

## TÜRKİYE’DE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ HARİTA-TAPU VE KADASTRO SEKTÖRÜ İÇİN ÖNEMİ

Şaban İNAM<sup>1</sup>, Esra SONEL<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Selçuk Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Konya, Türkiye, sinam@selcuk.edu.tr

<sup>2</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara, Türkiye, esrasonel@gmail.com

### Özet

Kentler; üzerinde yaşayan toplumun özelliklerine, göç, sanayileşme, savaş, afet vb. etkenlere bağlı olarak değişip şekillenmektedir. Kentlerin bu şekillenmelerinin daha sağlıklı ve yaşam kalitesinin daha yüksek olması, planlama ve bu planın yaşama geçirilmesiyle gerçekleşir. Son dönemlerde kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yapılan planlamalar da nitelikli şehirler oluşturulmasını hedeflemektedir. İnsanların yerleşik hayata geçmesi ile harita-tapu-kadastro sektörü de oluşmuştur. Tapu ve kadastro hizmetleri yanında kent planlaması ve şehirleşmenin düzenli bir şekilde yürütülebilmesi için bu sektöre büyük görevler düşmektedir. Bu sayede sektör bir taraftan hizmet üretirken diğer taraftan da kendisini yenileme ve mülkiyete ilişkin bilinen sorunları giderme şansı bulacaktır. Günümüzde, planlı kentleşmede etkin olarak önemli görevler üstlenen harita-tapu-kadastro sektörünün, kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunları ve başarılı bir dönüşüm için ne yapılması gerektiğini incelemek, bu çalışmanın içeriğini oluşturacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Türkiye kadastro; kentsel dönüşüm uygulamaları; harita-tapu-kadastro sektörü.

## THE IMPORTANCE OF URBAN REGENERATION APPLICATIONS IN TURKEY FOR MAP-LAND REGISTRY AND CADASTRE SECTOR

### Abstract

Cities are changing and shaping depend on the qualities of society, immigration, industrialisation, war, disaster etc. factors. Due to the planning and implementation of this plan is occurred, these modellings of cities are healthier and higher of quality of life. Recently, the plans which have been done in the scope of the urban regeneration works have been aimed to establish qualified cities. Map-land registry and cadastre sector also

occurred with the people lead to settled life. This sector has a great role on land registry and cadastre services as well as urban planning and urbanization to be carried out regularly. Thus, this sector will find a chance to overcome troubleshoot related produce service as well as refresh itself and issues of property. Nowadays, in this study, the problems encountered in urban regeneration application for a successful conversion and examine what needs to be done by the sector of map, land registry and cadastre which plays an important role on planned urbanization will be investigated.

**Keywords:** The cadastre of Turkey; applications of urban regeneration; map-land registry-cadastre sector.

## **1. Giriş**

İnsanların yerleşik hayata geçmesi ile kentleşme olgusu meydana gelerek kentler oluşmaya başlamıştır. Daha sonra kentlerde aşırı nüfus yığılmaları ile ortaya çıkan yasadışı yapılaşma, ulaşım yetersizliği, sağlıksız ve yetersiz altyapı oluşumları, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma ihtiyacı kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır.

Kentsel dönüşüm süreci; Türkiye’de sanayi devriminden sonra kentlerde sanayi oluşumları ile başlamış ve köyden şehre göç sebebiyle giderek artan bir gecekondulaşma ve çarpık kentleşme ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu çarpık ve sağlıksız kentleşmeyi planlama eksiği olan imar uygulamaları ve imar afları da körüklemiştir. Bunların sonucunda kentler insanların ihtiyaç duyduğu sosyal donatı ve modern yaşam alanlarından uzaklaşmıştır. Harita-tapu-kadastro sektörünün oluşumu da tıpkı kentleşme gibi ilk olarak insanların yerleşik hayata geçmesi ile başlamıştır. Yerleşik hayata geçen insan toplulukları yaşamlarını sürdürmeleri için ikamet amaçlı kullanılmak üzere arazi aramışlardır. Arazilerin kullanılması ve sahiplik olgusunun oluşması sonucunda ise sektörün ilk çalışmaları ortaya çıkmıştır.

Harita-tapu-kadastro sektörünün en önemli sorunlarından birisi, kadastro ve tapu sicil bilgilerinin yeteri sağlıkta ve güncel olmayışıdır. Günümüze kadar farklı mevzuat, ölçek, harita altlığı, kullanılan ölçme yöntemi, koordinat, pafta sistemi çeşitlenmesinde üretilmiş kadastral bilgi ve belgeler ile tapu sicilinde kayıtlı veriler ve farklı sistemlerde üretilen (ED-50, ITRF, yerel nirengi ağı, grafik kadastro vb.) kadastro paftaları kamulaştırma, toplulaştırma, imar uygulamaları vb. çalışmalar sırasında altlık olarak

kullanılacağından; var olan hata ya da teknik yetersizlikler sorun oluşturmakta, teknik yönden proje verimliliğini etkilemektedir. Güncel olmayan tapu sicili bilgileri malik tespiti ve mülkiyeti kullanımda sorun oluşturmaktadır. Bu sorunlar, harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde proje üretimi ve uygulanması aşamalarında da aksamalara neden olmaktadır. Mühendislik projelerinin gelişimi açısından bahsi geçen hataların düzeltilmesi; güncel, kullanılabilir ve ilgili yönetmelik esaslarına uygun bilgi ve belgeler haline dönüştürülmesi gerekmektedir.

