

# TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YENİDEN YAPILANDIRILMASI ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA

T.Çay<sup>1</sup>, Ş.İnam<sup>1</sup>, F.İşcan<sup>1</sup>, T.Ayten<sup>2</sup>, H.Çağla<sup>2</sup>, H.Ayber<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Selçuk Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı , Konya, tcay,sinam,fiscan@selcuk.edu.tr

<sup>2</sup>Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı , Konya , hcagla, tayten@selcuk.edu.tr

<sup>3</sup>Meram Kadastro Müdürlüğü, Konya, hayber@tapu.gov.tr

## ÖZET

*Bugün Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü(TKGM)'nin gündeminde, teşkilatın yeniden yapılandırılması üzerine çalışmalar vardır. Bu çalışmaların sonuçlandırılması için tapu ve kadastro nun temel problemlerinin bilinmesine ihtiyaç vardır. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda tapu ve kadastro nun genel olarak problemleri sıralanmıştır.*

*Bu bildiri de, Tapu ve Kadastro problemlerinin çözümü için ne yapılması gerektiği;*

- Teşkilat yapısı yeterli midir?
- Gelecekte TAKBİS çalışmalarından beklentiler nelerdir?
- Üniversiteler ile kadastro müdürlükleri arasında bilgi ve proje uygulama alışverişi nasıl sağlanabilir.?
- Kadastro harici yerlerin durumu ile,
- Kadastro adı altında yapılan diğer çalışmaların durumu ne olacaktır?
- Türkiye' de ilk tesis kadastro su bitince teşkilatın görevi ne olacaktır?

*sorularına cevap aranmaya çalışılmıştır.*

**Anahtar Sözcükler:** TKGM teşkilat yapısı, Yeniden yapılanma, Kadastro problemleri,

## ABSTRACT

### AN INVESTIGATION ON REORGANISATION OF LAND REGISTRATION AND CADASTRE

*Today, In the agenda of General Directorate of Land Registration and Cadastre (TKGM), there are projects on reorganisation. In order to perform planned works, basic problems on TKGM requirements should be known. These problems are notified in generally at 8<sup>th</sup> Five Year Development Plan.*

*In this presentation, What should be the answers of these problems have been analysed and reported. We worked about the following questions to clarify the reorganisation of TKGM, as on preliminary sample.*

- Is the organisation of TKGM adequate?
- What is future of Land Registration and Cadastral Information System(TAKBİS)?
- What can be system to transfer information between cadastral directories and universities?
- What is the rights of the places which are out of cadastral parcel?
- What is the other works performed other than TKGM and their rights?
- What will be status of TKGM after finishing first cadastre works?

**Keywords:** Organisation of TKGM, Reorganisation, Problems of cadastre

## 1. GİRİŞ

Mülkiyet kavramı, tarihte insanlığın üretime geçtiği andan itibaren insanların dikkatini çeken bir konu olmuştur. Tarihi kaynakları yorumlayan bilim adamları mülkiyet kavramının yerleşik hayata geçilen cıvalı taş devrinden bu yana insanların uyguladığı değişik yöntemlerle toprak sahibi olduklarını ortaya koymaktadır. Yazılı kaynakların ilk verilerini oluşturan Sümerlerin oluşturdukları hukuk sisteminde mülkiyet hukukuna yer vermeleri, eski Mısır' da birçok bilimin oluşumunda mülkiyetin sınırları ve bu sınırları koruma altına alma gerçeği yattığı iddia edilmektedir. Öyle ki, Mısır'ın en verimli topraklarını oluşturan Nil Nehri kıyısındaki arazilerin geometrik şekilleri, Nil'in taşmasından sonra ne kadar toprak kaybının olduğunun hesabı bilim adamlarının uğraşlarına konu olmuştur.

Selçuklular döneminde (Büyük Selçuklulardan bu yana) mülkiyet konusuna bakan ve bunların kayıtlarını tutan "pervaneci" ünvanındaki kişinin bugünkü "bakan" ünvanında bir görevli olduğu; Osmanlı döneminde mülkiyet kayıtlarını tutan ve "nişancı" ünvanlı görevlinin "divan-ı hümayun" un asil üyesi olduğu yani bugünkü kabine üyesi bakanın yerinde görev yaptığı tarihte bilinen hususlardandır. Bütün bu hususlar, bütün dünya ülkelerinde farklı medeniyet, dil ve ırktan insanların ortak hedefi olmakla beraber, Türk toplum hayatında dikkat çeken ve 'mal ediniminin olmazsa olmaz kuralı'nın bir gerçeğidir.

