



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI

**LİSANS LI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fuat GÜLER

DANIŞMAN

Doç. Dr. Mustafa ATASOY

AKSARAY, 2014

T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TEZ KABUL ve ONAY BELGESİ

Fuat GÜLER'in "Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının Değerlendirilmesi" başlıklı lisansüstü tez çalışması, aşağıdaki jüri tarafından Harita Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

İmza

Danışman : Doç.Dr. Mustafa ATASOY(ASÜ)

Üye : Yrd. Doç.Dr. Kamil KARATAŞ (ASÜ)

Üye : Yrd. Doç.Dr. Halil İbrahim İNAN (ERÜ)



Tezin Savunulduğu Tarih : 10.03.2014

Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu' nun tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Doç. Dr. Selçuk REİS
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının Değerlendirilmesi konulu tez çalışmasında, lisanslı büroların faaliyet alanlarına giren görevleri yerine getirmelerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü faaliyetleri açısından kurumsal kazanımları ile talep sahiplerinin memnuniyeti araştırılmıştır.

Tez çalışmam süresince bana yol gösteren ve katkılarda bulunan tez danışmanım sayın Doç. Dr. Mustafa ATASOY'a, Bölüm Başkanımız sayın Doç. Dr. Selçuk REİS'e ve yardım ve desteği geçen tüm değerli bölüm hocalarıma, yine çalışmamda katkıları olan meslektaşım Yücel YILMAZ ile mesai arkadaşım Tayip ÇAMSARI'ya, ayrıca çalışmalarım boyunca benden anlayışını ve desteğini esirgemeyen sevgili eşim ve çocuklarıma en içten teşekkürlerimi sunuyorum.

Fuat GÜLER

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLOLAR DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
KISALTMALAR DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Problemin Tanımı.....	2
1.2. Çalışmanın Amacı.....	3
2. GENELBİLGİLER.....	5
2.1. Kadastro Kavramı ve Tarihçesi.....	5
2.2. Türkiye Kadastro Sisteminin Tarihçesi.....	5
2.2.1. Cumhuriyet öncesi.....	6
2.2.2. Cumhuriyet sonrası.....	6
2.3. TKGM tarafından yürütülen faaliyetler.....	9
2.3.1. Kadastro ile gerçekleştirilen hizmetler.....	10
2.3.1.1. Tapulu gayrimenkullerin tapularının yenilenmesi...	10
2.3.1.2. Tapusuz gayrimenkullerin tapuya bağlanması.....	11
2.3.1.3. Yaşatma güncel tutma.....	11
2.3.1.4. Yenileme.....	11
2.3.1.5. Tescile konu her türlü harita ve planların kontrolü ve arşivlenmesi.....	11
2.3.2. Temel politika ve öncelikler.....	12
2.4. AB Üyesi Ülkelerde Kadastro Hizmetleri.....	13
3. KADASTRAL FAALİYETLERDE ÖZEL SEKTÖR KRONOLOJİSİ.....	20
3.1. FIG Kadastro Bildirisi.....	20
3.2. Bogor Deklarasyonu.....	21
3.3. Arazi İdare İlkeleri.....	22
3.4. Kadastro 2014.....	24
3.5. Bathurst Deklarasyonu.....	26
3.6. AB Kadastro Ortak İlkeleri.....	27
3.7. AB Arazi Politikası İlkeleri.....	29
4. Kadastro Çalışmalarında Özel SektörÜN rolü.....	30
4.1. Tesis Kadastrosu Çalışmalarında Özel Sektör.....	30
4.2. Kadastro Sonrası Talebe Bağlı İşlemler Yönüyle Özel Sektör.....	32
4.2.1. Lisanslı harita mühendislik bürolarının kurulması.....	33
5. Bazı avrupa Ülkelerinde VE TÜRKİYE’DE Lisans Koşulları VE LİSANSIN YETKİ ALANLARI	37
5.1. Almanya’da Lisansın Yetki Alanı.....	37
5.2. Almanya’da Lisans Belgesi Almanın Şartları.....	37
5.3. Danimarka’da Lisansın Yetki alanı.....	38
5.4. Danimarka’da Lisans Belgesi Almanın Şartları.....	38
5.5. Avusturya’da Lisansın Yetki alanı.....	38
5.6. Avusturya’da Lisans Belgesi Almanın Şartları.....	38
5.7. Türkiye’de Lisansın Yetki alanı.....	38

5.8. Türkiye’de Lisans Belgesi Almanın Şartları	38
6. LİHKAB’ların değerlendirilmesi.....	39
6.1. Faaliyet Alanı.....	39
6.2. Görev ve Yetkiler.....	41
6.3. Sorumluluk.....	41
6.4. Faaliyet, Personel ve Donanım.....	42
6.5. Ücret.....	44
6.6 Denetim.....	46
7. ANKET SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
7.1. Anket Yapılan Talep Sahiplerinin Profili.....	48
7.2. Talep Sahiplerinin Görev Algıları.....	49
7.3. Talep Sahiplerinin LİHKAB’ı Tercih Nedenleri.....	50
7.4. Talep Konusu İşlemler.....	51
7.5. Hizmet Süreleri.....	51
7.6. Kalite Politikası	52
7.7. Müşteri Memnuniyeti.....	54
7.8. Devlet Güvencesi.....	55
8. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	56
KAYNAKLAR.....	62
ÖZGEÇMİŞ.....	64

ÖZET

Yüksek Lisans LİSANS LI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Fuat GÜLER

T.C.
Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman : Mustafa ATASOY

Kamu yönetimi alanında bürokrasinin yeniden değerlendirilmesi sonucunda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen faaliyetlerde de reform süreci başlatılmıştır. 2005 yılında TBMM ' de kabul edilen 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ile, TKGM tarafından yürütülmekte olan, *kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu* lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür. Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının faaliyete başlaması ile birlikte kadastro hizmetlerinin daha etkin ve hızlı yürütülmesi amaçlanmaktadır.

Bu çalışmada, Ülkemizde faaliyet gösteren Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının Lisans koşulları ile yetki alanları irdelenmiş ve Avrupa Birliğine üye ülkelerdeki Lisanslı bürolarla karşılaştırılmıştır. Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik gereği Lisanslı Büroların görev, yetki ve sorumlulukları ile personel ve donanım durumları incelenerek Aksaray Kadastro Müdürlüğü çalışma alanında değerlendirilmesi yapılmıştır.

Araştırmada, Aksaray kadastro müdürlüğü yetki alanında faaliyet gösteren iki adet lisanslı büroya 2013 yılında hizmet alımı amacıyla başvuruda bulunan talep sahiplerinin, Lisanlı bürolara ve faaliyetlerine bakışı, lisanslı bürolar tarafından yürütülen hizmetlerin ve hizmet alanlarının yeterlilikleri ile müşteri memnuniyeti anketleme yöntemiyle irdelenmiştir.

Araştırma ile, talebe bağlı teknik hizmetlerin LİHKAB'lar tarafından yapılması ile TKGM' nin yol gösteren ve denetleyen konumda olduğu, kadastro bilgilerinin güncellenmesi ve sürdürülmesi gibi asıl yapması gereken faaliyetlere yönelmiş olmasının yanında, özel sektörün katılımının yoğun bürokrasi nedeniyle hantal işleyen devlet yapısını değiştirdiği ayrıca hizmetlerin kadastro müdürlükleri yerine LİHKAB' lar tarafından yürütülmesinin, hem kurum hem de hizmeti alan vatandaşlar açısından verimli olduğu sonucuna varılmıştır.

2014, 64 Sayfa

Anahtar Kelime : Lisans, Özel Sektör, Talep, Anket

ABSTRACT

Master of Science

EVALUATION OF LICENSED GEOMATICS ENGINEERS AND OFFICES

Fuat GÜLER

T.R.

Aksaray University Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatic Engineers

Supervisor : Doç.Dr. Mustafa ATASOY

In the field of the administrative activities of a government resulting re-evaluation of the bureaucracy, the activities conducted by the General Directorate of Land Registry and Cadastre reform process has been initiated. In 2005, via the Licensed Engineers and Bureau of Cadastral Map No. 5368 and Law which adopted in the Parliament, It was decided to be carried out by the licenced cadastral maps engineering offices the responsibility for the construction of which is subject to registration process, have been conducted by TGKM, that is, cadastre of technical services and those operations are not subject to the registration and control of the construction. With the opening of the Licensed Surveying offices the activities, It is aimed that cadastral services to be carried out more efficiently and quickly.

In this work, the licence conditions and jurisdictions of Cadastral Map of Licensed Engineering Firms in our country was investigated and compared with the European Union member countries having Licensed Offices. With regard to the Regulation on the Cadastral Map of Licensed Engineers and the Bureau ,by examinig the Licensed Office of the duties, powers and responsibilities, personnel and equipment status, evaluations were made on in the workspace of Aksaray Cadastre Directorate.

In this work, view points of the claimants have been operating in Aksaray 2013 to the licensed offices and their operations, services and customer satisfaction with the adequacy of the service area conducted by licensed offices were all studied with sample survey.

With the Research, It has been concluded that for both institution and people on request made by the technical services with LİHKAB and TKGM 's position being as controlling and supervising,as well as,the updating of the cadastral information and maintaining such activities-the participation of private sector has changed the gawky state structure due to excessive bureaucrac-as well as,services are being conducted by LİHKAB instead of cadastra offices.

2014, 64 Pages

Keywords: licence, private sector, request, inquiry

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 2.1. AB Üyesi Ülkeler ve Türkiye’de Arazi Yönetiminde Kamu ve Özel Sektörün Rolü.....	16
Tablo 2.2. AB Üyesi Ülkelerde Kadastral Ölçümü Yapan Organizasyon ve Özel Sektörün Rolü.....	19
Tablo 4.1. Planlanan,Büro ve Birim Sayıları ile Açılan Büro ve Birim Sayıları (05.05.2008 tarihli resmi gazetede yayınlanan).....	35
Tablo 4.2. Planlanan,Büro ve Birim Sayıları (15.06.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan).....	36
Tablo 6.1. Aplikasyon İşlemleri Ücret Karşılaştırması.....	44
Tablo 6.2. Kadastro Yollarının Aplikasyonu ve Cins Değişikliği Ücret Karşılaştırması	45
Tablo 6.3. Birleştirme ve İrtifak Hakkı Ücret karşılaştırması.....	45

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1. Kadastral Süreç ve Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar.....	32
Şekil 7. 1. Talep sahiplerinin eğitim durumu.....	49
Şekil 7. 2. LİHKAB'ın görevlerini biliyor musunuz ?.....	50
Şekil 7. 3. Talepte bulunulan Lisanslı büroyu tercih etme sebebi.....	50
Şekil 7. 4. Talep konusu işlemler.....	51
Şekil 7. 5. Taleplerin karşılanma süreleri.....	52
Şekil 7. 6. Lisanslı büro tarafından hizmet verilen fiziki mekân yeterli mi ?.....	53
Şekil 7. 7. Lisanslı büroda mevcut personel sayısı yeterli mi ?.....	54
Şekil 7. 8. Lisanslı büro çalışanları halkla ilişkiler konusunda yeterli mi ?.....	54
Şekil 7. 9. Talebinizin lisanslı bürolar tarafından yapılmasına katılıyor musunuz ?.....	55
Şekil 7. 10. Talebinizin karşılanması sırasında verilen hizmetten memnun musunuz ?.....	55
Şekil 7. 11. LİHKAB hizmetlerinde devlet güvencesi hissediyor musunuz ?.....	56

KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
AİS	Arazi İdare Sistemi
Aİ	Arazi İdaresi
Aİİ	Arazi İdare İlkeleri
AY	Arazi Yönetimi
AN	Arazi Nesnesi
BEV	Federal Meteoroloji ve Ölçme Ofisi
BM	Birleşmiş Milletler
CBS-A	Coğrafi Bilgi Sistemleri Altyapı Kurulumu
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemi
DB	Dünya Bankası
FIG	Uluslararası Haritacılar Federasyonu
HBB	Harita Bilgi Bankası
HEMCO	Yunan Harita Yapım ve Kadastro Organizasyonu
KMS	Ulusal Ölçme ve Kadastro kurumu
LİHKAB	Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu
MEGSİS	Mekansal Gayrimenkul Sistemi
NLS	Ulusal Arazi Ölçme Kurumu
SK	Sürdürülebilir Kalkınma
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TARBİS	Tapu Arşiv Bilgi Sistemi
TKMP	Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi
UNECE	Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu
WPLA	Arazi Yönetimi Çalışma Grubu

1. GİRİŞ

Arazi, insan faaliyetlerinin temel mekânı olduğundan gerek bireysel gerekse toplumsal hayatta önemli bir yere sahiptir. Ayrıca arazi, fertler için bir zenginlik kaynağı olduğu gibi, ülkeler içinde önemli bir finansal değer, hatta toplumları güçlendiren sosyal ve pratik olgunun önemli bir parçasıdır (Yomralıoğlu ve Çete, 2005). Ülkemizde arazi üzerindeki hakların belirlenmesi işlemi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Yapılan bu çalışmalar taşınmazların sınırlandırılması ve üzerlerindeki hakların belirlenmesi görevlerini yükümlenen “Hukuksal Kadastro’dur. Buna bağlı olarak bugüne kadar yapılan kadastroda iki amaç vardır. Birincisi arazinin mülkiyet sınırlarının bir plana bağlanması ve istenildiği zaman bu sınırların yeniden gösterilebilmesi yanında gerçek maliklerin tespit edilmesinden ibarettir.

