

KADASTRONUN EKONOMİK İŞLEVİ ÜZERİNE

Hüseyin Erkan, S. Gökşin Seylam

hsynrkn3496@gmail.com
Istanbul, Turkey

ÖZET

Kadastro insan yaşamında çok değerli varlıklar olan taşınmaz malları, tespit eden, onları erinde hak ve yükümlülükleri devlet adına güvence altında ve güncel tutan, bir kamu hizmetidir. Taşınmazlar ise, taşınamayan, yer yüzü üzerindeki yeri ve konumu değiştirilemeyen, dolayısıyla yerinde sabit - kalıcı olan eşyadır, insanlar için çok değerlidir ve değeri giderek artmaktadır. Kadastro nun içeriği son birkaç on yılda çok değişmiştir. Kadastro gelişmiş ülkelerde taşınmaz pazarın sinimleri dolayısıyla ya da vergisel uygulamalar için çok yönlü rol üstlenmiştir. Kadastro, kamu adına bir kayıt sistemi olarak da, ka dışı ekonomik faaliyetlere engel olma ve ekonomiyi kayıt altına alabilme açısından da ekonomik gelişme ile yakından ilgilidir. Dünyada yakın dönemin önemli ekonomistlerinden ve Nobel Ödüllü, Perulu Hernando de Soto gelişmiş ülkelerle gelişmekte olan ülkeler arasındaki farkı "mülkiyet sistemi" ile açıklamaktadır, Gelişmekte olan ülkeler ekonomileri için tek çıkış yolunun kayıt dışı mülkiyet e kazandırılması olduğunu öne sürmektedir. De Soto'ya göre, batının ekonomik zaferi, mülkiyeti sermayeye dönüştürebilme başarısında yatmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde yaşayanların ellerinde bulunan, ancak yasal olarak mülkiyetine sahip olmadıkları taşınmazların toplam değerinin 9.3 trilyon Doların üzerinde olduğuna işaret etmekte ve gelişen ekonomiler için işaret ettiği çıkış yolunun, *Ölü sermayenin sisteme kazandırılması* olduğunu öne sürmektedir. De Soto, gelişmiş ülkelerin tek farkının varlıklarının kayıtlı olmasında yattığını ifade etmektedir. Sermaye birikimi için öncelikle kayıtlı varlıklar olması gerektiğini, yoksul kesimin bile mülklerini garanti göstererek kredi alabileceği bu sistemde insanların üretkenliğe yönlendirileceğine işaret etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin yabancı sermaye aramak yerine, öncelikle yerli sermayeyi ekonomiye kazandırmalarının daha önemli olduğunu öne sürmektedir. Türkiye kadastro sunun, Türkiyenin ekonomik gelişmesi için, atıl durumda olduğu gözlenen taşınmaz sermayesinin, ekonominin hizmetine sunulmasına ciddi gereksinim vardır. Taşınmazların oluşturduğu bu yerli ve özellikle Türkiye açısından çok büyük olan sermayenin ekonomiye kazandırılması kadastro yar ile mümkündür. Konuyu, ekonomik gelişme uzmanları ve kalkınma planıcıları ile tartışmaya gereksinim vardır. Bunun yol ve yöntemi oluşturmaya, geliştirmeye çaba göstermek de öncelikle Kadastro uzmanlarına düşmektedir.

Anahtar kelimeler: Kadastro, taşınmaz, ekonomik kalkınma, kayıt dışılık

**Full paper is not submitted.*

LİSANSLI HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROLARININ İSVİÇRE TÜRKİYE KARŞILAŞTIRMALI SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Şebnem Yürükler Akça¹, Ali Kazım Telli¹, Ertuğrul Eyüboğlu¹, Hülya Karslı¹, Osman Gülcan¹, Sezai Koç¹

¹Licensed Surveying Engineers, Licensed Surveying Engineers Association, Aşağı Öveçler
District 4/1327 Street No: 10/19 Çankaya, Ankara, Turkey
sebnem_yurukler@hotmail.com, alikazimtelli@gmail.com, iletisim@lihkabder.org.tr

ÖZET

Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları Türkiye’de ilk olarak 2010 yılında faaliyete başlamış çok genç bir girişimdir. Serbest ekonominin taşınmaz piyasasında ihtiyacı olan esnekliği, kamu sektörünün kontrol ve denetimi altında güvenilir bir biçimde sağlar. Personel, donanım, yazılım, mekân şartları olan şahıs işletmelerin hizmet hızı ve kamu sektörünün denetimi optimum bir konsorsiyum oluşturmaktadır. Kamu otoritesinin asli işi olan kadastro haritalarının sağlıklı ve güncel tutulması, kadastral haritalarının yenilenmesi ve bilgi sistemi oluşturmasına daha çok zaman ve kaynak aktarmasını sağlayarak planlama ve altyapı gibi geniş bir alanda mülkiyet haritalarına ihtiyaç duyan diğer kurumlara daha sağlıklı ve hızlı bir veri sağlama imkânı sunar. Benzer bürolar daha önce Amerika Birleşik Devletleri ve birçok Avrupa ülkesinde başarıyla uygulanmaya devam etmektedir. Özellikle İsviçre’deki uygulama medeni kanunun büyük oranda örtüşmesi sebebiyle Türkiye’ye model olabilecek durumdadır. Bazı kadastro hizmetlerinin özel sektör eliyle yürütülmesi Türkiye için yeni değildir. Ancak kadastro hizmetlerinin hem özel hem de kamu niteliği taşıması, karşılıklı hukuki sorumluluğun paylaşılması güvenilir hizmetin verilmesinin yanında sehven yapılan iyi niyetli hataların elemine edilmesi anlamına gelmekte olup daha prezisyonlu sonuçlar elde etmek anlamına da gelmektedir.

LİHKAB kavramının kadastro hizmetlerine yansıyan pozitif etkilerinin yanı sıra sistemin yeni olmasından dolayı karşılaşılan bazı sıkıntılar da mevcuttur. Bu açıdan bu sistemi yıllardır sürdüren ülkelerin tecrübelerinden yararlanmak ve bu tecrübelerle Türkiye’de uygulanan kadastronun mevcut yapısını ve Türk ekonomisinin genel koşullarını değerlendirerek bir model oluşturmak gelişimi sağlayacaktır. Bu değerlendirme için en güzel örnek İsviçre ülkesinin uyguladığı sistemdir. Özellikle büro sayısı, yapısı, yetki ve sorumlulukları açısından bir kıyaslama faydalı bilgiler vermektedir. Bu örneği doğru şekilde değerlendirme henüz yeni olan Türkiye’deki lisanslı büro sektörünün önünü açabilecektir. Bu çalışmada İsviçre-Türkiye lisanslı ölçme büroları beraberce değerlendirilmiştir. İsviçre tecrübesinin Türkiye’ye koşullarına adapte edilmesi tartışılmıştır. Çalışma sonucunda Türkiye’de mevcut problemlerin çözümüne ilişkin tavsiyeler ortaya konmuştur ve kadastro hizmetlerine yeni başlayacak ülkelere lisanslı ölçme büroları açısından öneriler sunulmuştur.

ABSTRACT

Licensed Land Survey and Cadastre Engineering Offices (LİHKAB Offices) began to work in 2010 in Turkey. The need for flexibility in the free economy's real estate market, which provides a reliable under the control and supervision of the public sector. Employee, hardware, software, service speed of business persons and supervision of the public sector is an optimum consortium. Healthy and kept up to date of the cadastral maps its core business of public authority provides more robust and fast data provide opportunities for a wide range of other organizations that require property map as cadastral map of renewal and more time and allowing the transfer resources planning and infrastructure to create the information system. Similar offices continue to be implemented successfully before the United States and many European countries. In particular, the overlap largely due to the civil law in Switzerland in a position to be a model for Turkey. Be carried out by the private sector of some cadastral services is not new for Turkey. However, both private and public nature of the transport of the cadastre services, the sharing of mutual legal responsibilities held by mistake addition to giving reliable service random error is a means to eliminate is meant to achieve more precise results. Reflected the positive effects of some difficulties encountered due to the LİHKAB concept cadastre services, as well as the new system is not available. From this perspective, this system continues to benefit from the experience of countries for many years and the present structure of the cadastral implemented in Turkey with the experience and will allow the development of a model to assess the general conditions of the Turkish economy. The best examples for this evaluation system implemented by the Swiss country. This example is properly licensed evaluation yet able to pave the way for the new office sector in Turkey. In this study, Switzerland and Turkey were evaluated together licensed surveying offices. The results in recommendations for the solution of existing problems in Turkey have been revealed. And cadastral surveying services to the presented proposal in terms of licensed firms will start to new countries.

Key words: licensed surveying offices, country comparative

İSVİÇRE'DE KADASTRONUN YAPISI

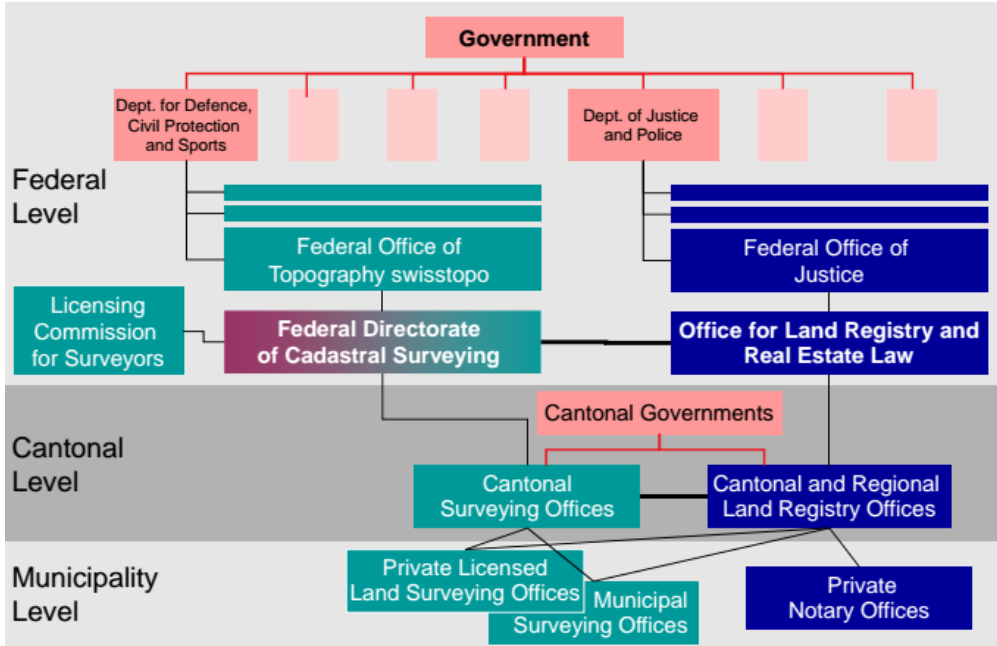
Ulusal Kadastral Ölçmeler Genel Müdürlüğü

Kadastral ölçmeler Ulusal Kadastral Ölçmeler Genel Müdürlüğü yönetimindeki Bölgesel Ölçme Ajansları tarafından yürütülür. Ulusal düzeyde 15, bölgesel düzeyde 300, lokal düzeyde 3000 çalışanı vardır.

Arazi Kayıtları ve Arazi Yasası Ulusal Ofisi

Arazi kayıtları ile ilgili yasal işlemler bölgesel veya yerel 350 adet büro tarafından yürütülür. Bölgesel ve yerel 350 adet Arazi Kayıt Ofisi tarafından yürütülmektedir (Şekil 1).

