



**TÜRKİYE HARİTA BİLİMSEL  
ve TEKNİK KURULTAYI**



# **TÜRKİYE EKONOMİSİ-TÜRKİYE KADASTROSU İLİŞKİSİ ÜZERİNE**

**Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK**

Kocaeli Üniversitesi

**Yar. Doç. Dr. Tahsin BAKIRTAŞ**

Sakarya Üniversitesi

**ANKARA 11 - 15 Mayıs 2009**  
ODTÜ Kültür ve Kongre Merkezi

**TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**



Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu (UNECE)'na göre, insan ve toprak bağlantısı, insan varlığı için temel önemdedir. Bu bağlamda toprağa bağlı insanın toprakla olan ilişkisi, aynı zamanda diğer insanlarla olan ilişkisini de tanımlar. Piyasa odaklı gelişme modelinde refah artışı ve büyüme kadar, mülkiyet haklarının sahipliği de önem kazanmaktadır. De Soto (2000)'ya göre, *“Modern piyasa ekonomileri, geniş biçimde formel mülkiyet haklarına sahiplik temelinde yapılandıkları için, büyümeyi sağlarlar. Yasal kurallarca kayıt altına alınmış, belirsizliğin olmadığı tartışmasız bir biçimde kanıta dayanan bir sistemle yönetmek, oldukça kanıtlara dayalı bir biçimde yolsuzluğa izin vermeyen düşük maliyetli değişimi sağlarken, uzmanlaşmanın ve verimliliğin artmasını da sağlar. Bu çerçevede, insan haklarını belirleyen bir dayanaktır. Piyasa ekonomilerinde uygarlaştırılmış yaşam, yalnızca daha fazla refah artışı değil, fakat aynı zamanda resmi mülkiyet haklarını da yanı sıra getirmektedir.”*



1954



HERNANDO DE SOTO

# SERMAYENİN SIRRI

KAPİTALİZM BATIDA ZAFERLER KAZANIRKEN  
DİĞER YERLERDE NEDEN BAŞARISIZ?

Liman

GLOBAL'ın  
YATIRIM HOLDİNGİ  
ARMAĞANDIR



**Kamunun arazi ve diğer mülkiyet haklarını kayıt altına alması ve koruması, ekonomik anlamda oldukça önemlidir.**

**Özellikle mali sektörün arazi kayıtlarının güvenilir ve gerçekçi verilerle kayıt altına alınmasında, ipotek güvence sistemlerinin oluşturulmasında, bir ekonomik değere dönüştürülmesinde, yatırım bankaları ve kredi kuruluşlarınca bu değerler üzerinden fon oluşturulmasında, küresel finansal ekonomin gelişmesinde özel mülkiyet hakları çok önemli konuma gelmiştir.**

**Küçük ve büyük işletmelerin finansman gereksinmelerinin giderilmesinde, iç ve dış talebin genişlemesinde mortgage temelli finansmana erişimin geliştirilmesi ve çeşitlendirilmesi, ancak güvenilir ve gerçekçi verilerle tutulan kayıtlarla olanaklıdır.**

**Mortgage sistemiyle geliştirilen yatırım sisteminin çökerek dünyada çok büyük bir krizin yaşanmasına yol açması, kanımızca kayıtların güvenilir ve gerçekçi verilere dayanmadan tutulmasına bağlı olarak, özellikle konut sisteminin değerinin olması gerekenin çok üzerinde gerçekleşmesine dayandığıdır.**

**Bu nedenle toprağın ve toprak üzerindeki varlıkların kayıt altına alınması ve kayıt değerlerinin saptanması, günümüz küreselleşen ekonomisinde yalnızca iç istikrarın sağlanması yönünden değil, tüm dünyanın istikrarının sağlanması yönünden de önemlidir.**



**Kadastro olgusu, toprağın ve toprağın üzerindeki varlıkların kayıt altına alınmasında ve mülkiyet sahipliğinin oluşmasında çok önemli bir unsurdur. Ülkemizde kadastro konusunda çok tartışma yapılmış, yazılmış-çizilmiştir. Sorunları ele alınmış, çözümler sıralanmıştır. Ancak kadastro konusu, ülkemizde değişimin en zor gerçekleştiği alanlardan bir tanesidir. Bunun başlıca nedeni de, toplumun çok duyarlı olduğu toprak mülkiyeti gibi bir alanda düzen kurmaya çalışmasıdır.**

**Türkiye kadastro konusunda yazılanlara bakıldığında, bir konunun yeterince ele alınmadığı da göze çarpmaktadır: Türkiye Ekonomisi ile ilişki... “Kadastronun, toprağa yönelik yatırımların dayanağı olduğu,” belirtilir de, ekonomi ile ilişkisi pek kurulmaz.**



**Yani Şu soruları sayılarla açıklıĝa kavuŐturmak pek kolay deĝildir:**

- **Var olan kadastronun Tŕrkiye ekonomisine katkıları nelerdir?**
- **Kadastronun var olan durumunun Tŕrkiye ekonomisine yitirttikleri nelerdir?**
- **Kadaastro-ekonomi ilişkisi hangi noktalarda kurulmak zorundadır?**
- **Tŕrkiye ekonomisi ve onun temsilcileri kadastroya nasıl bakmaktadırlar ve ondan ne anlamaktadırlar?**
- **Tapu ve Kadaastro Genel Mŕdŕrlŕĝŕ Tŕrkiye ekonomisiyle ne kadar baĝlantılıdır?**
- **Mekansal temel verilerin e-devlet, e-dŕnŕŐŐm tartiŐmalarındaki ekonomik ŕnemi nereden gelmektedir?**
- **...**



## KISA TARİHSEL BAKIŞ

Kadastro, toprağa ilişkin bilgilerin saptanmasının bir aracı olarak, bu ilişkiler çerçevesinde gelişme göstermiştir. Bu nedenle “***Kadastronun Gelişimi ve Değişimi, Toprağın Kullanılmasındaki Amaca Bağımlıdır,***” saptaması rahatlıkla yapılabilir.

