

Kadastro Bilgisi

14. Hafta

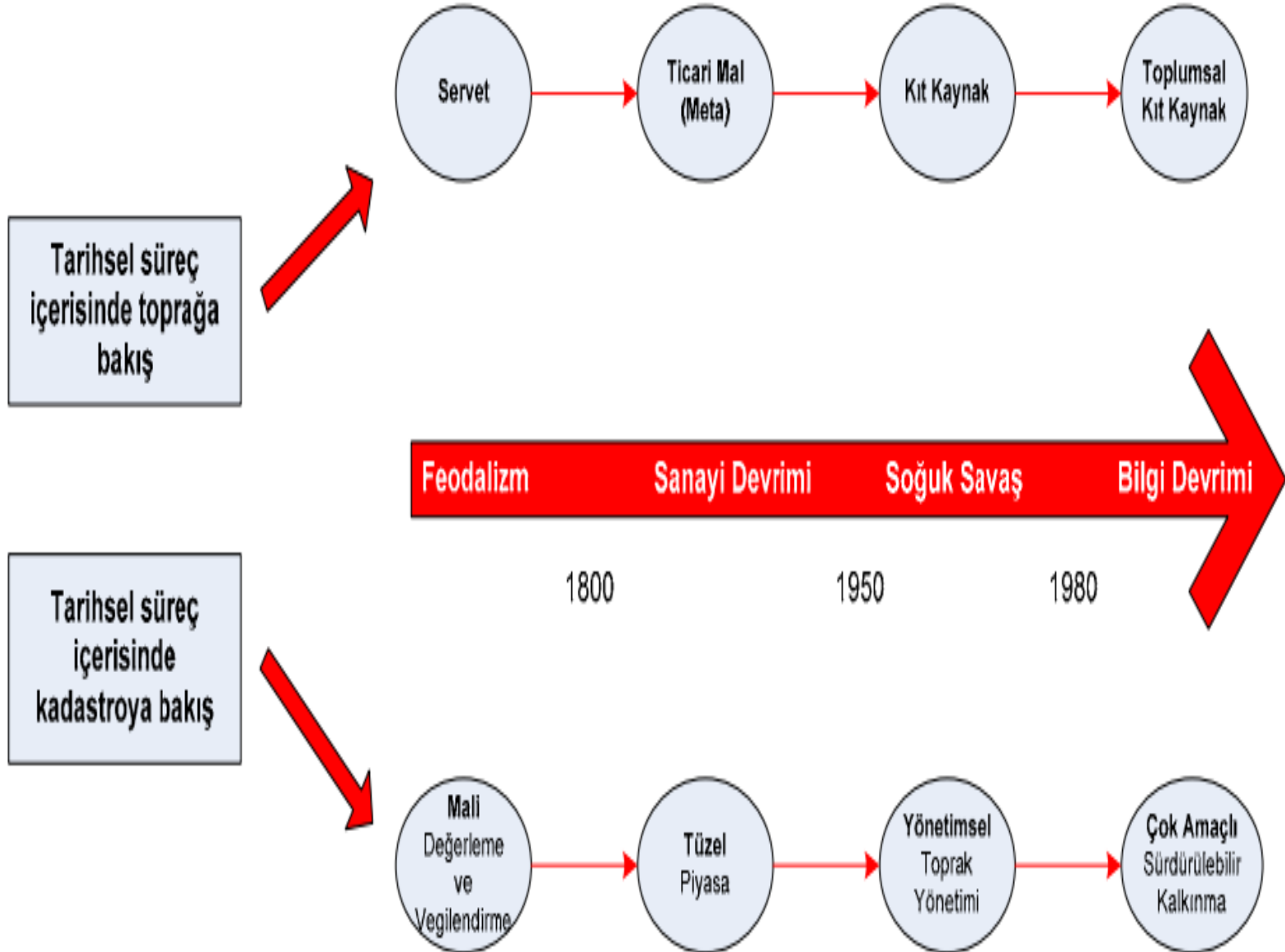
Doç. Dr. Aziz ŐIŐMAN

ÇOK AMAÇLI KADASTRO

Tarih boyunca kadastro, taşınmazın yasal iyeliğinin sınırlarını ve içeriğini belirlemede bir araç olarak kullanılmıştır. Ancak günümüzde, (küreselleşme ile birlikte) etkinlik alanı artmış, kullanıcılar tarafından *iyelik, planlama, değerlendirme ve bunların eşgüdümü ile ilgili daha çok bilgiye gereksinim* duyulmuştur .

Bunun sonucunda kadastro, sürdürülebilir kalkınmanın bir parçası olarak taşınmaz idaresine evrimleşmektedir. Bu bağlamda kadastro, *"toprak-insan ilişkilerini modellendiren, toprakla ilgili her türlü plan, proje ve hizmetlere altlık oluşturan bir bilgi sistemidir.*

Kadastronun Gelişim Yapısı



Kadastronun Faydaları

Arazi ıslahı ve düzenlemeleri için, yani arazi tasarrufu, arazi kullanımını ve arazi dağılımına ait bilgilerin temin edilmesi kadastroyu gerekli hale getirmektedir .

Kadastro çalışmalarının tamamlanması birtakım sosyal problemlerin çözümünü de kolaylaştırmaktadır. Bilindiği gibi mahkemelerdeki davaların büyük bir kısmı gayri menkullerle ilgilidir.

Kadastro çalışmaları sonunda taşınmaz mallarla ilgili teknik ve hukuki bilgi ve belgeler hazır olduğundan mahkemeler zaman yönünden daha kısa sürede karar verme imkanına kavuşmaktadır.