Bu anlamda günümüzde mülkiyet kavramı oluşturulurken bütün modern dünyada olduğu gibi ülkemizde de kadastro kelimesi kullanılmaktadır. Kadastro'nun türkçe sözlükteki tanımı, "bir ülkedeki arazi ve mülklerin yerini, yüzölçümünü, sınırlarını belirtip planlama işi" şeklindedir. Türkiye'de kadastro çalışmaları zaman içerisinde kısa kesintilere uğrasa da, 1912 yılında çıkarılan "Emvel-i Gayrimenkulenin Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu-u Muvakkat" ile günümüze kadar devam etmiştir. Ülke genelinde bu günkü içeriği itibariyle kadastro çalışmalarının 1925 tarih ve 658 sayılı kadastro kanunu ile başlangıç yaptığı bilinmektedir. Ülkemizde şu anda uygulanan kadastro, "hukuki kadastro" olmaktan öteye geçememiştir. Dolayısıyla bugünkü anlamda araziye konu edinen bilgi sistemlerinde ihtiyaç duyulan gereksinimlere yeterli oranda cevap veremediği de bilinmektedir. Başlangıcından günümüze kadar değişik yöntemlerle ve farklı standartlarda kadastro çalışmaları yapılmıştır. Türkiye'nin 2005 yılı itibari ile toplamda %90'ının kadastro sununun tamamlandığı, yaklaşık 11711 köyde kadastro çalışmalarının henüz tamamlanmadığı, çalışmalarda ülke nirengi ağına bağlanma esas olmasına rağmen bazı yerlerde yerel koordinatların kullanılışı, kadastro biten alanın yaklaşık %14'ünün grafik yöntemde yapılması ve üretilmiş paftaların tamamının yenilemeye muhtaç olması, birçok yerde 1/5000 ölçekli fotogrametrik haritaların artık arazi değerlendirmesinde kullanılacak altlık niteliğini kaybetmesi gibi teknik sorunların yanı sıra bazı bölgelerde çalışan personelin iş bilgisi ve yeteneğinin yetersizliğinden kaynaklanan olumsuz nedenler ülke topraklarımızın kadastro gören kısmının %60 oranında yeniden **güncellenmesini** gerektirmektedir.

Ülkemizde mera, orman, afet bölgesi gibi çeşitli alanlarda kadastro çalışmalarının bazen değişik kurumlarca yapılması, bazen de çalışma metotlarının değişik olması gibi sebepler, kadastro tekniği standartlarından kısmen uzaklaşma, sicilde de hem farklılıklar hem de sicilin bazı alanlarda tutulmaması sonucunu doğurmuştur.

TKGM 'ne bağlı APK Dairesi , araştırma ve planlama çalışmalarına ciddiyet ve hız kazandırırken hukuki bazda yeni açılımlar oluşturmaktadır. Teşkilatın geleceğini planlamak adına üretim ve verimlilikte standart alternatiflerini geliştirirken diğer taraftan elemanlarının ulusal ve uluslar arası ilgili birimler ile diyalog halinde bulunmasını sağlamalıdır. Tesis kadastro çalışmaları proje planlaması esaslarını geliştirirken mevcut verilerin güncelleştirilmesi ve iyileştirilmesinde yöntemler ortaya koymalıdır ( İnam ve Dikici, 2002).

Tapu ve Kadastro teşkilatı ile ilgili yeni düzenleme çalışmaları ilk defa 1962 yılında "Merkezi Hükümet Teşkilatı Araştırma Projesi (MEHTAP)" ile başlamıştır. Bugün yürürlükte bulunan 3045 sayılı "TKGM Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun" 1984 yılında yürürlüğe girmiştir. 1985 yılında TÜBİTAK-TKGM-DPT ve üniversiteler işbirliği ile "Harita ve Kadastro Reform Projesi ( HAKAR )" hazırlanmış olup, bugüne kadar teşkilatta herhangi bir değişiklik yapılmamıştır ( Tüdeş ve Bıyık, 1994). Ancak HAKAR projesinin sonucunda öngörülen Harita Kadastro Bilgi Sistemi ( Aksoy ve ark.,, 1987) yerine bugünkü TAKBİS ortaya çıkmıştır.

22.02.2005 tarihinde kabul edilen 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile, kadastro'nun fennî işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibinde iki kadastro teknisyeni, iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyeni görevlendirilebilmesi, orman kadastro ve mera kadastro çalışmalarında orman mühendisi ve ziraat mühendisi şartının getirilmesi, gerektiğinde kadastro müdürlüklerinde gider ve harcamalarında ve diğer alım, satım, onarım, kiralama, eğitim gibi çalışmalarda döner sermaye faaliyetlerinin sınırları içerisinde alınması gibi yenilikler yapılmıştır.

## **2. TAPU VE KADASTRONUN SORUNLARI**

Beş yıllık kalkınma planlarında tapu kadastro sektörü ile ilgili yapılan öneriler ortalama 10 yıl sonra gerçekleşebilmiştir. Örneğin; II. Beş yıllık kalkınma planında tapu sicil tüzüğü'nün değiştirilmesi ön görülmüş ancak 1994 yılında, yani 27 yıl sonra gerçekleşebilmiştir ( Akın, 2001).

TKGM'nin örgütsel yapısı uzun zamandır tartışılmakta, ancak dönüşüm sağlanılmamaktadır. Bu konu üzerinde de durulması gerekmektedir ( HKMO Rapor, 2004).

Bugün TKGM'nün gündeminde, teşkilatın yeniden yapılandırılması üzerine çalışmalar vardır. Bu çalışmaların sonuçlandırılması için tapu ve kadastro'nun temel problemlerinin bilinmesine ihtiyaç vardır. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda tapu ve kadastro'nun problemleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- a) **1/5000 ölçekli standart topoğrafik harita yapımının ülke düzeyinde %90'ı tamamlanmasına rağmen harita kullanıcı kurum kuruluş ve kişilerin harita taleplerinin beklenen ölçüde karşılanabilmesi için amaçlanan düzeyde sayısal sisteme geçilememiştir;**

Bugüne kadar 1/5000 ölçekli fotogrametrik haritalar çizgisel yöntemle üretilmiştir. Bu haritalarda her ne kadar köşe koordinatları belirgin ve nirengi koordinat değerleri hesaplı olsa da mülkiyete ait köşe noktalarının koordinatları belirli değildir. Kadastro sırasında bu haritalar tahdit haritası ve sınırlandırma altlığı olarak doğrudan kullanıldığından, mülkiyete ait koordinatlar ancak ofis ortamında taranan resimlerden üretilebilmekte, bu da üretimi

yapan kişinin hassasiyeti ve yeteneğine göre en az 1 metre hassasiyetle hesaplanabilmektedir. Dolayısıyla bu haritalardan üretilen veriler proje bilgisinden öteye gidememekte, zaman zaman ihtiyaca da yeterince cevap verememektedir. Kullanılacak fotogrametrik haritaların sayısal fotogrametrik yöntemle üretilmesi, eski haritaların yine sadece bilgi amaçlı yardımcı altlıklar olarak kullanılması uygun olacaktır. Üçüncü boyutun (yükseklik) TUTGA noktalarına dayalı olarak üretilmesi yanında dördüncü boyutun (zaman) da dikkate alındığı değer esaslı mülkiyet bilgilerinin oluşturulması temel hedef olmalıdır.

