

# KADASTRONUN TARİHSEL GELİŞİMİ VE YENİ YAKLAŞIMLAR

Yrd. Doç. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP  
Artvin Çoruh Üniversitesi  
Mühendislik Fakültesi  
Harita Mühendisliği Bölümü

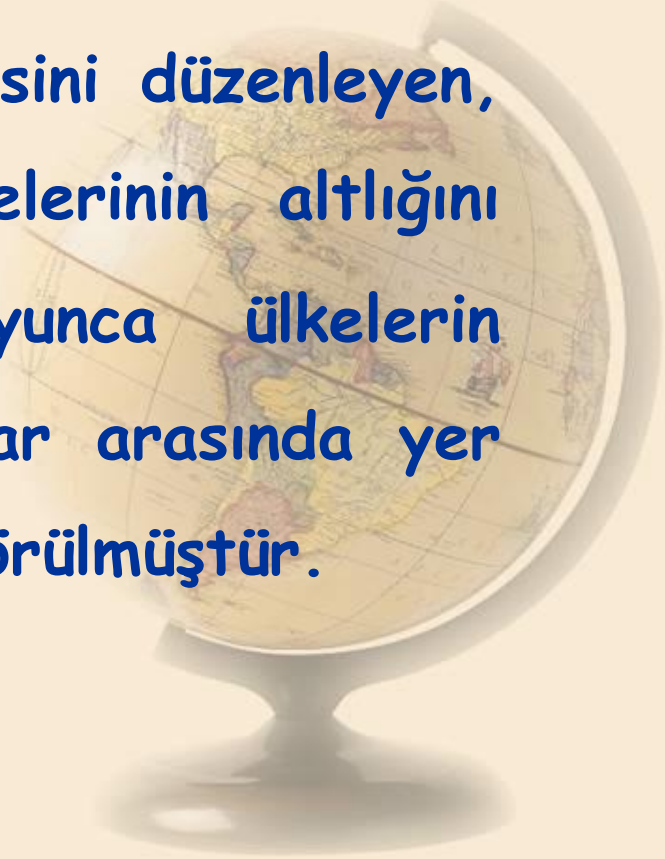
❖ **Toprak**; doğal ve ulusal varlığımızın en önemli ögesi, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir.

❖ Bir ülkede toprak sistemi düzenli işliyor ise, insanlar daha mutlu, devlet daha istikrarlı ve güçlü olmakta, toprak sistemi bozuk ise toplumda kargaşa ve yıkılmalar baş göstermektedir.



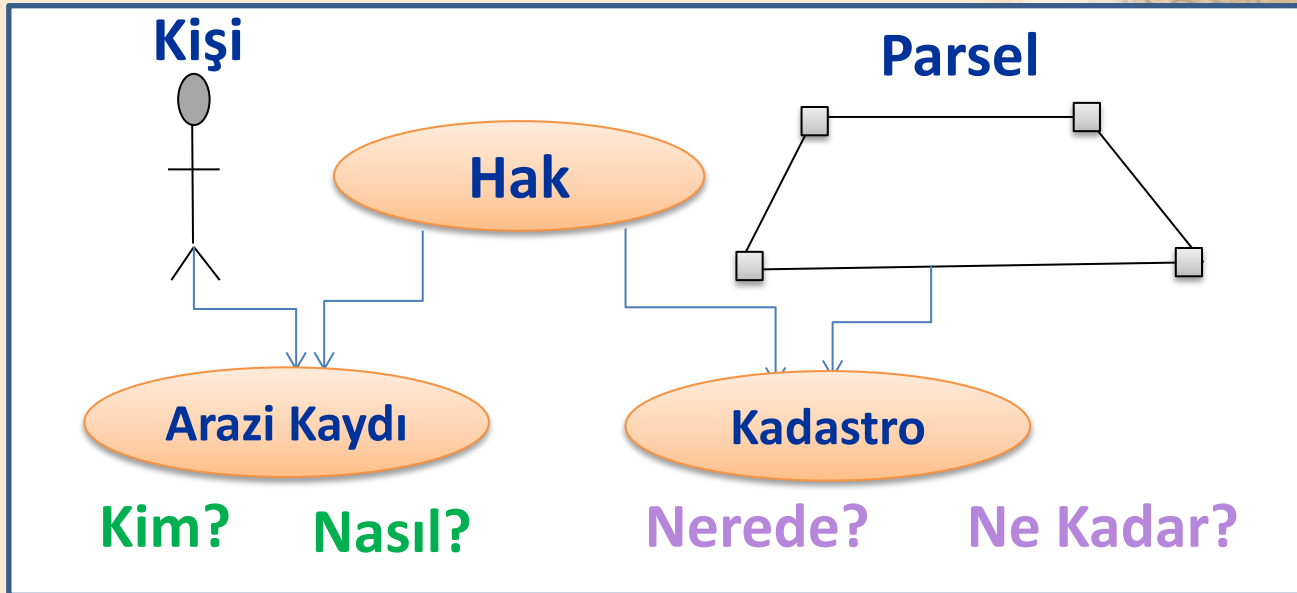
❖ **İnsanoğlu-toprak ilişkisi** uzun süre aynı kalmayan dinamik bir yapıya sahiptir.