Bu amaçla 1926 yılında yürürlüğe konulan Türk Medeni Kanunu’nun öngördüğü sicilleri oluşturmak için 1934 yılında 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ve 1935 yılında da bu kanunun nizamnamesi çıkarılmıştır. Bu kanun, şehirlere öncelik verilerek uygulanmaya devam ederken il ve ilçelerin belediye sınırları dışında kalan köylerde kadastroyu hızlandırma amacıyla 1950 yılında 5602 sayılı Tapulama Kanunu yürürlüğe girmiştir. Arazi kadastro su adı ile bilinen 5602 sayılı Kanun, sırasıyla 1964 yılında 509 sayılı Kanun ve 1966 yılında da 766 sayılı Tapulama Kanunu olarak değişikliğe uğramıştır. Kadastro çalışmalarına, şehirlerde ve köylerde farklı yasalarla devam edilmekte iken ortaya çıkan sakıncalı durumları gidermek ve kadastroya ilişkin hükümleri tek yasada toplamak amacı ile 1987 yılında 3402 sayılı Kadastro Kanunu yürürlüğe konulmuştur.

TKGM’nin kuruluş amacına uygun olarak görevi, Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili tescil işlerinin yapılması ile birlikte siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak iken, mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak şeklinde zaman içerisinde görev tanımında değişiklikler yapılmıştır. Bu yapısı ile birlikte TKGM sadece kadastral veri üreten kurum kimliği yanında mekânsal bilgi sistemlerinin altlığını oluşturacak şekilde mevcut bilgilerin güncellenmesi, sayısal ve hukuksal formatta bilgisayar ortamına aktarılması gibi önemli

bir görevi de üstlenmiş olmaktadır. Bu bağlamda 2005 yılında çıkan 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ile *kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu* lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür. TKGM'nin yürütmekte olduğu talebe dayalı işlemleri lisanslı ölçme bürolarına aktararak, kurum yol gösterici ve denetleyici sıfatlarıyla mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaya odaklanmış olacaktır. Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının faaliyete başlaması ile birlikte kadastro hizmetlerinin daha etkin ve hızlı yürütülmesi ve harita sektöründe istihdamın sağlanması amaçlanmaktadır. Ayrıca idare; hizmeti yapan değil, yaptıran, denetleyen, standartları ve kuralları koyan bir konumda olacak, vatandaşlar nitelikli ve hızlı bir hizmete kavuşacaktır. Bu bağlamda idarece yürütülmekte olan kadastro verilerinin sayısal hale getirilmesi ve diğer projelerde personelin daha aktif hizmet sunması sağlanacaktır (Gürbüz, 2011).

1.1. Problemin Tanımı

TKGM kuruluş amacına uygun olarak mülkiyet değişikliğine esas taşınmaz ile ilgili her türlü işlemin ve talebe bağlı hizmetlerin yürütüldüğü bir kurumdur. Yılda yaklaşık 1 milyon talebe bağlı hizmet Kadastro müdürlükleri tarafından mevcut personeli ile yürütülmektedir. Kadastro Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen işlemlerin % 61 gibi yüksek bir oranının talebe bağlı işlemler olduğu görülmüştür. Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı tarafından 2004 yılında yayınlanan Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde etkinlik adlı raporda Kadastro sonrası talebe bağlı işlemlerin özel kuruluşlara devri başlığı altında 2004 yılı itibarıyla mevcut durumda Kadastro Müdürlükleri tarafından yürütülmekte olan ve yıllık yaklaşık 1 milyon adet olan talebe bağlı işlemlerin yapılmasında, özellikle büyükşehirlerde personel ve donanım yetersizliği nedeniyle bu tür taleplerin gün verilmek suretiyle karşılandığı tespit edilmiştir. Bu durum, talep edilen işin kısa sürede yapılamaması nedeniyle vatandaş yakınmalarına sebep olduğu belirtilmiş ve TKGM'nin yeniden yapılandırılması gündeme gelmiştir.

Personelinin önemli bir kısmının bu hizmetlerde kullanılması neticesinde, Kadastro müdürlüğü tarafından yapılması gereken asli görevlerinde kalite ve zaman yönünden aksamalara neden olmaktadır.

Özellikle 2003 yılında, özel sektörden teknik hizmetlerin satın alınmasına kadar çalışmalar bu yapıda devam etmiştir. Nitekim Cumhuriyetin kuruluşundan 2003 yılına kadar toplam 52.440 birimin yaklaşık olarak 39.319 birimin (%75) kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Özel sektörden hizmet satın alınmasının başlangıcından günümüze kadar geçen süre içerisinde ise toplam 12.734 (%24) birimin mülkiyet kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Ayrıca 2009-2013 yılları arasında, Tapu ve Kadastro Modernizasyonu kapsamında 7.918.297 adet parselin 3402/22-a uyarınca yenileme çalışmaları, 4962 birimde 280.100 hektar alanda 2B kadastro çalışması ile 2420 birimde 85.611 hektar alanda güncelleme kadastrosu tamamlanmıştır. Bu çalışmalar halen de devam etmektedir. Talebe bağlı hizmetlerin LİHKAB'ın kurulması ile birlikte özel sektöre devredilmesi neticesinde, vatandaşlar nitelikli ve hızlı bir hizmete kavuşacaktır. Bununla birlikte idarece, yürütülmekte olan kadastro verilerinin sayısal hale getirilmesi, bilgi sisteminin oluşturulması ve diğer projelerde personelin daha aktif hizmet sunması sağlanacaktır. Dolayısıyla özel sektörün kadastro çalışmalarına katılımı ile birlikte hizmetlerde veri kalitesi yanında kadastro hizmetleri çok daha dinamik bir yapıya kavuşmuştur.

1.2. Çalışmanın Amacı

Bugün için TKGM, tesis kadastrosunu tamamlama sürecini kapatmış, mevcut harita-kadastro-tapu ürünlerinde günceli koruyarak sağlıklı hizmet sunumunda sürdürülebilirliği sağlama üzerine kurumsal altyapı ve politikalar geliştirmeye başlamıştır. Bu anlamda mevcut TKGM personelinin, güncel kadastro hizmetlerinde daha etkin ve hızlı kullanılması amacı ile, yıllık işlem hacmi yaklaşık bir milyon adet olan ve personelin neredeyse tüm zamanını alan kadastro teknik hizmetlerinin yürütülmesi için 5368 Sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun ile, kadastro teknik hizmetlerinden tescile tabi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü ile tescile tabi olan işlemlerin yapım ve sorumluluğu Lisanslı Harita Kadastro Bürolarına devredilmiştir.

LİHKAB'lar tarafından hizmetlerin yerine getirilmesi ile birlikte TKGM hizmeti yapan değil, yaptıran, denetleyen, standartları ve kuralları koyan bir konum da olmaktadır. Kurum yol gösterici ve denetleyici sıfatlarıyla mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaya odaklanmış olacaktır.

Bu çalışmada, LİHKAB'a devredilen işlemler ile ilgili olarak yapılan çalışmalarda, geçen süre içerisinde lisanslı harita kadastro mühendisleri ve bürolarının çalışma usul ve esasları ve kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesinin gerekliliği ile birlikte yapılacak olan anket çalışmasıyla Aksaray kadastro müdürlüğü yetki alanında faaliyet gösteren iki adet lisanslı büroya 2013 yılında hizmet alımı amacıyla başvuruda bulunan talep sahiplerinin, Lisanlı bürolara ve faaliyetlerine bakışı, lisanslı bürolar tarafından yürütülen hizmetlerin ve hizmet verdikleri alanların yeterli olup olmadıkları ile müşteri memnuniyetinin yanında lisanslı bürolar tarafından verilen hizmette devlet güvencesi hissedip hissetmedikleri irdelenecektir.

2. GENEL BİLGİLER

2.1. Kadastro Kavramı ve Tarihçesi

Kadastroya, insanoğlunun taşınmaz mallar üzerinde hâkimiyet kurmasıyla ortaya çıkan bir kavram olarak bakılabilir. Bu olguyla, göçebelikten kurtulup toprağa yerleşik olarak yaşamaya başlayan insanoğlunun başlıca amacı, faydalandığı taşınmaz mallar üzerinde fiili hâkimiyet kurmasıyla birlikte mülkiyet hakkına sahip olmak ve bunu sürdürmek olmuştur. Başlangıçta kaba kuvvetle korunan taşınmaz mal, aradan geçen süre içerisinde bir evrim geçirerek medeni toplumlarda din kuralları ve bu kuralların hukuk kurallarına dönüşmesi sonucunda “taşınmaz mal hukuku” kavramı olarak ortaya çıkmıştır. Mülkiyete konu olan mülklerin sahipliliğinin devamlılığını sağlamak için de “kadastro” işlemleri başlatılmıştır. Zamanla da taşınmaz malların mülkiyet durumlarının belirlenmesinin yanı sıra, vergilendirme amaçlı, ayrıca alt yapı ve üst yapı hizmetlerinde de kadastro temel bir hizmet altlığı olarak karşımıza çıkmaktadır (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

Kadastro, taşınmazları hukukun, kamu yönetiminin, genel ekonominin, istatistiksel ve bilimsel araştırmaların gereksinim duyduğu biçimde tespit eden ve gösteren bir kamu hizmetidir. FIG kadastroyu: “toplumsal, kültürel ve ekonomik gelişmenin yerine getirilmesinde temel işlevi olan, arazi ve emlak mülkiyet haklarının Anayasal güvencesini garanti eden, toprak ve yapılar hakkındaki çeşitli bilgilerin korunmasını sağlayan, ülkesel ve yerel uygulamaların saydamlığına önemli katkı sağlayan bir bilgi sistemi” olarak tarif etmektedir (URL-1, 2006).

Kadastronun ortaya çıkışından günümüze kadar olan gelişmelere bakıldığında, kadastral sistemlerde üç temel yaklaşım olduğu kabul edilmektedir. Bu yaklaşımlar aynı zamanda kadastronun çeşitlerini de ortaya koymaktadır. Bunlardan birincisi taşınmazların vergilendirilmesi ve değerlendirmesini amaç edinen vergi kadastrosu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir diğeri ise ülkemizde de uygulama imkânı olan arazi mülkiyet kavram ve kayıtlarını yasal mevzuata uygun olarak düzenlemeyi amaç edinen hukuki kadastrudur. Ayrıca hem vergi hem de hukuki kadastryu kapsayabilen ve parsel bazındaki diğr çeşitli arazi bilgilerini de içerebilen çok amaçlı kadastro yapısında olan başta Amerika ve Avrupa da uygulanmış kadastronun farklı çeşitleri mevcuttur (Yomralıoğlu, 2002).

Kadastroda gelinen en son kavram arazi nesnesi olgusudur. Arazi nesnesi, yeryüzündeki belirli bir alan veya noktaya bağlı olarak doğal olgular, haklar veya kısıtlamalar bir kanunla tanımlanmış ise, bir arazi nesnesi tanımlanmıştır. Farklı bir tarif ile arazi nesnesi, sınırları içerisinde aynı homojen yapıya sahip, durumları yasalar tarafından belirlenen arazinin bir parçası olarak da tanımlanabilir. Toplumlar, bireylerinin varlıklarının devamı için kurallar ortaya koyarlar ve bu kurallar, yasalar biçimindedir. Yasalarla, toplumların yaşadıkları alandaki olguları nasıl anlayacağı, bireylerinin hakları ve görevleri tanımlanır. Irmaklar, göller, ormanlar ve dağlar gibi doğal nesneler de yasalar tarafından tanımlanmıştır. Özel veya kamu yasasının tanımladığı belirgin parametrelere sahip bir arazi parçası, yasal bir arazi nesnesi olarak adlandırılır. Yasal arazi nesneleri normal olarak mülkiyet sınırlarıyla tanımlanır. Bunlar, bir hakkın veya bir kısıtlamanın nerede sona erdiği veya nerede başlayacağı ve kapsamının ne olacağını belirleyen sınırlardır (FIG, 1998).

