

Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme: Erzurum Bölge Müdürlüğü Örneği

S. Yıldırım^{1*}, F. Döner²

Harita Yüksek Mühendisi Erzurum Kadastro Müdürlüğü, 25100, Erzurum¹

Gümüşhane Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Kamu Ölçmeleri ABD., 29100, Gümüşhane²

ÖZET

Bu çalışmada, Türkiye’de kadastro paftalarının yenilenmesi kapsamındaki çalışmalar örnek bir uygulama alanı üzerinde yasal ve teknik boyutuyla ele alınarak mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmaya yönelik olarak ikinci kadastroya olan ihtiyacın değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü’nün yürüttüğü kadastro yenileme çalışmaları incelenmiştir. Bölge Müdürlüğü’nün sorumluluğunda altı ilde yürütülen kadastro yenileme çalışmaları 2011 yılında başlamıştır. 2014 yılı itibarı ile 239.464 parselde yenileme yapılmıştır. Çalışmalar bu altı ilde toplam 297 birimi kapsamaktadır.

Yenileme çalışmalarının teknik boyutu değerlendirildiğinde özellikle özel sektörün imkânlarıyla yenileme çalışmalarının hızlı bir şekilde tamamlandığı kadastro teşkilatının kontrol ve denetimlere ağırlık verdiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte kadastrodaki yenileme çalışmalarının bazı eksikliklerinin de bulunduğu görülmektedir. Bunlardan en önemlisi yenileme çalışmalarının mevcut kadastro verilerinin zenginleştirilmesi ve güncellenmesi noktasında yetersiz kalmasıdır. Yenileme mevzuatının mülkiyete yönelik hak tesislerine ve cins değişikliği işlemlerine müsaade etmiyor olması diğer bir eksiktir. Bütün bunlar yenilenen kadastro verilerinin arazinin fiili durumunu göstermesini de engellemektedir.

Anahtar Sözcükler

Kadastro, Kadastro Haritalarının Yenilenmesi, 22-a uygulamaları

1. Giriş

Teknolojinin ilerlemesi, toplum ihtiyaçlarının artması ve insan-arazi ilişkisinin dinamik yapısından dolayı kadastro görevi, içerik ve kapsamı zamanla değişmiştir. Kadastro başlangıçta yalnızca hukuki ve ekonomik amaçlarla gerçekleştirilirken günümüzde modern kadastro çevrenin korunmasını, sürdürülebilir gelişimi ve sosyal eşitliği de desteklemesi beklenmektedir. Bu amaçla pek çok ülkede arazi bilgi sistemleri altlığını oluşturmak için kadastroda reform projeleri uygulamaya konmuştur. Bu reform projelerinin temel amacı kadastro verilerinin sayısallaştırarak otomasyonu sağlamak ve diğer sistemlerle entegrasyonun tesisi olmuştur (FIG, 1995; UN ve FIG, 1996; UN ve FIG, 1999; Steudler vd., 2004). Türkiye’de de 2005 yılında kadastro kanununda yapılan değişiklikle kadastroya mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturma görevi verilmiştir. Bu tarihten sonra kadastroda pek çok proje planlanmış ve başlatılmıştır.

Bununla birlikte, Türkiye’de Cumhuriyetin ilanı ile birlikte 1920’li yıllarda başlayan kadastro çalışmaları bugüne kadar çeşitli ölçme teknikleriyle değişik standartlarda ve farklı yasal dayanaklarla yürütülmüştür. Bunun sonucunda, kadastrodaki en önemli problemlerden biri mevcut altlıkların bir bölümünün günümüz modern kadastrondan beklentileri karşılayacak nitelikten uzak olmasıdır. Oysa 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun birinci maddesinde kadastro amacını mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak olarak tarif edilmiştir. Bu problemi çözmek ve kadastro paftalarını yenilemek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 2009 yılında Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi’ni (TKMP) başlatmıştır. Proje kapsamında 2014 yılının sonuna kadar 10 milyon parselin yenilenmesinin tamamlanması hedeflenmektedir (URL-1).

Kadastro altlıklarının yetersizliği TKGM’nün önemli projelerinden olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) hayata geçirilmesinde de önemli bir engel olmuştur. Temel olarak tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin otomasyonunu amaçlayan TAKBİS projesinde 2002-2009 yılları arasında tapu müdürlüklerinin otomasyona geçişi sağlanırken kadastro verilerinde yaşanan teknik sıkıntılar nedeniyle istenilen sonuca ulaşılamamıştır. TAKBİS kapsamında, yaklaşık 25 milyon parselde ait tapu bilgisinin otomasyonu gerçekleştirilmiş, buna karşılık ancak 3.5 milyon kadastro parselinin konumsal bilgilerinin aktarımı yapılabilmektedir (URL-1). TAKBİS yanında, Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS), Harita Bilgi Bankası Projesi (HBB), Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Projesi gibi projelerin de başarılı olabilmesi için güncel ve doğru kadastro verilerine ihtiyaç vardır.