Organisations involved in cadastral system



Şekil 1: İsviçre'de kadastral sistem (Barbieri, 2012)

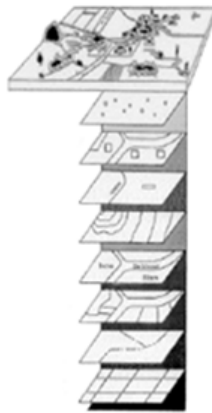
İsviçre'deki Kadastro Sistemi

İsviçre'de kadastro 3 boyutlu, tamamen analogdan dijital veriye ulaşmış bir şekilde tanımlanmıştır. Ayrıca kadastral veriler 8 tabakadan oluşan standart bir sistemde tanımlanmıştır (Stuedler, 2006) (Şekil 2).

AV93-layers according to VAV (1.1.1993)

8 Information Layers:

- Control points
- Land cover
- Single objects / line elements
- Heights
- Local names
- Ownership
- Pipelines >5bar
- Administrative subdivisions



1.Kontrol noktaları

2.Arazi örtüsü

3.Arazi üzerinde bulunan nesnelere, nehir yol

4.Yükseklik

5.Yerel isimler

6.Mülkiyet

7.Basıncı 5 bardan büyük boru hatları

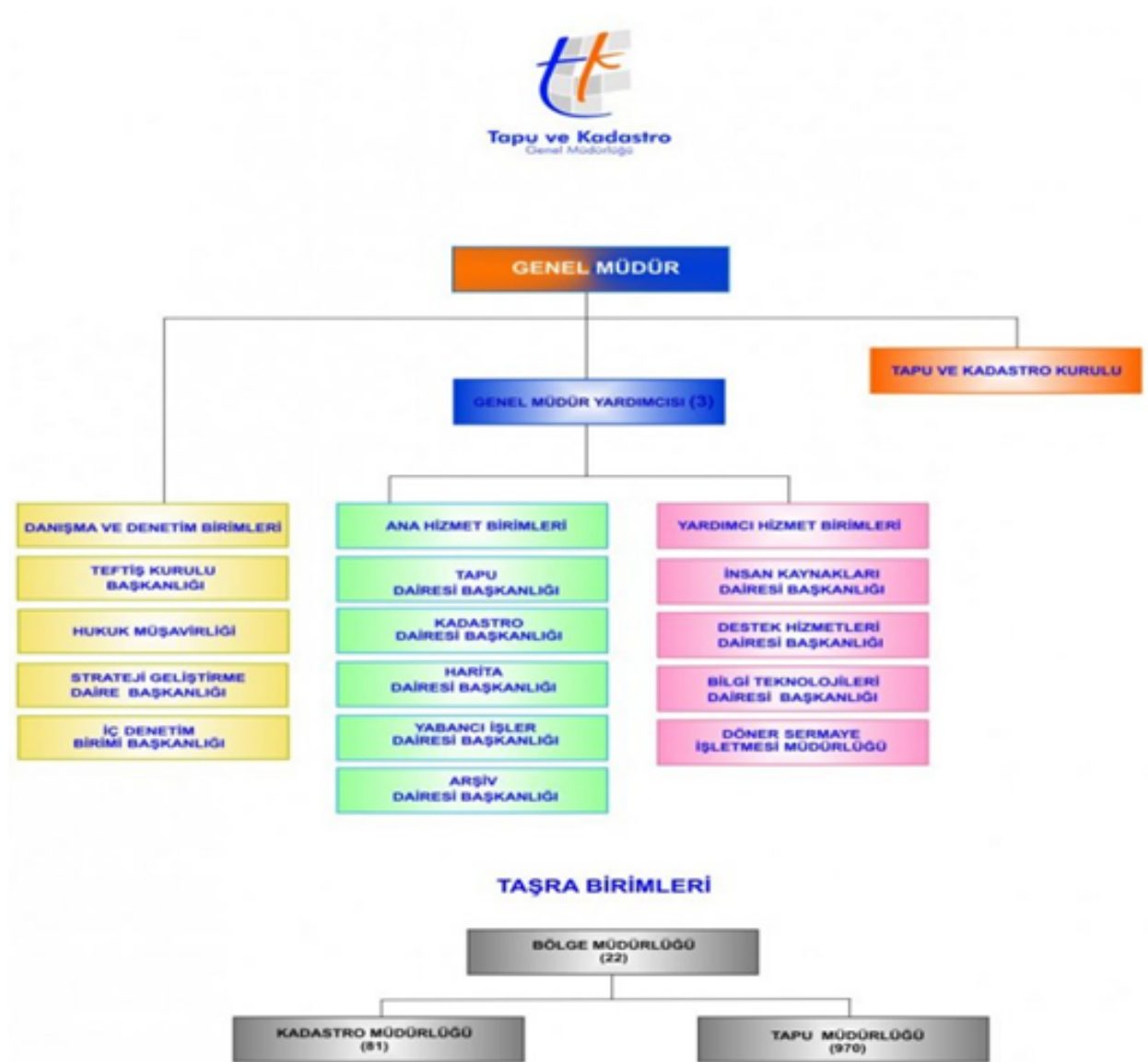
8.İdari sınırlar

Şekil 2: İsviçre'de kadastro katmanları (Kauffman vd, 2002)

TÜRKİYE’DE KADASTRONUN YAPISI

İdari Yapı

Türkiye’de tesis kadastrosu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü ve Tarım Bakanlığı tarafından yapılmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 3402 sayılı Kadastro Kanununa bağlı olarak kendisi ve hizmet alımı yoluyla kadastro çalışmalarını yürütmektedir. Orman Genel Müdürlüğü ise orman alanlarının kadastrounu ve 2B uygulamaları ile kadastro çalışmalarını yapmaktadır. Tarım Bakanlığı da meraların tespit ve tahdidi ile bir nevi kadastro çalışmasını yapmaktadır. Tesis kadastrosu yapmaya yetkili kurum olan TKGM Genel Müdürlük, Bölge Müdürlükleri (22 adet), Kadastro Müdürlükleri (81 adet)’nden oluşmaktadır (Şekil 3).



Şekil 3: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü idari yapısı

Türkiye’deki Kadastro Sistemi

Kadastro, Türkiye’de yatayda sadece bir mülkiyet tabakasından ibarettir. Üretim yöntemleri açısından grafik, foto plan, klasik, fotogrametrik, sayısal olarak paftalar çizilmiştir. 1925 yılında başlayan kadastro çalışmaları günümüzde %99 seviyesini geçmiştir. Belge asılları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra arşivinde saklanmaktadır. Günümüz itibariyle sorunlu bölgeler haricinde tesis kadastrosu yapım işi kalmamış olup, mevcut verilerin eski tarihli olması sebebiyle nitelik ve nicelik problemi vardır.

Tesis kadastrosu devamında imar uygulamaları, toplulaştırma gibi değişiklik haritalarının kontrol ve tescil makamı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüdür. Ancak bu gibi çalışmalar tesis kadastrosunun tamamında gerçekleşmediğinden 1940’lı yıllardan başlamış kadastro çalışmaları günümüz için yeterli hassasiyet ve doğruluğu verememektedir. Bu gibi eksiklik ve hatalardan dolayı yenileme çalışmalarıyla günümüze yeterli hale getirilmeye çalışılmaktadır. Kadastronun birden fazla kurum eliyle yapılması ve bu kurumların uygulama birliği sağlayamaması sebebiyle Orman Genel Müdürlüğüne yapılan orman kadastrosunun büyük bir kısmı tescil edilememiştir.

Mekansal Bilgi Sistemi Açısından

Mekânsal bilgi sisteminin oluşması için doğru bir kadastro altyapısına ihtiyaç vardır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kadastroyu günümüze taşıyamamıştır. İdarenin personel ve teçhizat yetersizliği yanında talebe bağlı vatandaş talepleri ile de enerjisini harcaması nedeniyle asıl görev aksatılmıştır. Sonunda kadastro verilerinin plancı ve yatırımcı kuruluşlar ile vatandaşların ihtiyaçlarına cevap verememesi nedeniyle yenileme çalışmalarına ağırlık verilmiştir. Bu nedenle talebe bağlı işlemlerin yükü lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarına devredilmiştir.

İdarenin mekânsal bilgi sistemine sunması gereken sayısal konum bilgilerinin büyük bir kısmını elindeki arşivden elde edememektedir. Yenileme, sayısallaştırma yoluyla kadastro verilerinin mekânsal bilgi sistemine aktarılacak sayısal veri kalitesine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Sayısal olsa da bazı imar uygulamalarında pafta zemin uyumsuzluğu sebebiyle bu alanlarda sayısallaştırma amaçlı imar uygulaması (3402/22-a yenileme çalışmalarının imar parsellerine uygulanmaması sebebiyle) yapılması zorunluluğu bile vardır.

Planlayıcı ve yatırımcı kuruluşların mekânsal bilgi sistemi ihtiyacını karşılamaya dönük hazırlanmış Kadastro Veri Konsolidasyonu (KVK) ve ardından gelen Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) kısmen ihtiyacı karşılasa da istenilen düzeyin gerisindedir. MEGSİS’in ideal mekânsal bilgi sistemine dönüşebilmesi için kadastro veri kalitesinin yanında sorgulama yeteneklerini geliştirmelidir.

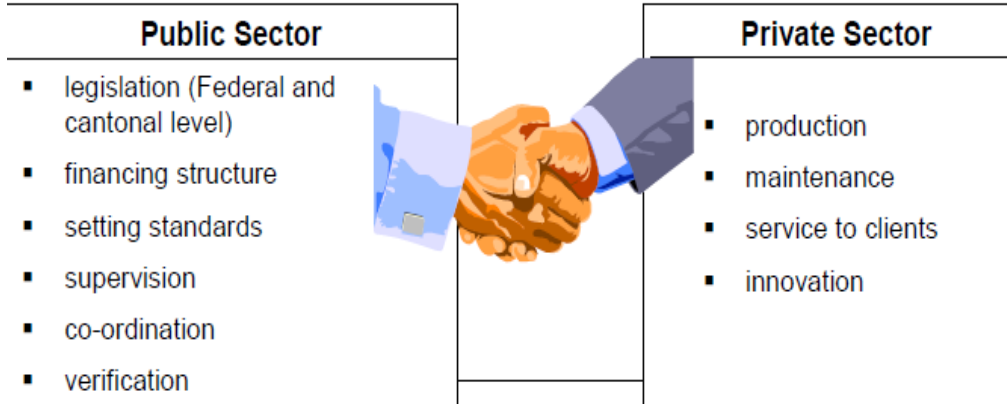
KARŞILAŞTIRMALAR

Özel Sektör Katılımı

İsviçre’de özel sektör kadastral ölçmelerin %80 ve %90’ını yapmaktadır. Veri toplama, yenileme ve güncelleme işlemleri ihale yoluyla özel sektöre verilmektedir (Şekil 4).

Türkiye’de ise 2005 yılına kadar kadastal çalışmalar TKGM eliyle yürütülmüş ancak bu tarihten sonra özel sektörden hizmet satın alma yoluyla çalışmalar hızlandırılmış, sorunlu bölgeler haricinde tamamına yakın bir oranda Türkiye kadastrosu tamamlanmıştır. Lisanslı mühendisler ise 2010 yılından itibaren görev vermeye başlanmıştır. Nitekim Bandeira vd. (2010) bahsettiği gibi kadastronun bakım/yaşatma hizmetlerinin kamu çalışanlarından ziyade lisanslı mühendisler tarafından yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

2 Partners:



Şekil 4: İsviçre’de kamu-özel sektör işleri (Kauffman vd, 2002)

Lisans Edinme Koşulları

İsviçre’de Kadastral ölçmeleri yalnızca lisanslı haritacılar tarafından yapılmaktadır. Lisans sınavları Ulusal Kadastral Ölçmeler Genel Müdürlüğü sorumluluğunda düzenlenmektedir. Yılda 10-15 kişi sınavı geçip lisans alabilmektedir. Çağın gereği olarak küçük ülkeler bile, örneğin Norveç 10 yıldır arazi ölçümünde kamu yerine lisanslı ölçmecileri hukuk kurallarına koymuş bulunmaktadır (Onsrud, 2003).

