

K. K. T. C. 'de KADASTRO YAPISI

*Hacire DENİZ**

ÖZET

Doğu Akdeniz'de iki ayrı medeniyetin kaderlerinin çizildiği Kıbrıs'ta, toprak ile ilgili düzenlemelerin ön sıralarda yer aldığını görmekteyiz.

Bilimsel ölçekte toprak düzenlemesi yapmak, haritacılığın uzmanlık alanıdır. Biçimsel olarak yapılan değişiklikler, uygulanan projelerin özünde mülkiyet ve haklar planlanmaktadır.

Bu bildiride ilk olarak, K. K. T. C.'deki harita ve kadastro kavramı birlikte ele alınacaktır. Sonra, Kıbrıs'taki ilk kadastro çalışmalarına değinilecek. Daha sonra ise, günümüzdeki mevcut sistem ele alınırken, K. K. T. C.'nin sayısal kadastro haritasının olmamasına duyulan gereksinimler sunulacaktır. Bu çalışmalar yapılırken kırsal kesim ile kent arasında bir ayırım yapılmaması gereğinin ön plana çıkartılarak, sonuçta; harita kadastro çalışmalarının öneminin yanında, zorunluluğu da bu çalışma içerisinde haklı yerini alacaktır.

ABSTRACT

Cyprus has always been a very interesting island in the Eastern Mediterranean where many civilisation passed by.

Scientifically mapping, deals with Land description techniques. It's the proffession of mapping to do Land arrangements scientifically. Alterations to the plans can be done in time acording to the needs of the population and projects.

Map and survey concept in T. R. N. C. will be discussed first. Later, on the earyl survey activities will be reviewed. Then the early and current system will be compared with the lack of numerical maps of T. R. N. C. This will be achieved by deployment of both rural and well built regions. As a result, the importance and necessity of mapping and surveying clearly shall be understood.

*K. K. T. C. Kadastro Müdürlüğü

GİRİŞ

Bu bildirinin temel amacı; K. K. T. C. kadastrounun genel görünüşü çıkartılırken, bu görevi yerine getiren haritacılığın bir disiplin ve global anlayış içerisinde saygın yerini alabilmesine katkı koymasının yanında, Türkçe yazılı kaynak oluşturabilme çabasıdır.

Harita, modern ve gelişmiş bir toplumda yaşayanların, yerin kullanımı ve planlaması için başvurmaları gereken bir araçtır diyebiliriz.

Kıbrıs Türk insanı, ilk insan gibi, önce yaşamak sonra ise daha iyi yaşayabilmek için doğayla mücadelesini tamamladığı günden sonra bir milli mücadele içerisinde kendini bulmuş ve güzel günlere gelebilmeyi başarmıştır. Yapılan bir araştırmaya göre ada halklarının koymuş oldukları yasalara daha çok bağlı oldukları ve bunun da nedeninin mevcut toprak miktarının artırılmasının söz konusu olmamasına bağlıyorlar. Toprağa daha sıkı bağlanma isteği, toprağı sahiplenme duygusunu da beraberinde getirmiştir. Toprağı sahiplenme, tasarrufunda bulundurma stratejik açıdan da önemli olunca Kıbrıs toprağının, önemi her geçen gün artmıştır.

KIBRIS'TA İLK KAPSAMLI KADASTRO ÇALIŞMALARI

Kıbrıs, 1571'de Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethedilerek, İmparatorluk topraklarına katılmıştır. Bu tarihe kadar Kıbrıs'ta Derebeylik hüküm sürmekte idi ve her Derebeyi kendi bölgesi içindeki taşınmaz malların sahibiydi. Bu durumda bir kayıt yapılmasına gerek yoktu. Osmanlı İmparatorluğunun fethettiği toprakları belli koşul ve prensipler çerçevesinde yurttaşlarına dağıtması sonucu, kayıt sisteminin oluşturulmasına da gerek duyuldu. Bu gereksinimden doğan tapu, 1840 yılında kurulmuş, Osmanlı İmparatorluğunda yürürlükte olan yasalara uygun olarak kayıt ve diğer işlemler yapılmıştır. Adanın, İngiliz kolonisi olarak yönetildiği 1878-1960 döneminde, daha önce oluşturulan sistem geliştirilerek günümüzde halen büyük oranda uygulanan şekle getirilmeye çalışılmıştır.