Bu çalışmada, Türkiye’de kadastro paftalarının yenilenmesi kapsamındaki çalışmalar örnek bir uygulama alanı üzerinde yasal ve teknik boyutuyla ele alınarak mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmaya yönelik olarak ikinci kadastroya olan ihtiyacın değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Çalışmada, Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü’nün yürüttüğü kadastro yenileme çalışmaları incelenmiştir. İkinci bölümde Türk kadastro sisteminin karakteristik özellikleri ve mevcut durumu verilerle kadastro yenileme ihtiyacı ortaya konmaktadır. Üçüncü bölümde yenileme çalışmalarında takip edilen işlem sırası açıklanmaktadır. Dördüncü bölümde Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü’nün sorumluluğunda altı ilde yürütülen kadastro yenileme çalışmaları analiz edilmektedir. Yenileme çalışmalarının değerlendirildiği sonuç bölümüyle çalışma sona ermektedir.

*Sorumlu Yazar Tel: 0442 2801109 Faks: 0442 2336416

E-posta: sinanyildirim_74@hotmail.com (Yıldırım,S),döner.f@gmail.com(Döner,F)

2. Türkiye’de kadastro çalışmaları ve yenileme ihtiyacı

Türk kadastro sistemi tapu ve kadastro birimlerinden oluşmaktadır. Kadastro haritaları tescilin bir parçası olup bu haritalardaki temel birim kadastro parselidir. Tescil ve haritalama işlemleri tek bir kurum tarafından -Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)- yürütülmektedir. Kadastro devletin sorumluluğu altında olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı olarak sürdürülmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasından sonra kadastro çalışmaları 1925 yılında 658 sayılı kanunla başlamıştır. 1950 yılına kadar kadastro çalışmaları kentsel alanlarda yürütülmüştür. 1950’li yılların başından itibaren kadastro çalışmaları kırsal alanlarda da gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 1987 yılına kadar Türkiye’deki kadastro çalışmaları kentsel ve kırsal alanlarda farklı kanunlara dayanılarak yürütülmüştür. 1987 yılında Kadastro Kanunu yürürlüğe konularak kadastro çalışmaları ve düzenlemeler tek bir kanun altında toplanmıştır (Demir vd., 2003). Kadastro Kanunu 2005 yılında yapılan değişikliklerle birlikte şu anki kadastro çalışmalarının yasal altlığını oluşturmaktadır.

Türkiye’de bugüne kadar kadastro haritalarının üretiminde farklı ölçme teknikleri ve standartlar kullanılmıştır. 2004 yılında başlatılan tesis kadastro sununun bitirilmesi projesiyle özel sektörden de hizmet alınmak suretiyle sorunlu birimler hariç ekonomik alanların tamamının kadastro çalışmaları tamamlanmıştır (TKGM,2014). Türkiye genelinde 52.439 birimin 51.621’inde kadastro çalışmaları tamamen bitirilmiş, 438 adedinde çalışmalar tamamlanma aşamasına gelmiş ve geriye yerel sorunları olan 380 birim kalmıştır. Bu sorunlar; güvenlik, orman, sınır ihtilafı vb. sorunlardan oluşmaktadır (URL-2).

Kadastro yenileme çalışmaları 2009 yılında başlayan TKMP (Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi) ile hız kazanmıştır. 2009 yılı itibariyle üretilmiş olan kadastro altlıklarının jeodezik referans sistemine bakıldığında yaklaşık %19’luk bölümünün bir koordinat sistemine dayanmadığı yaklaşık %21’lik kısmının ise yerel koordinat sisteminde olduğu Tablo 1 ‘de görülmektedir. Benzer şekilde 2009 yılı itibariyle kadastro haritalarının üretim tekniklerine göre durumu Tablo 2’de olduğu gibidir. Bu tablolardan da görüleceği gibi altlıkların yaklaşık yarısı bugün kullanılması teknik olarak uygun olmayan yöntemlerle üretilmiştir.

Tablo 1: 2009 yılı itibariyle kadastro paftalarının referans sistemine göre durumu (Erkan, 2009)

Referans Sistemi	Pafta Sayısı	Yüzde(%)
ITRF96	26942	5.2
ED-50	286624	55.0
Yerel (Mevzi)	110817	21.2
Koordinatsız	97073	18.6
Toplam	521456	100.0

Tablo 2: 2009 yılı itibariyle kadastro paftalarının üretim tekniklerine göre durumu (Erkan, 2009)

Ölçü Yöntemi	Pafta Sayısı	Yüzde(%)
Fotogrametrik	81334	15.6
Prizmatik	61271	11.8
Kutupsal	127118	24.4
Sayısal	154008	29.5
Grafik	91804	17.6
Fotoplan	1782	0.3
Diğer	4139	0.8
Toplam	521456	100

Kadastro altlıklarının yetersizliğini TKGM’nün önemli projelerinden olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) hayata geçirilmesinde de önemli bir engel olmuştur. Temel olarak tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinde yürütülen işlemlerin otomasyonunu amaçlayan TAKBİS projesinde 2002-2009 yılları arasında tapu müdürlüklerinin otomasyona geçişi sağlanırken kadastro verilerinde yaşanan teknik sıkıntılar nedeniyle istenilen sonuca ulaşılamamıştır. Şekil 1’de verilen grafikte 2002-2009 yılları arasında TAKBİS kapsamında tapu ve kadastro birimlerinde otomasyonu gerçekleştirilen parsel sayıları gruplandırılmıştır. Şekil 1’de görüldüğü üzere yaklaşık 25 milyon parsel için tapu bilgisinin

otomasyonunun gerçekleştirildiği buna karşılık 3.5 milyon kadastro parselinin konumsal bilgilerinin aktarımının yapılabildiği görülmektedir.



