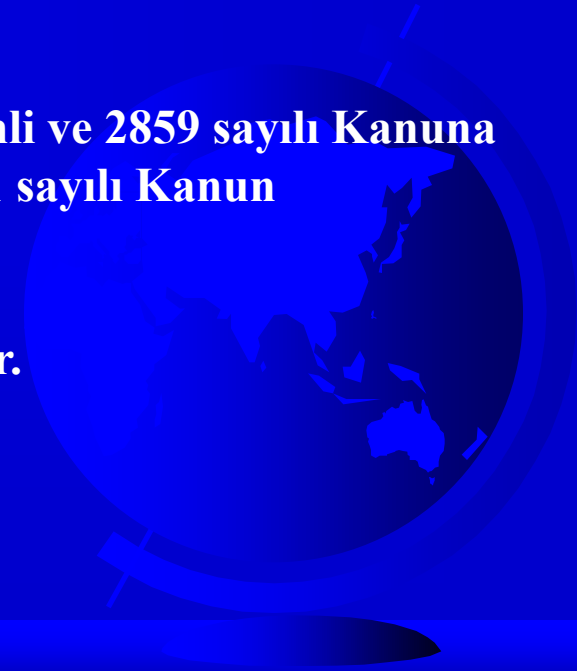
Madde 22 - Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin bu maddenin a) ve b) fıkralarında belirtilen istisnalar dışında yeniden kadastrusu yapılamaz. Bu gibi yerler istisnalar dışında ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medeni Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.



Ancak;

- a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere, uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, mekansal bilgi sistemlerine uyarlanma kabiliyeti bulunmayan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro planlarının ve bilgilerinin tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,**
- b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 23/6/1983 tarihli ve 2859 sayılı Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun hükümlerine tabi yerlerde,**

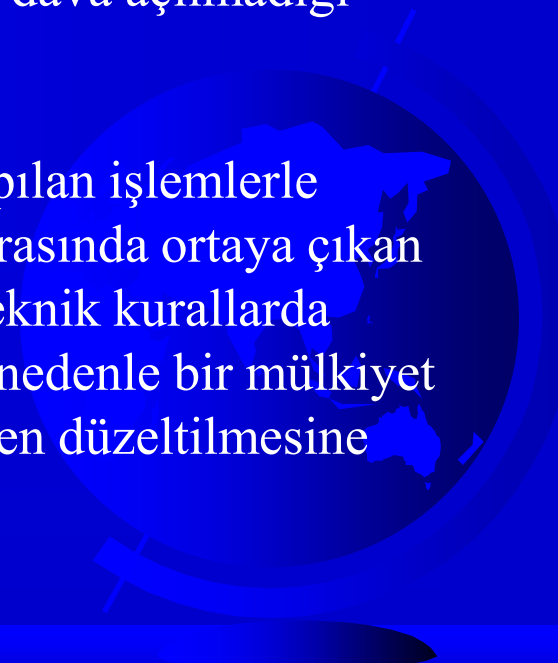
sayılan sorunların giderilmesi için kadastro yenilemesi yapılır.



Hataların düzeltilmesi

Madde 41

- a)** Kuruluş kadastrosu veya yaşatma faaliyetleri sonucu yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne resen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan 30 gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.
- b)** Kuruluş kadastrosu ve yaşatma faaliyetleri sonucu yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen yanılma (tecviz) sınırları içinde kalan ve bu nedenle bir mülkiyet değişikliği olarak değerlendirilemeyecek olanların resen düzeltilmesine kadastro müdürleri yetkilidir.



ONBİRİNCİ BÖLÜM

Yaşatma Faaliyetleri

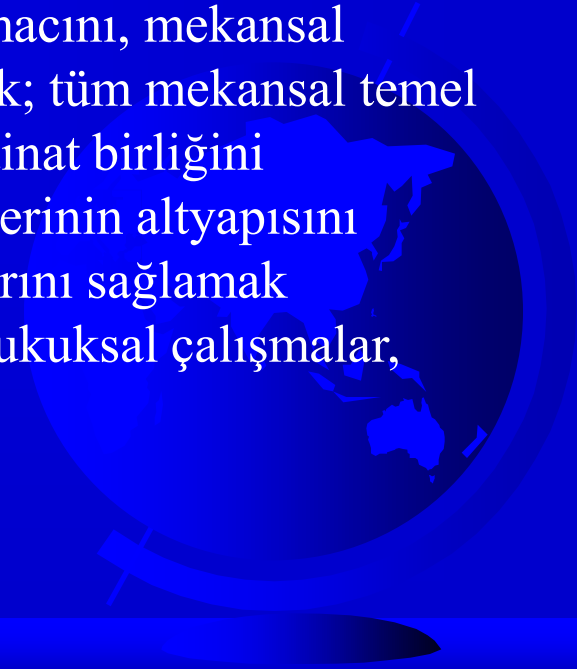


Yaşatma Faaliyetlerinin Kapsamı

Madde 49- Kuruluş kadastrosu sonrası taşınmazlarda oluşacak her türden değişikliğin izlenmesi, bunların ölçüye dayalı olarak tespit edilmesi, kadastro altlıklarının bu yeni ölçü ve aplikasyon sonuçlarına göre değiştirilmesi, kadastro planlarının, kayıtların, belgelerin ve kütüklerin taşınmazlardaki son durumu gösterir biçimde güncel tutulması faaliyetleri yaşatma faaliyetleridir.