Mülkiyete dayalı ölçü, İngiliz İdaresinde 28 yaşındaki subay Horatio Herbert Kitchener 1878'de başlatmış, 1945 yılına kadar ilk kadastro çalışmaları sürdürülmüştür. Bu çalışmalarda, kendi uzunluk ölçü birimini kabul etmiş ve uygulamalarda kullanmıştır. Adada ölçü alma yöntemi ortogonal metod (prizma kullanılmıyor) ve plançete ile yapılmıştır. Bu maksatla 100 ayak boyunda ölçü zinciri kullanılmıştır. Kıbrıs'a geldiğinde Larnaka'dan başlayıp, Mesarya Ovasını takip ederek Karpaz bölgesine kadar seyahat ettikten sonra Kitchener, ada topraklarındaki tarımın, su kullanımının, yol güzergahının iyi kullanılmadığı tespitini yapmış ve tümünden bir iyileştirilme için mülkiyet haritası yapımının gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. İlk çalışmalar Lefkoşa'nın hemen yakınındaki Kaymaklı bölgesinde başlatılmış, tüm adayı kaplayacak şekilde 137 "trig points" ismini kullandığı noktayı birbirine bağlayarak, thedolite ile ölçülmüştür. Tesis edilen noktalar birbirlerini ayna kullanımı ile görülmeye çalışılmıştır. Yapılan bu ilk çalışmalarda gözlenen eksik noktalardan bir tanesi, Karpaz bölge-

sine nirengi noktasının tesis edilmediğidir. Yollar, patikalar, tarihi yerler ilk ölçü alınan yerler arasında yer almış, 1 inç 1 mil ölçeğinde haritalar İngiltere'nin Londra şehrinde 1885'de basılmıştır. Yapılan bu haritalar ileriki 60 yılda kullanılmıştır.

Kıbrıs, kadastral amaçlar için 60 paftaya bölünmüştür. Sonra her pafta 1/5000 ölçeğinde 64 plana (XXXII/37) bölünmüş, sonra da bu planlar 1/2500 ölçeğinde kuzey-güney, doğu-batı doğrultusunda dört parçaya bölünmüş (XXXII/37 W2) ve haritalar elde edilmiştir. 1/1000 ölçeğinde ve 1/500 ölçeğinde haritalar da yapılaşmanın yoğun olduğu yerleşim merkezlerinde yapılmıştır. Köy yerleşim merkezleri ise, 1/1250 ölçeğinde yapılmıştır. Kadastral haritaları yapılırken taşınmazların plan üzerinde gösteriminde bölgelerin kıymetine göre bir ölçek tespit edilmiştir.

Yapılan ölçüler ismine fieldbook denilen Arazi Defterlerine (ölçü krokisi) işlenmiştir. Yüzölçüm hesaplamaları Computing Scale ismi verilen cetvel yardımı ile hesaplanmaktadır. Parsellerin numaralandırılmasında ise, parsellere iki sistemle numara verilmiştir. Kesirli (fractional) sistem ile blok sistem. Kesirli (fractional) sistemde, 4/1, 4/2, 4/3 gibi Parsel 4/1 in de iki parçaya bölünmesi neticesinde meydana gelecek parsel numarası 4/1/1, 4/1/2 şeklindedir. Blok sistem ise; genel kayıt işlemlerinin tamamlandığı bölgelere uygulanmakta idi. Bu parsellerde meydana gelecek değişikliklerde ise o blokun en son parsel numarasından sonra gelen sayı verilerek ve eski parsel ortadan kaldırılarak yapılmıştır.