**b) Eski kadastro paftaları üretim tekniği açısından bugünkü ihtiyaçlara cevap verememektedir;**

Bugün kadastro müdürlüklerinde kullanılan paftalar, üretim tekniği özelliğine göre grafik, yarı grafik ve sayısal yöntemlerle üretilmekle beraber çizgisel fotogrametrik yöntem de kullanılmıştır. Özellikle grafik paftalarda verilerin koordinatı olmayan poligonlardan üretildiği ve poligonlarında zeminde olmayışının yanında paftaların lokal ve kenarlaşma hatalarıyla yüklü olması paftaların zemine uygulanmasını imkansız kılmaktadır.

**c) Güncelliğini yitirmiş tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi ve hazine arazilerinin tesbiti problemleri yaşanmaktadır;**

Kadastronun paftalarının zemin ile uyumsuzluğu sorunu, 2859 sayılı Yenileme Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğini mevzuatımıza kazandırmıştır. Ancak bu yasa ve yönetmeliği uygulaması zor mülkiyet kurallarını beraberinde getirdiğinden zamanla uygulanma aktivitesini kaybetmiştir. Dolayısıyla bu yasanın yeniden elden geçirilmesi ve hukuki ve teknik yönden yeni belirlemelerin ortaya konması ihtiyacı vardır. Kanununun yenileme yerine güncelleme yapılması uygulamayı kolaylaştıracaktır.

**d) Uzaktan algılama uygulamaları yaygınlaştırılmamıştır;**

Ülkemizde uzaktan algılama cihazlarının yüksek maliyetlerle edinimi, bazen de her alanda bu cihazların net sonuç vermemesi gibi hususlar uygulamada nisbeten uzaktan algılama metodunun en klasik yöntemi olan elektronik takeometre kullanımından öteye gidememiştir. Günümüz teknolojileri sayesinde devamlı sinyal alan ve gönderen, hakim noktadaki bir sabit ile hareketli ve hassasiyeti mm inceliğinde olan GPS cihazlarının yaygın kullanımı ile elde edilebileceği bir gerçektir.

**e) Yeterli donanım ve donanımı kullanacak nitelikli personel bulunmamaktadır;**

Ülkemizde harita üretiminde kullanılan bütün donanımlar hem çok yüksek maliyet gerektirmekte, hem de teknolojinin çok çabuk eskimesi sebebiyle donanımın zaman zaman yetersiz olduğu gözlenmektedir. Günümüzde “mobil kadastron” ismiyle bilinen, arazide verilerin toplanması, değerlendirilmesi ve kontrolünün yapılması işlemlerini anında yaparak olası hataların en aza indirileceği donanımın kullanıma sunulması mülkiyet, ölçüm ve kontrol hizmetlerinde verimliliği sağlayacaktır. Ancak, sadece donanımın temini yeterli olmayacak, kullanıcı personelin donanımı kullanacak seviyede eğitilmesi gerekli olacaktır.

**f) Tapu hizmetlerinde otomasyona geçilememiştir;**

Kadastronun hizmetlerinin bitirilmesinden sonra oluşan kütükler üzerinde bütün hak ve mükellefiyetler tapu sicil müdürlüklerince oluşturulmaktadır. Bugün itibarıyla tapu sicil müdürlüklerimizde kullanılan tapu otomasyon programı verileri DOS ortamında oluşturulmuş, DBASE veritabanında saklanan verilerdir. Bu veriler CBS, TAKBİS gibi çok amaçlı kullanım programlarında format dönüşümü yapılsa bile bu sistemlere ya entegrasyon sağlayamama ya da eksik bilgi sebebiyle sadece lokal bilgi tarama ve lokal olarak bilgiye kolay ulaşma gibi kısa vadeli çözümden öteye gidememiştir. Dolayısıyla tapu hizmetlerinde otomasyona geçilebilecek TAKBİS projesinin acilen yürürlüğe girmesi ve yurt genelinde uygulamaya konulması gerekmektedir.

**g) Personel istihdamının, eğitiminin ve özlük haklarının iyileştirilememesi;**

Sektörde çalışan bütün elemanların dikkatli ve nitelikli elemanlardan seçilmesi ile çalıştığı birimde birçok yeni yöntemi görerek tecrübe kazanması uygulayıcı personelin daha da nitelikli olmasını sağlayacaktır. Ancak, kuralların ve teknolojinin hızla değişimi ancak mevcut personele sık sık ‘hizmet içi eğitim programı’ gibi eğitim programlarının verilmesiyle mümkün olacaktır. Fakat, sektörde çalışma şartlarının zorluğu, yapılan işlerle alınan risk gerçekten diğer mesleklerden farklı olmakla beraber özlük haklarının diğer eş birimlerden az olması, çalışan personeli işten soğutmaya ve yaptığı işi severek değil de mecburen yapması durumuna getirebilmektedir. Dolayısıyla yapılan işlemlerin yeterince hassas ve hızlı olması, ancak yeni istihdam edilecek personelin nitelikli ve uygun eğitilmiş kişilerden seçilmesi, istihdam edilen personelinde günlük gelişmelerden haberdar olacak şekilde eğitim programlarının düzenlenmesi ve personelin yaptığı işe paralel olarak özlük haklarının geliştirilmesi gerekmektedir.