Toprak çok değişik biçimlerde kullanılabilir, kullanılmıştır ve kullanılmaktadır. Bu çeşitliliğe bağlı olarak da, kadastroların gelişmelerinde en önemli noktalardan biri, tek boyutluluktan çok boyutluluğa doğru gelişirlerken, nitelik ve kapsam bakımından yeni öğeler kazanmalarındır. Böylece sistemin bütünlüğü de sağlanmıştır. Yani yeni öğelerden hiçbiri eski öğeyi boşlamamış ya da onun yerini almamış, tersine, sistem içindeki kendi işlevini üstlenmiştir.

Kadastronun topraktaki adil vergilendirmeyi sağlama gereksinmesinden doğduğu tarihsel bir gerçektir. Tarihselliği içinde bakıldığında, vergilemenin yanı sıra, sanayi devriminden ve kentleşme olgusunun ortaya çıkmasından bu yana ekonomik boyut da önemli bir konum almıştır. Kuşkusuz vergi kadastro ve ekonomik kadastro ile ilgili başlangıçtaki anlamlar, zaman içinde değişime uğrayarak daha da gelişmiştir. 2. Dünya savaşından bu yana, özellikle de 1990'lardan sonra ekonominin yapısında köklü değişimler olmuştur. Ekonomik faaliyetler çeşitlenmiş, bunların mekanla ilişkileri farklılaşmıştır. Geçirilen bu dönüşüm, mekansal verilerden olan beklentileri de değiştirmiştir.



## TÜRKİYE'DE BİR TERK EDİŞ

Genç Cumhuriyetin kurucu kadroları tarafından 22.4.1925 tarihinde yürürlüğe konulan 658 sayılı Kadastro Yasası, ülkemizde bütünsel bir kadastro uygulamasını başlatmaya yönelik en önemli girişimdir. Bu öneminden dolayı, 1912 tarihinden çok, 1925 tarihi ülkemizde kadastronun başlangıç tarihi olarak benimsenmektedir. Toplam 4 maddeden oluşan bu yasanın gerekçesinde, kadastronun bilinen görevlerinin yanı sıra şunlar sayılmaktadır: **“Her türlü taşınmaz malın değerini saptamak ve değişiklikleri izlemek; Devletin en önemli gelir kaynağı olan taşınmaz mal vergilendirmesini, taşınmaz malları değerlerine göre sınıflara ayırarak, her sınıf için vergi miktarını ayrı ayrı saptamayı; sonuç olarak, sosyo-ekonomik her türlü soruna ve yatırıma altlık olmayı, istenilen bilgileri vermek.”**





Bu perspektifin 15.12.1934 tarihli ve 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu” yasasıyla terk edildiği görülmektedir. Bu yasanın gerekçesinde ise şöyle denilmektedir: “**Taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesi işlemi ile, konuya ilişkin yasalar gereğince, Gelirler Genel Müdürlüğü ilgilenmektedir. Bundan dolayı, kadastro kurullarının yeniden değer belirleme işleri ile uğraşmaları ayrı bir masraf ve emek harcanmasına neden olacağından, bu konu ile ilgili olarak ayrıca bir kural konulmamıştır.**” 2613 sayılı Kanununun birinci maddesi, kadastronun niteliğini de ortaya koymaktadır: “*Kadastro, taşınmaz malların tüzel ve geometrik durumlarını saptar ve gösterir.*”

**Kadastronun vergileme ve ekonomi alanındaki işlevlerini bu terk edişi, kabul edilen bu tek boyutlu nitelik, günümüze kadar sürmüştür. Mülkiyet (= sınır= hukuk) kadastrosu olarak 75 yıldır uygulanan kadastro, daha başlangıcında birçok görevinden soyutlanmıştır.**



## TÜRKİYE EKONOMİSİ VE TAŞINMAZLARIN EKONOMİ AÇISINDAN ÖNEMİ

Türkiye Kadastro'sunun tek boyutlu içeriği, 21. yüzyılın beklentileriyle çelişmektedir. Kadastro verilerinin ülke ölçme verileriyle birlikte “**mekansal temel verileri**” oluşturduğu günümüzde, Avrupa kadastroları, kendilerini “**ekonominin, yönetimin, tüzenin, çevrenin,**” gereksinmelerine yöneltmişler ve mekansal bilgi sistemlerinin zorunlu altyapını oluşturma görevini üstlenmişlerdir. Bu pencereden bakıldığında, ekonomi alanıyla ilişkilerin yeni bir düzlemde kurulması gerekmektedir.

**Bu ilişki alanları**





## e-Devlet Portalı ve Mekansal Bilgilerin Önemi

- Devletin, özellikle de bilgi teknolojileri temelli yeniden yapılandırılması, “e-Devlet” kavramında somutlanmaktadır.
- Bu konuda AB ülkeleri tarafından 2000 yılından bu yana izlenen yaklaşımlar, artık uygulama süreçlerine dönüşmüştür.
- Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti e-Avrupa Eylem Planı doğrultusunda bir e-Türkiye Eylem Planı hazırlamayı kabul etmiş ve Eylem Planı 24 Nisan 2001 tarihinde hazırlamıştır.

**Eylem 47 (Ocak 2005) , Ulusal Bilgi Toplumu Stratejisi (Temmuz 2006), 75 nolu “Coğrafi Bilgi Altyapısı Kurulumu...”**

Eylem kapsamında coğrafi veri içerik ve değişim standartlarının belirlenmesi ve coğrafi bilginin paylaşımını sağlayan bir **portal**ın oluşturulması hedeflenmektedir.

Bu hedeflere ulaşılması için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Projenin yürütülmesi amacı ile Proje Yürütme Ofisi oluşturulmuştur.



## Gelinen noktada bu sürecin anlamı şudur:

- AB ülkelerinin e-Devlet uygulamalarını yaşama geçirdiği yıllarda, Türkiye henüz organizasyon konularıyla ilgilenmektedir.
- Organizasyonun temel hedefi de, yapılacak ihalelerin altyapısını oluşturmaktır.
- Ortada mekansal temel veriler konusunda belirlenmiş ilkeler de daha yoktur...
- 26 Haziran 2008 günü bakımından durum budur...