Şekil 1: 2002-2009 yılları arasında otomasyonu gerçekleştirilen parsel sayıları(URL-1)

3. Kadastroda yenileme çalışmaları

2005 yılında kabul edilen 5304 sayılı yasa ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Değişiklik yapılan maddelerden biri de 22. maddedir. Değişiklik ile 3402 sayılı kanunun 22. maddesi a bendine göre şu gerekçelerle yenileme yapılabilir:

- Teknik nedenlerle yetersiz kalma,
- Uygulama niteliğini kaybetme,
- Eksikliği görülme
- Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme

Yukarıda gerekçeleri sıralanan yenileme çalışmalarının nasıl yapılacağı ise 29.11.2006 tarihinde 26361 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik" ile belirlenmiştir. Teknik nedenlerle yetersiz kalmak bu yönetmeliğin 4/m maddesinde paftanın yapım tekniğinin, teknik yönetmelikte öngörülen hassasiyeti sağlamaması şeklinde tarif edilmektedir. Burada atıf yapılan teknik yönetmelik ise 15.07.2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğini ile 31.01.1988 tarihli ve 19711 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği'dir. Bunlara göre, paftanın oluşturulduğu yapım yönteminin bugünkü teknoloji karşısında yetersiz kalması ve harita ölçeğinin zeminde yeni oluşan detayları göstermeye uygun olmayışı paftanın teknik nedenlerle yetersiz kalmasının göstergesidir (Koçak, 2013).

Uygulama niteliğini kaybetme durumu yönetmeliğin 4/p maddesinde paftanın veya dayanağı olan bilgi ve belgelerin zemine uygulama kabiliyetinin bulunmamasını şeklinde açıklanmaktadır. Özellikle fotoplanlar ile başta grafik paftalar olmak üzere yapım yılı çok eski olan tüm paftalar uygulama özelliğini büyük ölçüde yitirmişlerdir. Bu paftalardaki yer kontrol noktalarının zeminde bulunamaması ve yoğun yapılaşma gibi nedenlerle sabit sınırların yok olması paftaların zemine uygulanmasını ve bu paftalar üzerinden proje üretilmesini olanaksız hale getirmektedir (Erkan, 2010).

Eksikliği görülme durumu yönetmelikte paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden elde edilememesi veya bilgilerin yetersiz olması şeklinde belirtilmektedir. Ayrıca paftanın orijinal bilgi ve belgelerinin yıpranması veya kaybolması nedeniyle paftanın yeniden çiziminin mümkün olmaması bu gruptaki yenileme gerekçelerindedir.

Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme, yapım tekniği ve uygulama niteliği yeterli olan paftalarda; hatalı sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan sebeplerle paftalardaki sınırlar ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmemiş sınırlar arasında yanlış sınırları aşan farkların bulunmasıdır. Bu durumun oluşmasının temel nedenleri arasında harita çizimi sırasında yapılan hatalar, koordinatları hatalı yer kontrol noktalarının kullanılması veya parsellerin ölçümünde yapılan hatalar bulunmaktadır.

3402 sayılı kadastro kanununun 22/a maddesi uyarınca yapılacak yenileme çalışmasının uygulamasını beş grup altında incelemek mümkündür. Bunlar hazırlık çalışmaları, parsellerin sınırlandırılması, ölçü ve ölçü krokilerinin düzenlenmesi, aplikasyon ve uygulamanın kesinleştirilmesi aşamalarıdır. Tablo 3'de olduğu gibi yenileme çalışmalarında takip edilen işlem sırası beş grup altında gösterilmektedir.