Son yıllarda merkez ve taşra teşkilatlarımıza mensup personelimiz diğer kurumlarla karşılaştırıldığında; sosyal hakları ve ücretleri itibarıyla çok geride kalmıştır ( Koçak, 2004).

### 3. ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

#### Teşkilat yapısı hakkındaki mevcut durum ve çözüm önerileri:

3045 sayılı TKGM'nün merkez ve taşra teşkilatlanmasına ilişkin kanuna göre, TKGM'nin merkez teşkilatını Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kendisi oluşturmaktadır. TKGM oluşum olarak genel müdür, genel müdür yardımcıları, daire başkanlıkları ve bu başkanlıklara bağlı şube müdürlüklerinden oluşur. Yarı merkez teşkilatı şu anda 22 ilde örgütlenmiş bölge müdürlüklerinden oluşmaktadır. Bölge müdürlükleri bölge müdürü, bölge müdür yardımcıları, kadastro, tapu ve idari mali işler olmak üzere 3 adet şube müdürlüğü ile alt birimlerinden; taşra teşkilatları ise kadastro ve tapu sicil müdürlükleri ile varsa kadastro şefliklerinden oluşmaktadır. Ülkemizde şu anda 325 adet kadastro müdürlüğü, 1003 adet tapu sicil müdürlüğü taşra görevini yürütmektedir. Taşra biriminde görev alan kadastro müdürlükleri, kadastro müdürü, müdür yardımcısı(verssa), kontrol mühendisi, mühendis, kontrol memuru (tasarruf ve fen), kadastro teknisyeni, veri hazırlama kontrol işlemleri memuru, şoför, hizmetli ve geçici işçi kadrolarından oluşmaktadır.

Bu ünvanlara atamalar, genel müdürlüğün belirlediği norm kadrolara göre yapılmaktadır. Kadastro müdürlükleri için belirlenen normlar (personel ve donanımda uygulanan), müdürlüğün ilk tesis kadastro ve talebe bağlı hizmetlerinin yürütülmesindeki ihtiyaçlara göre belirlenmektedir.

Kadastro müdürlüklerinin bölge müdürlüğüne bağlı olduğu birim, bölge müdürü, kastrodan sorumlu bölge müdür yardımcısı, kadastro şube müdürü olmakla beraber gerektiğinde idari mali işler şube müdürü ve denetim birimidir.

Kadastro müdürlüklerinin genel planlaması (personel, donanım, ödenek, mesai v.s.) Kadastro Dairesi Başkanlığınca, kuruma ilişkin davalar Hukuk Müşavirliğince, tasarrufa yönelik problemler ve sorular Tasarruf İşlemler Daire Başkanlığınca yürütülür. Nirengi ve fotogrametri ihtiyaçları Jeodezi ve Fotogrametri Daire Başkanlığınca, planlanan yatırım ödenekleri ile cari ödenekler İdari Mali İşler Daire Başkanlığınca, personele ilişkin tüm işlemler Personel Daire Başkanlığınca, araştırma ve planlamanın son aşaması APK Daire Başkanlığınca, denetim hizmetleri Teftiş Kurulu Başkanlığı, fenni görüş ve sorunları Fen Daire Başkanlığı, döner sermayeye ilişkin hesap ve işlemler Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce yürütülür. Bu ön bilgiler ışığında AB sürecinde çıkarılan uyum yasaları çerçevesinde kadastro müdürlüklerini ilgilendiren Mahalli İdareler Yasası, kastro bitirme projeleri gibi eylemler ile TAKBİS çalışmaları TKGM'yi merkez ve taşrada birimlerinde yeni önlemler almaya zorlamaktadır.

Örneğin, Mahalli İdareler Yasası birçok kurumda olduğu gibi TKGM'de de bölge müdürlüklerinin kaldırılmasını öngörmektedir. Bu yapı hemen il müdürlüğü yapılanmasını gündeme getirmektedir. Oluşacak bir il müdürlüğü yapılanması, kanaatimizce mevcut kadastro ve tapu sicil müdürlüklerini il müdürlüğüne bağlı şube müdürü olarak bırakacak, il müdürlüğünde ise ana birimler olan denetim şube müdürü, idari mali işler şube müdürü, bilgi işlem şube müdürü oluşacaktır. İl müdürü etkin görev üstlenmeli, ildeki personelin yer değiştirme, geçici görevlendirme, taşra birimlerinin programlarını onaylama, ödenek ve donanım planlaması vb. işlemleri yapabilmelidir. TKGM'nin bu görevlerin doğru uygulandığını takip etmesi gerekmektedir.

Diğer bir yasa teklifi olarak Meclis alt komisyonlarında bekleyen çalışmalardan Emlak Müşavirliği Yasası, Lisanslı Ölçme Bürolarının Düzenlenmesine İlişkin Yasa, TKGM'nün taşra teşkilatını kontrole yönlendirdiğini icradan ziyade kontrol kurumu hüviyeti kazandıracak görüntüsünü vermektedir. Bu anlamda "Tapu Noterlikleri"nin gündeme gelmesi, sadece tescilin tapu sicil müdürlüklerince yapılması, ARİP projesinin alt tabanı olan kadastro işlerinin özel sektöre ihale yoluyla yapılması gibi hususlar da bu konuyu desteklemektedir.