Sektörün bilinen böylesi sorunları ile mülkiyeti kullanıma bağlı olası sorunlara alternatif çözüm yöntemi olarak kullanılabilir olan kentsel dönüşüm çalışmaları; ülkemizde nitelikli kent yerleşimleri oluşturma ve eski/köhnemiş yerleşmeleri sağlıklı hale getirmede etkin olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları, dönüşüm alanlarına giren kısımda kadastro ve tapu sicili verilerinin ve tapu-fen arşivi belgelerinin yenilenmesine/güncellenmesine olanak sağlayacak; bu sayede sektörün beklediği yenilenme de sağlanmış olacaktır.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm çalışmaları, bir taraftan harita-tapu-kadastro sektörü için önemli bir yenileme aracı durumunda olurken; diğer taraftan kentlerin yeni bir şehirleşme ve kent kültürü oluşturma anlayışı içerisinde ele alınıp, fiziksel çevre kalitesini yükseltmede önemli bir araç olacaktır.

## **2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmaları**

Kentsel dönüşüme gerekçe oluşturan olaylar teknik, ekonomik ve sosyal boyutta farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm; kent içindeki tarihi bir yerleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı veya pek çok sosyal ve yer sorunu barındıran bir konut alanında veya ‘hızlı ve sağlıklı’ gelişen kentlerde ortaya çıkan yasadışı yapılaşma, ulaşılabilirlik, sağlıklı ve yetersiz altyapı arzı, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma ihtiyacından da doğabilir.

Olağan kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler; Türkiye için düşünüldüğünde, ülkemize özgü kentleşme özellikleri ve sorunları ile yakından ilişkili olduğu görülür. Türkiye’de kentler; aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunların her biri, ülkemiz için kentsel dönüşüm ihtiyacını doğuran faktörlerdir.

Olağandışı kentsel dönüşüm nedenlerini ise, depremler başta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, ülkemizde depremler başta olmak üzere doğal afetler ve olası afet risklerinin kentlerin yenilenmesi ihtiyacını doğuran unsurlar olduğu görülmektedir. Örneğin, İstanbul tarih boyunca çok sayıda büyük deprem yaşamış, aynı yerde yıkıp-yapma ve onarımlarla kent yeniden inşa edilmiştir. Afetler, kent için yenileme yanında yeni imar düzenlemelerinin hayata geçmesi fırsatını ortaya çıkarmıştır. Bu kapsamda, Türkiye’de afetin ardından ve afet olmadan önce mevcut tehlike karşısında riski en aza düşürmek amacıyla yeri değiştirilen yerleşim yerleri de vardır. Türkiye’de meydana gelen depremler içinde Marmara ve Düzce Depremleri(1999); neden oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen yenileme ve risk azaltma uygulamaları yanında, İstanbul başta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltmaya dayalı dönüşüm çalışmaları açısından da dönüm noktasını oluşturmuştur.

Kentsel Dönüşüm çalışmaları, doğal süreçler içerisinde, zorlama olmadan ve kendi dinamikleri dâhilinde mevcut durumdan bir başka duruma geçişi de ifade eder. Bu açıdan bakıldığında, gerekli koşulların etkin olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm kaçınılmazdır. Kentsel dönüşüm çalışması yapılmasına karar verip uygulama sürecini başlatan merci de sıklıkla yerel yönetimler(ilçe ve büyükşehir belediyeleri) olmak üzere kimi zaman da(TOKİ örneğinde olduğu üzere) merkezi yönetim adına tasarruf kullanan idareler olmaktadır.

### **3. Harita-Tapu-Kadastro Sektörü**

“Harita-Tapu-Kadastro Sektörü” deyiimi, planlı kalkınma dönemine girdiğimiz ilk yıldan itibaren kullanılmaya başlanmıştır. Avrupa Birliği’ne tam üye olarak katılma sürecinde olan ülkemizde, yatırım hizmetlerinde alt yapıyı oluşturan ve tükenir kaynaklarımızdan olan topraklarımızın planlaması, verimli kullanılması ve gelecek nesillere aktarılmasında harita-tapu-kadastro sektörünün hizmetleri önem arz eder. Sektöre genel çizgileriyle bakıldığında, mevcut ve oluşacak taşınmaz malların akit ve tescil işlemlerini üstlenen bir tapu, ona bağlı bir tapu fen; taşınmazları kadastrolayan bir kadastro, imar faaliyetlerinin temel hizmeti olan halihazır harita ve parselasyon plânlarının yapımını üstlenen İmar Kuruluşları görülür.