Kıbrıs'taki ilk kadastral haritaları lokal olarak yapılmış olup, elimizde paftaların köşe koordinat değerlerine ait herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. 1968 yılındaki toplumlararası görüşmeler çerçevesinde varılan anlaşma uyarınca, Toplumumuz elindeki Lefkoşa ilçesinde ait tapu kütük ve defterlerinin bir kısmı Rumlara verilirken bir kısmı da bize bırakılarak Rumlara verilenlerin filimleri alınmıştır. Bu dönemde Lefkoşa'nın Türk kontrol bölgesindeki taşınmaz malların parselasyon işlemlerine ilişkin ölçme işlemleri Türk kadastral memuru tarafından yapılmakta, kayıt işlemleri ise Rum Tapu ve Kadastral Dairesi tarafından tamamlanmakta idi

SAYISAL KADASTROYA GEÇİŞ

2003 yılına geldiğimiz günümüzde halen büyük çoğunlukla kullanılan kadastral haritalarımız Kitchener tarafından başlatılmış olan haritalardır. İşte tam bu noktada bu bildiri önemini bir kez daha ortaya çıkarmaktadır. K.K.T.C.'de kadastral işlemleri gerçekten çok zor şartlar altında yerine getirilmektedir. Bunun nedenlerine baktığımızda karşımıza şunlar çıkmaktadır: Savaş nedeniyle bazı bölgelerin haritalarının elimizde bulunmaması, vatandaş ile kurumların taleplerindeki fotokopilerin elimizdeki orijinal haritaların üzerinden çekilmesi sebebiyle paftaların x ve y boyutunda büyüme veya küçülme olması, bu değişimlerin farklı düzeyde yıpranmalar olması, ölçü krokilerinin yer aldığı fieldbook (arazi defteri) tüm bölgeler için düzenlenememiş olması, fieldbook (arazi defteri)'un düzenlendiği bazı bölgelerde ise poligon mesafelerinde; harita üzerindeki ile arazideki değerler arasında farklılıkların da olabileceği durumlarla karşılaşmaktayız. Haritada gösteriliyor olmasına rağmen, Poligonların tah-

ribata uğraması sonucu arazide bulunamamasından ötürü, ölçü almada sabit nokta bulmada zorluklarla karşılaşmaktadır. Plançete ile yapılan arazi ölçülendirilmelerine ait elimizde grafik haritadan başka kaynak bulunmamasından; bu ölçümlerin ne kadar hassasiyette olduğu konusunda tam bir kaniya varamamaktayız. Nirengi ile poligon hesaplarının değerlerinin elimizde bulunmaması, birçok bölgede yapılan haritaların ölçeğinin 1/5000 ölçeğinde olması, bazı bölgelerin haritasının üzerine poligonların işlenmemiş olması, poligon işlenmeyen bölgelerdeki ölçümlerin ne şekilde yapılmış olduğu konusunda kesin bir bilgiye sahip olmamız, elde bulunan teknolojiyi “haritacı” olarak mesleki teknik elemanın az olması gibi nedenler bizi bilgisayar destekli sayısal kadastro çalışmalarına getirmiştir.