Bir ülkenin nüfus ve mülkiyet bilgilerinin o ülkenin geleceğinde önemli rol oynadığı, son dönemde Irak'ta yaşanan olaylar ile bir kez daha kabul görmüştür. Bu nedenle işlerin seri ve hızlı yürütülmesi dışında, genel teşkilat yapısı olarak TKGM gibi kurumların mahalli idarelere bağlanması, ileriye yönelik kurumsal ve ulusal sıkıntılar oluşturulabilir düşüncesindeyiz.

TKGM uzun zamandır taşra yapılanması ile ilgili düşünce ve çalışmalarını proje aşamasında gündeme getirmiştir. Bu durumun kastroyla ilgili kısmı, 'daha az personel ile daha etkin kadastro müdürlüğü' projesidir. Bu anlamda ihtiyaca cevap vermekten uzak personel ve işleyiş sıkıntısı çekilen kadastro müdürlüklerinin kapatılarak bunların bağlı olduğu güçlü kadastro müdürlüğü oluşturulması hedeflenmelidir. Bize göre bu hedef uygun bir yapılanmayı getirecektir.

#### Gelecekte TAKBİS çalışmalarından beklentiler nelerdir?

TAKBİS projesi genel anlamda e-devlet projesinin alt bileşen projelerinden birisidir. Projenin 1. temel hedefi, bütün tapu ve kadastro bilgilerinin birbirleriyle ve diğer kurum bilgileriyle eşleşebileceği bir program çerçevesinde manyetik ortamda alınmasını sağlamak; 2. temel hedefi, bütün taşra teşkilatlarına projenin yürütüleceği donanımı sağlamak ve bütün merkez ve taşra teşkilatlarını ortak bir ağa bağlamak; 3. temel hedefi, uygun programlarla insan hatasını en aza indirecek manyetik ortamdan hizmetleri hızlı ve doğru gerçekleştirmek; 4. temel hedefi de, internete bağlı herhangi bir makineden kullanıcı şifreleri ile mülk sahiplerine bilgi vermeyi yani internette mülkiyete ulaşımı sağlamasıdır.

TAKBİS projesinin, personelde norm kadro kullanımı, performans değerlendirmesi, bölgeler arası atamaların otomatik yapılması gibi işlevleri yerine getirmesi yanında, hizmetin hızlı ve doğru yürütülmesi ve bilgiye her ortamdan kolayca ulaşımı sağlayacağı da bir gerçektir.

TAKBİS gibi büyük projelerin uygulanmasında en büyük sorun mevcut verilerin TAKBİS'e uygunluğunu sağlamadan projeyi hayata geçirmektir. Zira, projenin doğru bir şekilde hayata geçirilebilmesi için öncelikle mevcut veriler hakkında bir strateji geliştirip taşraya duyurduktan sonra yine bu verilerin hızlı ve güvenli manyetik ortamda tutulmasını sağlayacak sistemin alt birimini oluşturmaktadır. Zira, bu projeler kamuoyunda tartışılmaya açılması ile uygulanmasındaki süre uzadıkça projenin kamuoyunun gündeminden düşmesi veya projeye olan güvenin kırılması gibi olumsuz sonuçları doğurabilir.

Projenin hayata geçirilmesinde testi veya uygunluğu yeterli olmayan programlar uygulamada geri dönülmez sonuçlar verebilir. Bu durum devleti ve malikleri sıkıntıya sokabileceği gibi anayasal güvence altındaki mülkiyet kavramına da güveni sarsabilir.

Projelerin program, iletişim ve ulaşım güvenliklerinin hiçbir soruya mahal vermeden çözülmesi hatta bu işlerde harcanacak para ve zamanın önemsenmeden sadece güvenlik faktörünün öne çıkarılması gerekmektedir. Bugün bankalar en güçlü kurumlar arasındadır. Bankalar güvenlik için ne kadar önlem alsalar bile internet üzerinden birçok olumsuzluk yaşandığı da ayrı bir gerçektir. Ancak bir noktada mali sorunların taraflarca aşılabilesine rağmen, maalesef mülkiyette bu sorunun aşılması imkansızdır. Tescilde kadastro dışındaki işlemlerde kişisel rızai işlemler, kamulaştırma, 18. madde uygulaması veya mahkeme kararları dışındaki işlemler dikkate alınmadığı hatta gerekirse kamulaştırma, 18. madde uygulaması gibi işlemlerde mahkeme yollarının açık tutulması bilgi güvenliğinin önemini ortaya koymaktadır.

Bütün bu hususların dikkate alınması elbette TAKBİS projesinin uygulanmaması anlamına gelmemektedir. Ancak, bu sorunların dikkate alınmaması da onarılmaz yaralar açabilecektir.

### **TAKBİS projesi vatandaşa on-line hizmet verebilir mi?**

Bu sorunun cevabı araştırıldığında elbette bilgilerin güvenliği ve yeterliliği olduğu sürece neden olmasın?, cevabı akla gelmektedir. Bu on-line kullanım hem mevcut bilgilere ulaşım hem de e-posta yoluyla bilgi alışverişi şeklinde olabildiği gibi internet yoluyla doğrudan hizmet şeklinde de olabilmelidir.

On-line hizmet denildiğinde; akla e-kart gelmektedir. E-kart, mülkiyet ile ilgili işlemlerde e-tapu şeklinde yorumlanmaktadır ve literatürümüze de böyle girmiştir. E-posta işlemlerinin ancak hızlı tapumatik makinelerinin hizmete girmesi ve TAKBİS projesinin tamamlanmasıyla sonuçlanacağı dikkate alınırsa bu durumun öncelikle TAKBİS projesinin bitirilmesinden sonra gündeme gelmesinin projenin güvenilirliği açısından uygun olacağı düşüncesindeyiz.