Ülkemizde Harita Genel Komutanlığı(HGK), Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü(TKGM), İlBank, Belediyeler, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri gibi birçok kamu kurumunun yanında özel sektör tarafından da temel harita çalışmalarına ilişkin faaliyetler yürütülmektedir.

#### 4. Türkiye Kadastrounun Mevcut Durumu

Türkiye’de kadastro çalışmalarına 1912 yılında Konya’da örnek uygulamalar ile başlanmış, ancak Balkan Savaşı, Birinci Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı nedenleri ile çalışmalara ara verilmiştir. Türkiye’de sistematik olarak kadastro çalışmalarına 1934 yılında çıkarılan 2613 sayılı “*Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu*” ile başlanmıştır. Halen çalışmalar 1987 tarih ve 3402 sayılı “*Kadastro Kanunu*” na göre yürütülmektedir [1]. Kadastro çalışmaları günümüzde %99 oranında tamamlanmış olup; orman, mera, güvenlik vb. sebeplerden dolayı tamamlanamayan köy ve mahalleler bulunmaktadır.

Kadastro, taşınmazları hukukun, kamu yönetiminin, genel ekonominin, istatistiksel ve bilimsel araştırmaların gereksinim duyduğu biçimde tespit eden ve gösteren bir kamu hizmetidir. Günümüz Türkiye’sinde plana dayalı bir taşınmaz mal sicil sisteminin kurulabilmesi, sınır ve mülkiyet güvenliğinin sağlanabilmesi için temel araç olarak kabul edilmektedir. Bunun yanında, kadastro toprağa ve yapılara ilişkin her tür bilginin toplanabilmesi, depolanabilmesi, yeryüzü ile ilişkili her tür planlama ve projelendirme çalışmaları, hazırlanan plan ve projelerin araziye aktarılabilmesi için gerekli altlık olarak kabul edilmektedir. Tablo 1’de 2014 yılı Mayıs ayı sonu itibarıyla, Türkiye kadastrounun durumu gözükmektedir. Ayrıca kadastro çalışmaları sonunda üretilen kadastro haritalarının, ölçü yöntemlerine göre durumu Tablo 2’de, koordinat sistemlerine göre durumu Tablo 3’de, ölçeklerine göre durumu Tablo 4’de, pafta altlıklarına göre durumu ise Tablo 5’de gösterilmiştir. Tablolar halinde verilen bu mevcut durum, “Türkiye’de kadastro arşivinin yenilenerek ulusal konumsal veri altyapısını oluşturmada kentsel dönüşüm ve benzeri projeli her uygulamanın bir fırsat olarak değerlendirilmesi gerektiği” sonucunu ortaya koymaktadır [2].

Tablo 1. Türkiye Kadastro Durumu ( TKGM, 2014)

Toplam Birim		Biten Birim		Devam Eden Birim		Sorunlu Birim (orman, sınır ihtilafı, kadastro istenmemesi vb.)	
Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy
17715	34705	17663	34164	19	187	26	274
52420		51827		206		300	
		%98.87		%0.39		%0.57	

Tablo 2. Ölçü Yöntemlerine Göre  
Kadastro Haritalarının Durumu  
(TKGM 2013)

Ölçü Yöntemi	Pafta Adedi	Yüzdesi
Prizmatik	49955	7.84
Grafik	106371	17.05
Sayısal	258802	40.29
Klasik	32713	5.02
Fotogrametrik	79344	12.98
Kutupsal	99905	15.45
Fotoplan	627	0.10
Takeometrik	8463	1.27
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100.00</b>

Tablo 3. Koordinat Sistemlerine Göre  
Kadastro Haritalarının Durumu (TKGM  
2013)

Koordinat Sistemi	Pafta Adedi	Yüzdesi
ITRF	113607	17.86
Fransız	20	0.00
Mevzii	93910	14.76
Ülke	319312	50.19
Koordinatsız	109331	17.19
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100.00</b>

Tablo 4. Ölçeklerine Göre Kadastro Haritalarının Durumu (TKGM 2013)

Ölçek	Pafta Adedi	Yüzdesi
100	47	0.01
200	212	0.03
250	10	0.00
400	4	0.00
500	26694	4.20
1000	275885	43.36
1200	2	0.00
1500	5	0.00
2000	162322	25.51
2500	20052	3.15
3000	47	0.01
4000	288	0.05
5000	149797	23.55
6000	2	0.00
8000	5	0.00
10000	808	0.13
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100</b>

Tablo 5. Pafta Altlıklarına Göre Kadastro Haritalarının Durumu (TKGM 2013)