Kadastro, para-kredi problemlerinin çözümünde kolaylıklar sağlamaktadır. Tapu kütüklerinde kayıtlı bulunan taşınmaz mal, malikini resmi belgelere sahip hale getirmektedir. Bu belgeleri olanlar, gayrimenkullerini borçlarına karşılık teminat olarak gösterebilmekte, yasal güvence sonucu kredi temini kolaylaşmaktadır.

Kadastro güven sağlayıcı özelliği yanında, kanıt niteliği taşıdığı gibi, yatırım değerini arttırıcı özelliği de vardır.

Kadastronun Çeşitleri

1.Vergi Kadastro

2.İyelik Kadastro (Hukuki Kadastro)

3.Ekonomik Kadastro

4.Çok Amaçlı Kadastro

5.Arazi Bilgi Sistemleri

Üretilen kadastro haritaları ve özellikleri sebebi ile yaşanan sorunlar şu şekilde sıralanabilir:

- Yükseklik bilgileri yoktur. Bu yüzden, haritalardaki verilerin üç boyutlu verilerle ilişkilendirilmesi kolay ve ucuz değildir.
- Yer kontrol noktalarının çoğu kaybolmuştur.
- Paftalar ada bazında açıldığı için pafta bölümlenme sistemlerinde ve boyutlarında standart yoktur.
- Kadastro bilgilerinin günümüzdeki teknoloji ile uyumlu duruma getirilmesi, güncelleştirilmesi ve kadastral olarak yenilenmesi gerekmektedir. Çizgisel harita üzerinde değişikliklerin izlenmesi ve güncel tutulması zordur. Oysa kadastro dinamik bir yapıya sahiptir ve bilgiler sürekli değişmektedir.

- Kadastro haritalarının doğruluğuna güvenilmemektedir ve kontrolleri zordur.
- Bilgi sistemlerine altlık teşkil edecek nitelikte değildirler.

Anılan sorunların çözümü ve uygulamada birliğin sağlanması için ülke genelinde, tüm alanların kadastrosu tek bir kurum tarafından yapılmalıdır.

Neden Çok Amaçlı Kadastro?