Tablo 3: Yenileme çalışmalarında takip edilen işlem sırası

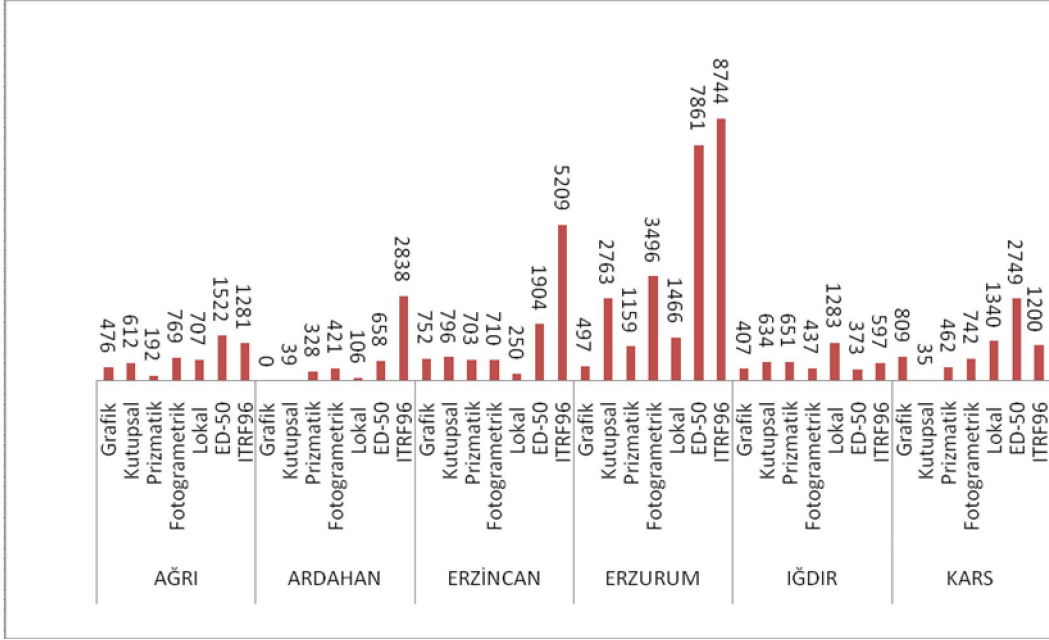
1. HAZIRLIK ÇALIŞMALARI	Uygulama Alanının Belirlenmesi
	Uygulama Raporunun Hazırlanması
	Uygulama Alanının İlanı
	Tapu Kayıtlarının Çıkarılması
	Teknik Belgelerin Temini
	Dava Listelerinin İstenmesi
	Komisyon Kurulması
	Bilirkişi Seçimi
	Ada ve Mevki İlanı
	Ada ve Parsel Numaralarının Belirlenmesi
	Uygulama Başladıktan Sonraki Akit ve Tescil İşlemleri
2. PARSEL SINIRLANDIRMA	Sabit Sınırın Belirlenmesi
	Belirsiz Sınırın Belirlenmesi
	Çekişmeli Sınırın Belirlenmesi
	Değişebilir Sınırın Belirlenmesi
	Geçerli Sınırın Belirlenmesi
	Geçerli Sayılabilecek Sınırın Belirlenmesi
	Deprem Sonrası Oluşan Sınırın Belirlenmesi
	Yol, dere, ark vb. yerlerde sınırlandırma
Alan Dengeleme Planı	
3. ÖLÇÜ VE ÖLÇÜ KROKİLERİNİN DÜZENLENMESİ	
4. PLAN APLİKASYONU VE ADA ÖLÇÜ KROKİSİ	Ada Raporu
	Tutanak Düzenlemesi
	Sınırlandırma Krokisi
	Yeni Eklentilerin Durumu
	Yapı ve Tesislerin Durumu ve Cins Değişikliği
	Yüzölçümü Hesapları
	Davalı Taşınmazların Durumu
	İtirazların İncelenmesi
	İş Bitim Tutanağının Düzenlenmesi
	Askı İlanı
	Açılan Davalar
5. UYGULAMANIN KESİNLEŞTİRİLMESİ	

4. Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü Yenileme Çalışmaları

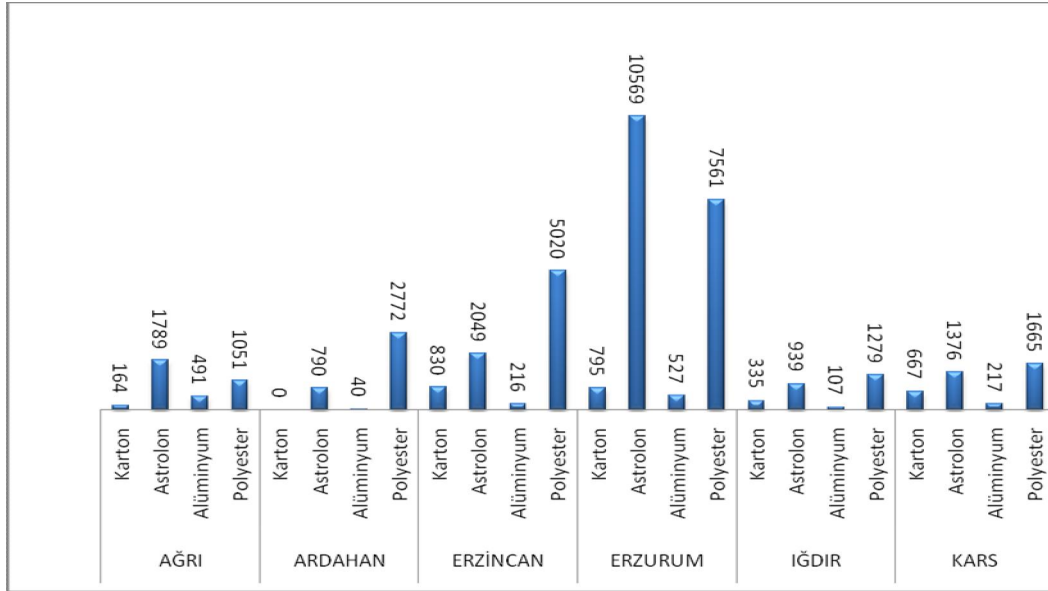
Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü'nün altı ilden oluşan yetki alanında toplam 55 Tapu Müdürlüğü, 6 Kadastro Müdürlüğü ve 8 Kadastro Birimi bulunmaktadır. Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürlüğü kadastro hizmetlerini Erzurum, Ağrı, Ardahan, Erzincan, Kars ve Iğdır Kadastro Müdürlükleri ile Doğubayazıt, Hınıs, Horasan, İspir, Kağızman, Oltu ve Refahiye Kadastro Birimleri ile yürütmektedir.