Altlık Türü	Pafta Adedi	Yüzdesi
Astrolon	278499	43.78
Alüminyum	32578	5.12
Karton	100112	15.74
Diazo	64159	10.09
Polyester	135907	21.35
Kağıt	18350	2.88
Aydinger	198	0.03
Asetat	185	0.03
Film	678	0.11
Fotograf	676	0.11
Muşamba	47	0.01
Ozalit	845	0.13
Plastik	1829	0.29
Şeffaf	2089	0.33
Selülon	28	0.00
<b>Toplam</b>	<b>636180</b>	<b>100</b>

## 5. Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Yaşanan Kadastro Sorunları

Günümüzden 40-50 yıl önce oluşturulmuş ve arşivin önemli bir bölümünü oluşturan grafik ve yarı grafik nitelikli kadastro bilgileri, “mülkiyete devlet güvencesi vermek” olarak belirlenen amacına uygun işlevi yerine getirmekten uzak olup,

projelerin ve yatırımların çok yönlü beklenti ve gereksinimleri karşısında yetersiz kalmaktadırlar. Kadastro, yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmettir. Ancak, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş bilgi ve belgelerin günümüzde teknik nedenlerle yetersiz kalması, toplumun sosyo-ekonomik yapısındaki dinamizme paralel olarak gelişen beklentilere cevap verememesi, günün koşullarına ve teknolojilerine uygun duruma getirilememesi karşısında, kadastro da kendisinden çok yönlü beklentilere cevap veremez duruma düşmüştür. Özetle, mevcut durum için şunlar söylenebilir:

- Kadastro üretim dönemlerinde kullandığı alım yöntemlerinin çeşitliliği ve niteliğine bağlı olarak eldeki birçok belgenin geçerliliği veya kullanılabilirliği konusu tartışmaya açıktır.

- Üretilmiş belgelerde değişiklikleri izleme ve güncelleme işlemleri yapılamamıştır.

- Son dönemde üretilmekte olan belgelerde bile mülkiyet boyutunun dışında diğer tabaka bilgileri yetersiz kalmaktadır.

- Bu sorunların giderilmesine yönelik olarak hazırlanan 2859 sayılı Yenileme Kanunu, çerçevesinin çok dar olması sebebiyle çok kısıtlı oranlarda uygulanabilmiş ve beklentilere cevap verememiştir.

- Günümüzde, özellikle teknik boyutu ile yeni bir harita alımı veya bütünlemesi yapılmadan hemen hemen hiçbir bayındırlık çalışmasına altlık olabilecek nitelikte belge vafına sahip değildir.

- Ülke kadastro sistemiyle etkileşimli olması gereken çevresel sistemlerle koordinasyonlu çalışmak yerine, diğer kamu kurumları gibi kendi dünyasının içerisinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

- Tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma vb. projelerin uygulanmasında ve mekansal bilgi sistemlerinin kurulmasında büyük güçlüklerin yaşanmasına neden olmaktadır [1].

Kentsel dönüşüm alanlarında yaşanan kadastral problemleri dört ana başlıkta özetleyebiliriz:

a. *Teknik nedenlerle yetersiz kalma*; paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeniyle istenen hassasiyeti sağlamaması.

b. *Uygulama niteliğini kaybetme*; paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması.



c. *Veri eksikliği görülme*; paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesi.

d. *Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme*; taşınmazların paftadaki sınırları ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmediği tespit edilen sınırları arasında hata sınırını aşan farkların bulunması, şeklinde ifade edilebilir.

Mevcut yasalarla istenen sonuçların elde edilmesi mümkün görünmemektedir. Bu yasalar sadece teknik yönden iyileştirmeye imkan tanımakta, ilgisinin talebi olmadan güncelleme yapmak mümkün olamamaktadır. Yasalardaki kısıtlamalar nedeniyle güncellemeler ve kadastradan sonra oluşan hakların tespitinin yapılamaması, taşınmaz mal maliklerinin çalışmalara ilgisizliğine neden olmakta ve sağlıklı sonuçlar alınamamaktadır. Bütün bu sorunların çözümü; kadastro haritalarının teknik yönden yetersiz kaldığı, eksikliği görüldüğü, uygulama kabiliyetini kaybettiği ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği alanlarda -kadastronun yapımı sırasında kazanılmış haklar saklı kalmak koşulu ile- bilgi sistemlerine uygun güncelleme çalışmaları ile mümkün bulunmaktadır [3].



Şekil 1. Güncelleğini yitirmiş arazi durumu.

TKGM kendisini yeniden yapılandıracak kaynakları üretme potansiyeli olan, yani tüketici olmayan bir kurumdur. Ülke kadastronunun tamamlanması ile alım-satım, veraset intikal, emlak vergisi gibi harçların ve vergilerin daha da yüksek miktarlara ulaşması mümkün olacaktır. Kurumun çağdaş bir yapıya kavuşturulması sonrasında bu kaynakların kuruma daha iyi oranlarda katma değer oluşturmasına ihtiyaç vardır. Çünkü

son 40 yıl içinde Türkiye bütçesinden tapu ve kadaströ hizmetlerine ayrılan pay 4,5 kat azalmıştır. Buna karşın kadaströ çalışmaları tamamlanan bölgelerden elde edilen tapu harçları, ülkemizde kadaströ hizmetlerine ayrılan payın 5 katından fazladır [2].