❖ Dolayısıyla **insanoğlu-toprak** ilişkisini düzenleyen, kalkınmanın temeli yatırım projelerinin altlığını oluşturan **kadastro**, tarih boyunca ülkelerin öncelikli halletmesi gereken konular arasında yer almış ve bir kamu hizmeti olarak görülmüştür.



❖ **Türk Dil Kurumu Sözlüğüne göre kadaströ:** «bir ülkedeki arazi ve mülklerin yerini, yüzölçümünü, sınırlarını belirleyip plana bağlama işi»

❖ **Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG)'na göre:** «araziyle ilgili hak, kısıtlama ve sorumlulukların kaydını içeren parsel tabanlı ve güncel bir arazi bilgi sistemi»



# İNSANOĞLU-ARAZİ İLİŞKİSİNİN KAYIT ALTINA ALINMASI

❖ Arazideki hakların kaydedilmesinde, dünyada iki temel yaklaşım söz konusudur.

1. senet kayıt sistemi (arazi kayıt sistemi= land registration)

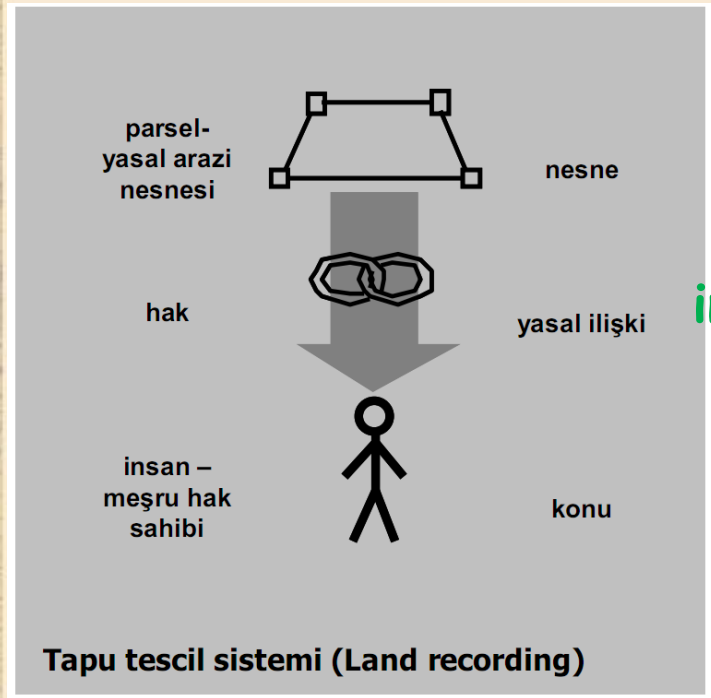
İngiltere, Amerika, Kanada, Avustralya, Fransa vb.

2. tapu kayıt sistemi (arazi tescil sistemi= land recording)

Türkiye, Almanya, İsviçre, Avusturya vb.