Bölge Müdürlüğü'nde kadastro çalışmaları 1960'lı yıllarda başlamış ve 2005 yılına kadar ancak toplam birimlerin %56'sı tamamlanabilmiştir. Geriye kalan %44'lük kısım ise ihale yoluyla özel sektör ile el ele verilerek bitirilebilmiştir. Bölgede yenileme çalışmalarının ilk başladığı yıl olan 2011 yılı aynı zamanda tesis kadastro sununun tamamlanma oranının %99.5'e ulaştığı yıldır.

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü yetki alanında kadastro sunu tamamlanmış 3.513 birimde toplam 57.978 adet kadastro haritası üretilmiştir. Bu haritalar yapım yıllarına göre üretim teknikleri açısından farklılıklar göstermektedir. Şekil 2 'de görüldüğü gibi haritaların koordinat sistemleri birbirinden farklı olarak üretilmişlerdir. Birimlerin kadastro çalışmalarının % 44'nün 2005 yılından sonra yapılması ITRF 96 koordinat sisteminde üretilen haritaların sayısının daha çok olmasını sağlamıştır. Bölge Müdürlüğünde üretilen kadastro haritaları Şekil 3'de görüldüğü gibi dört farklı altlıkla üretilmiştir. Polyester altlıkla üretilmiş haritaların diğerlerine oranla daha fazla olması bu haritaların hemen hemen yarısının son yıllarda üretilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

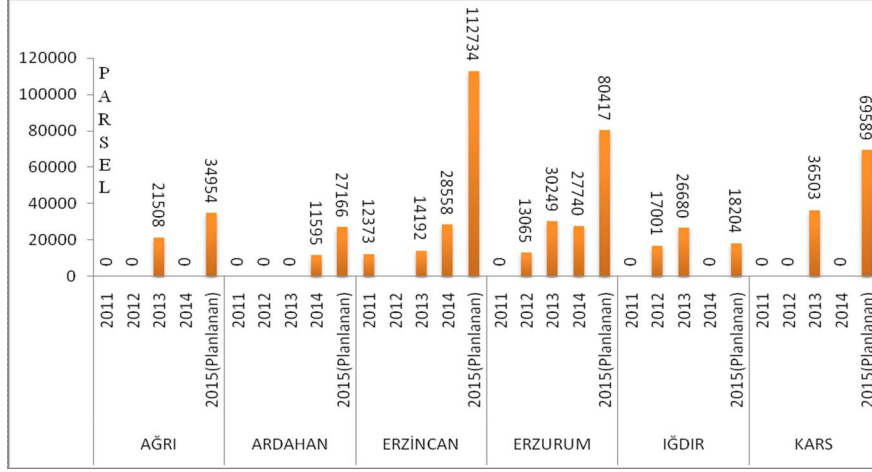


Şekil 2:Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü kadastro haritalarının üretim ve koordinat sistemlerine göre durumu



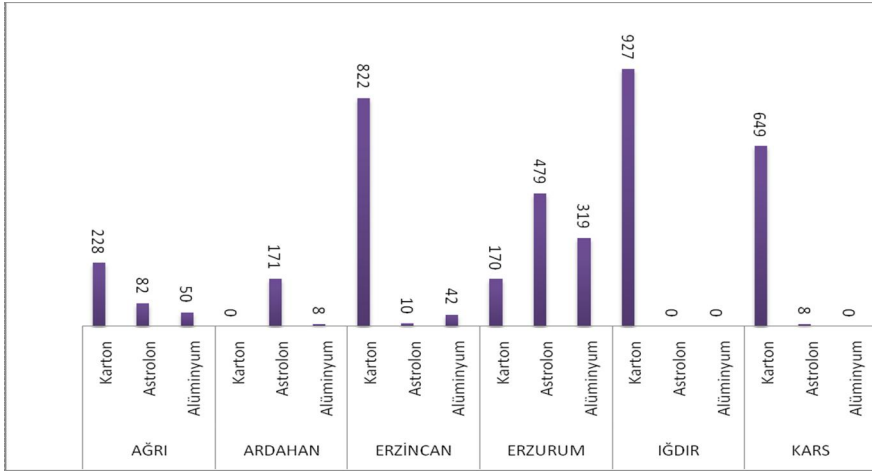
Şekil 3:Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğü kadastro haritalarında kullanılan altlıklara göre durumu