Bilindiği gibi halen ülkemizde 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre yapılan **klasik kadastrodan beklentiler;**

1. Arazideki mülkiyete konu kadastro parselinin sınırlarını tespit ederek bir plana aktarmak ve gerektiğinde bu sınırların yeniden gösterilmesini sağlamak,
2. Sınırları belirlenen kadastro parselinin mülkiyetine ilişkin bilgileri tespit ederek sicilini oluşturmak,

şeklinde sınırlandırılmış olup, bu sistem ile arazi kullanımı, tarımsal ve endüstriyel kalkınma planları ile mühendislik projelerinin hazırlanması ve uygulanması, adaletli bir vergi sisteminin oluşturulması gibi ihtiyaçları karşılayacak bilgi ve verileri elde etmek imkanı yoktur.

*Günümüzde artık çizgi ikinci plana itilmiş,
sayılar ön plana alınmıştır. Yani, sayısal
kadaastro, **çok amaçlı kadaastro**, bilgi sistemi,
otomasyon ihtiyaç haline gelmiştir.*

Bu noktalardan hareketle **çok amaçlı kadastryu** Őu Şekilde tanımlayabiliriz:

Ülkenin topoğrafik-kadastral haritalarına dayalı olarak, taşınmaz malların sınırlarını ve hukuki durumlarını belirlemek, toprağa ilişkin her türlü projenin gereksinimi olan bilgileri toplamak, değerlendirmek, depolamak, çıktı almak, ve her an kullanıcıların hizmetine sunmak amacıyla güncel tutmak; kamu ekonomisinin, hukukun, kamu yönetiminin (merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin) ve çeşitli bilimsel araştırmaların ihtiyaç duyduğu verileri, grafikler, çizelgeler yada haritalar biçiminde sunmak çalışmalarının tümüne **çok amaçlı kadastryo** denir.

Çok Amaçlı Kadastronun Temel Bileşenleri

- 1- Arazideki mülkiyet sınırlarını ve arazinin topoğrafik yapısını gösteren topoğrafik-kadastral altlık.
- 2- Tapu Sicil Sistemi
- 3- Çok Amaçlı Arazi Bilgi Sistemi.

Çok Amaçlı Kadastro Sisteminin İçeriği

- 1- Arazilerin vergilendirilmesinde ve vergilerin toplanmasında etkili bir sistem oluşturulmalıdır (arazi değerlerinin pazar değerine uygun tespiti),
- 2- Arazilere yapılacak yatırımların harekete geçirilmesi sağlanmalıdır (Kırsal ve kentsel arazilerinin gelişiminin izlenebilmesi, araziye yapılacak yatırımları hızlandıracaktır).
- 3- Kamu yararına yapılacak planlama etkinlikleri için gerekli büyük ölçekli kadastro haritaları, arazilerin değerleri, mülk sahipleri ve ilgili kayıtlar sağlanmalıdır,
- 4- Arazi kullanımını, tarım etkinlikleri gibi araziye ilişkin değişik istatistiksel bilgiler oluşturmalıdır.

ÇOK AMAÇLI KADASTRO SİSTEMİNİN STANDARTLARI

- 1- Ülke bütününde arazi bilgisine duyulan gereksinim çok yönlü olarak incelenmelidir.
- 2- Genel ve özel bilgi ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için güncel ve yakın gelecekte var olacak teknolojik gelişmeler incelenmelidir.
- 3- Çok amaçlı kadastro sistemi çerçevesinde arazi bilgi sisteminin oluşturulması zorunluluğu içine giren elemanlar incelenmelidir.
- 4- Çok amaçlı kadastro sisteminden elde edilen sonuçlar ve sistemin bu sonuçlara bağlı olarak geliştirilmesi ile ilgili yaklaşımlar incelenmelidir.