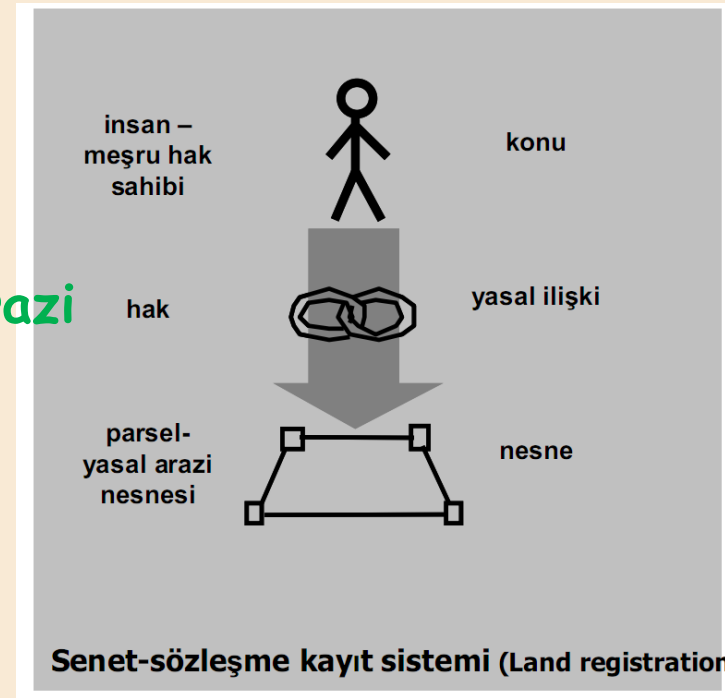


## Tapu kayıt sisteminde



- ❖ Kayıt için temel birim parseldir.
- ❖ Senet değil işlemin sonucu yani hakkın kendisi kaydedilir.
- ❖ Kaydın öncesine ilişkin tarihi bir araştırma gerekli değildir. Kütük gerçek yasal durumu yansıtır.

## Senet kayıt sisteminde



- ❖ Kayıt için temel birim senettir.
- ❖ Senet, işlemin varlığının delili iken kişilerin yasal haklarının delili değildir.
- ❖ Tapu zinciri yada isim izlemesi işlemi gereklidir. İsim izlemede kaynağına kadar gidilmesi gerekir.

insanoğlu-arazi ilişkisi

# DÜNYA'DAKİ KADASTRAL SİSTEMLER

## ❖ Harita bileşeni açısından;

- . İngiliz grubu; Ulusal Harita Kurumunun büyük ölçekli haritalarını,
- . Alman grubu; parsel tabanlı kadastro haritalarını,
- . Torrens grubu; geçici ölçme planlarını kullanmaktadır.

## ❖ Sınırların belirlenmesi açısından;

- . Sabit (belirli) sınırlar; sınır kesin olarak tanımlanır
- . Genel sınırlar; resmi kayıt sadece sınırın yaklaşık çizgisini göstermekte, kesin sınırlar ancak zeminde ilave araştırmayla oluşturulabilmektedir