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde 2011 yılında başlayan 22-a uygulamaları 12 iş grubunda toplanmış ve bunların 5 inde çalışmalar tamamlanmış ve 7 sinde ise çalışmalar devam etmektedir. Çalışmaların biri hariç tamamı Dünya Bankası tarafından yapılan ihale yoluyla gerçekleştirilmiştir. 2011 yılında başlayan 22-a uygulamaları 2014 yılı itibari ile 239.464 parselde yapılmıştır. Şekil 4'deki grafikte, altı ilde toplam 297 birimi kapsayan çalışmalarda yıllara göre yenilenen parsel sayıları gösterilmektedir. 2015 yılı için de 376 birimde toplam 343.064 parselin yenilenmesi hedeflenmektedir.

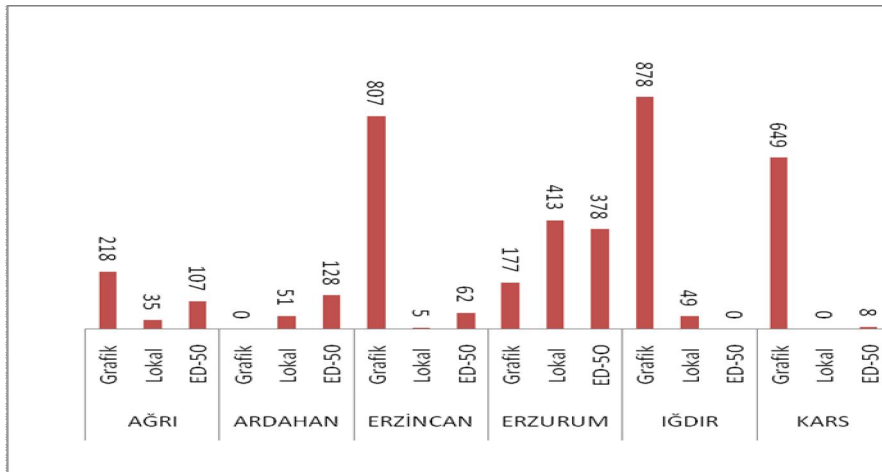


Şekil 4:Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde yapılan 22-a uygulamalarının illere ve yıllara göre dağılımı

Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde 2011 yılında başlayan 22-a uygulamaları 2014 yılı itibari ile 3965 paftanın yenilemesi yapılmıştır. Yenilemeden önce bu paftaların illere göre altlık durumları Şekil 5’de görülmektedir. Şekil 6’daki grafikte ise yenilemeden önce bu 3965 paftanın ürettiği koordinat sistemi gösterilmektedir.



Şekil 5:Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde 22-a uygulamalarıyla yenilenen paftaların altlıklarına göre sayıları



Şekil 6:Erzurum VIII. Bölge Müdürlüğünde 22-a uygulamalarıyla yenilenen paftaların koordinat sistemlerine göre sayıları

5. Yenileme Çalışmalarında Karşılaşılan Problemler

Yürütülen her çalışmada bir takım problemlerle karşılaşıldığı gibi yenileme çalışmalarında da bazı problemlerle karşılaşılmaktadır. Yenileme çalışmalarında karşılaşılan sorunları teknik ve hukuki olmak üzere iki gruba ayırmak mümkündür. Tapu kütüğünde olmasına karşın kadastro paftasında bulunmayan, hiçbir teknik belgesi ve evrakı olmayan ve hatta zeminde yeri bilinmeyen (özellikle mera parselleri) taşınmazların sınırlandırmalarını yapmak karşılaşılan sorunlara önemli bir örnektir.

Tapu kütüğünde yapılan ve telifsi mümkün olmayan tescilden kaynaklı hatalar oldukça sık görülmektedir. Özellikle imar uygulamalarının yapılmış olduğu çalışma alanlarında taşınmazların nereden geldiği ve nerelere gittiğinin belirsiz olması, tapu kütüğünde kapanması gereken taşınmazların yaşadığı veya yaşamaması gereken taşınmazların tapu kütüğünün kapalı olması ya da tescil esnasında tescili unutulmuş parseller hukuki açıdan karşılaşılan problemlerin en başında gelmektedir.

Bunlar yanında incelenen çalışma bölgesinde yenilemede en sık karşılaşılan temel problemler aşağıdaki gibi özetlenebilir.

1. Vatandaşların, mülkiyet konusundaki düzeltme beklentileri karşılanmadığından mal sahipleri çalışmalara kayıtsız kalmakta bunun sonucunda taşınmazların sınır tespitleri zorlaşmaktadır.

2. Parsel maliklerinin, parsel sınırlarının zeminde sabit olmasına karşın, hesaplanmadan kaynaklı olarak yenilemeyle oluşan alan azalışları yoğun itirazlara neden olmaktadır.