2.2. Türkiye Kadastro Sisteminin Tarihçesi

Osmanlı İmparatorluğu döneminde topraklarının hemen hemen tamamının mülkiyeti devlete ait olup, kullanım hakkı savaşlarda yararlık gösterenlere verilmiştir. Dirlik sahibi olarak tanımlanan bu kişilere, toprağı işleyen çiftçilerden belirli oranda vergi almak hakkı tanınmıştır. Zamanla bu sistem bozulmuş, sahipsiz kalan dirlikler, açık artırma ile, vergileri peşin para karşılığı alınarak kullanım hakkı devredilmiştir. Toprakların devlete ait olduğu, özel mülkiyet hakkının söz konusu olmadığı toprak düzeninde olduğu gibi, devlet katkısının adil olması amacıyla Osmanlı imparatorluğu dönemi zaman zaman tahrir adı verilen taşınmaz mal yazımları yapılmıştır. Bu yazım

bilgileri tahsis edilen arazinin sınırlarını tanımlamayı, yaklaşık yüzölçümlerini belirlemeyi amaçlamıştır. Bu bilgileri içeren tahsis belgeleri tahsis edilen imtiyazlı için bir güvence oluşturmuştur. Kent ve kasabalarda konutlar ve işyerleri, özel kişilere tescil edilmiştir. Bunlar için özel kayıtlar oluşturulmuştur. Bu defterleri tutmakla sorumlu birimler -Tapu daireleri- kurulmuştur (Yaşayan, Erkan ve Seylam, 2011).

2.2.1. Cumhuriyet öncesi

Tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 yılında taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla Mahmut Esat Efendi tarafından “Defterhane-i Amire Kalemi” adı altında kurulmuştur. Bu teşkilat, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar “Defterhane-i Hakani Emaneti”, “Defter Eminliği” ve “Defterhane-i Hakani Nezareti” gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür. Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olmuş ve bu dönemlerde hiçbir harita çalışması, kadastro tesisi konusunda da bir çalışma yapılmamıştır.

Yıllar içerisinde değişen Osmanlı arazi rejimi ile birlikte gelişen özel mülkiyet hakkının ortaya çıkardığı tapu sicil kavramına bağlı olarak, taşınmazların tapu defterlerine kaydı ve maliklerine tapu senedi verilmesi 1847 tarihli tüzük ile öngörülmesine karşın, toprağı kullananların il ve ilçe merkezlerine gelerek işledikleri arazileri bildirmeleri ve tapu belgelerini almaları sağlanamamıştır.

Bunun üzerine farklı tarihlerde olmak üzere (1872’den 1909 yılına kadar) tapu tahrirleri (arazi yazımları) yapılmıştır. 1912 yılında çıkarılan “Emvali Gayrimenkulün Tahdit ve Tahriri Hakkında Kanunu Muvakkat” ile ülkemizde, tüm taşınmazların sınırları ve maliklerinin belirlenmesi ile değerleri ve gelirlerinin gösterilmesine yönelik “kadastro” çalışmalarına Konya’da başlanmış ve “Defter-i Hakani Nezareti”ne bağlı olarak Kadastro teşkilatı kurulması öngörülmüştür. 1913 yılına kadar bakanlık konumunda olan bu daire, sözü edilen bu tarihte “Defter-i Hakani Emaneti” olarak “maliye nezaretine” bağlanmıştır. 28 Kasım 1922 tarihinde Umuru Tasarrufiye Müdüriyet-i Umumiyesi adını almıştır (URL-2, 2013).

2.2.2. Cumhuriyet sonrası

Cumhuriyetin kuruluşu ile birlikte, 1924 yılında, Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuş, 1925 yılında da kadastro çalışmaları için iki yasa yürürlüğe konmuştur. Bu yasalar 657

sayılı “Harita Umum Müdüriyeti Umumiyesi Kanunu” ile 658 sayılı “Kadastro Kanunu” dur. Bu yasalar ile birlikte kadastro birimleri de eklenerek kurum günümüzdeki adıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü formatına dönüştürülmüştür (URL-2, 2013).

1925 tarih ve 658 sayılı “Kadastro Kanunu”nun gerekçesinde, eski kayıtların yenilenmesi ile birlikte mübadele işlemlerindeki sorunların çözümü olduğu, bu nedenle güvenilir bir sisteme gereksinim duyulduğu belirtilmektedir. Ayrıca, genel ve yerel bayındırlık hizmetleri, doğal kaynakların yönetimi gibi konularda da kadastrodan önemli beklentilerin olduğu yasanın gerekçesinden anlaşılmaktadır. Bunun için hedeflenen ve tanımlanan sistem, Orta Avrupa ülkelerinde uygulanan, mülkiyet hakkının devlet güvencesinde olduğu, taşımazın değer ögesini de kapsayan hukuki bir kadastro sistemidir. Yasayla arazi üç sınıfa ayrılarak, 1.derece arazilerde 1/500 –2000 ölçekli, 2.derece arazilerde 1/2000-5000 ölçekli, 3.derece arazilerde de ise 1/5000-10000 ölçekli kadastro haritalarının üretilebileceği 2. ve 3. derece arazilerde fotogrametrik yöntemle çalışılabileceği belirtilmiştir. Kadastro planlarının nirengiye dayalı olarak yapılacağı, nirengisiz yapılan daha önceki kadastro çalışmalarının sonlandırılacağı ifade edilmektedir.

658 sayılı yasaya göre hukuki kadastro oluşturmak için uygulanan, basit ölçüler ile ve nirengisiz yapılan ve tahdit olarak tanımlanan tahrir de bir tür kadastro sayılabilmektedir. Bu tür yazım mülkiyet hakları ve ilgili diğer bilgiler için bir güvence oluştursa da, doğal olarak taşınmaz malın geometrisine ilişkin, konum, sınır ve alan değeri devlet güvencesi kapsamında olmayacaktır.

Hukuki kadastro, öncelikle güvenilir kadastro planları oluşturmayı gerektirir ve nitelikli bir kadastro planı sınır güvencesi sağlar, verilen yüzölçümü değerleri devletin koruması altında olur. Türkiye kadastrounun hukuki niteliği, 1926 tarihli Türk Medeni kanununun 645. maddesinde ve 2001 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı kanunun 719. maddesinde: “Taşınmaz malın sınırı, plan ve arz üzerinde konulan işaretler ile tayin olunur. Plandaki sınır ile arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır” ifadesi ile kesinleşmiştir. 658 sayılı Kadastro Yasası’nın yürürlüğe girmesinin ardından 1925 yılı Mayıs ayından itibaren Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve Konya’da

kadastro çalışmalarına başlanmıştır. İlk uygulamalar sırasında yeni yasal düzenlemelere gerek duyulmuş ve aşağıda sıralanan yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır:

- Tapu Kayıtlarının Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun (2.6.1929)
- Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tapu Sicil Muhafızlığı Teşkilatına Dair Kanun (25.6.1932)
- Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu (15.12.1934)
- Tapu Kanunu (22.12.1934)
- Tapu ve Kadastro Umum Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun (29.5.1936)
- Orman Tahdit ve Kadastro Kanunu (8.7.1937)

Bu yasalar kümesine bütünüyle bakılırsa, bunların ilk düşünülen projenin doğal gereksinimi olan yasal dayanaklar ve gerekli kurumsal düzenlemeler olduğu anlaşılır. 1934 tarih ve 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununda, 1925 yılındaki, ilk düşünceler ve ilkeler daha ayrıntılı bir biçime dönüştürülmektedir. 2613 sayılı yasa, 658 sayılı yasadaki farklı iki önemli değişiklik getirmiştir. Birincisi, hukuki kadastro yanında “fenni bilgileri” devlet güvencesi kapsamında olmayan tapu tahriri imkânı sağlaması ve “Değer takdiri işinin Gelir İdaresi’nin görevi olduğu, kadastro ekiplerine bu çalışmaların ayrı bir masraf ve külfet getireceği” düşüncesi ile taşınmaz malın değerinin belirlenmesi ve sürekli güncel tutulması işi Maliye Bakanlığı’nın görevi olduğu kabul edilmiş olmasıdır. İlk düşünceden diğer bir sapma da orman alanlarına ilişkin kadastro çalışmalarının, Orman Tahdit ve Kadastro Kanunu ile Orman Genel Müdürlüğü’ne verilmesidir.

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu 1934 yılından itibaren, yalnız il ve ilçe belediye sınırları içinde kalan kentsel alanlarda uygulanmıştır. Kırsal alanlarda önemli bir kadastro çalışması yapılmamıştır. Daha sonra tapulama adı verilen kırsal alandaki kadastro çalışmaları, 1950 tarih ve 5602 sayılı Tapulama Yasası ile başlatılmıştır. Bu yasada, kırsal alan kadastrolarına farklı bakılması gerektiğini, şehirlerde uygulanan kadastro çalışmaları Türkiye’nin kırsal alanına da uygulanırsa uzun yıllar gerekeceğini savunan ifadeler bulunmaktadır. 5602 sayılı yasanın gerekçesinde, “kırsal alan için, Medeni Kanunun hedeflediği hukuki kadastro bu kez iki aşamalı gerçekleştirilecektir. Önce hukuki tespit ve sınır tahdidi, daha sonra da ölçme işleri. Bundan sonra siciller ve kadastro planı ile hukuki kadastro kurulmuş olacaktır. Ne var ki daha sonra gelişmeler

ve uygulamalar farklı olmuştur. Yasanın yürürlüğe girmesi ile kadastro çalışmalarına hızlı bir şekilde başlanmıştır. Ölçme metodu olarak kutupsal alım yöntemi uygulanan yöntem olmuştur (Yaşayan, Erkan ve Seylam, 2011).

Arazi kadastrosu çalışmaları, 1955 yılında Arazi Kadastrosu ve Fotogrametri Dairesi'nin kurulması ve Türkiye'de yetişen mühendislerin çalışmalara katılımı ile, kadastro çalışmalarına başlanıldığı günlerden itibaren sözü edilen ve önerilen fotogrametri yönteminin uygulanmaya başlaması ile yeni bir güç kazanmıştır. İlk fotogrametrik çalışmalar 1957 ve 1958 yıllarında büyütülmüş hava fotoğrafları üzerine parsel sınırlarının çizilmesi ile oluşturulan identifikasyon fotoğrafları ile gerçekleştirilmiş, ancak bunlar kadastro planlarına dönüştürülemediği için bu yöntemden vazgeçilmiş, standart stereo değerlendirme yöntemi uygulanmıştır. Önce 1/5000 ölçekli fotogrametrik haritalar üretilmiş, daha sonra da arazi çalışmaları ile bu haritalar kadastro haritası biçimine dönüştürülmüştür. 1963 yılından başlayarak kadastro çalışmaları planlı bir anlayış içinde ve Devlet Planlama Teşkilatı'nda bir sektör olarak kabul edilmiş ve beş yıllık kalkınma planları ve programları çerçevesinde Standart Topoğrafik Kadastral Haritalar üretimi sürdürülmüştür. 1987 yılında çıkarılan 3402 Sayılı Kadastro Kanunu ile kentsel ve kırsal alanlardaki kadastro uygulamaları arasındaki farklar kaldırılmıştır. 2005 yılında 5304 Sayılı Kanun ile Kadastro Kanununun amacında önemli bir değişiklik yapılmıştır. Buna göre, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etme yanında, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, ***mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak*** gibi önemli bir görev TKGM'ye verilmiştir.

2.3. TKGM tarafından yürütülen faaliyetler

TKGM bünyesinde, plana dayalı kadastro çalışmalarının başladığı 1925 yılından günümüze kadar bilimin ve teknolojinin gelişimiyle pek çok farklı ölçü yöntemiyle kadastral altlıklar üretilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, merkez ve taşra teşkilatından meydana gelir. Yetki, görev ve sorumluluklarına, 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 2. maddesi dayanak teşkil etmektedir. 6083 sayılı Kanunla belirlenen yetki, görev ve sorumlulukları;

- Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.
- Ülkenin kadastrasını yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- Mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.
- 16.6.2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak.
- Kanunlarla verilen diğer görevleri yerine getirmek (URL-10, 2014).

2.3.1. Kadastro ile gerçekleştirilen hizmetler

2.3.1.1. Tapulu gayrimenkullerin tapularının yenilenmesi

Kadastro çalışmalarından önce mevcut olan tapuların büyük çoğunluğunun, haritasının bulunmadığı veya haritaları olanların günün teknolojisine uygun olmayıp, zemin

aplikasyonlarının yapılamadığı ve bunun yanında yüzölçümlerinin yeterli doğrulukta olmadığı ve diğer teknik bilgileri de taşımadığı bilinmektedir. Kadastro hizmeti ile bu tapular yenilenmekte ve yeni kadastro haritaları üretilmektedir.