## ❖ Örgütlenme yapısı açısından;

- . Merkezi (centralized)
- . Dağıtık (decentralized),

## ❖ Finansman açısından;

- . Devlet destekli
- . Kendi kendini finanse eden

## ❖ Sınır tespitlerinin yapılışı açısından;

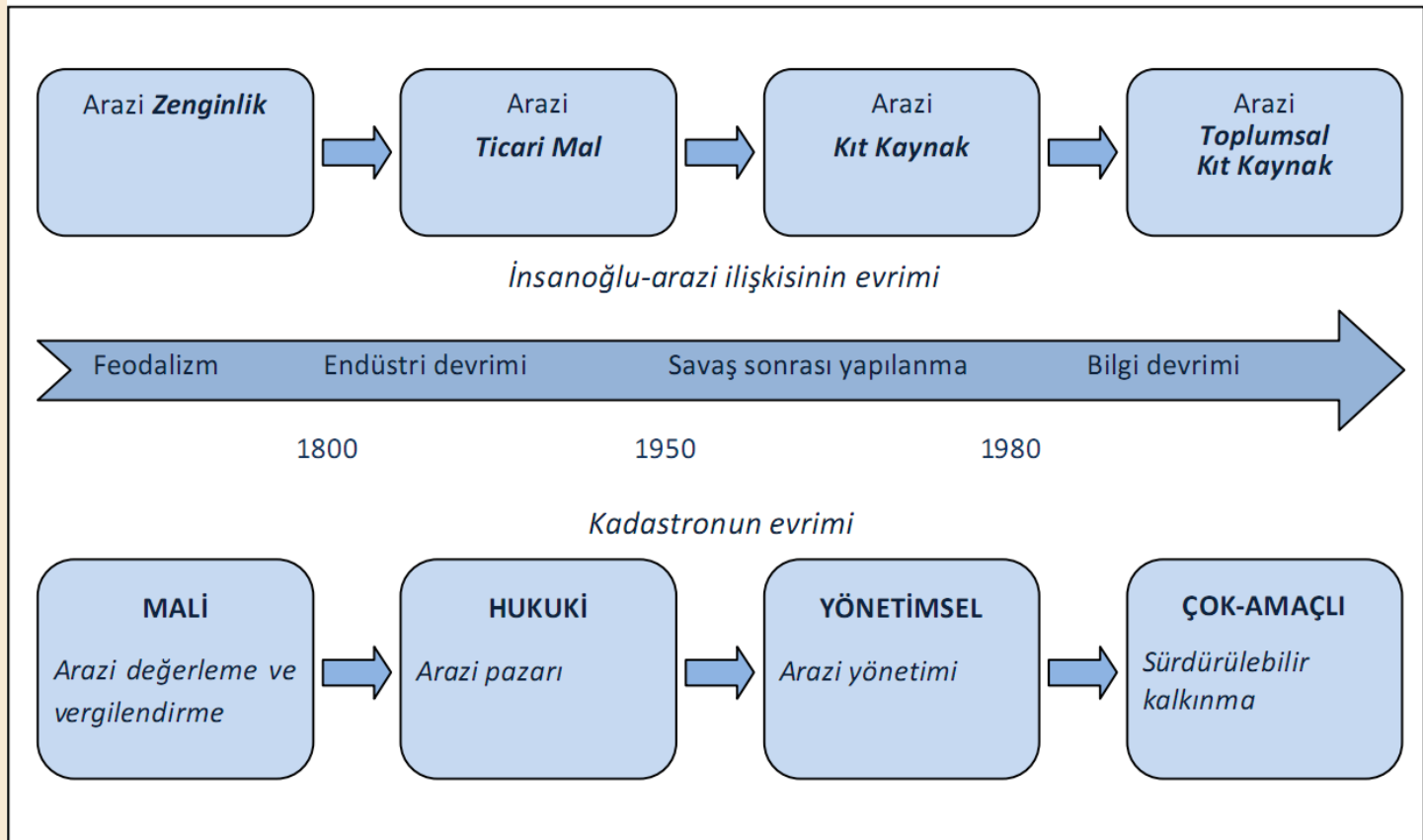
- . sistematik (systematic)
- . düzensiz (sporadic)

sınıflandırılabilir.



# KADASTRONUN EVRİMİ

- ❖ **Kadastro;** insan-toprak ilişkilerindeki değişiklikler ve gelişmelere paralel olarak; toplumdaki yönelimlere ve ihtiyaçlara göre şekillenmektedir.





# KADASTRODA YENİ YAKLAŞIMLAR

- ❖ Özellikle 20. yy. sonlarında yaşanmaya başlanan gelişmelerle birlikte , kadastro, mülkiyeti kaydetme temel işlevinden uzaklaşarak taşınmaz piyasaları ve planlamaya yönelmiştir.
- ❖ Bu yönelimlerle birlikte;

Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG),  
Birleşmiş Milletler (BM),  
Avrupa Birliği (AB)  
Dünya Bankası (DB)

gibi organizasyonlar geleceğin kadastral sistemlerini tartışmaya açarak çeşitli çalışmalar gerçekleştirmiştir.