Ülkemizde yalnızca mülkiyet haritalarının aplikasyonu lisanslı bürolar tarafından yapılmaktadır. Lisans alma usul ve esasları TKGM tarafından belirlenmekte olup mevzuat gereği sınavlar en geç iki yılda bir yapılması gerekmektedir. Bu sınavlarda başarı oranı yaklaşık %10 civarındadır.

Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları Hakkında Kanun 2005 yılında çıkarılmış olup ardından 2009 yılında yönetmeliği yayınlanmıştır. Aynı yıl lisans sınavı yapılarak yaklaşık 350 büro 2010 yılının ikinci yarısında faaliyete başlamıştır. Ne var ki çeşitli mahkeme davaları nedeniyle bu bürolar 2013 yılında kapatılmıştır. Aradan geçen bir yılın sonunda yapılmış yeni sınavlar neticesinde yaklaşık 200 büro 2014 yılının başlarında tekrar faaliyete başlamıştır. Sağlam bir zemine oturmamış gibi görünen bir süreç yaşansa bile lisanslı bürolar bugüne kadar bu hizmeti başarıyla yerine getirmektedir. Lisanslı büroların açılması Türkiye’de bir sınavda başarılı olmak, 5 yıllık mühendis olmak, ceza almamış olmak, Harita Kadastro Mühendisleri

Odasına kayıtlı olmak, nakit teminatı yatırmış olmak, hâkim huzurunda usulüne uygun yemin etmiş olmak gibi şartlar bağlıdır. Açılan lisanslı büro vergi mevzuatı bakımında serbest meslek erbabı niteliğinde olup, öte yandan sunduğu hizmet, sorumluluk ve ceza hukuku açısından kamu kurumu ve görevlisi olarak kabul edilmektedir.

Lisanslı bürolar kanununda kadastro teknik hizmetlerini yerine getirmek amacıyla kurulurlar. Ancak uygulamada kadastro teknik işlemlerinden sadece bir kısmı çeşitli idari mevzuat nedeniyle bu bürolarca yapılmaktadır. Büroların mekânsal bilgi sistemi ilişkisi henüz kurulmamıştır. İş kalemlerinin yeterli olduğu bölgelerde lisanslı bürolar kurulmuş olup halen kamu personeli eliyle hizmet alan yerler vardır.

Kadaastro Sistemlerinin Amaçları

İsviçre’de 1912 den 1993 yılına kadar kadastro sistemi sadece yasal amaçlıydı ve genel olarak arazi sahipliği haklarını korumaya yönelikti. Kadastro verileri kamusal haritaların haritalanması ve birçok kentsel planlama ve yönetim işlemi için altlık olarak kullanılmıştır. Bunlara ilaveten 1993 yılından sonra dijital kadastro verileri bilgi sistemine altlık olarak hizmet vermektedir.

Ülkemizde ise ilk kadastro faaliyetleri vergi amaçlı olarak yapılmış olup ilerleyen yıllarda vergi boyutunun bir önemi kalmamış mülkiyet durumunun tespiti amacıyla kadastro çalışmalarının tamamlanması hedeflenmiştir. Tapu sicilini oluşturmak esas amaç iken gelişen teknoloji ve ihtiyaca binaen 2005 yılında yapılan değişiklikle kadastronun amaçları arasına Mekansal Bilgi Sistemlerine altlık oluşturmak da eklenmiştir.

Kadaastro Sisteminin Çeşitleri

İsviçre’de çok amaçlı tek bir sistem vardır. Arazinin her parçası bir parsel olarak temsil edilmektedir. Yol vb. arazileri ilgili tüzel kişiler adına kaydedilmiştir.

Türkiye’de kadastro çalışmaları mülkiyeti tespit etmeye yöneliktir. Gerçek anlamda iki boyutludur. Sistem olarak da mülkiyet dışında veri tabanı oluşturmada etkin değildir.

Kadastronun Temel Birimi

İsviçre’de kadastro sistemi kayıt defteri esasına dayanır. Yani arazideki her parsel arazi kayıt sisteminde kaydedilen bir tapu ile ilişkilidir. Bütün parseller ilgili bilgilerin bağlandığı tek anlamlı bir numaraya sahiptir.

Türkiye’de kadastro sistemi her taşınmazın bir parsel numarasına sahip olması esasına dayalı olarak tapu siciline tescil edilmekte olup tapu sicilinde taşınmaza ait bütün hak ve hükellefiyetler gösterilmektedir. Ayrıca tapu sicilinde bulunmasa da her taşınmaz TAKBİS sisteminde tanımlayıcı numaraya sahiptir.

Tapu Kadaastro Sisteminin İçeriği

İsviçre; arazi kaydı ile kadastral ölçmeler adı altında iki ana ölçmelerden oluşmaktadır. Arazi kayıtları taşınmazlar (parselle birlikte binalar), irtifak hakları, madenler ve kat mülkiyetine

ilişkin bilgiler içermektedir. Kadastral ölçmeler bileşeni sekiz adet katmandan oluşmaktadır. Bunlar; kontrol noktaları, arazi örtüsü, bağımsız nesnelere, yükseklik, yerel isimler, mülkiyet, boru hatları ve yönetim birimleridir.

Türkiye; tapu sicili ve kadastro olmak üzere iki ana bölümden oluşmaktadır. Kadastro ile taşınmazların ve üzerinde hakların grafik verileri, tapu sicilinde ise bu mülkiyet ve üzerindeki haklarının hukuki durumu ait bilgiler içermektedir.

Kadastral Haritalama Açısından

İsviçre; dijital kadastro haritası sekiz adet katman içermektedir. Bu katmanlar kontrol noktaları, arazi örtüsü ve sahiplik katmanları tüm ülkeyi kapsamaktadır. Binalar ise arazi örtüsü katmanının bir parçasıdır. Kadastral ölçmelerin hassasiyeti ilgili arazinin ekonomik değerine göre beş guruba ayrılmıştır. Şehir merkezleri, yerleşim alanları, yoğun olarak işlenen tarım arazileri, hafif işlenen tarım arazileri ve dağlık alanlar.

Türkiye; kadastral haritalar yalnızca mülkiyet sınırlarının gösteren parsel sınırları ve yer kontrol noktaları ile irtifak haklarını göstermektedir.

Kadastral Bilgi Sisteminde Verilerin Sunulması

İsviçre’de Konumsal Veri Altyapısı (KVA) anlayışı kadastro verilerinin tanımlanmasını amaçlayan modelleme kavramının 1993 yılında (Stuedler, 2013) ortaya çıkmasıyla başlamıştır. INTERLIS veri tanımlama dili önemli bir adımdır ve veri kaybı olmadan kadastro verilerinin paylaşımını sağlamaktadır. Bu aşamadan sonra kadastro verileri KVA’lar için temel olmuştur.

Türkiye; mekânsal bilgi sistemi ihtiyacını karşılamaya dönük 2011 yılında Kadastro Veri Konsolidasyonu (KVK) ve ardından gelen Mekânsal Gayrimenkul Sistemi ile (MEGSİS) kadastral verilerin kullanıcıların hizmetine sunulması hedeflenmiştir. Sisteme geçişin daha yeni olmasına karşın %97 oranında veri entegre edilmiştir. Kadastral verilerin eski tarihli oluşundan ve sistemin yeni olmasından kaynaklı sıkıntılar mevcuttur.

SONUÇ VE ÖNERİLER:

Hizmetin sürekliliğinin sağlanması ancak bir mevzuat değişikliği ile sandık hesabı kurulması veya iş kalemlerinin artırılması ile ücra bölgelere de lisanslı büro kurulması teşvik edilmelidir. Diğer taraftan yine mevzuat değişikliği ile lisanslı büroların ve yetki bölgelerinin derecelendirilmesi ile küçük dereceden büyüğe doğru bir ilerleme söz konusu olmalıdır. Lisanslı mühendisler için hizmet yetkinliği bir kereye mahsus büro açılışında denetlenmektedir. Bu nedenle 65 yaşından büyükler için eski mevzuatta getirilmiş sınırlama tekrar getirilmelidir.

İsviçre Türkiye karşılaştırmasını ele alırsak İsviçre’deki kadastral yapının güncelleme dışında tamamlandığı, standartlar sayesinde ekonomiyi kazandırılarak maliyetin geri kazanımının sağlandığı, ekonominin temel dinamiklerinden biri olan inşaat sektörünü canlandırarak başka bir boyut kazandığı görülmektedir.

Türkiye açısından İsviçre örneğini değerlendirirsek mülkiyet kadastrosunun ilk tesisi ile en temel adımın atıldığını görmekteyiz. Kadastronun mekânsal bilgi sistemine altlık teşkil etmesi bu işin başlangıç noktasıdır. Fakat mekânsal bilgi sistemine giden yol daha uzundur. Kadastro maliyetinin ekonomiye kazandırılmasındaki en önemli adım kayıtların güvenilir ve standart bir yapıya sahip olmasıdır. Bu standart sadece inşaat sektörü açısından değerlendirilmemelidir. Gayrimenkulun standart bir sisteme kavuştuktan sonra menkul değere dönüşmesi hem yerli hem de yabancı yatırımcı açısından büyük bir fırsattır. Bu da ekonominin geleceği açısından maliyetin ekonomiye geri kazanımı anlamına gelmektedir.

Arazinin finans sistemine katılması yönünde, İsviçre kadastral yapısında en önemli etken lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarıdır. Hukuki anlamda sorumluluğu olan lisanslı mühendislerin aktif katılımıyla işlemler yapılmakta ve sürdürülebilir ilerleme sağlanmaktadır. Bu açıdan kadastroyu ve lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarını sadece teknik bir hizmet olarak görmekten ziyade arazinin finansal bir araç gibi değerlendirilmesi bakımından ele almak gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Bandeiraa, P., Sumpsia, J. M., Falconi, C., 2010, Evaluating land administration systems: A comparative method with an application to Peru and Honduras, *Land Use Policy*, Volume 27, Issue 2, Pages 351–363
- Barbieri, M, 2012, The cadastral situation in Switzerland - Ownership protection in Europe, a comparison, *The Third CLGE Conference of the European Surveyor*, Hanover
- Kauffman, J., Gubler, E., Glatthard, T., Steudler, D., 2002, *Swiss Cadastre: Cadastre 2014 for Sustainability*, FIG XXII International Congress, Washington DC
- Onsrud, H., 2003, Making a Cadastre law for 3D properties in Norway, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 27, Issue 4, Pages 375–382
- Steudler, D., 2006, Swiss cadastral core data model—experiences of the last 15 years, *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 30, Issue 5, Pages 600–613
- Steudler, D., 2013, Country Report Switzerland, FIG Commission 7 Annual Meeting 2013, Cameroon

İHALELİ KADASTRO ÇALIŞMALARI VE SONUÇLARI

Güngör Güzel, Nihat Erdoğan, Hasan Avcı, Özgen Sadu Çağlar, Ramis Soytemiz

TKGM, Ankara.