2.3.1.2. Tapusuz gayrimenkullerin tapuya bağlanması

Herhangi bir tapu kaydı olmaksızın kullanılan taşınmaz malların malikleri, sınırları ve taşınmaz mala ilişkin aynı hakları ile toprağın kimin tarafından kullanıldığı devlet tarafından bilinmemekte, vatandaşlar arasındaki sınır anlaşmazlıklarına çözüm bulunamamakta, arazi planlaması, vergilendirme, kamulaştırma gibi hizmetlerde darboğaz oluşturmaktadır. Tapuya bağlı olmayan gayrimenkulleri elinde bulunduranlar, bu durumdaki taşınmaz mallar üzerindeki tasarruflarını, herhangi bir şekilde belgeye bağlamak ihtiyacı hissederler. Tapusuz gayrimenkullerin üzerinde yapılan işlemler, çoğunlukla devlet güvencesi dışında kalmakta ve devlet de harç ve vergilerini toplayamamaktadır. Tapusuz gayrimenkullerin sınırları, malikleri, cinsleri ve aynı hak sahiplerinin devlet güvencesi altındaki siciller üzerinde belirlenmesi ve bunlardaki değişikliklerin düzenli bir şekilde izlenmesi ile harç ve vergilerin tahsil edilebilmesi ancak kadastro hizmetinin yapılmasıyla mümkün olmaktadır.

2.3.1.3. Yaşatma, Güncel tutma

Kadastro hizmetinin tamamlanmasından sonra, toprak üzerinde bir takım hak ve fiziksel değişiklikler meydana gelmektedir. Bu değişiklikler özetle, sınır değişiklikleri ve düzeltmeleri, imar parseli oluşumları, cins değişikliği, tesis inşası gibi faaliyetler sayılabilir. Kadastro bilgilerini doğrudan ilgilendiren bu değişikliklerin, kadastro belgelerine yansıtılması gerekmektedir. Bu işlemler sürekli olarak takip ve güncel halde tutmakla sağlanabilmektedir. Bu çalışmaların tümü yaşatma ve güncel tutma olarak tanımlanmaktadır.

2.3.1.4. Yenileme

Önceki yıllarda tesis kadastro yapılmış olan bazı yerlerde gününün teknolojisinin yetersizliği, eleman ve bilgi eksikliği veya bazı hatalardan dolayı kadastro haritaları ile zemin arasında yeni bir çalışma yapmadan giderilmesi mümkün olmayan farklar görülmektedir. Bu gibi yerlerde 2859 sayılı Yenileme kanunu çerçevesinde bir çalışma yapılarak yeni kadastral haritaların oluşturulmasıdır.

2.3.1.5. Tescile konu her türlü harita ve planların kontrolü ve arşivlenmesi,

Harita üreten diğer kurumlar ve özel sektör tarafından yapılan her türlü tescile konu haritaların, tescil öncesi kontrol işlemlerinin ilgili kanunlarca kadastro müdürlükleri tarafından yapılması ve bu haritaların arşivlenmesi yapılmaktadır.

- Taleplerin karşılanması,
 - Mülkiyet sınırlarını gösteren harita taleplerinin karşılanması,
 - Gayrimenkul sahiplerinin ihtiyaçlarına göre sahibi bulunduğu araziye ait haritaların verilmesi,
 - Yargı organlarınca taşınmaz mal dava dosyaları ile ilgili harita ve örneklerinin verilmesi,
 - Arsa ve arazi planlama çalışmalarında altlık teşkil edecek haritaların verilmesi,
 - Mülkiyet sınırlarının zemine aplikasyonu ve gösterilmesi,
 - Halihazır haritalar üzerine mülkiyet sınırlarının işlenmesi,
 - Taşınmaz malların sınırlarında ya da üzerindeki yapılarda meydana gelen değişikliklerin izlenmesi,
 - Yer kontrol noktalarının koordinat değerlerinin verilmesi,
 - İmar ve ıslah planları ile tescile konu her türlü harita ve planların tescil öncesi kontrol ve kabulü,
- kadastro hizmetlerinin kapsamında bulunmaktadır(DPT, 1995).

2.3.2. Temel politika ve öncelikler

- Ülke tesis kadastro sunu tamamlamak.
- Avrupa Birliği uyum çalışmaları ile e-Devlet projesine geçiş sürecine ilişkin çalışmalara hız vermek.
- Gerçek ve tüzel kişilerin bilgi ve taleplerini elektronik ortamda hızlı bir şekilde karşılamak.
- Sayısal kadastro çalışmalarını ülke genelinde yaygınlaştırmak.
- Ülke genelinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini (TAKBİS) tamamlamak.
- Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi ülke çapında yaygınlaştırılınca kadar tapu kayıtlarının daha güvenilir, saydam ve ulaşılabilir olması için otomasyon çalışmalarının bir an önce bitirilmesini sağlamak.
- Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP) ile Cumhuriyetin ilanından bu yana yapılan kadastro paftalarında pafta-zemin uyumsuzluklarının giderilmesi amacıyla yenileme çalışmaları yapmak.

- Coğrafi Bilgi Sistemleri Altyapı Kurulumu (CBS-A) projesi ile ulusal düzeyde teknolojik gelişmelere de uygun Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) altyapısını oluşturmak.
- Kadastral bilgi, veri ve dokümanları güncellemek.
- Mevzuata ilişkin gelişmeleri izlemek ve gerekli düzenlemeleri yapmak.
- Teknolojik gelişmeleri yakından izlemek ve bu doğrultuda donanımları yenilemek.
- Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına ve Medeni Kanunun 1007'nci maddesi uyarınca Devletin sorumluluğu altında tutulan tapu siciline ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu, kadastroda karşılaşılan hukuki sorunlara çözümler bularak bu çalışmaların hukuki boyutuna yönelik düzenlemeler yapmak.
- Yabancıların mülk edinimlerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye genelinde taşınmaz mal edinme ve sınırlı ayni hak tesisi taleplerine bağlı olarak işlemlere yön verilmesini sağlamak, veri tabanını güncellemek ve buna bağlı olarak istatistikî raporları hazırlamak.
- Kadastro haritalarının sayısallaştırılmasının yapılarak bilgi sisteminin altlığını oluşturmak.
- Kadastro haritalarının yeniden düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmeler yapılarak zemin-ölçü-pafta uyumsuzluğu giderilerek doğru, güncel kadastro yapmak.
- 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanunun esasları belirlenerek, bunların yönetimi denetimini sağlamak.
- Gelişen toplum yapısı ve teknoloji ile bilgi çağına ayak uydurmak, Avrupa Birliği standartlarına uygun bir kurum haline gelmek.
- Halkın bilgi edinme hakkını kullanması için gerekli tedbirler almak.
- Her türlü kaynağın etkili ve verimli şekilde kullanımı için gerekli tedbirler almak ve bu amaçla diğer kuruluşlarla işbirliği yapmak.
- İnsan kaynakları yönetiminde performans odaklılık esasını gerçekleştirmek.
- Kurum personelimizin motivasyonunun artırılması, güven ve aidiyet duygularının geliştirilmesi için çalışmalar yapmak (URL-11, 2014).

2.4. AB Üyesi Ülkelerde Kadastro Hizmetleri

AB Üyesi ülkelerde kadastro faaliyetleri günümüzde, teknolojiye dayalı, iyileştirme ve güncellemeye yönelik çalışmalar şeklinde sürdürülmektedir. Arazinin güncel değer tespitinin belirlenerek değerlendirme haritalarının çıkarılması, toprak sınıfının belirlenmesi,

bitki örtüsünün tespiti, topoğrafik durumu ve teknik alt yapısına yönelik olarak arazi bilgi sistemleri oluşturulmaktadır.

Bu sayede kadastro verileri bilgisayar teknolojisi kullanılarak güncellenmekte ve grafik ya da öznitelik verileri kullanıcıların istifadesine sunulmaktadır. Bilgisayar ortamına aktarılan veriler kolay bir şekilde arşivlenmekle birlikte istenilen standartlara uygun her türlü mühendislik plan ve projelerinin hazırlanması amacıyla kullanılmaktadır. Üye ülkeler incelendiğinde kamusal faaliyetler ile bu faaliyetlerin bir kısmında özel sektörün rol alması hususlarında değişik politikaların bir ürünü olarak farklı uygulamaların yapılmakta olduğu Tablo 2.1. de görülmektedir.

Kadastronun temelinde mülkiyetin söz konusu olması ve mülkiyetin tartışılmaz önemi, bu çalışmaların devlet tarafından yapılmasına ya da devletin lisans verdiği özel ölçmeciler tarafından yapılmasına sebep olmaktadır. Yani bir ölçmecinin lisanslandırılması demek, devletin sorumlu olduğu sınırları belirli konularda istenen koşulların sağlanması halinde yetkilendirilmesi demektir. Nitekim Almanya'da mülkiyet hakları ile ilgili ölçümler lisanslı ölçmeciler tarafından yapılırken, diğer teknik ölçmelerde lisans şartı aranmamaktadır. Ayrıca Belçika, Avusturya, Fransa, Danimarka, Portekiz gibi Avrupa Birliği ülkelerinde de lisans şartı bulunmaktadır(Gürbüz, 2011).

Avrupa ülkelerinde genel eğilime bakıldığında, özellikle 1995 yılından sonra kadastral anlamda birçok ülkede yeniden yapılanmanın olduğu ve özel sektörün kadastral sürece yoğun biçimde katılmaya başladığı görülmektedir. Özellikle bu süreçte, Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG) tarafından yayınlanan Kadastro Bildirisi ile haritacıların kadastro çalışmalarındaki rolü tanımlanmıştır. Kadastronun amacına ve organizasyon yapısına bağlı olarak görevler değişebilmekle birlikte, haritacıların kadastryla ilgili temel görevleri; kadastral ölçme ve kontrol, arazi ve binaların değerlemesi, toplumun çıkarlarının korunması amacıyla arazi kullanım planlamasında danışmanlık ve arabuluculuk yapılması, kadastro veritabanlarının yönetimi ve işletilmesi ve taşınmazla ilgili anlaşmazlıkların çözümü olarak sıralanmıştır.

1996 yılında Bogor Deklarasyonu ile değinilen nokta ise, özel sektörün kadastrya katılımının maliyet etkinliği ve üretkenliği arttırdığı, bu sebeple kadastro çalışmaları sırasında özel sektörden artan bir oranda yararlanıldığıdır. Ayrıca, özel sektörün yeterli

kalite kontrol mekanizmalarıyla denetlenmesi gerektiği, önceleri lisanslamayla yapılmaya çalışılan bu denetimin, bugünlerde kalite güvencesiyle gerçekleştirilmesi yönünde bir eğilimin söz konusu olduğu da vurgulanmıştır.

2000 yılında Arazi Yönetimi Çalışma Grubu tarafından düzenlenen çalıştay sonunda yayınlanan bildiride, arazi yönetimi alanında özel sektör katılımının kaçınılmaz olduğundan bahisle, kamu sektörünün ana görevinin ve sorumluluğunun toplumun gelişmesini kontrol etmek olduğunu ve teknik işlemlerin mümkün olduğunca özel sektöre yaptırılırken yasal nitelikli işlemlerin kamunun yanında lisans verilen kişiler tarafından yapılmasının yararlı olacağı bildirilmiştir.

Devletin küçülmesi, sadece anahtar hizmetleri ifa etmesi ve bununla birlikte özel sektörün katılımı, yoğun bürokrasi nedeniyle hantal işleyen devlet yapısını değiştirecektir. Bununla beraber, devletin geleneksel yasal görevlerinden olan arazi kaydı ve kadastroya özel sektörün katılımı sağlandığında, mülkiyet haklarının, kalite yönetiminin ve veri korumanın devlet tarafından garanti edilmesi önem taşımaktadır (Yavuz ve Bıyık, 2004).

AB üyesi ülkelere bakıldığında, ölçüm ve harita yapımı yani veri toplama sürecinde özel sektörden yararlanıldığı, arazideki hakların kaydı ve arazi ile ilgili kararların verilmesi yani veri yönetimi aşamasında, konunun hassasiyetinden dolayı kamu sektörüne bırakıldığı görülmektedir. Bu bilgiler ışığında AB üyesi ülkelerde, az ya da çok özel sektör katılımının var olduğu ancak özel sektörün kadastral sürecin hangi aşamasında rol alacağı ülkelerin mülkiyet politikalarına göre değişim göstermektedir. Sonuç olarak, özel sektör tarafından gerçekleştirilen faaliyetler ülkelere göre değişiklik göstermektedir. Üye ülkelerde, özel sektörün bu aşamaların hangisinde görev aldığı Tablo 2.1. de verilmiştir.

Tablo 2.1. AB Üyesi Ülkeler ve Türkiye’de Arazi Yönetiminde Kamu ve Özel Sektörün Rolü (Yavuz, 2004).