## Bu kapsamda gerçekleştirilen bazı çalışmalar:

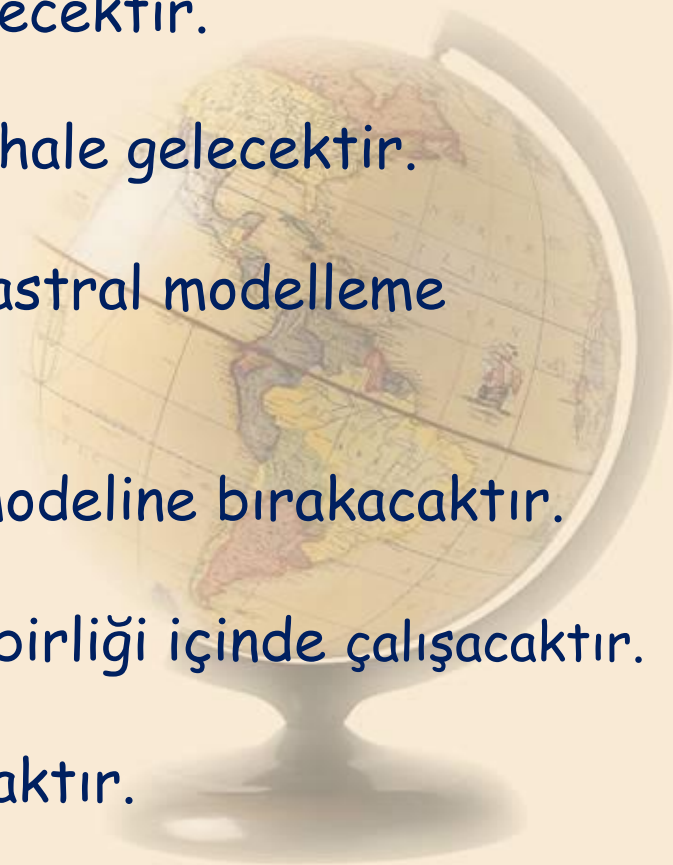
- ✓ FIG Kadaastro Bildirisi (1995)
- ✓ Bogor Deklarasyonu (1996)
- ✓ Arazi İdare İlkeleri (1996)
- ✓ Kadaastro 2014 (1998)
- ✓ Bathurst Deklarasyonu (1999)
- ✓ Avrupa Birliği Kadaastro Deklarasyonu (2002)
- ✓ Gayrimenkul İşlemlerini Modelleme (Cost G9 Aksiyonu)
- ✓ ISO 19152 Arazi İdaresi Temel Modeli

...



# Kadaastro 2014

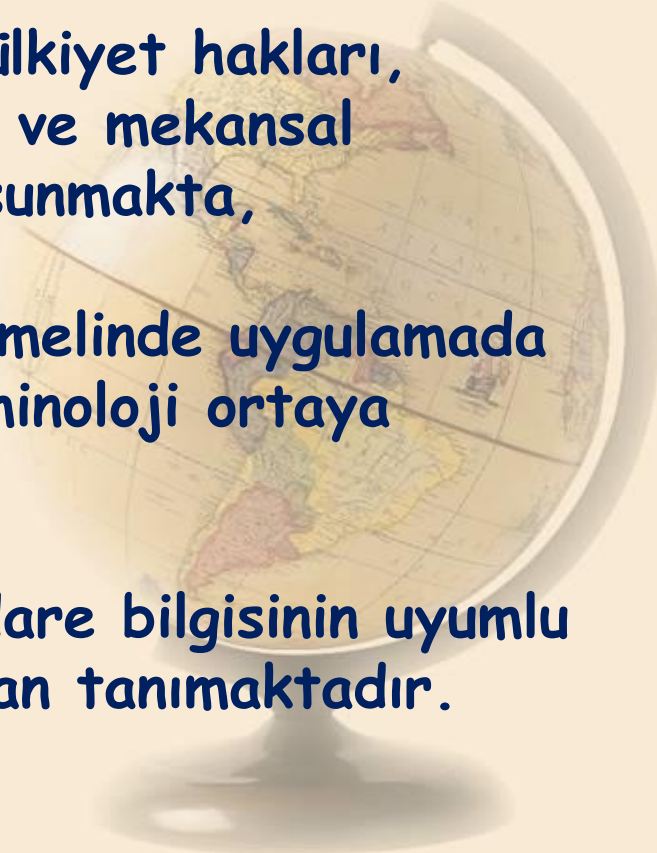
- ❖ 1994 yılında çalışmalarına başlanan Kadaastro 2014 raporuyla, kadastral sistemlerle ilgili geleceğin yönelimleri 6 maddede özetlenmiştir.
- Kadaastro, kamusal hak ve kısıtlamalar da dahil olmak üzere arazinin bütün yasal durumunu gösterecektir.
- Tapu ve Kadaastro verileri bütünleşik hale gelecektir.
- Kadastral harita yapımının yerini kadastral modelleme alacaktır.
- Kağıt-kalem kadastrosu yerini veri modeline bırakacaktır.
- Kamu sektörü ile özel sektör yakın işbirliği içinde çalışacaktır.
- Kadaastro, maliyet geri kazanımlı olacaktır.