**Bunun Türkiye ekonomisi açısından değerlendirilmesi gerekmez mi?**



## Emlak Vergileme

Türkiye'de 18 milyonu aşkın vatandaşı ilgilendiren emlak vergisi birim değerlerinin belirlenmesinde, ülke ölçeğinde dengesizlikler vardır. Konuyla ilgili birçok örnek gazetelere haber konusu olmaktadır. Hakkari-İstanbul örneği gibi... Yanlışların ve dengesizliklerin temelinde, taşınmazların vergilendirilmesindeki yaklaşımların, güçlü bir temele oturtulmaması bulunmaktadır. Emlak vergilerine “toprak politikasının etkin bir aracı olarak”, bakmak yerine, tek boyutlu, yani “maliyeci” bakış sürmektedir. Bunun bile gereğinin doğru biçimde yerine getirilmediği görülmektedir.

Emlak vergisi-kadastro ilişkisi, en eski ilişki biçimidir. Ancak ülkemiz kadastro bu ilişkiyi 1934 yılında terk etmiştir. Günümüzde bu ilişkinin yeniden, olması gereken düzlemde kurulması, bu vergilerin salınması, izlenmesi ve denetlenmesi süreçlerinde daha etkili olunmasını sağlayacaktır.



## Kadastro Hizmeti ve Döner Sermaye Girdileri

Aşağıdaki tablo incelendiğinde kadastro hizmeti götürülen alanlar genişledikçe, tescilli arazilere ve üstündeki taşınmazlara ilişkin işlem sayısında ve ödenen harç gelirlerinde artış olduğu çok açık biçimde görülmektedir.

Yıl	İşlem Sayısı	Gelir (YTL)	Kadastrosu Hizmeti Götürülen Birim Sayısı
1994	2.325.280	6.614.141	<a href="#">777</a>
1995	2.335.621	17.030.373	<a href="#">694</a>
1996	2.170.000	33.615.974	<a href="#">612</a>
1997	2.475.665	73.740.874	<a href="#">535</a>
1998	2.313.174	149.426.671	<a href="#">526</a>
1999	2.500.000	179.638.325	<a href="#">580</a>
2000	2.551.703	206.560.841,2	<a href="#">459</a>
2001	2.534.611	282.840.776,7	<a href="#">403</a>
2002	2.646.117	389.999.633,3	<a href="#">412</a>
2003	2.730.432	504.068.158,5	<a href="#">359</a>
2004	3.499.412	645.100.344,4	<a href="#">404</a>
2005	4.418.582	956.667.771,0	<a href="#">676</a>
2006	4.990.138	1.203.784.761	<a href="#">2027</a>
2007	3.951.684	1.621.815.016	<a href="#">2729</a>

Tapu Sicil Müdürlüklerinde Yapılan İşlem Sayısı ve Geliri ile Kadastro Hizmeti Götürülen Yerler Sayısı (DPT 2001; TKGM a, b)



## **Doğrudan Gelir Desteği ve ifti Kayıt Sistemi Açısından Kadastro Verileri**

Çiftçilere uygulanan fiyat, girdi ve kredi destekleri IMF ve Dünya Bankası'nın isteği üzerine, 57. Hükümet tarafından 2000 yılında kaldırılmış, bu desteklerin yerine tek başına Doğrudan Gelir Desteği (DGD) uygulamasına geçilmiştir.

IMF ve Dünya Bankası tarım politikalarının merkezinde olan Doğrudan Gelir Desteği sistemi, mülkiyete dayalı, dönüme göre sabit oranlı uygulanan bir destek sistemidir. Bu nedenle de en yoksul köylülere daha az ulaşmış, bu destekten en az ya da hiç yararlanamayanlar yine yoksul köylüler olmuştur.

Ülkemizde sahiplik ve fiili işletim durumu arasındaki çelişkilerin, senetsiz tasarruf sürecinin sürmesi karşısında, yapılacak bu desteklerin gerçek hak edenlere yapıldığı söylenebilir mi?

DGD konusundaki usulsüzlükler öyle açığa çıkmıştır ki, Başbakan, 10 Ocak 2008 günü, *“Doğrudan Gelir Desteğini (DGD) kaldırıyoruz. Bundan sonra ürüne destek vereceğiz. Araziye değil. 2007'ye ait bütün borçlarımızı hemen süratle ödeyeceğiz. 2008'den itibaren şu anda açıkladığım bu uygulamaya da geçeceğiz,”* demektedir.



**Peki o tarihe kadar yapılan usulsüz ödemelerin hesabını kim verecektir?**

**Ülkemizdeki kayıtlama sistemin, yani taşınmazların gerçek hak sahiplerinin, doğru yüzölçümlerinin, gerçek kullanım türlerinin gösterilemediği bir kayıt sistemi varlığını sürdürüyorsa, bu tür desteklerin dağıtılmasında eşitlik ve adalete dayalı bir düzen kurulabilir mi?**





## Mekan Planlama ve Kadastro'nun Önemi

Planlama sürecimizin Türkiye Kadastro'su ile bugüne kadar kurduğu ilişki, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 5. maddesindeki, “*tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak...*” nitelemesidir. Yasa değişmediği için “varsa” nitelemesi de varlığını sürdürmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği dönemde Türkiye’de kadastro hizmeti götürülen alan oranları gerçekten düşüktü. Ama bugün durum değişmiştir. Sorunlu yerler dışında kadastro hizmeti götürülmesi erklenen hizmet götürülmüştür. Ancak kadastro verilerinin tamamını halihazır haritalarla ilişkilendirme sorunları sürmektedir.

Ancak yine de şu vurgulanmalıdır:

Planlama sürecinin kadastroyla kurması gereken ilişki bu kadar sığ ve dar mı olmalıdır?

Gelişmiş ülkeler kadastrolarına baktığımızda, kadastro faaliyetlerinin yöneltileceği temel alanların başında “mekan planlamaları” gelmektedir.