## **6. Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Harita-Tapu-Kadaströ Sektörüne Sağladığı Katkılar**

Harita-tapu-kadaströ sektörü; ülke kalkınma planlarının uygulanabilmesini hedefleyen, mülkiyet hakkına hitap eden bilgilerin teknolojinin sunmuş olduğu imkanlar çerçevesinde bilgi sistemlerinin oluşturulmasını sağlayan ve mühendislik-mimarlık projelerinin uygulama altlıklarını oluşturarak her daim canlılığını koruyan bir sektördür. Bu sektörün çalışma alanlarından birisi olan kentsel dönüşüm uygulamaları, devletin özellikle 1999 yılından sonraki planlamalarda gündeme öncelikli olarak almış olduğu insana yönelik en önemli altyapı projesidir. Bu proje sayesinde, özellikle mülkiyet bilgisinde ve kadaströ altlıklarında bulunan hatalar giderilerek kentsel dönüşüm uygulama bölgelerinde yapılan imar uygulamaları ile bir nevi yenileme(kadaströ) çalışması yapılarak ikincil bir iş yapılmasının önüne geçilmiş; maddi açıdan ülke ekonomisine de kazanımlar sağlanmış olacaktır.

Bilindiği üzere kadaströ çalışmalarına 1912 yılında başlanmış, günümüze kadar farklı sistem ve yöntemlerde üretilmiş mülkiyet tabanlı bilgi ve belgeler yıllar geçtikçe “teknolojide ve toplumsal beklentilerde meydana gelen değişiklikler ile hukuksal nedenlerden dolayı” sağlıklı olarak kullanılamaz hale gelmiştir. Harita-tapu-kadaströ sektörü açısından çok önemli olan bu bilgiler, mühendislik ve mimarlık projelerinin temelini oluşturmaktadır. Bu bilgilerin kullanışlı olması, yürütülen projelerin daha kısa zamanda tamamlanması ve hukuksal sorunların ortadan kalkmasını sağlamaktadır. Bu nedenledir ki, kentsel dönüşüm çalışmalarının altyapısı oluşturan bu bilgi ve belgelerin doğru ve güvenilir olması, sektör için oldukça önemlidir.

Toplumsal beklentilere bütüncül olarak cevap vermesi gereken bir proje olan kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-tapu-kadaströ sektörüne katkılarını şöyle özetleyebiliriz:

- Kadaströ bilgi ve belgelerinin güncellenmesini sağlar. Eski ve güncelliğini kaybetmiş kadaströ altlıkları bu sayede yenilenir. Eksik ve hatalı tapu bilgilerinin düzeltilerek yenilenmesi sağlanır. Tapu bilgilerinde karşılaşılan sıkıntıların giderilmesi

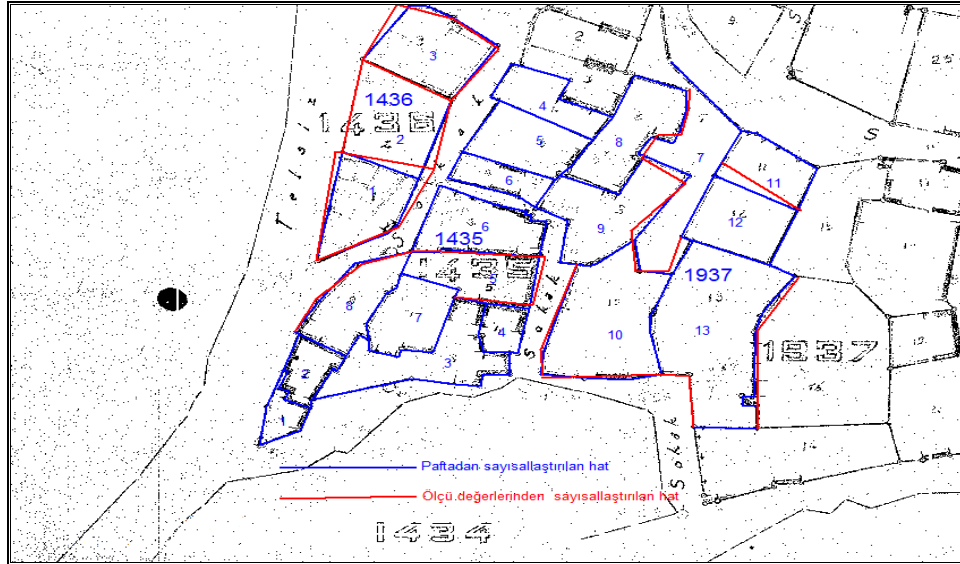
sağlanmış olur. Malik bilgileri güncellenir. Şekil 2’de, 1945 tarihinde takeometrik ve prizmatik yöntemle üretilen, mülkiyete ait geometrik durumu gösterir bir kadastro paftası görülmektedir. Günümüze kadar geçen süre içerisinde bu taşınmazlarda birçok değişiklik olmuştur. Ayrıca, 1945 tarihinde bu paftanın günümüzde kullanılan koordinat sisteminden ve ölçü yöntemlerinden farklı olarak üretilmesi nedeniyle pafta-zemin uyumsuzlukları da oluşabilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışması ile bu uyumsuzluklar giderilmiş olacak; vasıf ve mülkiyet bilgileri dışındaki teknik hatalar uygulama içerisinde yok edilecektir. Örneğin, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesine istinaden sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplardan kaynaklanan hataların giderilmesi sonucunda vatandaşlar arasında husumet çıkabiliyordu. Pafta-zemin uyumsuzluğu sonucu yıllarca arazilerini tapu sınırlarından farklı olarak kullanan vatandaşlar bu düzeltmeler sırasında veya sonrasında bu durumun farkına varıyorlar ve problemler yaşıyorlardı. Kentsel dönüşüm uygulaması ile tapu bilgileri üzerinde işlem yapılmakta olup, bu pafta-zemin uyumsuzluğu vatandaşa yansıtılmadan düzeltilmektedir. Bu sayede herhangi bir husumetin oluşması riski ortadan kaldırılıp, toplumsal barışa katkı da sağlanacaktır.