# ISO 19152 Arazi İdaresi Temel Modeli

## ❖ Bu standart;

- Arazi idaresinin temel bilgi bileşenlerini içeren referans bir arazi idaresi temel modeli tanımlamakta,
- Taraflar, temel idari birimler, mülkiyet hakları, mekansal birimler, mekansal kaynaklar ve mekansal temsilleri içeren kavramsal bir model sunmakta,
- Ulusal ve Uluslararası sistemler temelinde uygulamada kullanılabilirliği sağlamak amacıyla terminoloji ortaya koymakta,
- Farklı kaynaklardan gelen arazi idare bilgisinin uyumlu bir şekilde bir araya getirilmesine imkan tanımaktadır.



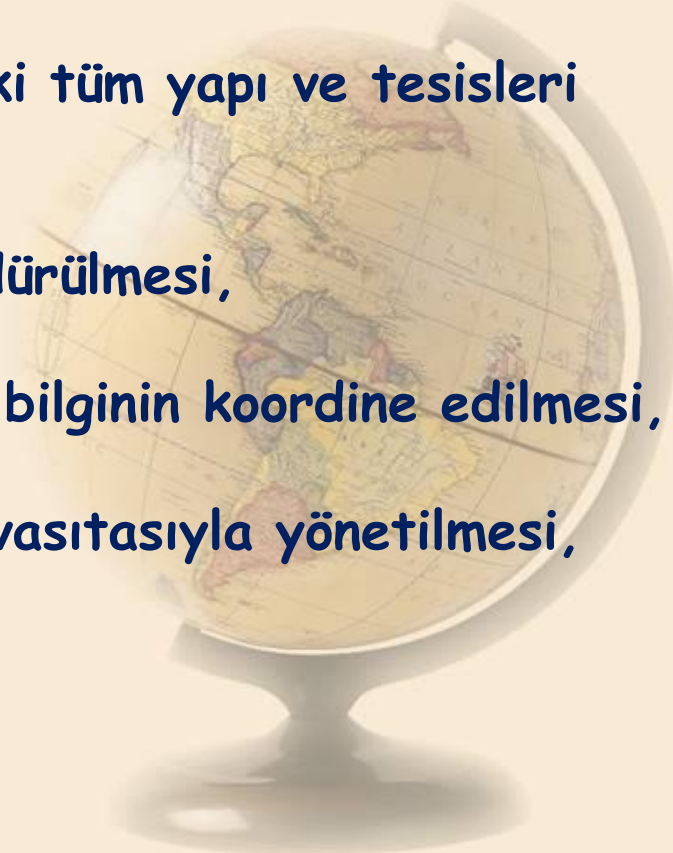
# Gayrimenkul İşlemlerini Modelleme (Cost G9 Aksiyonu)

- ❖ Almanya, Avusturya, Danimarka, Finlandiya, Hollanda, İsveç, Macaristan gibi bazı AB üyesi ülkelerde parselasyon, ifraz, alım satım gibi gayrimenkulle ilgili işlemlerin modellenerek ortak prosedür ve standartların belirlenmesini amaçlayan bir projedir.



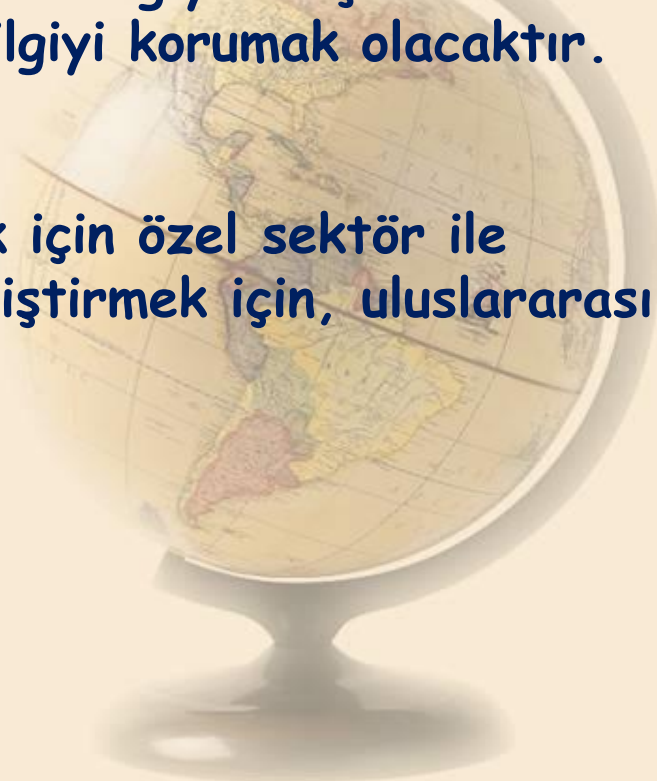
# Avrupa Birliği Kadastro Deklarasyonu (2002)