## Planlama taşınmazlar kadastrousunun verilerini gereği gibi dikkate almazsa şunlar olur:

- Verilen plan kararları doğru olmayabilir,
- Kararlar toplum yararına olmayabilir,
- Planlar uygulanabilir planlar olamaz,
- Planlamayla ereklenen sağlıklı parselasyon amaçlarına erişilemez,
- Verilen yanlış kararlar kamu düzenini bozabilir,
- Vatandaşlar arasında olmayan huzursuzlukların yaratılmasına neden olunabilir...

## Ekonomi penceresinden bakarsak şunlar olur:

- Kentleşmenin maliyeti yükselir,
- Uygulanmayan planlara gereksiz kaynak yatırma süreci sürer,
- Rantlar kontrol edilemez,
- Kentlerimizi spekülasyon yönetir.



**Ülkemizde imar planını yapmak zorunda olan belediyelerin hemen hepsi, imar planlarını en az bir kez yapmışlardır. Çoğu da birden fazla yapmışlardır. Üretilen parsel sayılarına bakıldığında ise, bütüncül plan uygulamalarının yaklaşık % 10-15'ler düzeyinde olduğu görülmektedir.**

**Planların bozulup yapılması bir ekonomidir.**

**Planların uygulanması bir ekonomidir.**

**Yanlış plan kararlarının verilmesi bir ekonomidir.**

**Kentlerin sağlıksız gelişmesi bir ekonomidir.**

**Bu nedenlerle, mekana yönelik planlama süreçlerinin, mekansal temel verileri gereği gibi gözetme zorunlulukları vardır.**



## **Toprağa Yönelik Yatırımlar; Yatırımın İçinde Taşınmazın Payı**

**Toprağa yönelik düzenleyici yatırımlar yalnızca planlama çalışmaları değildir. Büyük projeler (barajlar, karayolları vb) için yapılan kamulaştırmalar, karayolu projeleri, otoyollar, sulama ağları, turizm projeleri gibi büyük yatırımlar, sonuçta mülkiyet deseninde değişimlere neden olmaktadır.**

**Mülkiyet deseninin verileri ise kadastro verileridir.**

**Bu verilerin sağlıklı olması, uygulama süreçlerinin kısılmasına, proje kararlarının doğru verilmesine, maliyetlerin düşürülmesine katkı sağlayacaktır.**

**Tersi ise, yani verilerin olmaması, istenen kalitede olması durumunda, proje ve yatırım maliyetleri artacak bu da ekonomiye olumsuz yük olarak geri dönecektir.**



## Kadastronun Yenilenmemesinin Türkiye Ekonomisine Maliyeti

Türkiye Kadastro ile ilişkilendirme yapılırken, hep, “**kadastro verileri yoksa**” ya da “**istenen kalitede değilse**” gibi “**koşullu**” değerlendirmeler yapılmaktadır. Bunun nedeni açıktır. Eskimiş, günümüzün gereklerini yerine getiremeyen kadastro verilerinin oranı, toplamın içinde **% 60**'tır. Yani yenilenmesi gereken verilerin oranı **2/3**'tür.

**Bu durumda Türkiye Kadastro Türkiye Ekonomisi'nin beklentilerini sağlıklı biçimde nasıl karşılayabilecektir?**

**Bu sorunun hem ekonomi tarafında, hem de kadastro tarafında irdelenmesi gerekir. İki soru sorulmalıdır:**

- 1. Kadastronun eskimişliğinin ekonomiye maliyeti nedir?**
- 2. Bunun tersi de, yenilemenin yapılmasının ve kadastro verilerinin mekansal bilgi sistemlerine hazırlanmasının ekonomiye katkıları nedir?**



**Bu konuda yapılan bir analiz olmadığı için, bir rakam belirtmesi yapmak zordur.**

**Ancak Dünya Bankası'nın verdiği krediler, bunlarla amaçlanan hizmetler değerlendirildiğinde, % 60 oranının yenilenmesinin yaklaşık maliyetinin 10 milyar \$ dolayında olacağını kestirmek yanlış olmaz.**

**Bu rakamın dillendirilmesi, hemen tepki alacaktır.**

**Ülkeyi yönetenlerin daha ivedi kaynak gereksinimleri karşısında kadastro sununun gereksinmesinin ne önemi olabilir ki?**

**Hele sürmekte olan derin bunalım koşullarında...**

**Ancak belirtmek gerekir ki, e-Devletin de, mekana yatırımların da temelinde mekansal temel veriler vardır. Bu verilerin temel veriler olması, bu veriler olmadan yapılacak yatırımların yinelenmesine neden olacaktır.**

**Örneğin belediyelerde kent bilgi sistemlerinin kurulumu da böyle işlerdir.**

**Bu durumda kaynak savurganlığı, kaynakların yerinde kullanılmaması, kaynak kullanımında önceliklerin doğru yapılamaması, ekonominin yükünü hep artıracaktır.**



**Türkiye Kadastroğunu yenilemek ve verilerini bilgi sistemlerine uyarlamak birkaç yılda olacak bir iş değildir. Bunun 20-30 yıllık projeksiyonlar biçiminde planlanması gerekir. Örneğin bu konuda topu topu 40.000 km<sup>2</sup>'lik İsviçre'nin 1990'larda öngördüğü projeksiyon 25 yıldır. İtalya'nın da benzerdir. Almanya da içinde olmak üzere Avrupa ülkelerinde bu konuda başlatılan süreçler sürmektedir. Ama sağlam temeller üzerinde sürmektedir. **Çünkü planlanmış çalışmalardır, girişilmiş değil...****

**Kadastro yenilemesi, siyasal kaygılardan uzak, yönetenlerin görev dönemlerinden bağımsız, objektif, yansız, gerçekçi olarak analiz edilmek ve planlanmak zorundadır. Bu yapılırken de, mekansal verilerin tüm taraflarının sürecin içinde yer alması sağlanmalıdır.**