ÖZET

Bazı Avrupa ülkeleri 2. hatta 3. kez kadastro yenileme çalışmasını tamamladığı halde Ülkemizde kadastro uygulamalarının, Cumhuriyetin ilk yıllarında başlamış olmasına rağmen, 2004 yılına gelindiğinde ilk tesis kadastrusunun bile tamamlanamamış olması, “Kadastronun Ne Zaman Bitirilebileceği” konusunu gündeme getirmiş ve bu kapsamda, karşılaşılan sorunlar ve yetersizlikler tartışmaya açılmıştır. Bu tartışmalarda, mevcut şekilde sürdürülen uygulamalar ile kadastro çalışmalarının uzunca bir zaman sonra tamamlanabileceği, oysaki Ülkemizin böyle uzun bir zamana tahammülü bulunmadığı gibi, geçmişte yapılan kadastral paftaların yenilenmesine de ihtiyaç bulunduğundan bu çalışmalara da bir an önce başlanması gerektiği, hususları değerlendirilmiştir. Ayrıca, kadastronun bir an önce bitirilmesi ve yine ülkemiz genelinde yukarıda sıralanan ihtiyaçların karşılanması 2004 yılında mevcut kısıtlı imkan ve kaynaklar ile mümkün görülememiş ve bu şartlarda yaklaşık 25-30 yıl gibi uzun bir zamana daha ihtiyaç olacağı hesaplanmıştır. Ülkemizde tesis kadastrosu çalışmaları 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Bu Kanunun 1 inci maddesi; (Değişik: 22/02/2005–5304/1 md.) “Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.” 39 uncu maddesinin son fıkrası da; “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bağlı olduğu Bakanlığın onayını almak kaydı ile kadastronun fennî işlerinin bir kısmını veya tamamını gerçek veya tüzelkişilere ihale yolu ile yaptırabilir. Bu ihalelerde gelecek yıllara sari taahhütlerde bulunabilir.” hükmündedir. Yapılan değerlendirmede, bu hedeflerin kısa sürede gerçekleştirilebilmesi için öncelikle;

- Günün şartlarına ve teknolojik gelişmelerine uygun şekilde ilgili mevzuatta yasal düzenleme ve değişikliklerin yapılması,
- Bütçe imkanları dışında ek mali kaynak teminine gidilmesi,
- Sağlanacak ek mali kaynaklar doğrultusunda kadastral çalışmalara ivme kazandırılarak, ülke genelinde kadastronun bir an önce bitirilmesi için ihale yoluyla özel sektörden hizmet satın alınması,

şeklinde yeni bir proje üretilmesine karar verilmiş, bu doğrultuda yapılan çalışmalar ve alınan bir dizi idari ve teknik tedbirlerle yeni projeler hayata geçirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İhaleli Kadastro Çalışmaları, Harita ve Kadastro Özel Sektörü, Kadastro Projeleri

ABSTRACT

Despite the initiation of cadastre works in our country during the first years of the Republic, even the initial cadastre could not be completed as of the year 2004. Given the fact that some European countries had completed their second and even third cadastre renovation studies, the subject of “When the Cadastre can be Completed” has been brought to agenda and in this context the problems and shortcomings encountered were opened up for discussion. In these discussions, it has been assessed that with existing practices cadastre works could be completed after a long time period; however, our Country could not tolerate such a long period and also there was need for renovation of cadastral sheets which necessitated initiation of those studies immediately as well. Furthermore, immediate completion of cadastre and again fulfilling the above listed needs throughout our Country were not deemed possible with the limited means and resources available in 2004; and it was calculated that under these conditions a long time period, such as approximately another 25-30 years, would be required. In our country, the initial cadastre works are carried out by the General Directorate of Land Registry and Cadastre in accordance with the Cadastre Law no. 3402. Article 1 (Amended: 22/02/2005–5304/Article 1) of this Law states that “ The purview of this Law is to set up land registry stipulated by the Turkish Civil Code no. 4721 through identifying the legal status of the immovable properties by plotting their boundaries on land and map based on the country’s cadastral and topographical cadastral map in accordance with the country coordinate system, establish the spatial information system infrastructure”. Last Clause of Article 39 commands “Obtaining the approval of the affiliated Ministry, General Directorate of Land Registry and Cadastre can procure part or all of the technical works of the cadastre through tendering out to real or legal persons. In these tenders contracts extending to years can be committed”. For these targets to be realized in shortest possible time, it has been evaluated that primarily;

- Arrangements and amendments in relevant legal regulations shall be made in compliance with the current conditions and technological advancements,
- Additional financial resources shall be obtained other than the means of the Budget,
- In line with the additional financial resources obtained, through ensuring momentum of the cadastral works, services shall be procured from the private sector by tendering for immediate completion of the countrywide cadastre.

A new Project with above features was decided to be developed, with studies conducted towards this end and with a series of managerial and technical precautions taken, new projects were brought to life.

MEVCUT DURUM

Kadastronun Tamamlanması ve Tarım Reformu Uygulama Projesi (ARIP) projelerinin başlamasından önce, Türkiye genelinde kadastro çalışması yapılmamış yaklaşık 13.000 birim (köy veya mahalle) bulunmakta ve TKGM mevcut personeli ile yılda ortalama 300 birimin kadastronun gerçekleştirilebilirdi. Bununla birlikte 2001 yılında kurumun kadastro yatırım bütçesi yıllık 2,5 milyon TL idi. Bu koşullarda Türkiye kadastronun yaklaşık 40 yılda tamamlanabileceği düşünölmekteydi.

Tesis kadastronun bir an önce bitirilmesinin mevcut imkânlar ile mümkün görölememesi üzerine, yapılan değerlendirmeler sonucunda; TKGM tarafından ilgili Kurumlarla göröşme ve toplantılar yapılarak ve çeşitli alternatifler sunarak, sağlanabilecek ek mali kaynaklar

konusunda araştırmalar yapılmış, bu kaynakların etkin bir şekilde planlanması, emek, zaman ve mali kayıpların önlenmesi ve üretimi artırıcı planlama yapılması konuları üzerinde durulmuştur.

Bu çerçevede, yürütölen çalışmalar kapsamında “kaynak israfının önüne geçilmesi amacıyla, kadastrosu yapılacak birimlerde orman kadastrasının da dahil edilmesi” yönüyle mülga Çevre ve Orman Bakanlığıyla, “kadastrosu yapılmamış olan birimlerdeki Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS) ve Doğrudan Gelir Desteği (DGD) uygulamalarının sağlıklı bir şekilde yapılması için bu birimlerin kadastrasının hızlı bir şekilde bitirilmesi” yönüyle de mülga Tarım ve Köyişleri Bakanlığıyla mutabakata varılmıştır.

2004 yılı itibarıyla kadastrosu yapılmamış yaklaşık 13.000 birimden yaklaşık 7.000 birimin ormana mücavir veya ormanla ilgisi olan yerler olduğu tespit edilmiştir. Mülga Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca, Çiftçi Kayıt Sistemi ve Doğrudan Gelir Desteği uygulamaları için yoğun şekilde eleman taleplerinde bulunulmuştur. Diğer taraftan kadastro görmemiş olan birimlerde bu uygulamaların sağlıklı bir şekilde yapılmasında bir takım sıkıntılarla karşılaşılması üzerine bu birimlerin süratle kadastroya tabi tutulması fikri benimsenmiştir.

PROJELER

MERLIS (Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi)

Marmara Depremiyle ilgili olarak Dünya Bankasının yardımıyla bölgedeki yaşam koşullarının iyileştirilmesi ekonominin gelişimi ve desteklenmesi deprem risk yönetimi ve deprem zararlarının azaltılması ve kurumsal bir çerçevenin geliştirilmesi için acil yeniden yapılandırma çalışma programı tanımlanmış ve Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma (MEER) Projesi bu programın Banka tarafından finanse edilen elamanlarını kapsamaktadır. MEER Projesinin alt bileşenlerinden biri “A4-Kadastro Yenilemesi ve Arazi Yönetimi”dir. Bu alt bileşenin temel hedefi Marmara Deprem Bölgesinin yeniden yapılandırılması ve gelişimi için bir araç olarak arazi bilgi sisteminin kurulmasıdır. Projenin A4.1 Kadastro Alt bileşeni kapsamında TKGM 2004 yılında 90 birimin tesis kadastrasını, 93 birimin ise yenileme çalışmalarını tamamlamıştır.

ARIP-TRUP (Tarım Reformu Uygulama Projesi) – “Kadastro Çalışmaları Projesi”

Tarım Reformu çalışmalarını desteklemek amacıyla Bakanlar Kurulu’nun 2001/2707 sayılı kararıyla 12.7.2001 tarihinde onaylanan ve Dünya Bankası’ndan sağlanan 4631-TU No.lu 600.000.000 ABD Dolarlık İkaz Anlaşmasıyla finanse edilen “Tarım Reformu Uygulama Projesi (ARIP)’in A.2 ”Kadastro Çalışmaları” alt bileşeni yapılan ikraz tadilatı sonucunda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ’nün sorumluluğunda yürütölmüştür. Yüksek Planlama Kurulunun (YPK) 30.11.2004 tarih ve 2004/98 sayılı kararı ile “TRUP-Kadastronun Tamamlanması” Projesi 2004 yılı yatırım programına alınarak çalışmalara başlanılmıştır. Dünya Bankasından sağlanan ikrazın toplam 103.000.000 ABD Dolarlık kısmı, Türkiye’de kadastro çalışmaları yapılmamış olan bölgelerinin kadastro çalışmalarının tamamlanarak tapu sicilinin oluşturulması, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı bünyesinde yürütölen Doğrudan Gelir Desteği, Çiftçi Kayıt Sistemi ve Tarım Bilgi Sistemi projelerinin temel verilerinin oluşturulması

için güncel tapu ve kadaströ bilgilerinin elde edilmesi amacıyla, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün kullanımına tahsis edilmiştir.

Proje, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın öncelikleri doğrultusunda Hazine Müsteşarlığınca belirlenmiş kadaströ gerçekleştirme oranlarının az olduğu Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bingöl, Bitlis, Hakkari, Sivas, Siirt, Kars, Erzurum, Şırnak, Konya, Rize, Diyarbakır, Iğdır, Van, Malatya, Mardin, Muş illerini kapsamaktadır. Daha sonra Antalya, Kayseri, Trabzon ve Çanakkale illerinin bazı birimleri de ilave edilmiştir.

Ayrıca, Hazine Müsteşarlığı ile mülga Tarım ve Köyişleri Bakanlığına (TKB) Ulusal Çiftçi Kayıt Sistemi (ÇKS) ve Çiftçilere Doğrudan Gelir Desteği (DGD) ödemelerine destek olmak amacıyla A.2 Kadastro Alt Bileşeni kapsamında; Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı (TUTGA) sıklaştırmasını kapsayacak şekilde sayısal kadaströ yapılması ve ayrıca bu kapsamda ihtiyaç duyulan bölgelerde fotogrametrik sayısal harita ve orto-foto üretimi de öngörülmüştür. Proje kapsamında 118 sözleşme imzalanmış ve 2.731.927 parselin kadaströ yapılmıştır. Toplam sözleşme bedeli KDV hariç 149.049.810,65 TL. olarak gerçekleştirilmiştir.

Tablo 1. ARIP 2005-2007 Yılları İhaleli Kadastro Çalışmaları

Yılı	Sözleşme	Birim	Parsel	Sözleşme Bedeli (TL)
2005	57	1.436	1.366.797	54.394.251,90
2006	26	630	1.102.326	43.737.027,60
2007	35	914	262.804	50.918.531,15
TOPLAM	118	2.980	2.731.927	149.049.810,65

ARIP, Türkiye'de kadaströ çalışmalarının tamamlanamamış olmasının yarattığı sorunların ortadan kaldırılmasına ve kadastronun tamamlanmasına olumlu yönde katkı sağlamıştır. Projenin ARIP açısından yararı, mülga Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın yürütmekte olduğu DGD (Doğrudan Gelir Desteği) ve ÇKS (Çiftçi kayıt Sistemi) sistemlerinin özellikle kadaströ ve tapu işlemlerinin büyük ölçüde noksan olduğu proje kapsamındaki illerde DGD ödemelerinin kurulan komisyon marifetiyle yapılan "tahmini tespitlere" göre değil kadaströ çalışmaları sonucunda elde edilen verilere göre (kadaströ ve tapu sicil bilgilerine göre) daha sağlıklı yapıyor olmasıdır.