- ❑ Temel birimin parsel kabul edilmesi, her parsele tek ve değiştirilemez parsel kodu atanması ve tüm AB arazisini kapsamaması,
- ❑ Kadastronun kamu mülkiyeti olarak algılanması ve tüm AB vatandaşlarının eşit biçimde yararlanabilmesi,
- ❑ Kadastronun arazinin altında ve üstündeki tüm yapı ve tesisleri kapsamaması,
- ❑ Kadastronun açık veri tabanı olarak sürdürülmesi,
- ❑ Kadastro ve arazi kütüğünde kaydedilen bilginin koordine edilmesi,
- ❑ Kadastronun bilgisayar destekli araçlar vasıtasıyla yönetilmesi,



# Avrupa Birliği Kadastro Deklarasyonu (2002)

- ❑ Kadastrodan sorumlu otoriteler, kendi ülkelerinde, arazi bilgisine dayanan politikaları uygulamak için kadastral bilginin kullanımını artıracaklardır.
- ❑ Arazi bilgisi, yerel, bölgesel ve ulusal yönetimler ve tüm Avrupa vatandaşları ve şirketler için açık olacaktır. Bilgiye erişimdeki tek sınırlama, kişisel gizlilik ve vergi amaçlı bilgiyi korumak olacaktır.
- ❑ Üye devletlerin kadastrolarını güncellemek için özel sektör ile işbirliği ve arazi yönetimi politikalarını geliştirmek için, uluslararası organizasyonlarla işbirliği yapılacaktır.



## Sonuç olarak;

Tüm bu çalışmalar dikkate alındığında kadastrodan beklenen; sadece mülkiyetlerin belirlenmesi ve büyük ölçekli bir haritaya bağlı olarak kayıt altına alınması değil, aynı zamanda arazi üzerinde var olan kısıtlamaların da göz önüne alınarak mülkiyetle birlikte değerlendirilmesidir.