## Yabancı Kaynaklı Kredilerin Türkiye Kadastro İçin Kullanılması ve Sonuçlar

Türkiye, 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi'nden sonra, deprem bölgesine yönelik olarak birçok kaynaktan kredi kullanmıştır:

- ✓ Finansmanı Dünya Bankası'ndan sağlanan **505 milyon \$** bütçeye sahip Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma (**MEER**) Projesi
- ✓ Avrupa Yatırım Bankası (AYB) tarafından finanse edilen **410 milyon Euro** bütçeye sahip Türkiye Deprem İyileştirme ve Yeniden Yapılandırma Projesi (**TERRA**)
- ✓ **20 milyon Euro** bütçeye sahip hibe Marmara Depremi Rehabilitasyon Programı (**MERP**) Projesi
- ✓ Finansmanı Dünya Bankası'ndan sağlanan **310 milyon Euro** bütçeye sahip İstanbul Sismik Riskin Etkilerinin Azaltılması ve Acil Durum Hazırlık Projesi (**İSMEP**)





**Deprem sonrası süreçte konumsal verilerle ilgili yaşanan gelişmeler bir bütün içinde gözleendiğinde Şu soruların sorulması gerekmektedir:**

- ⇒ Yapılan çalışmalar MEER ve MERLIS Projeleri ile konulan hedeflerle hangi oranda uyumludur?**
- ⇒ Özellikle mülkiyet deseninin iyileştirilmesi düşüncesi tüm deprem bölgesini kapsamakta mıdır?**
- ⇒ Jeodezik altyapı sorunları, veri paylaşımını da güvenceleyecek biçimde çözülmüş müdür?**
- ⇒ Yapılan işlerle elde edilen sonuçlar, uygulamaların bütün bölgeye yaygınlaştırılması için uygun mudur?**
- ⇒ Çalışmalarla kurumlar arası eşgüdüm sağlanmakta mıdır?**
- ⇒ Yaşanan sorunların ve sıkıntıların nedenleri nelerdir?**



**Bu bağlamda bölgede yapılan şu çalışmaların mercek altına alınmasının doğru olacağı düşünülmüştür:**

- ⇒ MEER Projesi ve MERLIS**
- ⇒ Mekansal bilgi sistemleri ve TAKBİS**
- ⇒ Jeodezik ağla ilgili çalışmalar**
- ⇒ Kadastro çalışmaları**
- ⇒ Halihazır harita çalışmaları**
- ⇒ Fotogrametrik çalışmalar**
- ⇒ İmar planı uygulamaları**



**Avrupa Birliği Müktesebatının Üstlenilmesine İlişkin Türkiye Ulusal Programı'nda, tapu ve kadaastro bilgilerinin bilgi sistemi üzerinde tutulması ve kullanıcılara bilgisayar ortamında hizmet verilebilmesi amacıyla 2 önemli ve yeni projenin hazırlık çalışmalarının sürdüğü belirtilmektedir. Bu projeler şunlardır:**

- ⇒ **Marmara deprem bölgesindeki Kocaeli, Sakarya ve Yalova illeri kapsamında Dünya Bankası kredisi ile yapılacak olan **Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi (MERLIS) Projesi** (projenin 2 yılda tamamlanması öngörülmektedir),**
- ⇒ **Türkiye genelinde yapımı planlanan **Tapu ve Kadaastro Bilgi Sistemi (TAKBIS) Projesi****



## YAPILANLAR

1. Bilgi sisteminin temel jeodezik altlığını oluşturacak TUTGA Sıklaştırması; Kocaeli, Sakarya ve Yalova illeri idari sınırları içinde toplam 9351 km<sup>2</sup>'lik alanda 14 adet TUTGA noktasına dayalı olarak 39 adet C1 ve 320 adet C2 noktası üretilmiştir. 586 adet yeni nivelman noktası tesis edilmiştir. İşin toplam bedeli 94.868,00 YTL'dir.
2. Depremden zarar gören Kadastro ve Tapu Müdürlükleri binaları yerine Yalova, Sakarya, Kocaeli, Hendek ve Kandıra illerinde toplam 2.161.911,87 YTL bedelle hizmet binaları inşa edilmiştir.
3. 58.734 ha alanda 1684 adet 1/1000 Ölçekli Sayısal Fotogrametrik Haritalar 4.241.057,74 YTL bedelle yaptırılmıştır. Bu işin kabulü 2006 yılında yapılmıştır.
4. Sakarya-Hendek'te 800 km<sup>2</sup> alanda yenileme ve tesis kadastro ihale alanlarımızı da içerecek şekilde,  $\pm 1$ m çözünürlükte ve  $\pm 1,5$ m (RMSE) koordinat hassasiyetinde ortorektifiye edilmiş uydu görüntüleri, 24000 USD + KDV bedelle temin edilmiştir.
5. 93 köyde 103.877 parselin (43693 ha alan) 6.170.102,30 YTL bedelle Tapu ve Kadastro Bilgilerinin Yenilemesi yaptırılmıştır.
6. 101 köyde 90.650 adet parselin (37943 ha alan) 4.610.455,00 YTL bedelle Tesis Kadastro yaptırılmıştır.
7. MERLIS çalışmalarında kullanılmak üzere 5 adet Danışman toplam 190.000 USD bedelle 17,5 ay çalıştırılmıştır.
8. Merkez ve Marmara Deprem Bölgesi Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinin Donanım ve İletişim Ağı Alımı ve Kurulumu işi kapsamında; Merkez Sistem Odası kurulumu, MERLIS kapsamındaki birimlerde geniş alan ve yerel alan iletişim altyapılarının sağlanması, İstemci ve sunucu bilgisayarların, çevre birimlerinin, temel (COTS) yazılımlarının tam entegre çalışır şekilde anahtar teslimi, test ve değerlendirme, hazır yazılım (COTS) kullanımı, eğitim, kurulum-işletime alma ve garanti işleri 6.220.852 USD bedelle yaptırılmıştır.
9. 25 Adet Elektronik Takeometre (1 ihale paketi) ve 27 adet GPS Sistemleri ve Çevre Birimleri temini ve eğitimi (3 ihale paketi) sağlanmıştır.
10. Var olan kadastro paftalarının sayısallaştırılması ve entegrasyonu hedeflenmiştir. Ama 2004 yılında yapılan ihale iptal edilmiştir.