Çok Amaçlı Kadastro Sisteminin Sağladığı Veriler

- Arazi Sınırlarının tespiti (Sınır Kadastro)
- Gerçek Arazi Değerine ve Vergilendirmeye Esas Olabilecek Bilgilerin Tespiti
- İmar ve Belediye Teknik Hizmetleri ile İlgili Bilgilerin Tespiti
- Teknik Altyapı Tesislerine ilişkin Bilgilerin Tespiti
- Toprak-Tarım Reformu ve Arazi Toplulaştırması gibi arazi ve fiziksel çevreye ilişkin planlamalar için doğru ve güvenilir bilgiler

Ölçme ve haritalama da geleneksel yöntem

Detayların ölçülerek konumlandırılması



Detayların bir haritaya çizilmesi

MODERN YÖNTEM

Detayların ölçülerek konumlandırılması



Koordinatların hesaplanması



Veri modellerine göre detayların modellenmesi



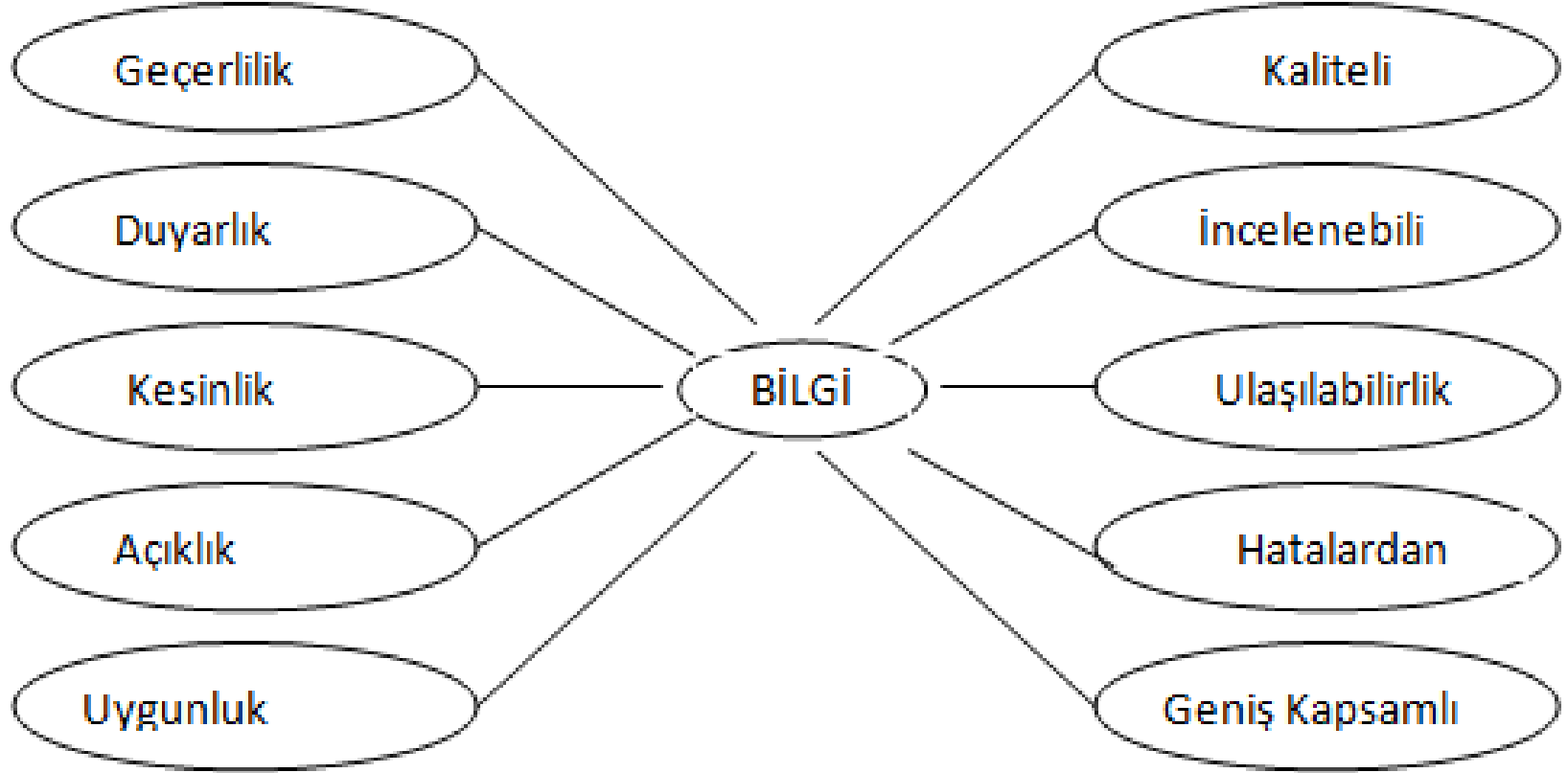
Detayların bir bilgi sisteminde depolanması