Projenin önemli çıktılarında biride "güvenilir gayrimenkul mülkiyet hakları" bilgisinin geliştirilmesidir. Etkin mülkiyet bilgisi sistemleri sürdürülebilir kalkınmayı kolaylaştıran bir alt yapı sağlamaktadır. Güvenilir mülkiyet hakları bilgisi kredi almada teminat sorununu çözebilmekte, arazinin kullanımını geliştirmekte ve aynı zamanda yoksulluğun azaltılmasını etkilemektedir. Projenin uygulanmasından en çok yararı düşük gelirli tarımla uğraşan kesim görmüştür. Proje, Ülkeye sağladığı kazanımlar ve çözdüğü sorunlar açısından ekonomik ve sosyal yönleri olan bir projedir.

KADASTRONUN TAMAMLANMASI PROJESİ

MERLİS bölgesindeki 90 birimin tesis kadaströ ve 93 birimde de yenileme çalışmaları ile birlikte, Rize ili, Merkez, Güneysu, Kalkandere ve Pazar ilçelerinde: 17, Kayseri ili, Kocasinan, Özvatan, Develi, Tomarza, Sarioğlan, İncesu ve Talas ilçelerinde: 31, Erzurum ili, Tortum,

İspir ve Narman ilçelerinde: 31, Bitlis ili, Mutki, Hizan ve Ahlat ilçelerinde: 62, Sivas ili, Merkez ve Yıldızeli ilçelerinde: 26, Siirt ili, Erüh ilçesinde: 3 birimde olmak üzere ihaleli kadastro çalışmaları başlatılarak tamamlanmış ve bu çalışmalar bir pilot çalışma olarak değerlendirilmiştir. Bu çalışmalar hem Kurumumuza ve hem de özel sektöre büyük bir tecrübe kazandırmıştır.

2005 yılında, Pilot Uygulamalardan elde edilen deneyimler (Kamu ve özel sektör) sonucunda, Döner Sermaye kaynakları kullanılarak Kamu İhale Kanunu (KİK) kapsamında İhaleli Kadastro çalışmaları başlatılmıştır.

Proje kapsamında,

496 sözleşme imzalanmış ve 9.655.483 parselin kadastrosu yapılmıştır. Toplam Sözleşme bedeli: 451.433.925,69 TL olarak gerçekleşmiştir. 2001-2004 döneminde Dünya Bankası kaynaklı Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma Projesi (MEER) ve Döner Sermaye Kaynaklı Kamu İhale Kanunu (KİK) kapsamında pilot sayılabilecek ihaleli kadastro çalışmalarının başlatılması ve 2005-2008 döneminde ise ARIP kapsamında Dünya Bankası kredisine bağlı olarak sağlanan yeterli yatırım ödeneği ve uygun ihale usulü avantajı ile Türkiye kadastrosu öngörülenden çok daha düşük bir maliyetle tamamlanmış, harita ve kadastro özel sektöründe ise nitelik ve nicelik olarak büyük bir iş yapma kapasitesi artışı sağlanmıştır.

Böylece, TKGM toplam 52.048 birimden 2003 yılı sonuna kadar 38.803 birimin Kadastrosunu tamamlayabilmiş iken; alınan önlemler, uygulanan yöntemler ve yapılan düzenlemeler neticesinde kadastro üretim miktarını özel sektörün kapasite ve deneyiminden de yararlanmak suretiyle yaklaşık 10 kat arttırarak, ARIP ve KİK kapsamında 12.202 birimin kadastrosunu tamamlamıştır.

Tablo 2. KİK- 2004-2014 Yılları İhaleli Kadastro Çalışmaları

Yılı	Sözleşme	Birim	Parsel	Sözleşme Bedeli (TL)
2004	19	170	174.009	6.387.013,46
2005	96	1.510	1.724.623	66.786.815,20
2006	157	2.976	3.369.406	189.000.025,00
2007	107	2.398	2.384.671	89.290.566,55
2008	43	862	747.706	28.999.197,77
2009	17	371	345.661	20.205.944,00
2010	26	558	636.382	35.910.065,91
2012	18	238	180.215	10.274.812,30
2013	9	77	58.180	2.922.877,50
2014	4	62	34.630	1.656.608,00
Toplam	496	9.222	9.655.483	451.433.925,69

Söz konusu çalışmalar ile birlikte, 2005 yılında, 5304 sayılı Yasa ile 3402 sayılı Yasada yapılan değişiklik sonucu, tesis kadastrosu yapılmakta olan birimlerde orman kadastrosu TKGM tarafından, Kadastro ekiplerine Orman ve Ziraat Mühendislerinin katılımı ile yapılmaya başlanmıştır. Bu suretle aynı ekip ve kaynaklarla aynı zamanda tesis kadastro çalışmalarının yanı sıra 80.139 Km² lik orman alanının kadastrosu tamamlanarak tescili sağlanmıştır.

UYGULAMAYI VE SONUÇLARI ETKİLEYEN TEMEL NEDENLER

Kadastro çalışmaları farklılık ve önem arz eden ve mülkiyet hakkının tesisine yönelik bir hizmet olduğundan, başlangıçta özel sektörde hizmetin nasıl yürütüleceği konusunda uyum sorunu yaşanmıştır. Çalışmalar sırasında karşılaşılan güçlükler; güvenlik, göç, arazinin topoğrafik yapısı (örtülü, kapalı, engebeli ve ulaşım güçlüğü), ormanla ilişkili durum, iklim nedeniyle çalışma sezonunun kısa oluşu, idari sınır anlaşmazlıkları, vatandaşların kadastroya karşı olan isteksizliği, bilirkişi seçimi güçlüğü, seçilen bilirkişilerin bazılarının görevlerini yapmakta isteksiz olmaları vb olarak sıralanabilir. İhaleli kadastro çalışmalarının süreye bağlı oluşu ve özelliği nedeni ile bu sorunlar, projenin uygulanmasını ve hedeflenen sonuçlarının gerçekleşmesini önemli derecede etkilemiştir.

PROJE UYGULAMASINDA KAZANILAN DENEYİMLER

İhaleli Kadastro Projeleri ile,

- Ülkemizde ilk defa böylesine karmaşık, dağınık ve kapsamlı bir çalışmada özel sektör ile devlet memurları birlikte aynı projede çalışarak olumlu sonuçlar alınmıştır.
- Kadastro Kanununda yapılan değişiklik neticesinde, yıllardır yapılamayan Orman Kadastrosu, genel kadastro kapsamına alınarak çalışılan birimlerde orman ve tesis kadastrosunun tek elden yapılmak suretiyle tamamlanması sağlanmıştır. Bu çalışmalar için ilave bir kaynak kullanılmadığı için, kadastro projeleri toplam maliyetinden yaklaşık %15-20 tasarruf sağlamıştır.
- Özel Sektörden hizmet satın almak yöntemi ile yapılan kadastro çalışmalarında; Üretimde parsel maliyeti yaklaşık 44 ABD Doları'ndan 30 ABD Doları civarına düşürülmüştür. Böylece 3 yılda yaklaşık 112 milyon ABD Doları tasarruf sağlanmıştır. Ayrıca, bu üretim artışından dolayı, devlete yıllık ortalama 100 milyon ABD Doları harç ve vergi geliri sağlanmıştır.
- Yıllarca sürüncemede kalan taşınmazlarla ilgili ihtilaflar büyük oranda çözülmüş ve vatandaşların tapularına biran önce kavuşmuşları sağlanmıştır. Böylece vatandaşların devlete duyulan güven duygusu güçlenmiştir.
- Özel sektörden yaklaşık 5.000 civarında mühendis ve teknisyen, yaklaşık 10.000 civarında da idari ve diğer personel olmak üzere toplam 15.000 elemanın istihdamı sağlanmıştır.
- Gerek kurumsal gerekse kişisel bazda harita özel sektörü iş yapabilme yeteneği kazanmış ve yurt dışına açılıp, uluslararası platformda rekabet edebilecek bilgi, tecrübe ve ekipman seviyesine ulaşmıştır.
- 2000 yılında Türkiye genelinde TKGM'ye iş yapan aktif harita ve kadastro şirket ve bürolarının sayısı 20 iken bu sayı 2014'de 355'e yükselmiştir. 2014 yılı itibarıyla Harita ve Kadastro özel sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin toplam cirolarının önemli bir kısmını TKGM'ne verilen hizmetler oluşturmaktadır.

Gelinen nokta itibariyle, Ülkemizde kadastro yapımı yönüyle sorunlu birimler hariç, kadastro çalışmaları tamamlanmış olup, kadastro müdürlüklerince;

- 3402/22-a Uygulaması (yenileme),
- 2/B Alanlarının Kadastro ve Güncellenmesi,
- Orman Kadastro,
- Grafik (sayısal olmayan) Kadastro Paftaların Sayısallaştırılması,

Çalışmalarına başlanılmış ve böylece mevcut personel buralarda görevlendirilmiştir. Söz konusu projelerden elde edinilen deneyimler ve kazanılan tecrübeler ışığında, TKGM tarafından yeni projeler hayata geçirilmiştir.

KADASTRONUN YENİLENMESİ ÇALIŞMALARI

Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP)

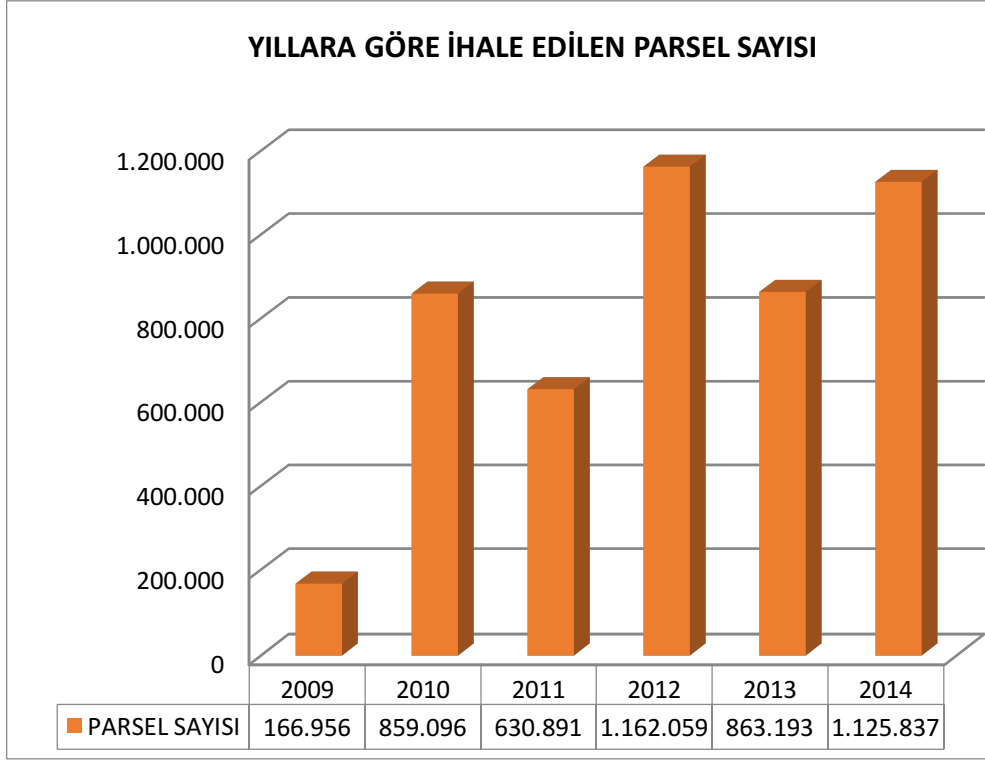
Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Dünya Bankası arasında imzalanarak 3 Ağustos 2008 tarihinde yürürlüğe giren İkraz Anlaşması kapsamında uygulanmakta olan Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP);Dünya Bankası kredisi ile gerçekleştirilmektedir. Proje Bütçesi 125 milyon AVRO' dur. Projenin sonunda; Türkiye genelinde yaklaşık 3,1 Milyon parselin sayısal ve hukuksal formda bilgisayar ortamına aktarılması sağlanmış olacaktır. Taşınmazların gerçek değerlerine ilişkin bir veri tabanı oluşturulmasında politika belirlenmiş olacak, Kadastro harita ve bilgilerinin bilgi sistemine uyumlu hale getirilmesiyle de ülkemizdeki e-devlet çalışmalarının kadastro ayağı tamamlanmış olacaktır.