İşlemler Ülkeler	Arazideki Hakların Tespiti	Kadastral Ölçüm	Onay	Harita Yapımı	Kayıt Tescil	Talebe Bağlı İşlemler
Almanya	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel
Avusturya	Kamu+Özel	Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Özel
Belçika	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu+Özel
Danimarka	Kamu+Özel	Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Özel
Finlandiya	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu+Özel
Fransa	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Özel
Hollanda	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu
İrlanda	Kamu	-	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel
İspanya	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel
İsveç	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu
İtalya	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Kamu	Özel
Lüksemburg	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel
Portekiz	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel
Türkiye	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu	Kamu	Özel
Yunanistan	Özel	Özel	Kamu	Kamu+Özel	Kamu	Kamu+Özel

Tablodan da anlaşılacağı üzere kamu-özel sektör işbirliğinin en iyi olduğu ülke olarak gözüken Almanya’da kadastral ölçümlerin çoğu özel sektör tarafından yapılmakta olup, özel mülkiyetin anayasa ile güvence alınmış olması nedeniyle, mülkiyet hakları ile ilgili ölçümler devletin kendisi yada devletin lisans vermek suretiyle yetkilendirdiği lisanslı ölçmeciler tarafından gerçekleştirilmektedir. Üye ülkeler arasında, tespitten tescile kadar olan süreçte ve talebe dayalı işlemlerde özel sektör katılımının yoğun olduğu ülkelere örnek Danimarka ve Avusturya’dır. Bu ülkelerde diğer çoğu ülkeden farklı olarak, sınırlandırma aşamasında da özel sektörden yararlanılmıştır. Ayrıca Danimarka’da kadastral ölçümlerin sorumluluğu özel sektördedir(Yavuz, 2004).

İngiltere’de genel sınır kavramı söz konusu olduğundan kadastral ölçüm yapılmamakla birlikte, gayrimenkul sahibi isterse masraflarını karşılamak suretiyle özel sektöre yaptırabilir. Üye ülkelerden İspanya, Finlandiya ve Lüksemburg’da da özel sektörün katılımı söz konusudur, ancak yoğunluk kamunun elindedir. Kadastral sürecin hiç bir aşamasında özel sektörden yararlanılmayan üye ülke İsveç’tir. Hollanda ve Yunanistan’da ise, diğer ülkelerden farklı bir durum göze çarpar. Şöyle ki Hollanda’da radikal bir değişimle 1990 yılların ortasında kurum yarı özelleştirilerek özel statü ile görev yapan ve özel şirket ve bürolardan yararlanan bağımsız bir resmi kurum olmuştur.

Yunanistan'da ise ilgili bakanlığın hissedarlığında kurulan Ktimatologio S.A. isimli şirketle sorumluluk paylaşılmıştır(Yavuz, 2004).

Avrupa Birliğine üye ülkelerden Almanya, Avusturya, Danimarka, Finlandiya, İspanya, İsveç ve Portekiz'de arazi kayıt sistemi, Merkezi Avrupa Sistemi olarak adlandırılan iki çatılı bir sistemdir. Bu sistem genel sınıflandırmada tapu kayıt sistemi olarak nitelendirilmektedir. Burada, taşınmazın hukuki statüsünü belirlemek amacıyla tutulan kayıtların, yani arazi kaydının sorumluluğu, yerel mahkemelere, teknik boyutun yani kadastronun sorumluluğu ise ülkelere göre Ölçme ofisi, ilçe kadastro ofisi gibi adlandırılmış olan kuruluşlara verilmiştir. Arazi kayıt ve Kadastro kurumlarından sorumlu Bakanlıklar incelendiğinde Almanya, Avusturya, Danimarka, Finlandiya, İspanya, İsveç ve Portekiz de arazi kayıt sistemi Adalet Bakanlığına bağlı iken Kadastral faaliyetleri yürütmekte olan kurumların bağlı bulunduğu bakanlıklar ise Almanya'da Bayındırlık Bakanlığı, Avusturya'da Çalışma ve Ekonomi Bakanlığı, Danimarka ve İsveç'de Çevre Bakanlığı, Finlandiya'da Tarım ve Orman Bakanlığı, İspanya'da Maliye Bakanlığı ve Portekiz'de Arazi Planlama ve Çevre Bakanlığıdır. Belçika, Fransa, Hollanda, İtalya ve Yunanistan'da uygulanmakta olan sistem Napolyon kadastrosu olarak da bilinen senet kayıt sistemi olup, arazi kaydı ve kadastro tek çatı altında toplanmıştır. Fransa'da arazi kaydı ve kadastro hizmetleri Ekonomik İşler, Maliye ve Endüstri Bakanlığına bağlı Vergiler Genel Müdürlüğünün birimlerinden, yerelde Arazi Kayıt Ofisleri ve Kadastro Ofisleri tarafından yürütülmekte iken Belçika'da Federal Maliye Kamu Servisine (Eskiden Maliye Bakanlığı) bağlı ve Hollanda'da İskan, Fiziki Planlama ve Çevre Bakanlığına bağlı Kadastro ve Arazi Kayıt Kurumu (Kadaster) tarafından, İtalya'da Maliye Bakanlığına bağlı Arazi Departmanı tarafından ve Yunanistan'da ise Çevre, Fiziki Planlama ve Kamu İşleri Bakanlığına bağlı Yunan Harita Yapım ve Kadastro Organizasyonu (HEMCO) tarafından yürütülmektedir (Yavuz, 2004).

Kadastral faaliyetlerin yürütülmesi bakımından, üye ülkelerin teşkilat yapısı değerlendirildiğinde, Almanya Ölçme ve Kadastro otoritesinin Genel Müdürlük, Bölge ve İl Müdürlüğü şeklinde algılanabilecek üç kademeli bir otoriteye sahiptir. En üst düzeydeki otorite mevzuat ve idari kurallar ile uygulama birliği için kılavuzlar hazırlarken orta düzeydeki otorite, bir kaç şehri kapsayan alanlarda yapılanmış olup, bu bölgelerde faaliyet gösteren kadastro ofislerine ve lisanslı ölçmecilere danışmanlık

yapmaktadır, şehir düzeyinde yapılanmış olan alt düzeydeki kurum ise kadastroyu sürdürme ve güncelleme görevini yürütmektedir. Avusturya’da kadastral sistemin aktörleri, Federal Meteoroloji ve Ölçme Ofisi (BEV) ile Lisanslı Harita Mühendisleridir. Kadastral ölçümler ve parselasyonlar lisanslı harita mühendisleri tarafından yapılmakta iken Kadastral harita ve kütüklerin sürdürülmesi ve muhafazasından BEV sorumludur. Danimarka’da Ulusal Ölçme ve Kadastro kurumu (KMS) 13 adet ölçme ofisi ile faaliyetlerini sürdürmekte iken İtalya’da ülke geneline yayılmış 102 adet yerel ofis mevcuttur. Finlandiya’da Ulusal Arazi Ölçme Kurumu (NLS) ülkenin %98’lik kısmına tekabül eden kırsal ve bazı kentsel alanlardaki kadastrodan sorumluyken, şehirlerin %2’lik kesiminden belediyeler sorumludur. Fransa’da kadastral faaliyetler 315 adet kadastro ofisi tarafından sürdürülmekte olup, İspanya’da da Ülke geneline yayılmış 52 ofisten oluşan yapıya sahip Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hizmet verilmektedir. İsveç’te ise Ulusal Arazi Ölçme Kurumu kadastro sisteminin geliştirilmesi ve sürdürülmesi ile bilgi dağıtımından sorumludur, her ilde bir adet olmak üzere, mevcut 21 adet kadastro otoritesi ise kadastral ölçme ve mülkiyet kaydından sorumludur. Hollanda’da kadastro kurumu, bir Genel Müdürlük ve 15 Bölge ofisine sahip olup, Danışma Kurulu tarafından kararları kontrol edilen, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve Müşteri temsilcilerinden oluşan Kullanıcı Konseyi tarafından kurumun hizmetleri denetlenmektedir. Diğer yandan belediyelerde, kadastral bilginin sunumu için Kadastro Masası mevcuttur (Yavuz, 2004).

Avrupa Birliğine üye ülkelerden bazılarında, kadastral ölçümü yapan organizasyonlar ve kadastral faaliyetlerde özel sektörün rolü incelenmesinde oluşturulan tablo 2.2. de verilmiştir.

Tablo 2.2. AB Üyesi Ülkelerde Kadastral Ölçümü Yapan Organizasyon ve Özel Sektörün Rolü

Ülke	Kadastral Ölçümü Yapan Organizasyon	Özel Sektörün Rolü
Almanya	Lisanslı Ölçme Büroları yada İlçe Kadastro Ofisler	Eyaletler arasında, özel sektörden yararlanma aşamaları değişmektedir. Bavaria hariç, tüm eyaletlerde özel sektörden yararlanılmaktadır. Kadastral ölçümlerin % 65'i Lisanslı Ölçmeciler tarafından, geri kalanı ise Kadastro Ofislerinin kendi personeli tarafından yapılmaktadır (Teetzmann, 2003).
Avusturya	Kadastral ölçüm, Lisanslı harita mühendisleri tarafından gerçekleştirilmekte ve yetkili otorite tarafından kontrol edilmektedir.	Talebe bağlı işlemlerin yanında kadastral ölçüm ve haritalama aşamalarında özel sektörden yararlanılmaktadır (Yavuz, 2004)
Belçika	Kayıtlı taşınmaz malların ölçümünde özel sektörden yararlanılmaktadır. Kadastro kurumunun kontrol yetkisi vardır.	Sınırlandırma, kadastral ölçüm, harita yapımı ve güncelleme kamu sektörü tarafından yapılmaktadır. Talebe bağlı işlemler ve değişiklik işlemlerinde özel sektörden yararlanılmaktadır (Steudler, 2002).
Danimarka	Özel Lisanslı Harita Mühendisleri	Sınırlandırma, ölçme ve harita yapımı aşamalarının tümünde özel sektör rol alır. Talebe dayalı işlemlerde tamamen özel sektör tarafından yapılır. KMS ise kadastronun sürdürülmesinden sorumludur (Christensen, 2002).
Fransa	Kadastral ölçüm özel Lisanslı Harita Mühendisleri tarafından gerçekleştirilir. Ancak kurumun kendisinde kadastral ölçüm yapmaktadır.	Kadastral ölçüm, harita yapımı ve ifraz gibi talebe dayalı işlemlerde özel sektörden faydalanılır (Yavuz, 2004).
İspanya	Hem Kadastro Ofisleri tarafından hem de özel sektör tarafından yapılabilmektedir.	Harita yapımı ve güncelleme aşamasında özel sektörden yararlanılmaktadır. Talebe dayalı değişiklik işlemlerinde özel sektörden yararlanılmaz (Yavuz, 2004).

3. KADASTRAL FAALİYETLERDE ÖZEL SEKTÖR KRONOLOJİSİ

Uluslararası alanda Arazi idaresi bağlamında yürütülen çalışmalar genellikle dört kuruluşun öncülüğünde gerçekleştirilmektedir. Bunlar; Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG), Birleşmiş Milletler (BM), Avrupa Birliği (AB) ve Dünya Bankası'dır (DB). Aşağıda bu kuruluşlar tarafından arazi idaresi alanındaki çalışmalara yol göstermek amacıyla yayınlanan ve uluslararası alanda kabul gören temel bildiri, rapor ve deklarasyonlar ana hatlarıyla aktarılmaktadır (Çete, 2008).

3.1. FIG Kadastro Bildirisi

FIG Kadastro Bildirisi, 1995 yılında FIG'in 7. Komisyonu tarafından Hollanda'nın Delft kentinde düzenlenen konferansın sonuç ürünü olarak yayınlanmıştır. Bildiri, ifadelerinin uzun vadeli ve kolay anlaşılır bir yapıya sahip olması nedeniyle, kadastro alanında bugüne kadar yayınlanmış en etkili çalışmalardan biri olarak kabul edilmektedir.

Bildiri incelendiğinde, özellikle arazi yönetiminin önemi ve misyonu, ön plana çıkarılmış ve bildirinin birinci bölümünde ifade edilmiştir. Kadastronun taşınmaz haklarıyla ilgili bilginin temel kaynağı olduğu ve günümüzde birçok kurum ve kuruluşun uygulamalarında bu verileri giderek artan bir oranda kullandıkları vurgulanmıştır. Arazi Yönetiminin önemi ve bu misyonun yerine getirilebilmesi için sağlıklı arazi bilgisine etkin erişimin bir ön koşul olduğu ifade edilmektedir. Dünyadaki kadastral sistemlerin zaman içinde farklı amaç ve içeriklerle oluşturulmaları sebebiyle aralarında farklılıkların bulunduğu ve özellikle Arazi Bilgi Sisteminin hayata geçirilmeye başlanmasıyla birlikte, kadastral veriden sorumlu organizasyonlar arasındaki koordinasyonun daha da etkin bir hal aldığı ifade edilmektedir.