Haritaların çizimi



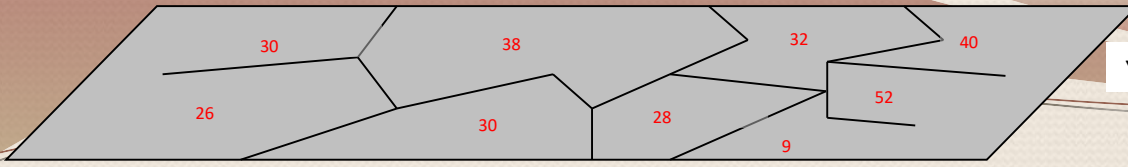
Diğer ürünlerin üretilmesi (istatistikler, raporlar, belgeler vd.)



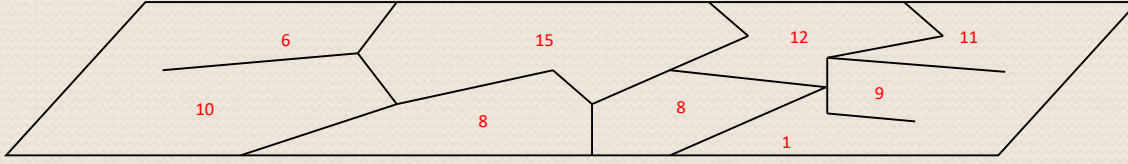
Şekil : Bilginin arzu edilen karakteristik özellikleri

Çok amaçlı kadastro şunları destekler:

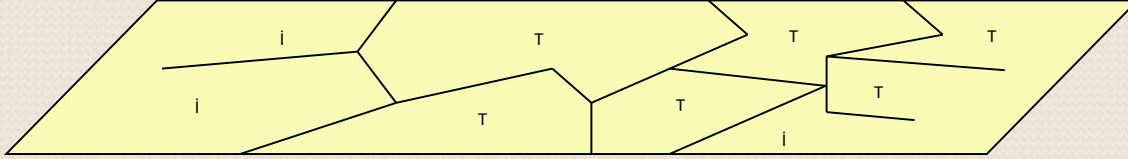
- 1- İlgili mal sahiplerine ve taşınmazlara ait hak ve mükellefiyetler ile kısıtlamalar alım, satım, ipotek, icra vb.. bilgiler,
- 2- Arazinin özellikleri, kıymeti, kullanıcısı ve malikine ait bilgiler sayesinde vergilendirmesini,
- 3- Entegre bir form içinde arazi ile ilgili tüm bilgilerin geliştirilmesini karmaşık yapıdaki problemlerin analizleri ve çözümü, arazi meselelerinin daha anlaşılabilir hale getirilebilmesi hususunda genel bir arazi yönetimi imkanını.