Ancak Dünya Bankası ile ilişkiler sürmektedir. Türkiye Cumhuriyeti ile Dünya Bankası arasında, 9 Haziran 2008 günü, Ankara’da, **Tapu ve Kadastro Hizmetlerinin Modernizasyonu Projesi** kapsamında 203 milyon USD tutarında bir kredi anlaşması imzalanmıştır.

**Proje, tapu ve kadastro hizmetlerinin etkinliğini ve verimliliğini arttırmayı amaçlamaktadır. Proje**

- (i) sayısal kadastro ve tapu bilgilerini desteklemek maksadıyla mevcut kadastro haritalarını güncelleyecek ve geliştirecek;**
- (ii) sayısal tapu ve kadastro bilgilerini kamu ve özel kuruluşların kullanımına açacak;**
- (iii) tapu ve kadastro dairelerinin müşteri hizmetlerini iyileştirecek;**
- (iv) Türkiye Cumhuriyeti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)’nün insan kaynaklarının yeterliliğini arttıracak ve**
- (v) Türkiye’de emlak değerlendirme alanında en iyi uluslararası uygulamaların hayata geçirilmesi için politika ve kapasite geliştirecektir.**



Görüldüğü gibi kredi, e-Devlet amaçlarına yöneltilmek üzere, kadastro verilerinin iyileştirilmesi amacıyla verilmektedir. Deprem sonrası verilen krediler de bu amaçla verilmişti.

Ancak MEER Projesi kapsamındaki MERLIS amacına yönelik kredilerin kullanıldığı alanlara bakıldığında, kullanımın pek de proje amaçlı olduğu söylenemez.

O zaman soru şudur:

Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi açılımının İngilizce'sinin kısaltılmışı olan MERLIS hedeflerine ne kadar ulaşılmıştır?

Bölgede gerçekten bir LIS kurulmuş mudur?

Ya da LIS hedefine ne kadar yaklaşmıştır?

**Elimizdeki veriler bu konuda iyi şeyler söylememizi olanaklı kılmamaktadırlar. Bu sorgulamanın yabancı kaynaklı tüm kredi kullanımları için yapılması gerekmektedir.**



## Taşınmaz Değerleme ve Kara Para Aklanmasında Kadastronun Önemi

28.12.2006 tarihli bir habere göre, Avrupa Ekonomik ve Sosyal Komitesi'nin "Organize Suçlar ve Teröre Karşı Mücadelede Sivil Toplumun Katılımı" başlıklı "Görüş"ünde, “*terörizm ve adi suç kavramına giren şehir eşkiyasının kara para aklamak için pul, antika işine girebildiği, gayrimenkul sektöründe de yer aldıkları,*” bildirilmektedir.

Kara para aklamayla mücadele, kara para ve kara para aklamanın ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri nedeniyle de gereklidir. Kara para haberleri, kara para aklama girişimleri, ekonomi üzerindeki etkileri, diğer etkenlerin yanı sıra taşınmazlar dünyasını da yakından ilgilendirmektedir. Konumuz olan kadastro açısından kara para aklama konusu birkaç nedenle önemlidir:

- (1) Kara para aklamanın taşınmaz değerleriyle ilişkisi,
- (2) Kara para aklamanın taşınmazlara akışkanlık kazandırılmasının aracı olan hisse senetleri ve menkul kıymetler borsasıyla ilişkisi,
- (3) Kara para aklamanın izlenmesi açısından taşınmazların kayıtlanması sistemi olan tapu siciliyle ilişkisi.



Öte yandan kara para aklama süreçlerinin önlenmesinde ise, tapu sicil sistemi önem kazanmaktadır.

İyi işleyen, verilerinin sağlıklı olduğu, verilerine erişilebilen, ülke genelinde sorgulamaların yapılabildiği, karşılaştırma algoritmaları kurulmuş bir tapu sicil sistemi, kara para aklamak isteyenlerin kolaylıkla saptanabildiği bir resmi sicil niteliği kazanacaktır.

### **Şimdiki sistemimiz böyle midir?**

Teknik olarak tartışılan birçok yanı olsa da, TAKBİS kurulum süreci (1003 tapu sicil müdürlüğünün yaklaşık 400 tanesinin sisteme bağlandığı belirtilmektedir) tamamlanırsa, ilerde kısmen olabilir.

Ama yine de kütüğe işlenen alım-satım değerlerinin bildirimine dayalı olması, sıkıntılar yaratmaktadır.





## Genel Olarak Kredilendirme ve Mortgage Sistemi



**Çok uzun süreden bu yana bankacılık sektörü bağlamında yürüyen taşınmaza dayalı kredi verme süreçleri, aslında kendisi bir yasa olmayan, ama Sermaye Piyasası Kanunu başta olmak üzere bazı yasalarda değişiklik yapan 6.03.2007 tarihli 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile birlikte yeni bir tüzel çerçeveye oturtulmuştur.**



**Bu sistemin sağlıklı ve güvenli biçimde çalışmasının ekonomik önkoşulları olduğu bilinmektedir. İstikrarlı bir ekonomi, düşük enflasyon, düzenli faiz oranları vb. Ama sistemin teknik bazda da çalışabilmesi kadastro sistemine bağlıdır. Hem taşınmazların değerlendirilmesi açısından, hem değerlemenin sağlıklı yapılması açısından bu ilişkinin doğru kurulması gerekir. Bu sistem için şunlar zorunludur:**