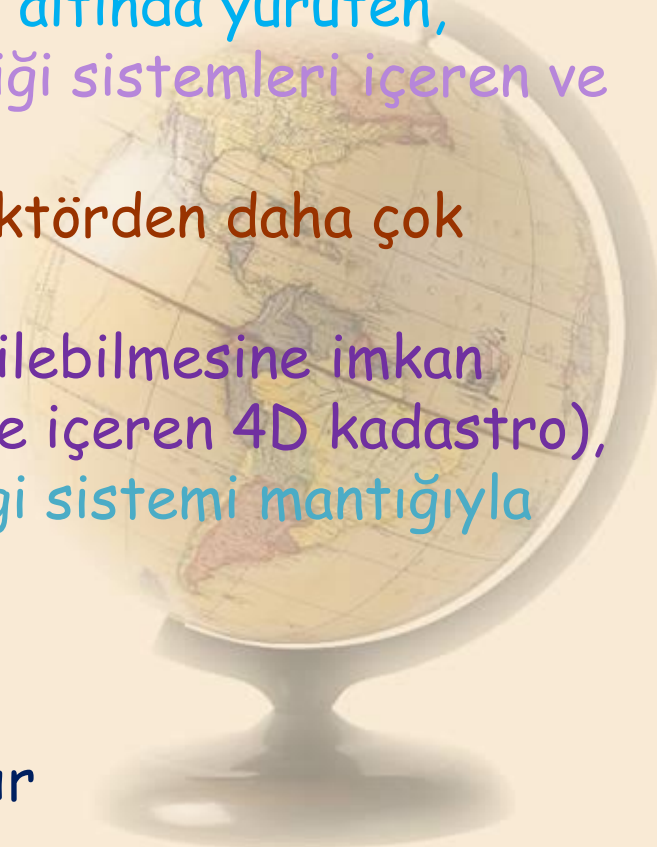




## Günümüzde kadastral sistemlerin;

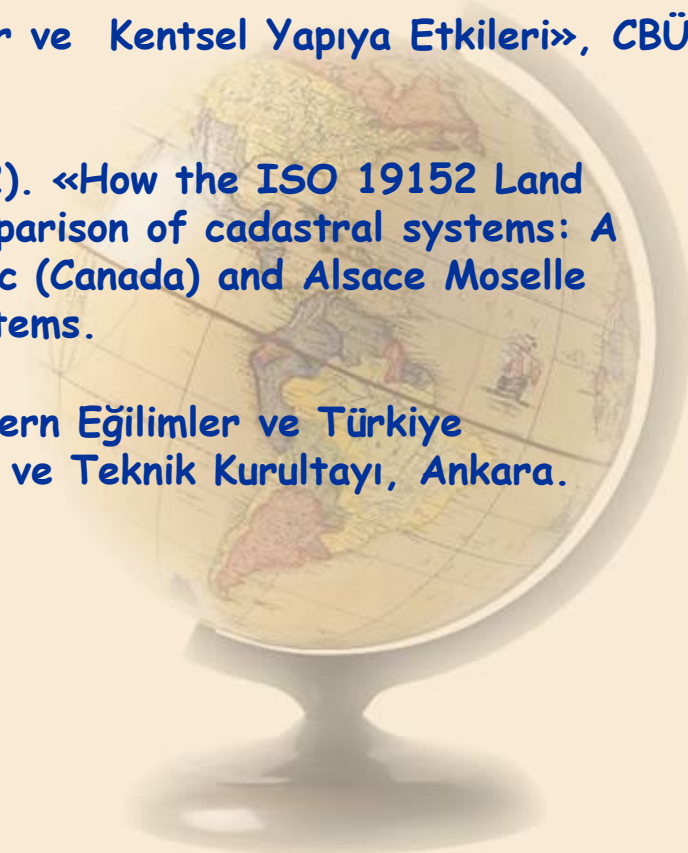
- ❑ Araziye ait sahiplik, değer ve kullanım bilgilerini içeren, sorgulayan ve kullanıcılara sunan;
- ❑ Senet kaydına değil tapu kaydına, genel sınırlara değil sabit sınırlara dayalı, tüm kamusal hak ve kısıtlamaları içeren,
- ❑ Arazi kaydı ve kadastryu tek bir çatı altında yürüten,
- ❑ Taşınmaz pazar değerlerinin belirlendiği sistemleri içeren ve şeffaf gayrimenkul pazarlarını sunan,
- ❑ Faaliyetlerinin yürütülmesinde özel sektörden daha çok faydalanan,
- ❑ Aynı mekana ait farklı hakların gösterilebilmesine imkan tanıyan (3D hatta zamansal değişimi de içeren 4D kadastro),
- ❑ Tüm kayıtların sayısal ortamda bir bilgi sistemi mantığıyla yürüten,
- ❑ Maliyeti geri kazanan,

niteliklere sahip olması önem taşımaktadır



# Yararlanılan Kaynaklar:

- Yavuz, A. (2004). «Avrupa Birliği Ülkelerinde Kadastral Sistem Analizi Ve Türkiye Kadastral Sisteminin Uyum Kapsamında Deđerlendirilmesi» Doktora Tezi, KTÜ, FBE. Trabzon.
- Yomralıođlu, T. (2006). «Dünya'da Kadastral Eđilimler ve Türkiye», Kadastro Kongresi, Ankara.
- Çađatay, U. (2012). «Kadastroda Yeni Yaklaşımlar ve Kentsel Yapıya Etkileri», CBÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 10 (2).
- Pouliot, J., Vasseur, M. ve Boubehrezh, A. (2012). «How the ISO 19152 Land Administration Domain Model performs in the comparison of cadastral systems: A case study of condominium/co-ownership in Quebec (Canada) and Alsace Moselle (France)», Computers Environment and Urban Systems.
- Çete, M. ve İnan, H.İ. (2013). «Kadastroda Modern Eđilimler ve Türkiye Kadastrosu», TMMOB 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.



**İŞİN İÇİNDE BİZ OLMAZSAK**



**Sabırla Dinlediğiniz İçin Teşekkür Ederim...**