Bildirinin dördüncü bölümünde, haritacıların kadastro çalışmalarındaki rolü tanımlanmıştır. Kadastronun amacına ve organizasyon yapısına bağlı olarak görevler değişebilmekle birlikte, haritacıların kadastroyla ilgili temel görevleri; kadastral ölçme ve kontrol, arazi ve binaların değerlemesi, toplumun çıkarlarının korunması amacıyla arazi kullanım planlamasında danışmanlık ve arabuluculuk yapılması, kadastro veritabanlarının yönetimi ve işletilmesi ve taşınmazla ilgili anlaşmazlıkların çözümü olarak sıralanmıştır.

Bildiride ayrıca, kadastronun oluşturulması ve sürdürülebilmesi sürecinde çözülmesi gereken yasal, örgütsel ve teknik meselelerden bahsedilmekte; sonuç bölümünde ise, ekonomik kalkınma ve çevre yönetimindeki rolünden dolayı bugün kadastronun küresel açıdan giderek daha fazla değer kazanmakta olduğu vurgulanmakta ve bu bilincin tüm dünyaya yayılması gerektiği ifade edilmektedir (FIG, 1998).

3.2. Bogor Deklarasyonu

Bogor Deklarasyonu, 18–22 Mart 1996 tarihleri arasında Endonezya'nın Bogor kentinde düzenlenen Kadastro Uzmanları Bölgelerarası Toplantısının sonuçlarının bir özeti olarak yayınlanmıştır. Deklarasyonda, kadastral sistemlerin; etkin arazi pazarlarının oluşturulması ve sürdürülmesinde, arazi haklarının korunmasında ve uzun vadede Arazi Yönetiminin desteklenmesinde son derece önemli bir role sahip olduğu vurgulanmıştır.

Deklarasyonda, kadastronun arazi politikasını destekleme bağlamındaki rolü üzerinde de durulmuş ve bir kadastral sistemin oluşturulması ve sürdürülmesi sırasında değerlendirilebilecek yasal, kurumsal ve teknik seçenekler ifade edilmiştir. Bogor'da değinilen bir diğer nokta ise, özel sektörün kadastroya katılımının maliyet etkinliği ve üretkenliği arttırdığı, bu sebeple kadastro çalışmaları sırasında özel sektörden artan bir oranda yararlanıldığıdır. Ayrıca, özel sektörün yeterli kalite kontrol mekanizmalarıyla denetlenmesi gerektiği, önceleri lisanslamayla yapılmaya çalışılan bu denetimin, bugünlerde kalite güvencesiyle gerçekleştirilmesi yönünde bir eğilimin söz konusu olduğu da vurgulanmıştır (Ülger, 2012).

Deklarasyonun son kısmında ise; BM'ye, ulusal hükümetlere ve Sivil Toplum Kuruluşlarına (STK) kadastro ile ilgili önerilerde bulunmaktadır. Buna göre BM'ye daha çok uluslararası alanda kadastronun önemiyle ilgili bilincin artırılması ve mevcut sorunlara çözümler üretilmesiyle ilgili girişimler düzenlenme önerisinde bulunulurken, ulusal hükümetler için şu tavsiyeler sıralanmaktadır:

- Arazi ve mülkiyetin ekonomik kalkınma, çevre yönetimi ve sosyal kararlılıktaki temel rolünün farkına varılmalı,
- Temel altyapı olarak arazi pazarlarının işletilmesinin önemli bir gelir kaynağı olduğu ama aynı zamanda da bu gelirin arttırılmasının kadastral faaliyetlerdeki gelişmelere bağlı olduğu unutulmamalı,

- Gerek kağıt gerekse bilgisayar ortamındaki kadastral haritaların ulusal konumsal veri altyapısındaki temel rolünün farkına varılmalı ve bu çalışmalar diğer tüm konumsal verilerle birlikte ulusal bir jeodezik ağ çerçevesinde yürütülmeli,
- Etkin kadastral sistemlerin oluşturulması ve sürdürülmesinde devlet, özel sektör ve eğitim sektörü arasındaki ilişkinin öneminin farkına varılmalı,
- Kadastral sistemlerin gelişim ve sürdürülmesine etkin bir biçimde katkı sağlayabilmeleri için, STK ve özellikle de kadastral faaliyetlerle ilgili mesleki organizasyonlar ve topluluklar güçlendirilmelidir. STK'ya yapılan öneri ise, kadastral sistemlerin oluşturulması ve geliştirilmesinde katalizör rolü oynamalarıdır (Ülger, 2012).

3.3 Arazi İdare İlkeleri

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu (UNECE), 1993 yılında, doğu ve merkez Avrupa'daki Arazi İdare Sisteminin (AİS) kurulması amacıyla bir girişim başlatmıştır. Bir taraftan ülkelerin Aİ ile ilgili mevcut ihtiyaç ve problemlerinin tanımlanması, diğer taraftan da uzmanların görüş ve deneyimlerini paylaşımlarına imkân sağlanması hedeflenmiştir (UNECE, 1996).

Arazi İdare İlkeleri (Aİİ), sağlıklı bir AİS'in oluşturulması ve sürdürülmesi için gereken faktör ve mekanizmaları tanımlamakta, ancak, ülkelerin farklı gelenek ve altyapılara sahip olmaları nedeniyle, bir Arazi İdare Sistemi modeli önermemektedir. Raporda; Arazi ve arazi idaresi, Yasal çerçeve, Finansal meseleler, Arazi kullanım planlaması, Kurumsal düzenlemeler, Teknik meseleler, Bir arazi idare sisteminin oluşturulma usulleri alt başlıklarında irdelenmekte ve öneriler sunulmaktadır.

Aİİ'ye göre, AİS'i oluşturan veya gözden geçiren ülkelerin yasal bağlamda dikkate almaları gereken temel hususlar şunlardır:

- Taşınmazların doğasını ve üzerindeki hakları tanımlayan bir arazi yasası olmalı.
- Hem kentsel hem de kırsal alanlardaki bütün taşınmazları kapsamalı.
- Kadastral ölçmeleri kimin yürüteceğini ve veri kalitesini belirlemeli, ancak, yöntem ve teknikleri detaylı olarak tanımlamamalı.
- Taşınmaz yasalarına ilave olarak, veri mülkiyeti ve arazi bilgisinin yönetimiyle ilgili yasalar da mevcut olmalı.

➤ Mevzuat, organizasyon ve finansman meselelerinin çözümünün, genellikle teknik meselelerin çözümünden daha zor olduğu unutulmamalıdır.

Aİİ’de kurumsal bağlamda ise özetle şu öneriler yer almaktadır:

- Kurumsal meselelerine çözüm arayan ülkeler, Aİ ile ilgili farklı yaklaşımları araştırmalı, karşılaştırmalı, analiz etmeli ve kendi durumlarına en uygun bileşenleri belirlemeli.
- Bakanlıklar arası koordinasyon sağlanmalı, ilgili bakanlıkların temsilciliklerinden oluşturulan bir Aİ koordinasyon kurulunun oluşturulması değerlendirilmelidir.
- Politika oluşumu, kadastro ve arazi idare sisteminin bütüncül kontrolünden sorumlu lider bir kurum tanımlanmalı.
- AİS’in hem oluşturulması hem de güncellenmesi ve sürdürülmesinde özel sektör kaynaklarından yararlanılmalı.
- Özel sektörün sisteme dâhil edildiği yerlerde hem uyumluluğu hem de kalite güvencesini sağlamak amacıyla mekanizmalar uygulamaya koyulmalıdır.

Aİİ’nin teknik meseleler ile ilgili önerileri ise genel olarak şu şekilde sıralanmaktadır,

- Araziye ait bütün verilerin ortak bir referans sisteminde bir araya getirilebilmesi için, bir jeodezik kontrol ağı oluşturulmalı veya mevcutlar iyileştirilmeli.
- Bilgisayarlı sistemler oluşturulurken, sistemde bulunması gereken kayıtlar, ilişkileri, kayıtlara erişim nasıl sağlanacağı ve güncellemenin ne şekilde gerçekleştirileceği belirlenmeli.
- AİS’in bilgisayar ortamında oluşturulmasının maliyetli olduğu, zaman gerektirdiği ve tam olarak uygulanmasının yıllar alabileceği unutulmamalı ve kayıtların veri içeriği başlangıçta yoğun kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde belirlenmeli ve adım-adım uygulama yaklaşımı tercih edilmelidir.

Aİİ’nin son bölümünde ise AİS’in oluşturulmasıyla ilgili usuller üzerine önerilerde bulunulmuştur. Buna göre:

- Devlet ve kamunun ihtiyaçları belirlenmeli.
- Sistemin gereksinimlere cevap verebilmesi için yeni idari yapılar oluşturulmalı.
- Arazi ve arazi bilgisinin yönetimini içeren yeni bir mevzuat hazırlanmalı.
- Kayıtların güncel durumu yansıttığından emin olunmalı ve Sistemdeki veriye kolay ve maliyet etkin erişim sağlanmalıdır (UN, 1996).

Ayrıca, Kamu özel sektör ilişkisi, UNECE bünyesi altındaki Arazi Yönetimi Çalışma Grubunun (WPLA) da uzun süre gündemini oluşturmuş ve neticede 2000 yılında Arnavutluk'ta çalıştay düzenlenmiştir.

Çalıştay sonucunda, arazi yönetimi alanında özel sektörün katılımının kaçınılmaz olduğu, kamu sektörünün ana görevinin ve sorumluluğunun toplumun gelişmesini kontrol etmek olduğu ve teknik işlemlerin mümkün olduğunca özel sektöre yaptırılırken, yasal nitelikli işlerin kamu sektörü tarafından yapılmasının yararlı olacağı, ancak devlet adına lisans verilmiş kişilerinde yasal durumlarda görev alabileceği kararları çıkmıştır (Yavuz, 2004).

3.4. Kadastro 2014

Türkiye'de kadastro hizmetlerinin özelleştirme çalışmalarında kadastro 2014 vizyonunun önemi büyüktür. Nitekim, Kadastro hizmetlerinin önemli ölçüde özelleşmesi yanında, kamu sektörüyle özel sektörün yakın bir işbirliği içinde çalışmasının temelleri bu vizyon ile büyük ölçüde şekillenmiştir.

Kadastro 2014 vizyonu temelleri, 1994 yılında Avustralya'nın Melbourne şehrinde düzenlenen XX. FIG Kongresinde ortaya konulmuştur. FIG'in 7. Komisyonu (Kadastro ve Arazi Yönetimi Komisyonu) tarafından üç Çalışma Grubu kurulmuştur. Bunlardan biri olan "Çalışma Grubu 7.1", gelişmiş ülkelerdeki kadastral reform projeleri üzerine çalışma yürütmekle görevlendirilmiştir. Nitekim Grup gerçekleştirmiş olduğu eğilim analizi sonucunda; kadastral sistemlerin gelecek 20 yıl içinde nerede olacağı, bu süreçte yaşanabilecek değişimler, değişimlerin nasıl hayata geçirilebileceği ve uygulanmaları sırasında kullanılacak teknoloji bağlamında bir vizyon geliştirilmiştir. Bu vizyon, 1998 yılında, "Kadastro 2014" adlı raporda yayınlanmıştır (Kaufmann ve Steudler, 1998). Uzun soluklu ifadeleri ve kolay anlaşılır yapısıyla uluslararası alanda büyük ilgi gören bu rapor, kadastro alanındaki en etkili çalışmalardan biridir. Kadastro 2014'te; geleceğin kadastro vizyonu yanında, dünyadaki kadastral sistemlerin mevcut durumu, kadastroyla ilgili halihazırdaki reform projeleri ve eğilimler, haritacıların Kadastro 2014'teki rolü ve bu rolün öneminin artırılması için yapılması gerekenler hakkında öneriler de sunulmaktadır.

Raporda, mevcut kadastral sistemlerin en güçlü yanları; sistemlerin yasal güvenceye sahip olması, devletin tapuyu garanti etmesi, kullanıcıya hızlı hizmet sunumu ve kadastronun ülkelerin tüm yüzeyini kapsamaları olarak ifade edilmektedir. En zayıf yönler ise; otomasyonun sınırlı seviyede olması, arazi kaydı ve kadastro arasındaki ilişkilerin zayıflığı ve finansal, idari ve örgütsel meselelerdeki sorunlar olarak sıralanmaktadır (Yomralıoğlu, 2011).