### **TAKBİS projesinin uygulanmasında nitelikli personel yetiştirilebilir mi?**

TAKBİS projesini yürütecek personelin yetiştirilmesi elbette mümkündür. Zira, uygulayıcı elemanlar mevcut durumda taşrada bu hizmetleri TAKBİS adı altında olmasa da Net, Tapu gibi lokal programlar altında vermektedir. Dolayısıyla, verilecek uygun bir hizmet içi eğitimle personelin bu işleme kolayca entegre olacağı düşünülmektedir. Ancak, personelin bu hizmete hazırlanması yanında, insan kaynaklarının verimli kullanımı hususunda kaynak planlaması yapılmasının da doğru olacağı düşüncesindeyiz.

Günümüzde harita sektöründe, hem mühendislik hem de teknisyenlik aşamasında en önemli iş ve sorumluluk kadastro müdürlüklerinde çalışan personeldedir. Ancak, hem ücret dengesi hem de özlük hakları yönünden bu teşkilat mensupları diğer kurumlara göre geridedir. Bu durum, daha işe yeni başlama aşamasında personelin moralini bozmakta ve motivasyonunu düşürmektedir. Dolayısıyla öncelikle personelin durumu (malî ve özlük hakları yönünden) düzeltilmelidir. Yasal düzenlemeler biran önce yapılarak, yaptığı işe göre döner sermaye ücreti ödenmeli, yeterli eğitim verilip bilgi donanımı olarak da hazır hale getirildikten sonra hizmet istenmelidir. Hizmet vermekten uzak personel pasif görevlerde değerlendirilerek çalışanla çalışmayanın ayırt edilmesi sağlanmalıdır.

### **Proje kullanıcısı vatandaş nasıl eğitilecektir?**

Ülkemizde internet hizmeti alan ve kullanan vatandaşların toplam nüfusumuza oranı %3'dür (Büke, 2002). Toplam nüfusumuzun yaklaşık %30'unun tapu sahibi olduğu dikkate alınır, on-line hizmetlerde vatandaş kullanımının düşük olduğu kabul edilebilir. Ancak, diğer işlemlerde olduğu gibi vatandaşın bu sistemi kullanması için TAKBİS projesinin uygulamaya geçirilmesi gerekmektedir. Uygulamada zorunluluklar getirilmeli yani, yapılan her işlemde e-tapu verilmeli, e-tapular smart kart gibi manyetik ortamda bankalarla bağlantılı olarak hizmet veren nitelikte olmalıdır. Bu uygulama, tapu sahibi vatandaş on-line hizmete yönlendirilecektir.

Bu işlemler merkezce uygun görülen norm sayılarda mülkiyet bankası kurulmasını ve tapu noterliklerinin oluşmasını gerektirecektir. Vatandaşın bu hizmetleri sektörden alması da hizmetin on-line kullanımını artıracaktır.

### **Kadastronun bitirilmesinden sonra teknik düzeltmelerde nasıl esneklik sağlanabilir?**

İlk tesis kadastro ülke genelinde bitirildikten sonra, oluşacak teknik düzeltmeler 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesine, basit hataların (yazım hatası, vb.) TKGM'nin 1458 sayılı genelgesine göre, tescile konu işlemlerin kontrolünde ise mühendisin düzenleyeceği kontrol raporuna göre düzeltmeler yapılabilmektedir.

Düzeltilmelerden amaç, mülkiyetin sağlıklı kullanımı olmalıdır. Yargıya intikal eden bu tip davalarda ölçü, yüzölçümü ve tersimat hatalarının düzeltilmesi gibi işlemlerin bütünü mülkiyeti etkileyeceği faktörlerden sayılmıştır. Yani kadastro müdürlüğünün re'sen veya müracaatla yapıp askı ile duyurduğu 41. madde uygulamaları mahkemelere intikal ettiğinde yapılan işlem iptal edilmekte, hatta Yargıtay ichtihatları ile de bu durum teyit edilmektedir. Kararların altlığını da Türk Medeni Kanunundaki 'arazi ile plandaki sınırlar tutmazsa; plan esastır' ilkesi baz alınmaktadır.

Bu nedenle, Türk Medeni Kanunun bu maddesi günümüz şartlarına uygun hale getirilip, harita ve planların değil de orjinal ölçü değerlerinin esas alınması şeklinde maddenin düzenlenmesi bu sorunu çözebilecektir.

### **Üniversiteler ile kadastro müdürlükleri arasında bilgi ve proje uygulama alışverişi nasıl sağlanabilir?**

Mülkiyet bazlı üretilecek tüm projelerin Ulusal Bilgi Sistemleri veri tabanına uyumlu olması temel hedef olmak üzere, günümüz kadastro sununun temel ihtiyaçlarından olan kadastro jeodezik altyapısını oluşturma ve uyumlandırma test ölçülerinin yapılması, üniversitelerin kadastro ile koordineli çalışma görevi olmalıdır. Bu bağlamda farklı yerel koordinat ve pafta bölümlenme sistemlerinde üretilmiş paftalara ait bilgilerde veri standartlarının sağlanması ve özellikle grafik paftaların sayısallaştırılarak sayısal kadastro haline dönüştürülmesi yanında bu verilere hukuki değer kazandırılması, üniversiteler ile kadastro müdürlüklerinin iş birliğinde yapacağı çalışmalar ile gerçekleştirilmelidir.