- Karton, muşamba, kağıt gibi altlıklar üzerine yapılan kadastral çizimler, kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında yenilerek günümüz standartlarına uygun (pvc, polyester gibi) pafta altlıkları üzerine aktarılmış olacak; koordinat sistemlerindeki farklılık giderilerek lokal ve ED-50 datumunda üretilen koordinat değerlerinin ITRF koordinat sistemine dönüştürülme imkanı sağlanacaktır. Herhangi bir koordinat sistemine bağlı olmayan grafik kadastro paftaları ile fotogrametrik yöntemde üretilip sayısal olmayan kadastro paftalarının bu sayede sayısallaştırması ve zemin alımları yapılarak ITRF koordinat sisteminde tanımlanması ve sağlıklı pafta altlıklarına aktarılması sağlanacaktır. Böylece, tapu ve kadastro verilerindeki güncellik ve yenileme işlemi de kendiliğinden sağlanmış olacaktır (Şekil 3 ve 4).

- Geometrisi bozuk ve çoğu yapılaşma amaçlı kullanımdan uzak kadastro parselleri, kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak nitelikli imar planı ve uygulamaları sayesinde yapılaşmaya hazır imar parseli halini alacaktır. Şekil 4’de görüldüğü üzere, sarı renk ile çevrili kısım içerisine kalan bölgede kentsel dönüşüm uygulaması yapılmış ve geometrisi düzgün yapılaşmaya uygun imar parselleri oluşturulmuştur.



Şekil 2. Koordinat sistemi bulunmayan ve güncelliğini kaybetmiş 1945 yılı kadastro haritası örneği.



Şekil 3. Kentsel dönüşüm çalışması için sayısal hale getirilen pafta.

- Şekil 5’de, kentsel dönüşüm uygulaması yapılan bölge ile Şekil 1’de verilen mevcut durum arasındaki fiziki farklılık görülmektedir. Örneğin; Ankara ili Altındağ ilçesinde, 1950 yılından sonra köylerden kentlere olan göçün doğal sonucu olarak meydana gelen yoğun gecekondulaşmanın bulunduğu yerde 1957 yılında “yapılaşmaya ilişkin kat rejimi planları” doğrultusunda imar planları yapılmıştır. 1/5000 ölçekli olarak onanan söz konusu kat rejimi planının uygulaması yapılırken parçalanmış hisseli tapu yöntemi kullanılmıştır. Yani hak sahiplerine tek tapu verilmemiş; bunun yerine hissesi adadaki tüm parsellere dağıtılarak verilmiştir. Ancak bu imar çalışmalarının hisse çözümüne yönelik olmaması sonucunda oluşan imar parsellerinde çok hisselik oluşmuş,

hisselerde birden fazla parsellere bölünmüştür. Ayrıca bu alanların büyük bir kısmının kamu(maliye hazinesi) mülkiyetinde olması sebebiyle imar planına uymayan gecekondular şeklinde yapılar oluşmaya devam etmiştir. Altındağ ilçesinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarından sonra mülkiyetteki çok hisseli tapu sorunu ortadan kalkmıştır.

- Mülkiyet konusunda yaşanan veya tapu kayıtlarında hatalı olan bilgiler kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında düzeltilerek mülkiyet sorunu ortadan kalkmış olacaktır. Tapu ve kadastro sistemindeki/arşivindeki eksiklik ve güncellik sorunları telafi edilmiş olacaktır.