Ayrıca proje kapsamında; Kadastro haritalarının sayısal kadastro ve tapu bilgilerini destekleyecek şekilde yenilenmesi ve güncellenmesi, sayısal tapu ve kadastro bilgilerinin kamu ve özel sektör kuruluşlarının hizmetine sunulması, tapu ve kadastro müdürlüklerinde müşteri hizmetlerinin iyileştirilmesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'nün insan kaynaklarının geliştirilmesi ve Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme için en iyi uluslararası uygulamaların benimsenmesine yönelik politikaların ve kapasitenin geliştirilmesi yoluyla, tapu ve kadastro hizmetlerinin etkililiğini ve verimliliğini arttırmak hedeflenmiştir.

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerinden gelen talepler doğrultusunda, ülkemiz genelinde öncelikle 8.100.000 parselin yenilenmesine ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. TKMP kapsamında, 2009-2014 yılları arasında Dünya Bankası kaynakları ile toplam, 4.808.032 parselin yenileme ihalesi gerçekleştirilmiştir.

Kamu İhale Kanunu (KİK) Kapsamında Yapılan Yenileme Çalışmaları

TKMP kapsamında yürütülen yenileme çalışmaları ile eş zamanlı olarak 2009-2014 yılları arasında Genel Bütçeden (Döner Sermaye kaynakları dahil) 1.229.543 parselin ihalesi gerçekleştirilmiştir. Böylece, Dünya Bankası ve Genel Bütçe (Döner Sermaye dahil) kaynakları ile toplam 6.037.575 parselin ihalesi gerçekleştirilmiştir.



Şekil 1

SONUÇ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kurum kaynakları ile yürüttüğü çok sayıda çalışmaya ek olarak, 2001 yılından bu yana Dünya Bankası finansmanı ve teknik işbirliği ile ülkemiz için altyapı niteliği taşıyan katma değeri yüksek projeler gerçekleştirmektedir.

Söz konusu projeler, TKGM'nün vatandaşlara sunduğu hizmetlerin nitelik, hız ve kalitesinin uluslararası standartlara ulaşmasında olduğu kadar, kamu sektörü ve özel sektördeki kullanıcı ve paydaşlara planlama, politika oluşturma ve karar alma bakımlarından, yasal ve teknik olarak ancak kurumumuz tarafından karşılanması mümkün olan temel veri ve bilgilerin sunumunda da önemli katkılar sağlamıştır.

TKGM proje finansmandan yararlanmanın yanı sıra Dünya Bankası'nın sağladığı teknik desteği kendisi için uluslararası bilgi ve teknoloji paylaşım platformu olarak değerlendirmiş, hem faydalanıcı olarak hem de bilgi ve tecrübe birikimini diğer ülkelerle paylaşarak kendi alanında ülke dışında da söz sahibi hale gelmiştir.

KAYNAKLAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Stratejik Planları
Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi İlerleme Raporları

TÜRK KADASTRAL SİSTEMİNİN İHRACI

Ahmet Altun

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Uzmanı, Ankara.
aaltun@tkgm.gov.tr

ÖZET

Ülkelerin gelişmesinde büyük bir önem arz eden ve arazi yönetiminin temelini oluşturan kadastro faaliyetleri Ülkemizde Osmanlıyla başlayıp Cumhuriyet döneminde devam ederek günümüze kadar gelmiştir. Taşınmaz mülkiyetinin korunması, harita yapımı ve kadastro alanında Ülkemiz;“Türk kamu yönetiminde stratejik bir öneme sahip olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü özelinde” uluslararası standartta bir kamu ve özel sektör tecrübesine sahiptir. Çalışmanın içeriğinde harita ve kadastro faaliyetlerindeki Türkiye tecrübesinin yurtdışına nasıl ve hangi araçlarla ihraç edileceği üzerine bilgi verilecektir.

Anahtar Kelimeler: Kadastro, Kadastro İhracı, Kalkınma, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı, Kadastral Hizmetler Ofisi.

ABSTRACT

Cadastre activities that propose a great role in the development of countries and form a sound basis for the land arrangement, extant to present starting from ottoman empire and proceeding through the Republican era. Protection of immovable property, mapping and in the field of cadastre, our country has a private and state sector experiment. In the content of this Study , it will be informed how the experiment of turkey on cadastre and mapping activities will be exported to overseas

Key words: Cadaste, Cadastre Export, Development, Cadastral Services Office, General Directorate Of Land Registry And Cadastre, Turkish Cooperation and Coordination Agency.

GİRİŞ

Türkiye son on yılda yaşadığı değişim ve ekonomik gelişim sayesinde uluslararası alanda yapıcı ve uzlaşmacı bir aktör olarak yerini alırken, kamu ve özel sektörde sahip olduğu idari ve teknik alandaki birikimlerini Dünya ülkeleri ile paylaşma çabasındadır. Türkiye'nin gelecek hedeflerine uygun olarak dışa açılımda önemli katkı sağlayacak ve farkındalık yaratacak sektörlerden biri de "Harita- Kadastro" sektörüdür. Dünyada, şuan itibariyle Dünya Bankası'na aktif olarak yürütülen kadastro projelerinin ekonomik büyüklüğü 2.900 milyar dolardır.³⁵

Türk harita sektörü; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce uluslararası ihale tekniklerine uygun olarak yürütülen Türkiye Kadastrounun Bitirilmesi Projesinde ve Tapu ve Kadastro

³⁵ <http://www.worldbank.org/> erişim tarihi (26.03.2015)

Modernizasyon Projesi uygulamalarında ve diğer projelerde başarılı bir performans sergilemiş olup dünyada devam eden kadastral hizmet yapım işlerinde görev almaya hazır hale gelmiştir. Bu çalışmayla Türkiye'nin dışa açılımına ve ekonomik kalkınmasına yeni bir enstrüman olarak Türk kadastral sisteminin ihracını ekleyerek katkıda bulunmayı hedeflemekteyiz.

Çalışmanın ikinci bölümünde kadastronun ortaya çıkışı ve ekonomik kalkınmadaki rolü ele alınmıştır. Üçüncü bölümde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün temel yapısı, yürüttüğü projeler ve Türkiye kadastronunun mevcut durumu işlenmiştir. Dördüncü bölümde Türkiye'nin dış politika aracı olan TİKA'nın organizasyon yapısı ve projeleri irdelenmiştir. Beşinci bölümde Türk kadastral sisteminin yurtdışına ihracı proje taslağı gösterilmiştir. Son olarak sonuç kısmında ise çalışmanın önemli sonuçları belirtilmiştir.

KADASTRONUN ORTAYA ÇIKIŞI VE EKONOMİK KALKINMADAKİ ROLÜ

Tarihin akışı içerisinde insanlığın yerleşik hayata geçişi ve toprağın insan yaşamındaki önemi doğrultusunda oluşan gelişmeler, toprak mülkiyetine sahiplenme düşüncesini ve ihtiyacını doğurmuştur. Taşınmaz mal, ekonomik ve toplumsal yaşamda, tarihin her dönemi için en önemli unsur olmuş ve onun bu özelliği, toprak insan ilişkilerine hukuki boyutta bir düzenleme getirilmesini, toplumsal barış ve sosyal düzenin sağlanması bakımından zorunlu kılmıştır. Bu gereklilik ise bir kamu hizmeti olan kadastro ihtiyacını doğurmuştur.

Kadastro kavramı, toprağın ve toprağın üzerindeki varlıkların kayıt altına alınmasında ve mülkiyet sahipliğinin oluşmasında çok önemli bir unsurdur. Kadastro; taşınmaz malların geometrik ve hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilinin oluşumunu sağlayan hukuki ve teknik bir işlemdir³⁶

Kadastro, bir ülkede yaşayan insanlar için mal emniyeti ve bunu Devlet güvencesi ile koruma olduğu kadar, toprağa dayalı bütün üretim faaliyetleri ve, kamuya hizmet verecek alanların temininde birinci derece rolü olan bir hizmet üretim sektörüdür. Kadastronun ürettiği bilgiler, vatandaşların taşınmazlarla ilgili sorunlarına çözüm getirirken, Devlet hizmetlerinin yürütülmesinde temel altyapıyı oluşturur ve Devletin bütçesine de maddi katkılar sağlar.³⁷

Tapu- kadastro ve harita bilgileri olmadan, toprağa getirilen projelendirme faaliyetlerinin hiç birisini başarmak mümkün değildir.

Kadastronun Ekonomik Kalkınmadaki Rolü

21.yüzyılı yaşadığımız günümüzde küreselleşme, kentleşme, teknolojik ilerlemeler, sürdürülebilir kalkınma gibi etmenler toprağı, toprağın kullanımını, kaydını ve dolaşımını daha da önemli kılmaktadır. Tüm ülkelerin hedefinde sürdürülebilir kalkınma arayışları önemli bir yer tutmaktadır. Bu hedefe ulaşabilmelerinin temel bileşenlerinden bir tanesini, arazi ve mülkiyet kavramları ve bunların etkin yönetimi oluşturmaktadır. Günümüzde kadastroya artık sürdürülebilir kalkınmanın önemli bir bileşeni olarak bakılmaktadır.

Anayasa Mahkemesi Yaklaşımı

³⁶ <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/erişim tarihi 26.03.2015>

³⁷ Çete, M. "Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı Doktora Tezi", KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon

T.C. Anayasa Mahkemesi de, Türkiye’de taşınmaz malları, kalkınma etkinliklerinde göz önünde bulundurulması gereken önemli bir girdi olarak değerlendirmektedir. Konu ile ilgili olarak, 08.02.1973 gün ve Esas No: 1972/52, Karar No:1973/5 sayılı kararında, aşağıdaki görüşü ortaya koymuştur:³⁸

- Kadastro gayrimenkul servet plasmanlarının en emin koruyucusudur.
- Ülkede büyük ölçüde taşınmaz mal serveti vardır. Medeni Kanunumuz, taşınmaz mallar karşılık gösterilerek tedavülü düzenlemiştir. Kredi sisteminin temeli ise kadastrodur.
- Kadastro ile oluşturulacak tapu sicilleri yardımı ile, Taşınmaz mallara değişim kabiliyetini ve ekonomik işlevlerini kazandırmak mümkün olur.”
- Ülkede uygulanan birçok vergi kadastral verilere dayanmaktadır. Bina, arazi ve bunlara ek vergiler, kazanç vergileri vb. hep taşınmaz malın gelirin dayananıdır. Bir gelir vergisinin, kadastrosu tamamlanmamış bir ülkede başarı ile uygulanması çok zordur.

Yine Anayasa Mahkemesi Türkiye kadastrosunu;

- ✓ Ülke çağdaş kimliğinin bir simgesi,
- ✓ Taşınmaz yüzölçümlerinin kesin ve gerçek tanımı,
- ✓ İmarın ve mekâna ilişkin düzenlemelerin ilk koşulu,
- ✓ Arazi ıslahının tek aracı,
- ✓ Taşınmazların vergilendirilmesinde devletin dayandığı büyük kuvvet,
- ✓ Ulusal dayanışmayı bozan etkenleri ortadan kaldıran toplumsal bir varlık,
- ✓ Taşınmazlarla ilgili yatırımların en güvenli koruyucusudur.