Kadastro 2014 raporunun uluslararası alanda büyük ilgi görmesinin en önemli sebebi ise, içeriğindeki geleceğin kadastro vizyonunu belirleyen 5 ifadedir. Buna göre Kadastro 2014'te;

- Kamusal hak ve kısıtlamalar da dâhil olmak üzere arazinin bütün yasal durumu gösterilecek.
- Haritalar ve kayıtlar arasındaki ayrım ortadan kalkacak.
- Kadastral haritalamanın yerini kadastral modelleme alacak.
- Kağıt ve kalem kadastrosu yerini temel veri modeline bırakacak.
- Kadastro önemli ölçüde özelleşecek, kamu sektörüyle özel sektör yakın bir işbirliği içinde çalışacak ve Kadastro, maliyet geri kazanımlı olacaktır.

Kadastro 2014'te öne çıkan 6 ifadenin yanında “Arazi Nesnesi” (AN) dikkat çekici diğer bir yaklaşımdır. Raporda AN; “Sınırları içinde homojen durumların bulunduğu bir arazi parçası” olarak tanımlanmaktadır. Yasal bir AN, bir hak veya kısıtlamanın nerede başlayıp nerede bittiğini ve içeriğini sınırlarla belirtir. Örneğin; özel mülkiyetteki parseller, geleneksel hakların mevcut olduğu alanlar, idari sınırlar, su, doğa, gürültü ve kirlilik koruma bölgeleri, arazi kullanım bölgeleri, doğal kaynakların kullanılmasına izin verilen alanlar, tanımlanmış birer yasal AN'yi temsil etmektedir. Yasal tanımlamaya sahip olmayan bir AN ise, fiziki arazi nesnesi olarak adlandırılmaktadır. Raporda, 2014 kadastrusunun, yasal arazi nesneleri üzerindeki hakların resmi kayıtlarını içermesi gerektiği ifade edilmiştir.

Raporda Kadastro 2014'ün temel ilkeleri 7 başlıkta tanımlanmıştır. Buna göre Kadastro 2014'te;

- Özel ve kamu arazi nesnelerinin tanımlanma şekli benzerdir ve yasal arazi nesnesiyle ilgili belirlenmiş her hak resmi olarak kaydedilir.
- Arazi zilyetliği mevcut yapısını korur.

- Yasal arazi nesnesi temel olduğundan, sadece tapu kayıt sistemi geçerlidir, senet kayıt sistemi bir alternatif değildir.
- Arazi kaydının mevcut ilkeleri korunur.
- Yasal arazi nesneleri farklı katmanlarda temsil edilir ve Kadastro 2014'ün uygulanmasında kilit bileşendirler.
- Sabit sınır sistemi geçerlidir, yani sınırlar zemin işaretleriyle değil koordinatlarla tanımlanır.
- Arazi nesneleri ortak bir referans sistemine sahiptir (Yomralıoğlu, 2011).

3.5. Bathurst Deklarasyonu

Uluslararası alanda Bathurst Deklarasyonu olarak bilinen “Sürdürülebilir Kalkınma için Arazi İdare Deklarasyonu”, 17–23 Ekim 1999 tarihleri arasında Avustralya’nın Bathurst şehrinde düzenlenen toplantının sonuç raporunun önemli bir bölümünü teşkil etmektedir. Deklarasyonda, BM ve FIG ortaklığında organize edilen ve çok sayıda ülkeden arazi idare uzmanının katıldığı Çalıştayın bulgu ve önerileri sunulmuştur (UN ve FIG, 1999).

Bu bağlamda, bulgular bölümünde yer alan ifadeler şu şekilde özetlenebilir,

- Ekonomik, sosyal, teknolojik ve çevresel bir dizi meselenin çözüme kavuşturulabilmesi için, arazi ve kaynaklarıyla ilgili güvenilir bilgilere ihtiyaç vardır. Bu sebeple, Sürdürülebilir Kalkınma için gerekli olan arazi kayıt sistemleri, Arazi Bilgi Sistemleri ve kadastral sistemler büyük önem taşımaktadır.
- Güvenli mülkiyet hakları mevcut olmadığı ve arazi ve mülkiyet pazarlarına etkin erişim sağlanamadığı takdirde, piyasa ekonomilerinin gelişimi mümkün olmayacak ve Sürdürülebilir Kalkınma hedefleri de gerçekleştirilemeyecektir.
- Güçlü bir Arazi İdaresi, Sürdürülebilir Kalkınmanın temelini oluşturmaktadır.
- Arazi İdaresinin etkin bir yapıya kavuşturulabilmesi için, öncelikle politika meselelerinin ele alınması gerekmektedir. Politika; hem kentsel hem de kırsal toplumun ihtiyaçlarını karşılayan, araziyle ilgilenirken diğer kaynakları (su, orman, toprak vb) ihmal etmeyen, dengeli ve bütünleşik bir yaklaşıma sahip olmalıdır. Politikanın belirlenmesi ve uygulanması sırasında yerel toplulukların da tam ve aktif katılımı sağlanmalıdır.
- Toplumun sürekli değişen ve gelişen ihtiyaçlarını etkin bir şekilde karşılayan arazi idare kurumlarının oluşturulmasına özel önem verilmesi gerekmektedir.

➤ Etkin arazi idare altyapıları tasarlanıp uygulamaya koyulmadığı müddetçe, etkin arazi idaresi hedefi gerçekleştirilemeyecektir. Bu bağlamda bilgi teknolojisi, giderek artan derecede önemli rol oynayacaktır.

Bathurst Deklarasyonu'nun, küresel bazda uygulanması gerektiğini ifade ettiği önerilerin başlıcaları ise şunlardır,

- Gerekli arazi idare altyapılarının oluşturulmasına ve ihtiyaç duyulan arazi bilgisinin sağlanmasına önem verilmelidir.
- Ölçme, harita yapımı, kadastro, değerlendirme, fiziki planlama, arazi reformu, arazi toplulaştırması ve arazi kaydı kurumları arasında fonksiyonel işbirliği ve koordinasyona ihtiyaç vardır.
- Gerek ulusal gerekse uluslararası bazda veri paylaşımını mümkün hale getirmek için ulusal arazi bilgi altyapısı tek bir ulusal servise bırakılmalıdır.
- İyi bir arazi idare sistemi; SK için ihtiyaç duyulan temel verileri sunabilmeli ve önemli ölçüde basit, ucuz ve kullanıcı yönlendiricili olmalıdır.
- AI ve arazi zilyetlik sistemlerinin etkinlikleri izlenmeli ve performans göstergeleri belirlenmelidir (UN ve FIG, 1999).

3.6. AB Kadastro Ortak İlkeleri

Avrupa Birliği (AB) Kadastro Ortak İlkeleri, AB Kadastro Deklarasyonu Projesinin sonuç ürünüdür (PCCEU, 2003). Bu İlkeler, AB Kadastro Daimi Komitesi'nin 3 Aralık 2003 tarihinde Roma'da gerçekleştirilen toplantısında kabul edilmiştir. AB Kadastro Deklarasyonu Projesinin sonucunda; AB'deki kadastral sistemlerin durumu hakkında genel bilgiler verilmiş, ayrıca temel ilkeler, amaç ve vizyon üzerinde durulmuştur. Üye ülkelerdeki kadastral organizasyonlar, parsellere ait grafik ve öznitelik bilgilerin oluşturulması ve güncellenmesi yanında bunların ulusal seviyede koordinasyonu ile ilgili yasal sorumluluklara da sahiptir.

2002 yılında düzenlenen AB Birinci Kadastro Kongresinde, AB kurumlarıyla üye ülkelerin kadastro organizasyonları arasında bir bağlantı oluşturmak ve üye ülkeler arasında bilgi, deneyim ve iyi uygulamaların paylaşılmasına imkân sağlamak amacıyla, kadastryla ilgili daimi bir komite kurulması üzerinde anlaşmaya varmışlardır. Nitekim bu çerçevede aynı yıl AB Kadastro Daimi Komitesi kurulmuştur. Raporda, AB kadastrounun temel ilkeleri ise şu şekilde ifade edilmiştir,

- Temel arazi bilgi sistemi olarak kadastro, tüm AB arazisini kapsayacaktır. Devletlerin hiç biri ve hiçbir bölümü, kadastronun sağlayacağı gerekli bilgi konusunda eksiklik duymayacaktır.
- Üye Devletlerin, kendi yönetimi için kabul ettiği yasal modele bakmaksızın, kadastro bir kamu mülkiyeti olarak tanımlanır. Kullanımı, daima tüm AB vatandaşları için eşitlik, güvenlik ve adaletin işlemlerini garanti etmeyi amaçlayacaktır.
- Kadastronun temel birimi, arazi parselidir. Bu yüzden, her bir üye devlette kadastradan sorumlu otoritenin, arazi parselinin grafik, sözel ve birleştirilmiş bilgisinin oluşturulması ve güncellenmesinden sorumlu organizasyon olduğu anlaşılmaktadır.
- Her parsel tek ve değiştirilemez bir kodun atanması ve bu kodun, uygun coğrafi koordinatlar vasıtasıyla hassas konumlandırılmasına izin verecek unsurları içermesi gerektiği belirtilmiştir. Yani, parsel numarasının diğer bilgi ile birlikte coğrafi koordinatları içermesi gerektiğinden bahsedilmiştir.
- Arazi parseli, üzerinde ya da altında bulunan bina yahut diğer sabit tesislerle birlikte, kadastrada, hassas biçimde tanımlanacaktır. Böylece, arazi sahiplik bilgisi, sınırlar, yüzölçümü, arazideki bina ve tesisler, arazi kabiliyet sınıflandırmaları, arazi kullanımı ve çevresel kaliteyi içeren veri modellerinin uygun biçimde tanımlanması gerekecektir.
- Bu ortak bilginin yanı sıra kadastro, açık veritabanı olarak yönetilecektir. Yani üye devletler ve AB'nin ihtiyaçlarına göre diğer arazi parsel bilgisini de içerebilecektir. Gerçekten, taşınmaz vergilendirme ya da arazi kullanım planlamasına yardım edecek gerekli bilgiye daha fazla özen gösterilecektir. Aynı şekilde, kadastro, mülklerin toplu değerlendirmesine izin verecek bilgi ve bilgisayar destekli uygulamaları da içerecektir.
- Kadastro ve arazi kütüğünde kaydedilen bilgi, doğru biçimde koordine edilecek. Bunlarda kaydedilen bilginin ilişkilendirilmiş kullanımı, arazi mülkiyet haklarının güvenli uygulamasını, arazi pazarının geliştirilmesini, korunmasını ve AB'deki yatırımları garanti edecektir.
- Kadastro, bilgiye daha iyi erişim ve depolamaya izin verecek bilgisayar destekli araçlar vasıtasıyla yönetilecek ve bilgi toplumunun gelişmesini garanti eden teknolojileri birleştirecektir.
- Farklı devletlerdeki kadastradan sorumlu otoriteler, kendi ülkelerinde, arazi bilgisine dayanan politikaları uygulamak için kadastral bilginin kullanımını artıracaklardır. Aynı şekilde, bu otoriteler, arazi bilgisi AB politikalarının uygulanmasında kullanılсын diye birlikte çalışacaklardır. Bunun mümkün olduğu her zaman, veritabanları kadastrada

önceden beri mevcut olan bilgi ile donatılsa bile, yeni arazi veritabanlarının oluşturulmasından kaçınılacaktır.

- Her bir üye devlette kadastroda kaydedilen bilgi, kamu ve özel enstitüler kadar tüm Avrupa vatandaşları ve şirketler için açık olacaktır. Bu bilgiye erişimdeki tek sınırlama, kişisel gizlilik ve vergi amaçlı bilgiyi korumak için kanun ve düzenlemelerle getirilecektir. Üye devletler tarafından belirlenebilecek olan bilginin doğrudan fiyatlandırması, erişimi kösteklemeyecektir.
- Arazi bilgisi, yerel, bölgesel ve ulusal yönetimler için açık olacaktır. Bu yüzden, kadastroyu sürdürmek ve sürekli güncellemek için farklı yönetimler arasında işbirliği ve koordinasyon prosedürlerine imkân tanınacaktır.
- Üye devletlerin kadastrolarını detaylandırmak ve güncellemek için, özel sektör ile işbirliğini ve arazi yönetimine dayalı kamu politikalarını çalışmak ve geliştirmek için, uluslararası organizasyonlarla işbirliği yapılacaktır (Yavuz ve Bıyık, 2005).