## **7. Sonuçlar ve Öneriler**

Bu çalışmanın ortaya koyduğu gerçekler ışığında,

- kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleşme safhasında fiziksel çevre, mekansal ve sosyal sorunların yanı sıra teknik sorunların da göz ardı edilemeyecek düzeyde olduğu;

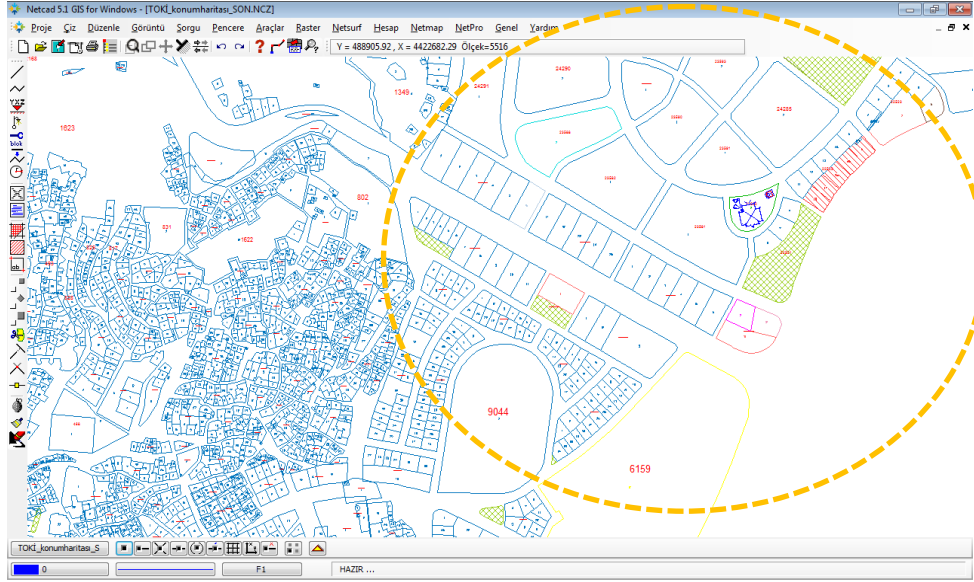
- kentlerin dengeli ve sürdürülebilir gelişimi, adil yaşam hakkı sunulması ve toplumsal refah seviyesinin yükseltilmesinin, sağlıklı bir arazi kullanım planlaması ve bunun uygulanması/zemine yansıtılması ile gerçekleşeceği [4];

- özellikle Osmanlı Devletinin son Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılan kadastro çalışmaları sonucunda tescil edilmiş alanların tapu-fen arşivlerinin halen geçerli olduğu ve özellikle şehirlerdeki eski yerleşim bölgelerinin dönüşüm uygulamalarında bu teknik problemin karşımıza çıktığı [5], böylesi sağlıklı mülkiyet altyapısına sahip yerlerde bir taraftan sorunlardan arınma diğer taraftan güncelleme-iyileştirme çalışmalarında kentsel dönüşüm uygulamalarının bir fırsat olarak değerlendirilmesi gerektiği;

- Türkiye’de günümüze kadar farklı mevzuat, ölçek, altlık, ölçme yöntemi, koordinat ve pafta açılım sistemi çeşitlenmesinde üretilmiş kadastral bilgi ve belgeler imar planı uygulamalarında altlık olarak kullanılacağından, var olan hata ya da teknik yetersizliklerin sorun oluşturacağı; bunun yanında, plandaki sınır ile zemindeki sınırların uyumsuzluğu, tescile esas yüzölçümleri ile hesaplanan yüzölçümlerin farklı oluşu, birbirine sınır olan ve farklı kadastro paftalarında yer alan parsellerin kenarlaşma ya da tescil dışı boşluk veya parsellerin birbiri üzerine binmesi, yer kontrol noktalarının tutarsızlığı, koordinat sistemleri arasında koordinat dönüşümleri, sayısal olmayan kadastro haritalarının sayısallaştırılması ve tapu sicillerinde hatalı bilgilerin bulunması

nedeniyle yaşanan sorunların halen devam ettiği [6]; bu sorunların harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde proje üretimi konusunda aksamalara neden olduğu/olacağı,

sonuçlarına ulaşılmıştır.



Şekil 4. Kentsel dönüşüm çalışmasının genel durum görüntüsü.

Kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-kadastro-tapu sektörü için önemi konusunda yardımcı ve yol gösterici olması açısından;

- mevcut bilgi ve belgelerimizi oluşturan kadastro altlıkları, büyük ölçekli haritalar, imar planları ve tapu bilgileri hatasız ve güncel olmalıdır. Farklı yöntem ve sistemlerde üretilmiş paftaların Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarına uygun hale getirilmesi için yenileme çalışmalarına mutlak ihtiyaç vardır. Harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde doğrudan ya da dolaylı faaliyet gösteren kamu kurum ve kuruluşlar ile özel sektör üzerine düşeni yapmalıdır.