3. Seçilen sınır tiplerinin bir kısmında zemin uygulaması yapılmaması gerekmektedir. Bu durum çalışmaları oldukça zorlaştırmaktadır.

4. Geçerli sayılabilecek sınır tipinde hak sahiplerinin tamamının muvafakatı gerekmektedir. Özellikle varisi çok olan ya da malikleri çalışma bölgesinde yaşamayan parsellerde bu durum çalışmaları olumsuz etkilemektedir.

5. İrtifak tesisi kurulmuş parsellerin geometri ve alanının değişmesinin doğal sonucu olarak irtifak hakkı miktarı da değişmektedir. Önceden irtifak hakkı tesis edilmeyen parsellere yenileme sonucu irtifak hakkı isabet edebilmektedir. Bu durum gerek hak sahibi kurumlar gerekse mülkiyet sahipleri tarafından itirazlara sebebiyet vermektedir.

6. 3402/22-a madde uygulamaları 2006 yılında çıkarılan Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilindeki Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğinin 12. maddesi : “Uygulama alanı kapsamında kalan tapu sicilinde tescilli, imar, ıslah imar, arazi toplulaştırması, sulama alanlarında arsa ve arazi düzenlemesi, köy yerleşim haritaları, orman ve mera haritaları ile diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan haritalardaki yapımdan kaynaklanan hataların düzeltilmesi, yapım sorumlusu idarece veya ilgili haritayı yapan idare temsilcisinin katılımı ile uygulama alanı kapsamında hatanın mahiyeti dikkate alınarak ilgili mevzuata göre değerlendirilir ve düzeltilir” şeklindedir. Ancak, parselasyon niteliğinde olmayan ayırma, birleştirme, yola terk ve diğer değişiklik işlemleri sonucu oluşan sınırlar ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun birinci fıkrasının 10 uncu maddesinin (b) bendinin uygulaması ve tesis kadastro su sonucu oluşturulan sınırlarda, bu Yönetmelikteki usul ve esaslara göre işlem yapılır” şeklindedir. Bu şekilde karşılaşılan hatalarda ya sorumlu idare düzeltmeyi yapmamakta ya da işlerin gecikmesine sebebiyet vermektedir.

7. Yenileme çalışmaları idari taksimata (yeni mahallelere ayrılma veya birkaç mahallenin birleşmesi gibi) göre yapılması şartı konarak tapuların güncellenmesi hedeflenmiş ancak çalışmalar devam ederken veya tamamlandıktan sonra yeniden idari sınırların değişmesinden ötürü özellikle tescil aşamasında zorluklar yaşanmaktadır.

8. 3402 sayılı kadastro kanununun 5. Maddesinin son fıkrası çalışmalara başlarken mahalli hukuk mahkemelerinden kadastro ile ilgili davaların listesinin alınmasını hükmetmiştir. Ancak hukuk mahkemeleri UYAP (Ulusal Yargı Ağı Projesi) üzerinden malik ismiyle sorgulama yapabildiği için proje kapsamında bulunan bütün maliklerin listelerinin hazırlanması ve hukuk mahkemesi sayısı kadar suret hazırlamak özellikle büyük şehirlerde binlerce evrak hazırlanmasına sebebiyet vermektedir. Bu kadar çok evrakı birçok mahkeme iş yoğunluğu sebebiyle ya cevaplandıramamakta ya da aylar sonra cevap vermektedirler. Tüm bunlar işlerin gecikmesine sebebiyet vermektedir. Ayrıca askı ilanından sonra kesinleştirme yapabilmek için Kadastro Mahkemesinden benzer sebeplerden dolayı cevap alınamaması çalışmaların sonuçlandırılmasını geciktirmektedir.

Yukarıda anlatılan temel problemlere bölgede bulunan her ilin kendi yöresel sorunları da eklenebilir. Ağrı İli’nde tesis kadastrounda tescil harici bırakılan yerlerin uzun yıllardır kullanan kişilerce kendi adlarına tescil talepleri ve kaçak yapıların cins değişikliği talepleri en önemli sorunlardır. Ardahan ve Kars ilerinde ise parsellerin zeminde boyuna bölümler oluşturmasına karşın paftasında enine bölümler oluşturması veya bunun tam tersi olması pafta ve zemin karşılaştırmasını oldukça zorlaştırmaktadır. Erzurum ilindeki çalışmalarda genellikle ilçe merkezleri seçildiği için yapılaşmaların oldukça fazla olmasından dolayı pafta ve zemin karşılaştırması oldukça zor olmaktadır. Iğdır ilinde ise Devlet Su İşleri kanal kamulaştırılmaları grafik olarak üretilen kadastro paftasına doğru tatbik edilememesinden dolayı yenileme çalışmalarında kamulaştırma planlarının uygulanamaması önemli bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Erzincan ilinde ruhsatsız yapılan veya yol, mera gibi kamuya ait alanlara yapılan binaların kayıt altına alınıp ileride ceza uygulanabilir düşüncesiyle taşınmaz sahiplerinin kendi parsellerini dahi ölçtürmek istememeleri ve yenileme çalışmaları beklentilerini karşılamadığı için parsel sahiplerinin çalışmalara kayıtsız davranıp taşınmazlarının sınırlarını göstermemeleri çalışmaları zorlaştırmaktadır.