- (1) Yapının bulunduğu arsanın kadastro yapılmış, tapu siciline tescillenmiş, yani açıklık kazanmış, bilgi sistemleriyle ilişkilenebilecek yapı bina numarası verilmiş, yapının oturma izni alınmış, cins değişikliği yapılmış olmalıdır. Alınan kredinin geri ödenmemesi durumunda, taşınmaz zorlanmadan satılabilmelidir;**
- (2) Tapu sicili kayıtlarının doğruluğu, önceki sahiplerinin bu taşınmaz üzerinde hakları bulunup bulunmadığının saptanması ve güvencelenmesi açısından zorunludur;**
- (3) Taşınmaz sahiplerinin bu veya başka taşınmazlarla ilgili veya taşınmaza yüklenebilecek vergi borcunun bulunmaması ve bu nedenle, vergi içinde olmak üzere her türlü devlet alacağının sisteme bilgi verebilir duruma getirilmesi gerekmektedir;**
- (4) Taşınmazın değeri mutlaka, spekülasyon etkenlerinden arındırılmış alım satım değerinde bildirilmek zorundadır. Ters 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.**



**Mortgage, kuşkusuz, liberal ekonominin önemli düzeneklerinden birisidir.**

**Bu sistemin savunucuları, konut sektörünü ve buna bağlı olarak ekonominin canlandırılması hesapları yaparken, öncelikle sistemin dayanaklarını düzeltmeye neden girişmezler?**

**İlk yatırımları neden buraya yapmazlar?**

**Bunun üzerinde düşünmek gerekmektedir.**



## 2B Sorunu ve Ekonomik Bakış

31.12.1981 tarihi bakımından orman niteliğini yitirdiği belirtilen alanlar 4730 km<sup>2</sup>'dir. Ancak Maliye Bakanlığı'nın verilerine göre bu alanların yaklaşık % 5'inin üzerinde yapılaşma vardır. Bazıları şöyle demektedir: *“Bu alanlar üzerinde şu anda, su, doğalgaz, elektrik gibi alt yapısı, devlet tarafından sağlanmış bulunan 400 bin civarında bina ve işyeri bulunuyor. Altyapısı sağlanmış 400 bin bina ve işyerini boşaltıp yıkmak, hem ekonomik hem de sosyal açıdan olanaksız görüldüğü için, bu bina ve iş yerlerinin içinde oturanlara satılması gerekir.”*

**O zaman şu sorunun sorulması gerekmektedir: % 5 için % 95'in satılması neden zorunlu olmaktadır?**



**Birkaç yıldan bu yana bu alanların satışı sürekli gündeme getirilmektedir. Anayasa zorlanmakta, Orman Yasası'na müdahale edilmek istenmekte, torba yasalarla kurumlar arası yetki karmaşaları yaratma pahasına bu alanlar satılmak istenmektedir.**

**Bu konuda kaygı verici en son düzenleme 5831 sayılı “Tapı Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi, bu yasayı esastan görüşme kararı almıştır.**

**Bu ısrarın 2 amacı söz konusu olabilir:**

- (1) Bu alanları işgal edenlerin oyları,**
- (2) Satıştan elde edileceği söylenen 25 milyar \$ gelir. Yani bütçe deliklerini kapatmak, üretim yapmayan ekonominin açıklarını onarmak için ormanlar feda edilmektedir.**

**Yanlış yapılan, kaynakların boşa harcandığı, bütçe kalemlerinin sokağa saçılmış olduğu 70 yıllık sürecin sonunda bir taşla 2 kuş vurma kurnazlıkları...**

**Oysa orman kadastrosu, taşınmazlar kadastrosunun gereklerine uygun yapılırsa, bu sonuçların hiçbiri doğmamış olacaktı. Parçalanmış kadastro anlayışı, ekonomiye fazladan ağırlıklar yüklemeye neden olmaktadır.**



## DOĞRU KADASTRO-EKONOMİ İLİŐKİSİNİN KOŞULLARI

2003 yılında dzenlenen 8. Avusturya Haritacılar Günü'nün konusu, “**Haritacılık ve Mekansal Bilgi – Ekonominin Temeli**” idi. Buraya “**Mekansal Bilgi – Ekonominin Temeli (Geoinformation – Fundament der Wirtschaft)**” başlıklı bir bildiri sunan Reinhold WESSELY, haritacılık mesleğinin, ekonomik faaliyetlerin geniş bir yelpazesi için kendi faaliyetlerinin önemini analiz etmektedir. Uzman, bu başlık altında, “***bir mesleğın ülkenin ekonomik gelişmesine katkısı söz konusudur. Eğer mesleğın kendisi ekonomik olarak başarılıysa, yerine getirilebilecek olan bir katkı... Bu düşüncelerin odak noktasında, bundan dolayı, çok katmanlı bir biçimlendirmede bilgi kavramı yer almaktadır,***” demektedir.



Haritacıların mesleği, tüm resmi ve özel altyapı yatırımları ve piyasa ekonomisi faaliyetleri için temel koşulları yaratmaktadır. Yalnızca kesin olarak tanımlanmış olan bir şey satılabilir ya da ipotek edilebilir. Bunun anlamı şudur: Konumu, büyüklüğü ve kullanım biçimi kesin olarak tanımlanmış olan bir obje, bir toprak parçası, bir taşınmaz tüzel ve ekonomik olarak dolaşıma sokulabilir, satılabilir, ipotek edilebilir, kiralanabilir ya da bağışlanabilir. Ve öncelikle buna ilişkin bilgi, ilgili taraflara, ve tüm piyasa kamuoyuna, böyle faaliyetlere ilişkin bir karar vermeyi olanaklı kılar.

Mekana yönelik tüm tasarımlar, doğru mekansal bilgilere dayandıkları oranda doğru hedeflere ulaşırlar. Mekansal bilgi, çağdaş anlamda şöyle tanımlanmaktadır: ***Mekansal bilgi, bir ülke topraklarının, fiziksel, yönetsel, sosyal, ekonomik ve kültürel öznitelikleriyle birlikte çok boyutlu olarak tanımlanmasını olanaklı kılan mekana ilişkin tüm bilgilerinin toplamıdır.***

Mekansal bilgi, her şeyden önce, gerçekliğin bir modelidir. Bu bilgi iki ilkesel istemi karşılamalıdır:

(1) ***Doğruluk***, yani temel verilerin gerçekliği kaybolmaksızın izlenen amaç bakımından doğruluk;

(2) ***Güncellik***, yani zamansal gerçeklik. Bu gerçekliğin verilerle betimlenmesinde, bilginin çok katlı bir sistemi yaratılır. Mekana yönelik birçok faaliyet için, kadastronun yasal temel verileri üzerinde, çok boyutlu bir bilgi sistemi kurulur.