Hernando De Soto Yaklaşımı

Dünyada Kadastro ve Kalkınma arasındaki ilişkiyi anlatan birçok görüş, kitap, çalışma yer almaktadır. Bunlardan biride Perulu, Nobel Ödüllü ekonomist Hernando De Soto’dur. DeSoto “Sermayenin Sırrı” adlı kitabında; Genel olarak, Batı ülkelerinin Doğu ülkelerine göre ekonomik açıdan kalkınmış olduğunu bunun ilahi bir yazgı olmadığını ve her ülkenin zengin olabileceğini ifade etmektedir. Gelişmiş ülkelerle gelişmemiş Üçüncü Dünya Ülkeleri arasındaki ekonomik gelişmişlik farkını, "mülkiyet sistemi" ile açıklayan Hernando De Soto, gelişmekte olan ülke ekonomileri için tek çıkış yolunun yoksulların elindeki kayıt dışı mülkiyetin sisteme kazandırılması olduğunu öne sürmektedir. De Soto'ya göre, her ülke gelişebilir, her toplum zengin olabilir. Bunun için ilk yapılması gereken, gayrimenkul mülkiyetini hukuki tanıma ve koruma altına almak ve iktisadi süreçlere dahil etmektir. Zira, sermayenin olmadığı ülke yoktur. Her ülke sermaye üstünde oturur. Ama kimi ülkeler bu sermayeyi kullanır ve zenginliğe ulaşırken, kimi ülkeler varlık içinde yokluk çeker. Örneğin evler tapulu olmayan araziler üzerine kurulmuştur Bu varlıklar, üzerindeki hakların yeterince belgelenmiş olmamasından dolayı, kolaylıkla sermayeye tahvil edilememekte, kredi almak için ipotek edilememekte ve bir yatırım aracı olarak kullanılamamaktadır.³⁹

³⁸ [http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/Kararlar_Bilgi_Bankasi/erisim_tarihi_\(26.03.2015\)](http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/Kararlar_Bilgi_Bankasi/erisim_tarihi_(26.03.2015))

³⁹ De Soto H., 2005 Sermayenin Sırrı (Thy My stery of. Capital). Çeviren: Murat AYGEN, Liman Kitapları: 5, Ankara

TKGM KURUMSAL YAPISI VE TÜRKİYE KADASTROSUNUN MEVCUT DURUMU

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı olarak faaliyet yürüten TKGM'nin taşra teşkilatı; 22 bölge müdürlüğü, 81 kadastro müdürlüğü ve 957 tapu sicil müdürlüğünden oluşmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 167 yıllık Birikim ve tecrübesiyle Türkiye genelinde kadastro hizmetlerini 81 Kadastro Müdürlüğü ile gerçekleştirmektedir.

Ülkemizde Kadastro hizmetleri, Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak ve mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak amacıyla;

- ✓ Tesis kadastrusunun yapımı,
- ✓ Kadastro yenileme ve güncelleme,
- ✓ 2/b alanlarının kadastrosu ve güncellenmesi,
- ✓ Orman kadastrosu,
- ✓ Tespit harici bırakılan yerlerin kadastrosu,
- ✓ Afet kadastrosu,
- ✓ Taşınmazların vergiye esas değerlerinin belirlenmesi,
- ✓ Tescile konu her türlü harita ve planların kontrolü ile arşivlenmesi

hizmetlerini kapsamaktadır.

Yurdumuzda kadastro faaliyetlerine ilk kez, “5 Şubat 1912 (1328) , Konya ilinin Çumra ilçe merkezi ile köylerinde başlamış ve günümüze kadar gelmiştir. Söz konusu çalışmalar Kadastro Müdürlükleri tarafından yerine getirilmekteydi. 2003 yılından itibaren henüz kadastrosu yapılmamış yerlerin özel sektörden hizmet satın alınması suretiyle kadastro çalışmalarının bitirilmesi hedeflenmiş ve “*Tesis Kadastrusunun Tamamlanması Projesi*” uygulamaya konulmuştur. Proje kapsamında; çalışma metodunun değiştirilerek özel sektörden hizmet satın alınması yoluna gidilmiş ve **12979** birimin kadastro çalışmaları tamamlanarak sonuç bilgileri vatandaşlarımızın kullanımına sunulmuştur. *Tesis Kadastrusunun Tamamlanması Projesi*” sonucunu sayısal formatta, bilgi sistemlerine uygun daha kaliteli ve verimli sonuçlar elde edilerek kısa bir zaman diliminde Türkiye kadastrusunun **% 99.4’ü** bitirilmiştir.

Ülkemizde anayasayla güvence altına alınan ormanlarının tescil edilmesini sağlamak amacıyla yapılan orman kadastrosu çalışmalarını yürütmekteyiz. 2005 yılında, verilen yetkiyle tesis kadastrosu yapılmakta olan birimlerde orman kadastrosu çalışmaları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaya başlanmıştır. 2005 yılından bu güne kadar yaklaşık **80.283.945 bin km2** orman alanının kadastrosu tamamlanmıştır. Bu defa 2013 yılında verilen yetki ile de kadastrosu veya tapulaması tamamlanan çalışma alanlarında orman kadastrosu çalışmalarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılması öngörülmüş ve çalışmalara başlanılmıştır. Bu kapsamda 2015 yılında 81 İlde 5527 birimde **1.933.128** hektarlık alanda orman kadastrosu yapmayı planlamaktayız. Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde,31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini kaybeden yerler olarak tanımlanan 2B kadastro çalışmaları kapsamında yaklaşık **750.000** taşınmazın 2/b kadastrosu yapılmıştır.

Eski teknolojiye göre üretildikleri için günümüz ihtiyaçlarına cevap vermeyen veya teknik sebeplerle yetersizlikleri görülen kadastro haritalarının yenilenerek yeniden üretilmesini, ilk tesis kadastrosu sırasında yapılan teknik hataların düzeltilmesini ve sayısallaştırılmasını kapsayan yenileme çalışmaları Ülke genelinde devam etmektedir. Bugüne kadar Genel Bütçeden ve Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi kapsamında Dünya Bankası kaynaklarından yaklaşık 6.037.575 parselin ihalesi gerçekleştirilerek 3.700.000 parselin yenileme çalışmaları tamamlanmıştır.⁴⁰

TÜRKİYE İŞBİRLİĞİ VE KOORDİNASYON AJANSI VE PROJELERİ

Uluslararası alanda başta Türk dilinin konuşulduğu ülkeler olmak üzere gelişmekte olan ülkelere teknik yardım sağlamak amacıyla “Türk Teknik Yardım Kuruluşu” kimliği ile TİKA, 1992 yılında kurulmuştur. Türk İşbirliği ve Koordinasyon Ajansı Başkanlığı bugün 38 işbirliği ortağı ülkede 39 Program Koordinasyon Ofisi ile faaliyet göstermektedir. 90’lı yılların başında Orta Asya ile faaliyetlerine başlayan TİKA’nın Balkanlar, Ortadoğu ve Kuzey Afrika, Güney Kafkasya, Güney Asya ve Orta Asya ülkeleriyle mevcut güçlü ilişkilerini pekiştirdiğini hızla değişen dünyada Türkiye’nin daha önce iletişime geçmediği Sahra altı Afrika, Latin Amerika ve Asya-Pasifika bölgelerine yönelik açılımlar gerçekleştirerek somut işbirliğine dayalı yakın ilişkiler inşa etmeye çalışmaktadır. TİKA bugün Türk dış politikasının ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Yardımlar ülkemizin Prestijini artırıp güçlü ülke algısını olumlu etkilemektedir.

TİKA Projelerinin Değerlendirilmesi

Dünyada yaşanan hızlı ve çok yönlü değişimler ülkelerde yeni ihtiyaçlar doğurmuş buda TİKA projelerinde dönüşüme neden olarak yeni arayışları beraberinde getirmiştir. TİKA bir yandan ekonomik ve ticari alanda yeni işbirliği imkânlarını araştırmakta ve gelişmekte olan ülkelere yönelik teknik yardımların çeşitliliğini artırmaya çalışmaktadır.

2010 yılı harcamalarının bölgesel dağılımına baktığımızda göre Kafkasya ve Merkez Asya % 36,18’lik payla ilk sırada yer almış olup Balkanlar ve Doğu Avrupa’nın, % 32,88’lik payla TİKA kaynaklarının ağırlıklı olarak değerlendirildiği ikinci bölge olmuştur. Söz konusu bölgeyi, % 23,31’lik payla Orta Doğu takip etmiştir. TİKA tarafından Afrika kıtasına verilen yardımların, genele oranı ise % 8,86 dolayında seyretmiştir.⁴¹

2013 yılına gelindiğinde TİKA Proje sayılarının dağılımına bakıldığında; ülkemizin Afrika ülkeleriyle olan ilişkilerinin gelişmesine paralel olarak proje yoğunluğu da bu bölgede oluşmuştur. İkinci sırada Asya Bölgesi, üçüncü sırada ise Balkanlar gelmektedir.⁴²

2010 yılında en çok yardım alan ülkelere baktığımızda sırasıyla Afganistan, Makedonya, Lübnan yer almıştır. Aynı sıralamaya 2013 yılı için baktığımızda sıralamanın Filistin, Tunus ve Somali olarak değişmiştir.⁴³

⁴⁰ <http://www.tkgm.gov.tr/tr> erişim tarihi (26.03.2015)

⁴¹ <http://store.tika.gov.tr/yayinlar/faaliyet-raporlari/faaliyet-raporu-2010.pdf> erişim tarihi (26.03.2014)

⁴² <http://www.tika.gov.tr/yayinlar/faaliyet-raporlari/23> erişim tarihi (26.03.2014)

⁴³ İbid

Bu durum bize TİKA yardımlarının Türk dış politikasının önceliklerine, dünyada yaşanan gelişmelere ve değişimlere göre şekil aldığını göstermektedir. Öte yandan, Türkiye'nin yaptığı resmi kalkınma yardımlarına baktığımızda, OECD tarafından açıklanan son verilere göre, 2013 yılında 3,3 milyar dolara ulaştığımızı görüyoruz.

TİKA kaynaklarının kullanımına baktığımızda %80'inden fazlası sağlık, su, eğitim, idari-sivil altyapılarda kullanılmaktadır. Yine TİKA projelerini sektörel bazda incelediğimizde TİKA sosyal alt yapılar ve hizmetler, ekonomik alt yapılar ve hizmetler, üretim sektöründe faaliyet göstermektedir. Harita- Kadastro" sektörünün TİKA projelerinin genel konseptinde belirleyici olarak yer almadığını görmekteyiz.

TASLAK PROJE DÖKÜMANI

PROJENİN ADI: Türk Kadastral Sisteminin İhracı Projesi

PROJENİN UYGULAMA BÖLGESİ: Orta Asya, Güneydoğu Avrupa, Afrika, Latin Amerika

PROJENİN UYGULANACAĞI ÜLKELER: Azerbaycan, Kırgızistan, Kazakistan, Özbekistan, Türkmenistan, Bosna-Hersek, Gürcistan, Arnavutluk, Moldova, Romanya, Makedonya, Kosova, Bosna Hersek, Slovenya, Arnavutluk, Moğolistan, Güney Afrika, Nijerya Angola, Kenya, Gana, Etiyopya, Tanzanya, Nijerya, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Kenya, Libya, Bangladeş, Sudan, Afganistan, Gine, Mozambik, Kamerun, Burkina Faso ,Kongo, Angola, Brezilya, Arjantin, Jamaika, Meksika, Şili, Kolombiya

PROJE SEKTÖRÜ: Harita ve Kadastro Sektörü.