6. Sonuç Ve Öneriler

Kadastro haritalarının mevcut haliyle mülkiyete dayalı verileri geleceğe taşıyamayacağı artık genel bir kabul olmuştur. Modern kadastro anlayışından yoksun kendi içinde entegrasyonu sağlamamayan çok çeşitli yöntem ve koordinat sistemlerine dayalı bu yapının bilgi sistemlerine altlık oluşturma olanağı yoktur. Oysa Kadastro Kanunu ile kadastroya mekansal bilgi sisteminin altyapısını oluşturma görevi verilmektedir. Bu nedenle mevcut kadastro haritalarının yenilenmesi ihtiyacı gündeme gelmiştir.

Mevcut kadastro yenileme çalışmalarında tespit edilen en büyük eksiklik uygulamanın koordinat sistemi ve pafta altlıklarının yenilenmesi ile sınırlı kalıp mevcut kastroya içerik bakımından herhangi bir katkı sağlamamasıdır. Yenileme sonucu oluşan pafta ile 50-60 yıl önce yapılmış kadastro paftası arasında bilgi bakımından çok büyük bir farklılık bulunmamaktadır. Dolayısı ile yenileme bu hali ile TAKBİS'in kadastro ayağında yaşanan sayısallaştırma problemini çözmek için yapılan geçici bir çözümden ileriye gidememektedir.

Bunun yanında, 22/ a çalışmalarına başlarken ve bitiminde TAKBİS verileri tapu kütüğü fen klasörü ve paftası eşleştirilip eksiklikleri veya farklılıkları giderildiği için kadastro yenilemesi oldukça yararlı bir çalışmadır. Ancak, yenileme çalışmalarının bitiminden sonra eski pafta ve diğer teknik evrakların arşivlenmesi kadastro müdürlüklerinde karışıklıklara sebep olmaktadır. Mevzuatta değişiklik yapılarak fiziki arşiv yerine dijital arşive geçilmesi uygun olacaktır.

Yenileme yasası teknolojinin avantajlarından yararlanarak çağın ihtiyaçlarına uygun bilgileri de içeren, altgeçit, üst geçit, yer altı çarşıları gibi tesisleri de kapsayan üç boyutlu kastroya uygun hale getirilmelidir. Bunun yanında, yenileme çalışmaları çok amaçlı kastrounun gereksinimlerini sağlayacak bilgileri bulunduracak bir yapıda planlanmalı ve yürütülmelidir.

Gerek 2859 sayılı yenileme yasasıyla gerekse 22-a uygulamalarıyla yalnızca kadastro haritası yenilenmektedir. Yukarıda bahsedilen normları içerisinde bulunduran sürdürülebilir kadastro modellemesi yapılarak haritalarla birlikte kastrounun da yenilenmesi ve değişikliklerin kolayca güncellenebilmesini hedefleyen yeni bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu noktada benimsenmesi gereken yaklaşım mevcut kastrounun yok sayılarak yeniden bir kastrounun yapılması değil, içerik ve teknik olarak mevcut kastroyu güncellemek olmalıdır.

Teşekkür

Çalışmalar esnasında her türlü bilgi ve veriyi kolaylıkla temin etmemizi sağlayan sayın Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürüne ve sayın Erzurum Kadastro Müdürüne çok teşekkür ederiz.

Kaynaklar

- Demir O., Uzun, B., ve Çete M., (2008), *Turkish Cadastral System*, Survey Review 40, No.307, 54-66.
Erkan H., (2009), Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Bülteni, Mayıs, 2009
Erkan H., (2010), *Kadastro Bilgisi*, ISBN:978-9944-89-840-9, Hermes Ofset, Ankara.
FIG., (1995), *The FIG Statement on the Cadastre*, FIG Publication No: 11.
Koçak H., (2013), *Kastrounun Tesisi ve Yaşatılması*, Bil Ofset, Ankara.
Stuedler, D., Rajabifard, A., ve Williamson, I., (2004), *Evaluation of land administration systems*, Land Use Policy 21, 371-380
UN ve FIG., (1996), *The Bogor Declaration*, UN Interregional Meeting of Experts on the Cadastre, Bogor, Indenesia.
UN ve FIG., (1999), *Report of the Workshop on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development*, Final Edition, Bathurst-Australia.
Yıldırım S., (2014), *Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Üzerine Bir İnceleme: Erzurum Bölge Müdürlüğü Örneği*
Yüksek Lisans Tezi, Gümüşhane Üniversitesi, Gümüşhane, Türkiye.
URL-1: <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/mekansal-gayrimenkul-sistemi-megsis-0>, Şubat 2015.
URL-2: <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tesis-kastrousunun-bitirilmesi-projesi>, Şubat 2015.