- kentsel dönüşüm çalışması kapsamında yapılacak olan imar uygulamaları amacına hitap etmeli, bu çalışmaların sonucu üretilen mülkiyete ilişkin verilerin tapuya tescil edilerek 'çok amaçlı kullanıma esas veri altyapısı ve güncellemesi' sağlanmalıdır.



Şekil 5. Altındağ kentsel dönüşüm uygulaması yapılan alanın uydu görüntüsü.

- kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin çok amaçlı çözüm önerileri kurumsal paylaşımına açılmalıdır. Bu kapsamda danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ölçekte harita-etüt-proje, kadaströ, kamulaştırma, risk yönetimi çalışmaları ile her tür plan yapımı ve imar uygulaması işlerinin kentsel dönüşüm uygulamaları sürecinde yapılmasında harita-tapu-kadaströ sektörüne yoğun iş ve sorumluluk düşeceği bilinmelidir.

- kentsel dönüşüm uygulamalarına ait plan-projeleri hazırlamada yerel yönetimlere destek olacak ilkeler bütününde rehberler ve deneyimli/uzman teknik eleman istihdamı sağlanmalı; özellikle bu konuda kendisini geliştirmiş Harita Mühendislerinin

sektörümüz adına bu çalışmaların içerisinde yer alması sağlanmalıdır.

- genelde çok amaçlı kentsel dönüşüm işlemi, aynı zamanda mülkiyeti kullanımın yenilenmesi ve güncellenmesini de gerektirmektedir. Böylesi bir kentsel dönüşüm çalışmasında harita-tapu-kadastro işlevinin önemi, gerek parsel/ada bazında ve dönüşüm yapılacak alanın başka alanlara taşınarak uygulanmasında, gerekse hak ve mükellefiyetler yanında tapu sicilinde mülkiyet hakkını kısıtlayan şerhler ve irtifak haklarının sağlıklı olarak korunmasında önem arz etmektedir. Dönüşüm kurallarının kütüklere ve mülkiyet haritalarına tam olarak yansıtılması, tebligatların hızlı ve yerinde yapılması yeni önlemler almadan mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, doğru ve hızlı bir dönüşüm için gerekli önlemleri eksiksiz almış bir harita-tapu-kadastro disiplini şarttır.

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm, hem kentlerin yeniden ve yeni bir anlayışla ele alınıp fiziksel çevre kalitesini yükseltmede, hem de harita-tapu-kadastro sektörü için önemli bir yenileme aracı olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm uygulamaları; sektör içerisinde üretilen ve kullanılan verilerin iyileştirme ve güncelleme açısından ‘dönemsel bir fırsat’ olarak kullanılması sektör açısından önem arz etmektedir. Sosyal-ekonomik-teknik boyutlarda çok kapsamlı bir konu olan kentsel dönüşüm uygulamaları “*merkezi yönetim, yerel yönetim, ilgili meslek odaları, akademik çevre ile mülk sahipleri ve mekanı kullananların birlikteliğinde bütüncül bir çerçevede hangi modellerle ele alınabileceğini ve olası eylem alanlarının hangi kapsamda belirlenebileceğini gösteren bir çalışma*” olarak değerlendirilirken; mevcut hali ile mülkiyet sorunu ihtiva eden tapu ve kadastro fen arşivlerinin yenilenmesi fırsatı olarak değerlendirilmelidir.

**Not:** Tarama Makalesi nitelikli hazırlanmış bu çalışma, Selçuk Üniversitesine bağlı Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programında Yrd. Doç. Dr. Şaban İnam danışmanlığında Esra SONEL tarafından yapılan ‘Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Harita-Tapu- Kadastro Sektörü İçin Önemi’ isimli tez çalışmasından çıkartılmıştır.

### **Kaynaklar**

[1] İnam Ş, Çağla H, Kadastronun Güncellenmesi ve Kentsel Yenileme Projeleri Üzerine Bir İnceleme, TMMOB-11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara.



- [2] url 1: <http://www.tkgm.tr>
- [3] Çay T, İnam Ş, İşcan F, Ayten T, Çağla H, Ayber H, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Yeniden Yapılandırılması Üzerine Bir Çalışma, TMMOB-10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 28 Mart-1 Nisan 2005, Ankara.
- [4] Başanır A, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım-İnegöl Kenti Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2010.
- [5] Yıldız F, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Konya Şubesi Basın Bildirisi, Türkiye Gazetesi, 21.07.2005, Konya.
- [6] Çay T, İnam Ş, İşcan F, Grafik Kadastro Paftalarında Aplikasyon Problemleri, TMMOB 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 31 Mart-4 Nisan 2003, Sf: 577-585, Ankara.
- [7] HKMO, Kurultay Kapanış Bildirgesi, TMMOB 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Mayıs 2013, Ankara.