Günümüz dünyasındaki planlamaların yapılabilmesi için nitelikli altlıklara olan ihtiyaç her geçen gün artmakta, bu altlıkların nitelikli olması, amaca hitap etmesi yanında sayısal olması ve sürekli güncelleştirilmesi gerekmektedir. 1998’de K.K.T.C. ile T.C. arasındaki işbirliği protokolü çerçevesinde K.K.T.C. Tapu ve Kadastro çalışmalarına donanım, eleman ve danışmanlık desteği verilmesi sonucunda kadastro haritalarının yenilenmesi çalışmaları sürdürülmektedir. Bu uygulamalardan elde edilen olumlu sonuçlar çerçevesinde bütün K.K.T.C. ’nin kadastro çalışmalarının tamamlanması bir proje olarak ele alınmaktadır. Ülke Nirengi Ağına bağlı, sayısal ortamda kadastro yenilemesi yapılmış olan yerleşim bölgelerimiz Demirkan, Gökhan, Beyköy, Minareliköy, Cihangir, Yeniceköy sayısal ortama geçirilmiştir ve toplam olarak 6500 civarında parsel ölçülmüştür. Köyiçi yerleşim alanları 1/1000 ölçeğinde, köydışı alanlar ise 1/2000 ölçeğinde yapılmıştır. Balıkesir, Çukurova ve Düzova yerleşim bölgelerinin ise arazi alım çalışmaları devam etmektedir.

Bununla birlikte kurumumuzda, Ülke Nirengi Ağına bağlı, sayısal kadastro çalışmaları bazı bölgelerde uygulanmaktadır. Ancak, bu bölgelerdeki çalışmalar tümünden tamamlanamadığından harita üretimi olmamıştır.

Kıbrıs’ın yüzölçümü 9251 km²’dir. K.K.T.C.’nin alanı 3355 km²’dir. Toplam arazi dağılımı 2,465,552 dönümdür (1 Dönüm 1337.80 m²). Bunun tarımsal arazisi 1,398,123 dönüm (%56.71), Orman Arazisi 480 740 dönüm (%19.50), hali ve mera arazisi 122, 157 dönüm (%4. 95), Kasaba, köy, dere ve gölet arazisi 263,471 dönüm (%10. 69), kullanılmayan arazi ise 201,061 dönümdür (%8.15). Biten köy sayısına baktığımız zaman önümüzde yapılması gereken çok iş olduğu ortaya çıkmaktadır.

Avrupa Birliğine geçiş sürecinde uygulamaya konulmuş olan toprağa bağlı birçok proje ve diğer toprağa bağlı tüm projeler için tapu kadastro bilgi sistemini önemli bir altlık oluşturacak ve kalkınmada önemli katkılar sağlayacaktır. Çünkü, bu hizmetlerin temeli toprak ve insan ilişkisi üzerine yoğunlaşmaktadır. Özellikle, tarıma elverişli toprakların varlığı dikkate alındığında karşımıza kırsal kesimdeki tarla yollarının çok yetersiz ve düzensiz olduğu, yola cephesi olan parsellerin sayısının az olduğu, yeni yerleşim yerleri ihtiyacı sebebiyle yapılaşmanın düzenli ve ahenkli yapılabilmesi için, gerçek anlamda İmar Planlarının hazırlanabilmesi, kâğıt altlık nitelikteki bilgilerden önemli projelerde yararlanmanın mümkün olmadığı tespit edildiği düşünülürse, sayısal kadastronun hızlandırılıp sonuçlandırılması gerekli-

liği de, bir kez daha iyi anlaşılacağı görüşündeyim. Buna ek, Devlet Planlama Örgütünün son 5 yılı veri sonuçları dikkate alındığında kırsal kesimdeki yapılaşma oranının kent merkezlerindeki yapılaşma oranını kat kat geçtiğini görmekteyiz. Bu da bize kırsal kesim ile kentteki sayısal kadastro çalışmaları arasında bir fark gözetmememiz gerektiği hususunda doğru bir tespit olarak karşımıza çıktığını görmekteyiz.

Günümüzde doğru ve güncel bilgiye hızlı ulaşım, bilgi sistemleriyle yapılmaktadır. Çukurova Üniversitesiyle imzalanan protokol ile K.K.T.C.'nin Cođrafi Bilgi Sisteminin oluşturulması ayağı içerisinde, sayısal kadastro haritası yapma ile görev ve yetkili olan kurum da yer almaktadır. Çalışmalarda, temel altlık bilgilerini Tapu Kadastro verilerinin oluşturacağı hususu ortaya konulduğunda çalışmalarımızın ne derece önem teşkil ettiği daha iyi anlaşılabilir noktasına gelebilecektir.