Yıllık Aile Geliri



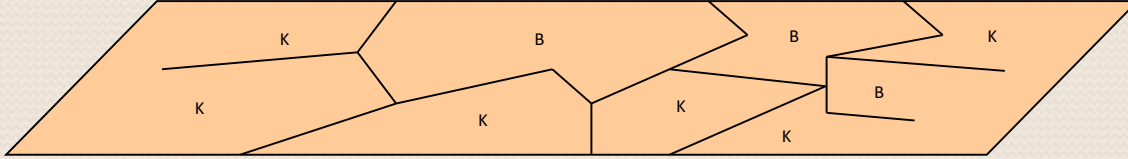
Nüfus



Arazi Kullanım Durumu

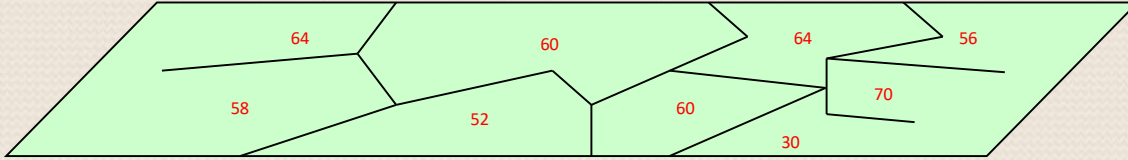
İ:Yerleşim Alanı (İkamet Edilen)

T:Tarımsal Kullanım

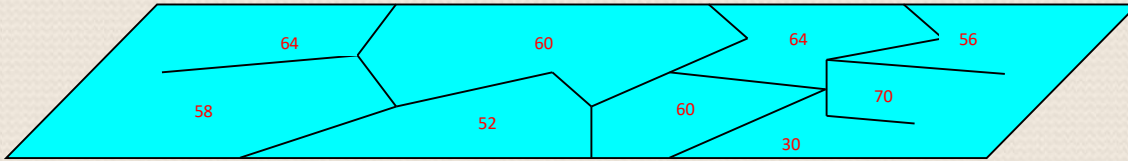


Bina Tipi

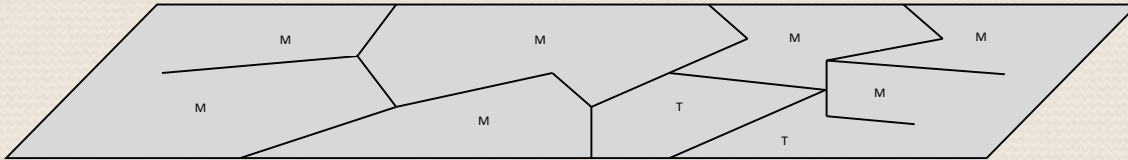
B:Betonarme, K:Kargir



İpotek Durumu



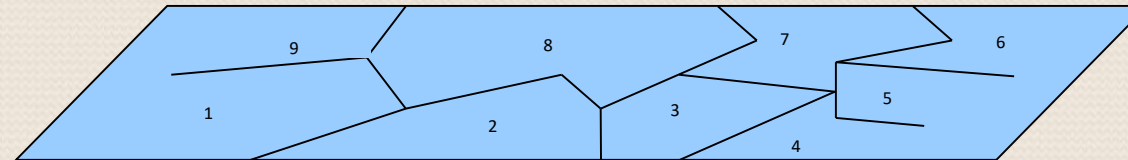
Arazinin Kıymeti



Arazi Sahipliği

M:Özel Mülkiyet

T:Belirli Bir Süre Tahsisli



Kadastro Parselleri

Çok Amaçlı Kadastroya Eklenmesi Muhtemel Kayıtlar

1. Taşınmazlarla İlgili Haklar ve Kısıtlamalar
2. Arazi Değeri ve Vergilendirme
3. Kırsal ve Kentsel Arazi Kullanımı
4. Konutlar ve Diğer Binalar
5. Nüfus ve Nüfus Sayım Bilgileri
6. İdari Sınırlar
7. Doğal Kaynaklar
8. Jeolojik Yapı
- 9.....