### **Kadastro bitiminde organize proje çalışmalarında kadastro müdürlüklerinin rolü ne olacaktır?**

Organize çalışma ürünü olan imar planı uygulamaları, kamulaştırma ve toplulaştırma gibi projeler ile milli emlak arazilerinin değerlendirilmesi gibi işlemler, bire bir kadastro işlemleri ile ilintilidir. Ancak, imar uygulamaları ayrı, projeler ayrı, milli emlak arazilerinin ayrı değerlendirilmesi işlemlerde bütünlük olmasını engellediği gibi teker teker işlemler sorun yaratmasa da bütününde sorunlar yumağı oluşturabilmektedir. Bu durumun mali yönden ekonomik olmaması yanında değişik uygulamaları kullanıma sunması nedeniyle hak kayıplarına sebep olup uygulama hassasiyetini olumsuz etkileyebilmektedir.

Kurumların organize çalışması, hem çok yönlü hizmeti gündeme getirecek hem de CBS ve TAKBİS sistemine uygun altlık oluşturacaktır.

### **Kadastro harici yerlerin durumu ne olacaktır?**

Kadastro harici yerler, genel olarak kültür arazilerinin dışındaki dağlık, taşlık arazileri kapsamaktadır. Ancak, zamanla bu gibi yerler ya kentsel alan içinde kalmakta ya da tarım içi ve dışı farklı kullanım şekillerine dönüşmektedir. Bu nedenle, böylesi yerlerin yeniden Maliye Hazinesi adına tescili gerekmektedir. Kaldı ki, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Gayrimenkulleri İşletim Projesi (MEGİP) gibi projeleri gündeme getirmiş hatta zaman zaman uygulamaya koymuştur. Ancak, milli emlak müdürlükleri bu tür arazileri sayısallaştırıp arazi değerlendirme kriterlerini yerine getirmediği takdirde zamanla çok ucuz parsellerin satışı olduğu gibi zamanla da değerinin çok üstünde satış işlemleri olabilmektedir. Bu durumda böylesi arazilerin verimli kullanılmaması yanında amaç dışı kullanımı da gündeme gelebilmektedir. Oysa maliye arazileri uygun bir planlama ile ülke ekonomisine katma değerler sağlayabilir görüşündeyiz.

### **Kadastro adı altında yapılan diğer çalışmaların durumu ne olacaktır?**

Ülkemizde orman kadastrası çalışmaları ile orman komisyon çalışmaları 6831 sayılı Orman Kanununa göre yürütülmektedir. Yine mera çalışmaları 4342 sayılı Mera Kanununa göre yürütülmektedir. Ülkemizde projeye dayalı yeraltı hatları kadastrası yapılmamaktadır. Ancak, orman kadastrası ile orman komisyonları çalışmalarına katılım sağlayan personelin sayısı ve niteliği, bütün orman sahalarının kadastrasını bitirecek sayısı ve yeterliliğe ulaşmamaktadır. Bu durum mera teknik ekipleri için de geçerlidir. Bu sorunlar dikkate alınarak;

Orman bölge müdürlükleri ile mera teknik ekipleri çok yönlü olarak orman ve mera alanlarının sınırlarını sayısal ortamda koordinat değerleri ile belirlemeli; ek bilgilerin de manyetik ortamda tutulmasını sağlamalıdır. Toplanan değerler anında kadastro müdürlüğüne aktarılmalı ve hukuki geçerlilik sağlanmalıdır. Ancak orman sahalarının kadastro sırasında tesbitinde, mera ekibinde olduğu gibi mutlaka kadastro elemanı ekip içinde görev almalıdır.

Altyapı hizmetleri kadastrası aslında İspanya ve Hollanda dışında diğer avrupa ülkelerinde uygulanmayan bir yöntemdir (Bıyık ve Yavuz, 2003). Ancak; su, kanalizasyon, elektrik, ve telefon hatları gibi çalışmalar yapıldığı anda haritaya bağlanması durumunda bunun mutlaka kadastro paftalarına işlenmelidir. Böylece altyapı kadastrası gerçekleşecektir. Aynı zamanda toprak sınıflandırması sadece Almanya ve Fransa'da uygulanmaktadır. Bu durumun kadastro sırasında tarım il müdürlüklerince tesbit edilmesi toplulaştırma çalışmalarında çok önemli bir adım atılmasını sağlayacaktır.

### **İlk tesis kadastrası bitince teşkilatın görevi ne olacaktır?**

Türkiye'de ARİP, KİK VE MEER gibi projeler ile ilk tesis kadastrasının 2007 yılında sonlandırılması hedeflenmektedir. Devletimiz gerek iç gerekse dış kaynaklarla bütün kurum ve kuruluşları faaliyete geçirerek bu hedefe ulaşmayı amaçlamaktadır.

Türkiye için bu aşamadan sonra yeni bir strateji belirlemesi artık amaçtan çok hedef haline gelmektedir. Zira, Türkiye'nin mevcut kadastrasının %60'lık bir diliminin hızla yeniden güncellenmesi gerekmektedir. Ancak bu güncellemede mobil kadastro sisteminin sunacağı bütün hizmetlerin ve üretimin ölçüm sahasında bitirilmesi üretilen haritaların x ve y değerleri yanında z değeri ile gerekirse zaman boyutunun veri olarak girilmesi yeni kanun düzenlemeleriyle değer esas verileri kısa yoldan güncellenmesine geçilmelidir.