Temel Amaç

Madde 50- Yaşatma ve yenileme faaliyetlerinin temel amacını, mekansal içerikli bilgi sistemlerinin kuruluşuna yönlendirmiş olmak; tüm mekansal temel verilerin tek bir koordinat sisteminde tanımlanarak koordinat birliğini oluşturmak; üretilen yeni verilerin mekansal bilgi sistemlerinin altyapısını oluşturacak sayısal biçimde, hukuksal geçerlilikte olmalarını sağlamak zorunludur. Bunun sağlanması için yapılacak teknik ve hukuksal çalışmalar, yöntemler ve standartlar yönetmelikle düzenlenir.



Temel Dayanak

Madde 51- Kuruluş kadastrusunun yanı sıra her türlü yaşatma ve yenileme faaliyetinin dayanağını, ülke yer kontrol noktaları (ülke nirengi ve nivelman ağı) oluşturur. Ülke nirengi ağlarında, kadastro çalışmalarının, yenileme ve yaşatma faaliyetlerinin gereksinme duyduğu sıklaştırma, ihya etme, yeniden oluşturma, sonuçlarını arşivleme ve ilgililere, mevzuat hükümlerine göre verme görevlerini yerine getirmeye Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Yetkili Organlar ve Ürünlerin Kabulü

Madde 52- Yaşatma faaliyetleri, işlemin türüne göre, ilgili yönetmeliklerdeki tanımlara da uygun olarak, doğrudan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılabileceği gibi, düzenleyici kurallara uygun olarak özel sektör kuruluşları tarafından da yapılabilir. Yaşatma faaliyetlerinde isteğe bağlı uygulamalar ya da kurumların resen uygulamaları söz konusu olabilir. Kuruluş yasalarına dayalı olarak kadastro verilerinde değişiklik yapmaya yetkili olan, arsa düzenlemeleri konusunda yetkili başta belediyeler ve valilikler olmak üzere, arazi düzenlemeleri konusunda yetkili olan kuruluşların uygulamalarının, mekana dayalı yatırım yapan diğer kuruluşların faaliyetlerinin sonuçları, gerekli kontrollerden sonra tescil kabiliyetinde olduklarının anlaşılması durumunda tapu ve kadastro bilgileri ve belgeleri olarak kabul edilir.

Verilerin Değişimi

Madde 53- Yaşatma faaliyetlerinde kullanılacak verilerin Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼ę¼n¼n ilgili biriminden alınması ve mekansal temel verilerin kurumlar arası değişimi konusu y¼netmelikle d¼zenlenir.

Verilerin Niteliği

Madde 54- Yaşatma ve yenileme faaliyetleri, ilke olarak sayısal bazda y¼r¼t¼l¼r. Sayısal biçimde olmayan kadastro verilerinin yaşatma faaliyetlerinde kullanılması y¼ntemleri y¼netmelikle d¼zenlenir.



Verilerin Mekansal Bilgi Sistemlerine Uyarlanması

Madde 55- Kuruluş kadastrosu ya da yaşatma çalışmaları sonucu oluşturulan kadastro verileri, mekansal bilgi sistemlerin gerektirdiği formatta hazırlanır. Bu amaçla var olan verilerden,

- a)** Ülke koordinat sisteminde üretilen ve hukuken geçerli durumda olan veriler bilgi sistemlerinde aynen kullanılır.
- b)** Var olan verilerden ülke koordinat sistemine, kadastronun dayandığı teknik kuralların gerektirdiği doğrulukta dönüştürülebilecek olanlar, dönüştürülerek kullanılır.
- c)** Mekansal bilgi sistemlerine uyarlanması olanaklı olmayanlar 22. madde (a) bendi kapsamında yenilenir.

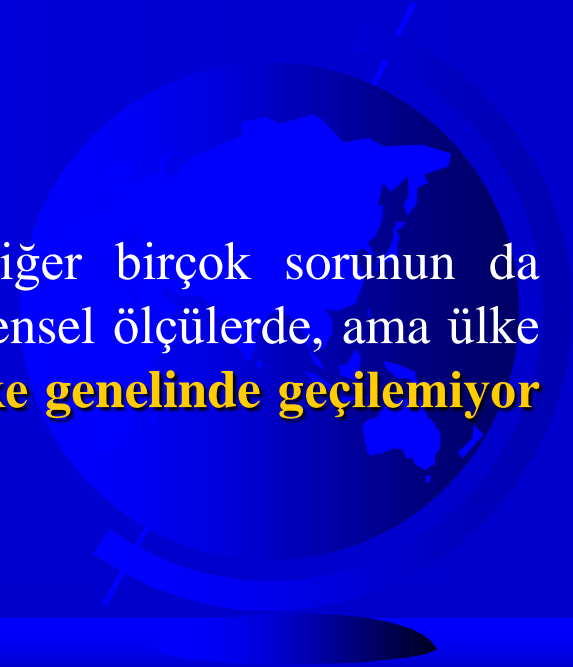


- ➔ **Hessen Kadastro Yasası 1992 yılında**
- ➔ **Kuzey Ren – Westfalya Kadastro Yasası 1990 yılında**
- ➔ **Thüringer Kadastro Yasası 1991 yılında**
- ➔ **Hollanda Kadastro Yasası 1991 yılında**

değiştirilmiştir...

Neden mi?

Günümüz gereksinimleri açısından bakıldığında, diğer birçok sorunun da belirleyicisi olan **temel sorunun**, iyi tasarlanmış, evrensel ölçülerde, ama ülke koşullarıyla uyumlu bir **mekansal bilgi sistemine ülke genelinde geçilemiyor olmasıdır**.



**Türkiye Kadastrosunun bazı
değişikliklere değil, değişime
gereksinmesi vardır.**



**Verdiğiniz Fırsat ve
Ayırdığınız Zaman İçin
Teşekkürler...**



**TMMOB
HARİTA VE KADASTRO
MÜHENDİSLERİ ODASI**