Sayısal kadastroya geçiş tamamlandığı demek; ülkeyi tanımak, ülkenin toprak kullanımını bilmek ve yönlendirmek demektir. Sayısal kadastroya geçişte halkın ve diğer kurumların bilgilendirilmesi ve sayısal haritaların üstünlüklerinin dile getirilmesi öncelikli olarak yapılması gereken çalışmalardan bir tanesini oluşturmaktadır. Bu noktada halk eskiden, tüm harita işlemlerini Tapu ve Kadastro Dairesinden temin ediyor olmasından ötürü yeni oluşturulan sayısal kadastro haritalarından bu şekilde harita isteminde bulunmaktadırlar. Ve en çok karşılaştığımız istem de budur. Bunun da nedeni kanımca, haritacılığın istenilen bir biçimde, bir disiplin altına alınmamasından dolayıdır ki, neredeyse haritayı eline alan çok kişiler kadastrocu veya haritacının görevlerini yerine getiriyor olmasının bir sonucudur.

SONUÇ

Hayata gözlerini açtığı andan itibaren hep daha güzelini, daha iyisini isteyen insanların bu sınırsız talepleri karşısında, sınırlı kaynakların sürdürülebilir özellikte çözüm üretebilmek için Kıbrıs'ta "harita" kavramı sadece görsel, grafiksel bir özellik olmaktan çıkartılmalıdır.

Yeni Dünya Düzeninde açlık, yoksulluk, ekolojik bozulmaların artış gösterdiği, felakete doğru sürüklendiği ortamda bir an önce, daha fazla zaman kaybetmeden "harita kadastro" bir disiplin içerisine alınmalı ve çalışmaların hızlandırılabilmesine çözüm yolları getirilmelidir. Bilginin doğrulu yanında, bilgiye ilgi ahlakını oluşturabilmek, bu iki ana noktada disiplin belirlenecektir

Diller; halkları, toplumları birbirine yaklaştıran, tanıştıran, sevdiren ve organik bağların donuşunda önemli fonksiyonları yükleyen iletişim araçlarıdır. Kadastroda da kurumlararası ve kurum ile vatandaş arasındaki konuşma dili günümüzdeki sayısal harita ifadesiyle sağlanmalıdır. Ancak şu bir gerçek ve net ki; K.K.T.C.'de çalışması halen devam eden sayısal kadastroya geçme uzun yıllarda olacağı varsayılmaktadır. Bu durumun çözüme bağlanması, bildirinin amaçlarından bir tanesini de gerçekleştirecektir.

Sıcak Kıbrıs'tan sıcacık sevgi ve saygılarımı sunuyorum.

KAYNAKLAR

1. DPÖ İstatistik ve Araştırma Dairesi, 2000 İstatistik Yıllığı, Lefkoşa, 2002
2. Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Dairesi El Kitabı, Lefkoşa, 1995
3. DENİZ Hacıre, Çağdaş Kentler ve Yerel Yönetimler Sempozyumu Bildirisi, Lefkoşa, 2002
4. KTMMO, Çağdaş Kentler ve Yerel Yönetimler Sempozyumu Sonuç Bildirgesi, Lefkoşa, 2002
5. Department of Lands and Surveys Handbook, Nicosia, 1953
6. Şehir Planlama Dairesi, Lefkoşa İmar Planı Raporu, Lefkoşa, 2001
7. T. C. Arazi Topluşturması, Kanun, Tüzük, Yönetmelik ve Talimatlar
8. www.europa.eu.int
9. www.ecn.purdue.edu
10. www.cytanet.com.cy
11. www.pio.gov.cy/cyprus_today/
12. www.pot-cyprus.com/cyprusbraille4.rtf.