Haritacılar, tüm kurumlarıyla ve aktörleriyle, toprağa bağlı bilgilerin geliştiricileri, hazırlayıcıları ve sunucuları olarak, bir ülkedeki diğer ekonomik faaliyetler için anahtar bir konum almaktadırlar: **Altyapı, mekan planlama, nazım planlama, konut yapımı, tarım, doğanın korunması ve bir bölgenin kültürel temeli; bunların hepsi ve daha fazlası, böylesi bir mekansal bilgi sisteminin işlemesine ve geliştirilmesine bağlıdır.**

Ekonomik açıdan daha başka hangi istemleri (mekansal bilgi ekonominin temelidir) çağdaş bir mekansal bilgi sistemine yerleştirmek gerekir? Bu soru üzerine sürekli kafa yormak gerekmektedir.





**Mekansal bilginin değeri ve pazarlanması konusunda şu noktaların altının çizilmesi gerekir:**

- (1) Mekansal bilgi kümesi, sürekli bir değişime ve gelişime uğramaktadır.***
- (2) Mekansal bilgi, yinelenme özelliğine sahiptir.***
- (3) Mekansal bilginin hazırlanması, en üst düzeyde teknolojik gelişmeye bağlıdır.***
- (4) Böylece mekansal bilgi, sürekli daha çok kişi veya herkes için ulaşılabilir olmaktadır.***



**Bunun, temel verilerin sahibi ve sistemin koruyucuları olarak kamu kuruluşları için, bilginin geliştirilmesinin ve sisteme yatırım yapılmasının ekonomik olarak biçimlendirilmesi bakımından özel sektör için, bilginin yönetilmesi ve mekansal bilginin pazarlanması için sonuçları vardır.**

***Yani ilişkinin doğru kurulmasının temeli, ülkemizde de, mekansal temel verilerin öneminin doğru kavranmasından ve bilince çıkarılmasından geçmektedir.***



## SONUÇ



Reinhold WESSELY, Rusya'da bulunan Federal Kadastro Merkezinin Genel Müdürü Boris ALTSCHULER'in, Kafkasların yüksek dağlarında bir arazi ölçücüsü olarak yaptığı işlerden söz ederken şunları söylediğini aktarıyor:

*“Eğer yüksek dağlarda arazi ölçüyorsan, senin üzerinde yüksek dağların kayalarını, gökyüzünü ve aşağıdaki vadide küçük köyleri görürsün. Olağanüstü doğayla başbaşasıdır, harika bir duygu... Fakat sonra mesleğinin ne olduğunu da anlarsın; mesleğin, bir noktanın ya da bir toprak parçasının, yönetim, kullanım, ekonomik faaliyetler için insan toplumuna sunulmasını sağlamaktadır. Ölçümlerimiz olmaksızın bu bir toprak parçası kayıtlarda ve sicillerde var olamaz. Ölçme çalışmalarımızla, bir toprak parçası dünyanın ışığına kavuşmaktadır. Biz, arazi ölçücülerini, aslında toprağın doğumuna yardım eden kişileriz, biz ekonomik yaşama katılması için ona yardım etmekteyiz.”*



Liberal bir ekonomi bakış açısıyla yapılan bu lirik değerlendirme, kadastronun iyi işlediği ülkelerde bir anlam taşıyabilir. Ama kadastro sisteminin iyi yapılmadığı ülkelerde taşınmazlara kazandırılmaya çalışılan akışkanlığın, taşınmazların ekonomi açısından taşıdığı öneme ne kadar katkı sağlayabileceği sorgulanmalıdır.

Ülkemizde kadastronun yararlar yelpazesi içinde yalnızca özel mülk parseller açısından sağlamayı ereklediği güvencenin bile ne düzeyde olduğu tartışmalıdır. “*Kamu düzenini kurmanın*”, “*bir sınır barışı sağlamanın*” aracı olan kadastronun “*toplum yararı hedeflerine yönlendirilmesi*”, “*anayasadaki mülkiyet anlayışına uygun bir içeriğe kavuşturulması*” değerlendirmeleri bugüne kadar yankı bulabilmiş değildir.

Daha da önemlisi, mekansal veri üreten kurumların, bu verilerin ülkenin bugünü ve geleceği konusundaki önemini ortaya koyacak çabaların uzağında oldukları da bir gerçektir. Bu öneme göre süreçleri yapılandırma konusunda nesnel, yansız ve bilimsel davranıldığı, uluslararası alandaki gelişmelerin, bilimsel çalışma yöntemlerinin uygulamalara yansıtıldığı da hemen söylenememektedir.



- **Mekansal temel veriler nelerdir?**
- **Nitelikleri nedir, ne olmalıdır?**
- **Kimler tarafından üretilir?**
- **Üretim ve sunum için hangi kurumsal yapılanmalar önemlidir?**
- **İşbirliği ve eşgüdüm süreçleri nasıl örgütlenmelidir?**
- **Vazgeçilmez standartlar nelerdir?**
- **Olmazsa olmazlar nelerdir?**
- **Amaçlara ulaşılmasının stratejileri nelerdir?**
- **Finansman nasıl sağlanacaktır?**
- **Süreç nasıl yönetilecektir?**
- **.....**

**Sorulacak birçok soru vardır...**



**Mekansal temel verilerin, ülkemiz ekonomisi tarafından doğru algılanması, ekonomi penceresinden yeniden yapılanmanın zorlanması ertelenmez bir görevdir. Ülkemiz ekonomisi, ancak mekansal veri algısını geliştirebildiği ölçüde, mekana yönelik daha doğru kararların verilmesini, yatırım kararlarının daha sağlıklı olmasını olanaklı kılabilir.**



# TEŞEKKÜRLER...



**KÖKTÜRK & BAKIRTAŞ**