PROJE KONUSU: Kadastral Hizmetler Ofisi (Proje kapsamında kurulması öngörülen ofis), aracılığıyla hedef ülkelerde Harita ve Kadastro Yapımı.

PROJE SÜRESİ :5 Yıl

PROJENİN AMACI:

Kısa Vadeli Amacı: Hedef ülkeler ile Harita ve Kadastro Sektörü alanında işbirliğinin başlatılarak Türkiye'nin Harita ve Kadastro yapımı alanındaki potansiyelinin karşı ülke mercileri tarafından tanınmasının sağlanması.

Uzun Vadeli Amacı: Türk harita ve Kadastro sektörü özellikle son yıllarda yabancı finansmanla yürütülen projeler sonucu kazanılan uluslararası ihalelere katılım deneyimleri ve iş deneyim belgeleri ile dışa açılacak duruma gelmiştir.

Özellikle Orta Asya, Balkanlar, Avrasya, Kafkasya, Afrika, Latin Amerika gibi coğrafyalarda harita ve kadastro hizmetleri henüz tam oluşmamıştır. Bu bölgelere Türk kadastral sisteminin ihracı ülkemiz adına önemli bir fırsat teşkil etmektedir. Projenin hayata geçmesiyle Ülkemizin etkinliğinin ve kamuoyundaki algısı daha güçlü şekilde hissedilecek ve tarihi, kültürel bağlarımız olan soydaşlarımız ve diğer halklarla mevcut gönül bağımızın güçlendirilmesine katkı sağlayacaktır. Projenin başka bir amacı kalkınma yolunda ve geçiş dönemindeki ülkelerin kadastrsal sistemlerinin altyapısını oluşturarak kalkınmalarına yardımcı olmaktır.

PROJENİN GEREKÇELERİ:

İç Gerekçeler:

- Ülkemiz son 10 yılda yaşadığı değişim ve ekonomik gelişim sayesinde uluslararası alanda yapıcı ve uzlaşmacı bir aktör olarak yerini alırken Dünya Ülkeleriyle ekonomik, ticari ve siyasi alanda daima yeni işbirliği imkânlarını araştırmaktadır.
- Türkiye'nin gelecek hedeflerine uygun olarak dışa açılımda önemli katkı sağlayacak ve farkındalık yaratacak sektörlerden biri de "Harita- Kadastro" sektörüdür.
- Ülkemiz Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü paralelinde harita yapımı ve kadastro alanında uluslararası standartta bir kamu ve özel sektör tecrübesine sahip olup çok önemli ve uzmanlık gerektiren Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)Projesi,Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS)Projesi, Tapu Arşiv Bilgi Sistemi (TARBİS) Projesi, Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP),TUSAGA-Aktif(Cors-TR)Projesi,Harita Bilgi Bankası Projesi (HBB),Sürekli Kurumsal Gelişim Projesi (SKGP),Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Projesi (TUCBS),Tesis Kadastrounun Tamamlanması Projesi,Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi,2/B Kadastro ve Orman Kadastrounun Bitilmesi Projesi,KKTC Kadastro Yenileme Projesi gibi projeleri yürütmekte ve sonuçlandırmaktadır.

Dış Gerekçeler:

- Günümüzde kadastro artık sürdürülebilir kalkınmanın bir bileşeni olarak görülmektedir. Tüm ülkelerin hedefinde sürdürülebilir kalkınma arayışları önemli bir yer tutmaktadır. Bu hedefe ulaşabilmelerinin temel unsurlarından bir tanesi kadastro paralelinde, arazi ve mülkiyet kavramları ve bunların etkin yönetimi oluşturmaktadır.
- Dünyadaki reform süreçlerine bakıldığında, Ülkelerin kadastro verilerinin güncel hale getirilerek parsel tabanlı mekânsal bilgi sistemlerinin gerekli kıldığı sayısal formatta yeniledikleri görülmektedir.
- Özellikle Orta Asya, Balkanlar, Avrasya, Kafkasya, Afrika, Latin Amerika, gibi coğrafyalarda harita ve kadastro hizmetleri henüz tam oluşmamıştır.
- Dünyada, şuan itibarıyla Dünya Bankasınca aktif olarak yürütülen kadastro projelerinin ekonomik büyüklüğü 2.900 milyar dolardır.

PROJENİN YÜRÜTÜLMESİ: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kadastral Hizmetler Ofisi (Proje kapsamında kurulması öngörülen ofis), Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve TİKA ve tarafından ortaklaşa yürütülecektir.

PROJENİN PARAMETRELERİ: Teknik yardım alan ülkeler ile,

- Kadastro Yapımı
- Kadastro Yenileme Çalışması
- Sayısal Kadastral Harita Üretimi
- Arazi Toplulaştırma
- Taşınmaz Değerleme
- Coğrafi Bilgi Sistemleri Kurulumu

Alanlarında işbirliğinin yürütülmesidir.

Bu proje ile Teknik yardım alan Ülkelerde;

- Ekonomik kalkınmanın sağlanması ve yoksulluğun azaltılması,
- Vergi gelirlerinin artırılması,
- Düzenli kentleşmenin sağlanması,
- Yatırım ortamının iyileştirilmesi,
- Uluslararası standartta işleyen bir Arazi Kayıt Sistemi'nin oluşturulması,
- E-devlet, mekânsal bilgi sistemlerinin altlığının oluşturulması,
- Kamusal hizmetlerinin toprak ve mülkiyetle ilgili yasal altyapısının oluşturulması (kırsal ve kentsel kalkınma, yol, baraj, sulama, kamulaştırma, arazi düzenlemeleri v.b.)
- Tarımsal verimliliğin artırılması,

Hedeflenmektedir.

PROJE KURGUSU: Ülkemizin "Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesinde" gösterdiği üstün performans sebebiyle Dünya Bankası nezdinde kredibilitesi çok yüksektir. Bu kredibiliteden yararlanmak ve ülkemize katma değer sağlamak ve bu sektörde dünyada yer almak için, *Kurulacak olan Kadastral Hizmetler Ofisi aracılığıyla Dünya Bankasının başka ülkelerde yürütmüş olduğu kadastryla ilgili ihalelere veya Dünya Bankasından bağımsız kadastry ihalelerine girecektir. İhaleyi kazanması halinde özel sektöre ihale edecektir.*

PROJENİN HAYATA GEÇEBİLMESİ İÇİN YAPILMASI GEREKENLER

- Dünya Bankasının mevzuatı incelendiğinde Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Dünya Bankası ihale şartlarına göre açılan kadastry ihalelerine hukuken girme imkanı yoktur. Söz konusu ihalelere girebilmek için Sermayesinin tamamı devlete ait olan, tüzel kişiliğe ve faaliyetlerinde özerkliğe sahip, sorumluluğu sermayesi ile sınırlı İktisadi Devlet Teşekkülü niteliğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla ilgili "Kadastral Hizmetler Ofisi"nin kurulması öngörülmektedir.
- Harita- Kadastro" sektörünün TİKA projelerinin genel konseptinde belirleyici olarak yer almadığını görüyoruz. Öncelikle Türkiye İşbirliği ve Kalkınma Ajansınca TİKA Projelerine yeni bir enstrüman olarak Türk Kadastral Sisteminin İhracının bir politika olarak benimsenmesi ve "Harita- Kadastro" sektörünün TİKA projelerinin genel konseptinde belirleyici bir enstrüman olarak yer alması gerekmektedir.
- TİKA'nın faaliyette bulunduğu coğrafyada kadastryonun önemini ve kalkınmadaki rolünü anlatıcı girişimlerde bulunarak ilgili ülke kamuoylarının dikkatini konu üzerine çekmek için gerekli faaliyetlerde bulunarak teknik yardım alan ülkeye proje önerisi olarak sunulmalıdır.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve TİKA arasında karşılıklı yardımlaşma ve işbirliği protokolü gerçekleştirilmelidir.
- Türk kadastryal sisteminin ihracı konulu harita sektörüyle geniş katılımlı Çalıştaylar düzenlenmelidir.

SONUÇ

Bu çalışmaya kadastryonun ekonomik kalkınmadaki rolü anlatılarak başlanılmıştır. Daha sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kurumsal yapısı ve yürüttüğü projeler incelenmiş ve gelinen noktada Türkiye kadastryosunun mevcut durumu anlatılmıştır. Yine çalışmada Türkiye'nin dış politika aracı olan TİKA'nın temel yapısı, görevleri ve yürüttüğü projeler

incelenmiştir. Ülkemizin harita ve kadastro yapımındaki köklü tarihsel kamu ve özel sektör tecrübesinin yurtdışına ihracının nasıl ve hangi araçlarla paylaşılacağı üzerine bir tasarım yapılmaya çalışılmış ve taslak proje hazırlanmıştır.

Günümüzde dünyada sürdürülebilir kalkınmanın bir bileşeni kabul edilen Türkiye'nin gelecek hedeflerine uygun olarak dışa açılımda önemli katkı sağlayacak ve farkındalık yaratacak sektörlerden biri olan "*Harita- Kadastro*" sektörüdür. Türk harita ve Kadastro sektörü özellikle son yıllarda yabancı finansmanla yürütülen projeler sonucu kazanılan uluslararası ihalelere katılım deneyimleri ve iş deneyim belgeleri ile dışa açılacak duruma gelmiştir. Özellikle Orta Asya, Balkanlar, Avrasya, Kafkasya, Afrika, Latin Amerika gibi coğrafyalarda harita ve kadastro hizmetleri henüz tam oluşmamıştır. Bu bölgelere Türk kadastral sisteminin ihracı ülkemiz adına önemli bir fırsat teşkil etmektedir. Projenin hayata geçebilmesi için Sermayesinin tamamı devlete ait olan, tüzel kişiliğe ve faaliyetlerinde özerkliğe sahip, sorumluluğu sermayesi ile sınırlı İktisadi Devlet Teşekkülü niteliğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla ilgili "*Kadastral Hizmetler Ofisi*"nin kurulması öngörülmüştür. Yine Projenin verimli bir şekilde uygulanabilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve TİKA arasında karşılıklı yardımlaşma ve işbirliği protokolünün hayata geçirilerek *Harita- Kadastro*" sektörünün TİKA projelerinin genel konseptinde belirleyici bir enstrüman olarak yer alması sağlanmalıdır.

Sonuç olarak Projenin hayata geçmesiyle Ülkemizin etkinliğinin ve kamuoyundaki algısı daha güçlü şekilde hissedilecek ve tarihi, kültürel bağlarımız olan soydaşlarımız ve diğer halklarla mevcut gönül bağımızın güçlendirilmesine katkı sağlayacaktır. Yine Bu projenin hayata geçirilmesi, Türkiye ekonomisine döviz girdisi sağlayarak dış açıkların giderilmesine, işsizliğin azaltılmasına, ödemeler bilançosunun iyileştirilmesine önemli bir katkı sunacaktır.

KAYNAKLAR

<http://www.worldbank.org/> erişim tarihi (26.03.2015)

<http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/> erişim tarihi 26.03.2015

Çete, M., "Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı Doktora Tezi", KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon

<http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/Kararlar Bilgi Bankası/> erişim tarihi (26.03.2015)

De Soto H., 2005 Sermayenin Sırrı (Thy My stery of. Capital). Çeviren: Murat AYGEM, Liman Kitapları: 5, Ankara

<http://www.tkgm.gov.tr/tr> erişim tarihi (26.03.2015)

<http://store.tika.gov.tr/yayinlar/faaliyet-raporlari/faaliyet-raporu-2010.pdf> erişim tarihi (26.03.2014)

<http://www.tika.gov.tr/yayinlar/faaliyet-raporlari/23> erişim tarihi (26.03.2015)