Güncelleme çalışmalarında; sadece kadastro çalışmalarının değil imar, toplulaştırma ve kamulaştırma çalışmalarının da yapılması, aynı anda işlem yapılması da koordinat birliği sağlanacak eş noktalarının kullanımının sağlanması, dolayısıyla alt yapının oluşturulması pafta değerlerinin güncel olabilmesi için toprak analizlerinin belirlenmesi, gerektiğinde yeraltı hatları kadastrası çalışmalarının yapılması, bina kadastrasının talebe bağlı değil güncellenerek yapılması, kadastranın ihtiyaca cevap verebileceği tek düze kadastranın ilk tesis kadastrasından farksız olmayacağı bilinmelidir.

Bu amaçla; kadastro güncellemesi çalışmalarının, çok yönlü kadastro çalışması veya TAKBİS şeklinde şekillenmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.

## **SONUÇ**

“Benzer işler yada birbiri ile ilgili hizmetlerin tek kurum tarafından yürütülmesi esastır” prensibi gereğince, üretilen bütün haritaların tek kurumda toplanması, bunun da bu gün için TKGM bünyesinde yapılması esası temel prensip alındığında;

- Orman Genel Müdürlüğü Mülkiyet Daire Başkanlığı bünyesinde yapılan orman kadastrası çalışmalarının,
- TÜGEM( Türkiye Üretim Geliştirme Müdürlüğü) bünyesinde yapılan mera kadastrası çalışmalarının,
- TOKİ bünyesinde mülkiyet tesis etme içerikli çalışmaların,
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü bünyesinde hazine arazilerinin tasarrufuna yönelik çalışmaların,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından yapılan mülkiyete yönelik çalışmaların,
- Bayındırlık Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü bünyesinde görev yapan Afet İşleri Daire Başkanlığının afet kadastrası içerikli çalışmalarının,

TKGM Fen Dairesi Başkanlığının bünyesinde ihdas edilecek şube müdürlükleri tarafından yürütülmesinin uygun olacağı görüşündeyiz.

Bu bağlamda, sorumluluklarını yerine getirmede etkin ve yetkin bir TKGM teşkilat yapılanmasının sağlanmasında;

- Geodezi ve Fotogrametri Daire Başkanlığının, 'Geodezi', 'Uzaktan Algılama ve Fotogrametri' Daire Başkanlığı olarak yeniden yapılandırılması,
- TAKBİS, MEER, ARİP gibi projeleri yürütecek Proje ve Otomasyon Daire Başkanlığının ihdas edilmesi,

- Mahalli İdareler Yasası çerçevesinde oluşturulacak tapu kadastro il müdürlüklerinin günümüz şartlarına göre yeniden yapılandırılması,
- İlk tesis kadastrondan sonra önem kazanacak kadastroda güncelleme çalışmalarında Mobil Kadastroya önem verilerek, alet ve donanım( A0 plotter, scanner, GPS, bilgisayar vb.) yatırımların buna göre düşünülmesi,
- TAKBİS projesinin ülke genelinde uygulamasının sağlanması,
- Arşiv belgelerinin birinci, ikinci ve üçüncü derece gibi sınıflandırılarak önceki evrakların tasnifi, sonraki yeni evraklar için de bir strateji belirlenerek arşiv belgelerinin azaltılması,
- Personelin çalışma gücünü ve iş riski de dikkate alınarak döner sermaye kanalıyla ücret ve özlük haklarında iyileştirme yapılması,
- Tesis kadastrondan sonra yapılacak TAKBİS uyumlu, çok yönlü kadastroya geçişi sağlayacak veri tabanı yapılanmasının sağlanması,
- Kadastro çalışmalarının güncellenmesi, eski verilerin işleme girmese de, mutlaka güncellenmenin klasik yöntemle yürütülmesi,
- Çalışmalar mevzuat desteği sağlayacak şekilde hem Kadastro Kanununda hem de Türk Medeni Kanununda gerekli uyum çalışmalarının yapılması,
- TKGM'nin yeniden yapılandırılması aşamasında HAKAR Projesi verilerinden faydalanılması,

yerinde olacaktır.

## **KAYNAKLAR**

**Aksoy A., Gürkan O., Gürbüz H.,** 1987. *Harita Kadastro Reform (HAKAR) Projesi 1. Aşama (Ön Etüd) ve 2. Aşama (Çerçeve Tasarım) Çalışmalarının Genelde Getirdikleri*. 1. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 29-40, 23-27 Şubat, Ankara.

**Akın A.Y.,** 2001. *Harita ve Tapu Kadastro Sektörünün Yeniden Yapılanmasına Genel Bir Bakış*. 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 13-19, 19-23 Mart, Ankara.

**Bıyık C., Yavuz A.,** 2003. *Türk Kadastro Sisteminin İçerik Açısından AB Üye Ülkeleriyle Karşılaştırılması*, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 79-94, 31 Mart-4 Nisan, Ankara.

**Büke A.,** 2002. *E-Devlet Kavramı ve Türkiye'de E-Devlet*, İzmir Ticaret Odası Çalışma Raporu, İzmir.

**HKMO,** 2004. *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 38. Dönem Çalışma Raporu*, 170-171, Ankara

**İnam Ş., Dikici M.,** 2002. *Tapu ve Kadastro Teşkilatında Değişim İhtiyacı*, S.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 520-530, 16-18 Ekim, Konya.

**Koçak, S.** 2004. *Teşkilatımızın Sorunları, Yeniden Yapılandırılması ve Çözüm Önerileri*, Mülkiyet Dergisi, sayı: 53, 24-25, Ankara.

**Tüdeş T., Bıyık C.,** 1994. *Kadastro Bilgisi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, 145-146.

**Resmi Gazete,** 1984. *TKGM Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun*, T.C. Resmi Gazete, 09.10.1984, Sayı:18540, Başbakanlık Basımevi, Ankara