3.7. AB Arazi Politikası İlkeleri

AB Arazi Politikası İlkeleri Raporu, AB Arazi Zilyetliği Çalışma Grubu tarafından 2004 yılında yayınlanmıştır. Rapor; gelişmekte olan ülkelerde arazi politikası, reformu ve idaresi alanlarında yürütülen çalışmalara AB donörleri tarafından verilecek destekler için ortak bir referans çerçevesi oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda raporun ilk bölümünde; arazi politikalarının önemi ve diğer temel politika alanlarıyla ilişkisi, AP reform programının bileşenleri, arazi politikası ve reformlarının tasarlanmasının temel sebepleri ve AP'lerin uygulanmasında yer alan temel paydaşların (merkezi ve yerel yönetim, özel sektör, Sivil Toplum Kuruluşları, yerel topluluklar ve donörler) rolleri üzerinde durulmaktadır. Raporun ikinci bölümünde ise; ulusal politikaların değerlendirilmesi ve AB stratejisinin tasarlanması sırasında yararlanılacak ilkeler tanımlanmaktadır. AB Arazi Politikası İlkeleri'nde ifade edilen başarılı bir politika tasarımının anahtar ilkelerinden bazıları şunlardır,

- Tasarım uzun soluklu olmalıdır.
- Bakanlıklar arası çalışmayı geliştirmelidir.
- Politika, katılımcı bir yaklaşımla geliştirilmelidir.
- Mevzuat ile uygulama arasındaki fark hesaba katılmalıdır.
- Temel ilkeler tanımlanmalı, diğer taraftan bu ilkeler farklı çözümlerin önünü tıkamamalıdır.

- Kural, yöntem ve işlemler dikkatli bir şekilde tartışılmalı, tasarlanmalı ve test edilmelidir.
- Reformun etkisinin sadece yasal metinlere değil, aynı zamanda uygulamadaki değişikliklere de bağlı olduğu unutulmamalıdır.
- Cins meselelerine dikkatli bir yaklaşım sergilenmelidir.
- Azınlık ve yerlilerin hakları yeterli bir şekilde tanımlanmalıdır.
- AP güçlü bir arazi kullanım planlamasını içermelidir (Yomralıoğlu, 2011).

4. TÜRKİYE’DE KADASTRO ÇALIŞMALARINDA ÖZEL SEKTÖRÜN ROLÜ

4.1. Tesis Kadastro Çalışmalarında Özel Sektör

Kadastro hizmetlerinin özel sektör marifetiyle yapılması konusunda Devlet Planlama Teşkilatı tarafından tanzim edilen 8. Kalkınma Planında Harita, Tapu ve Kadastro hizmetlerinde özel kesim teknik imkânlarından yeterli seviyede faydalanılması için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerekliliği belirlenmiştir (DPT, 2000). Bu yaklaşımda özellikle kadastro 2014 vizyonunun katkısı büyüktür. Nitekim, Kadastro hizmetlerinin önemli ölçüde özelleştirilmesi yanında, kamu sektörüyle özel sektörün yakın bir işbirliği içinde çalışmasının temelleri bu vizyon ile büyük ölçüde şekillenmiştir. Bu kapsamda Tapu-Kadastro çalışmalarında özel sektörün hizmet alımına başlanması aynı yıllara gelmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen çalışmalar neticesinde 2003 yılına kadar ülke genelinde mevcut 52.440 birimin, 39.319 birimin kadastro tamamlanmıştır. 2003 yılı öncesinde yılda ortalama 350 birimin kadastro yapılmakta iken, 2004 den itibaren özel sektörden de hizmet almak suretiyle çalışmaları sürdürülmesi neticesinde yıllık ortalama 1750 birimde kadastro çalışması yapılmıştır. Proje ile birlikte, son on yılda özel sektörden de hizmet satın almak suretiyle; 12.734 birimin kadastro tamamlanmış ve bu çalışmalar neticesinde ülke genelinde kadastro çalışmaları tamamlanma aşamasına gelmiştir. Özel sektörden hizmet alınması suretiyle yapılan çalışmalar sonucu, 2012 yıl sonu itibarıyla yaklaşık 14 milyon 500 bin parselin kadastro çalışmaları tamamlanarak sonuç bilgileri Tapu Müdürlüklerine devredilerek kullanıma sunulmuştur. Bu proje ile üretimde parsel maliyeti 44 dolardan 30 dolara düşürülmüş ve kadastro çalışmalarının devlete olan maliyeti azalarak yaklaşık 170 milyon TL tasarruf sağlanırken hazineye de yıllık ortalama 140 milyon TL harç ve vergi geliri sağlanmıştır (URL-3, 2013).

Ayrıca 2012 yılı içerisinde,

Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi kapsamında; Dünya Bankası kaynakları ile 2.511.696 parsel, kurum kaynakları ile de 354.476 parsel olmak üzere 2012 yılı sonuna kadar toplam 2.866.172 parselin ihalesi yapılmış ve 2013 yılında tamamlanmıştır. Kadastro Tamamlanması Projesi kapsamında; Türkiye genelinde 52.440 birimin 51.591 adedinde kadastro çalışmaları tamamen bitirilmiş, sorunları giderilmiş olan 467 adedinde çalışmalar tamamlanma aşamasına gelmiş ve geriye güvenlik, orman, sınır ihtilafı ve boşaltılmış olma, vb. yerel sorunları olan 382 birim kalmıştır. 2/B Kadastro çalışmaları; 4962 birimde 280.100 hektar alanda 2B kadastro çalışması ile 2420 birimde 85.611 hektar alanda güncelleme kadastro çalışmaları bitirilmiştir.

Kadastro veri konsolidasyonu çalışmalarında; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yenilenen ve sayısal hale getirilen kadastro haritalarının Kadastro Veri Konsolidasyonu sistemi içerisinde sayısal ortofoto haritaları ile bütünleşik olarak tapu bilgileri ile eşleşmiş bir şekilde kullanıma sunulması ve gayrimenkul değerlendirme pilot uygulamalarının çıktıları kullanılarak değerlendirme sektörü ve sürecinin uluslararası standartlara ve bilimsel yöntemlere uygun olarak yapılandırılması, taviz verilemez bir kalkınma hedefi olan sürdürülebilir kentsel gelişme için en temel girdileri oluşturmaktadır. Bugüne kadar Türkiye genelindeki toplam parsellerin % 94 ünün verisi sisteme girilmiştir. Ayrıca sistemin yazılımsal anlamdaki geliştirme çalışmaları hızla devam etmektedir.

Tespit harici alanların tescili çalışmaları kapsamında; Milli Emlak Genel Müdürlüğünün talebi olan 10 ilde 6.964 adet parselin Hazine adına tescili ile ilgili ihale hazırlık çalışmaları bitirilmiş, 7 grup işin ihalesi tamamlanarak yükleniciler ile sözleşme imzalanmıştır (URL-8, 2013).

Özel sektörden hizmet alımı neticesinde yaklaşık 2000 adet yüklenici personeli bu çalışmalarda görev almış ve teknoloji çağının gereklerinden faydalanılarak ITRF Datumuna geçiş sağlanmıştır. Çalışmaların bu derece başarılı yürütülmesinde harita özel sektörünün işleri sahiplenmesinin ve gereken özeni göstermesinin yanı sıra, kurum çalışanlarının özverisinin rolü büyüktür.

Kadastro Tamamlanması Projesi neticesinde, mülkiyetin belirlenmesini sağlanarak; ihtilafların giderilmesine, gayrimenkul envanterlerinin elde edilmesine, vergi

kayıplarının önlenmesine, düzenli kentleşmeye, yatırım ortamının iyileştirilmesine, AB sürecinde işleyen bir arazi kayıt sisteminin oluşturulmasına, e-devletin mekânsal bilgi sistemleri altlığının oluşturulması çalışmalarına katkı sağlanmıştır (URL-3, 2013).

Tapu-Kadastro çalışmalarında Özel sektör sadece mülkiyet kadastro işlerinde değil diğer kurumsal projelerin tamamına yakınında özel sektörün rolü her geçen gün arttığı Şekil 4.1. de görülmektedir. Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), Tapu Arşiv Bilgi Sistemi (TARBİS), Harita Bilgi Bankası (HBB), Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP), LİHKAB ve 2/B Kadastro gibi projelerin yapımı aşamasında özel sektörün payı büyüktür.



Şekil 4.1. Kadastral Süreç ve Sorumlu Kurum ile Kuruluşlar

4.2. Kadastro Sonrası Talebe Bağlı İşlemler Yönüyle Özel Sektör

TKGM’de gündeme gelen yeniden yapılanma sürecinde idarenin hizmeti yapan değil, yaptıran, yol gösteren ve denetleyen konumda olması gerektiği görüşü hâkim olmaya başlamıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün faaliyetlerine bakıldığında, özellikle Kadastro Müdürlüklerince, hak sahiplerinin talebine dayalı olarak yapılan yer gösterme, aplikasyon, cins değişikliği gibi talebe bağlı hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla asıl öncelikli tamamlaması gereken mülkiyet kadastro, sayısallaştırma ve yenileme gibi faaliyetlerin aksamakta olduğu, mevcut personel gücünün talebe bağlı işlemler içerisinde eritildiği gözlenmektedir. TKGM’nin 2007 yılı faaliyetlerine bakıldığında, toplam 513086 işlem gerçekleştirilmiş olup, 315728 adet talebe bağlı işlem, 141104

adet kontrollük hizmeti ve 56254 adet mahkeme ve idari keşfin gerçekleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, Kadastro Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen işlemlerin % 61 gibi yüksek bir oranının talebe bağlı işlemler olduğu görülmüştür. Tapu sicil müdürlükleri ise toplam 3951684 adet işlem gerçekleştirmiştir. Böylece, görev alanı zamanla genişleyen TKGM'nin yeniden yapılandırılması gündeme gelmiştir.

4.2.1. Lisanslı harita mühendislik bürolarının kurulması

Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı tarafından 2004 yılında yayınlanan Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde etkinlik adlı raporda Kadastro sonrası talebe bağlı işlemlerin özel kuruluşlara devri başlığı altında 2004 yılı itibarıyla mevcut durumda Kadastro Müdürlükleri tarafından yürütülmekte olan ve yıllık yaklaşık 1 milyon adet olan talebe bağlı işlemlerin yapılmasında, özellikle büyükşehirlerde personel ve donanım yetersizliği nedeniyle bu tür taleplerin gün verilmek suretiyle karşılandığı tespit edilmiştir. Bu durum, talep edilen işin kısa sürede yapılamaması nedeniyle vatandaş yakınmalarına sebep olduğu belirtilmiştir.

İlgili raporda çözüm önerisi olarak, Kadastro Müdürlükleri tarafından yürütülmekte olan, kadastro sonrası talebe bağlı işlemlerin, kamu sorumluluğu taşıyan Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları kurularak bu bürolar tarafından veya ilgili meslek odaları tarafından yapılmasına imkân sağlayacak yasal düzenleme yapılması gerektiği ve bu kapsamda "Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Tasarısının" hazırlandığı ve yasalaşması gerektiği belirtilmiştir.

Hazırlanan bu yasa tasarısı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından lisans verileceği, kamu sorumluluğu taşıyan, özel sektör statüsünde, AB ülkelerindeki örneklerine uygun, disiplinli ve denetimli, vergi mükellefi olan yeni bir meslek grubu oluşturulacağı, ayrıca, bu büroların kurulması ve bu işlemlerin devri ile özel sektörde yaklaşık beşbin nitelikli personel istihdamının sağlanacağı belirtilmiştir. Bunun sonucunda 2005 yılında 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun mecliste kabul edilmiştir.

Böylece bu Kanun ile Lisanslı Bürolar kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür.

Bu kanunla birlikte; Kadastro Müdürlükleri tarafından gerçekleştirilmekte olan tescile tâbi olmayan işlemelerin (aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi) yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin ise (cins değişikliği, arzi irtifak hakkı tesisi veya terkini ve tevhit) yapım sorumluluğunun, idare adına yetki verilmiş lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarına devri söz konusudur.

Ülkemizde ise 2003 yılından itibaren, Dünya Bankasıncı finanse edilen ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yürütülen ARIP (Tarım Reformu Uygulama Projesi), MERLİS (Marmara Deprem Bölgesi Arazi Bilgi Sistemi) projeleri ile özel sektör Kadastro faaliyetlerde kullanılmaya başlanmış ve uygulamalarında başarılı oldukları g r lm ştir.

Özel sektörün kadastro faaliyetlerine yaptığı katkının sonucunda, taşınmaz mallara ilişkin kadastro teknik hizmetleri kapsamında belirlenen işlerin lisanslı harita kadastro mühendislik büroları adı altında kurulacak bürolarca yapılması ve bu büroların faaliyet, denetim ve sorumlulukları ile yetkili oldukları işlerin düzenlenmesi amacıyla 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun 16 Haziran 2005 tarihli Resmi Gazetenin 25860 sayılı, bu kanunun uygulanması hakkında ki Yönetmelik de 05 Mayıs 2008 tarihli Resmi Gazetenin 26867 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğü girmiştir. 11.10.2009 tarihinde TKGM tarafından yapılan sınav sonuçlarının değerlendirilmesi neticesinde 22.12.2009 tarihinde lisans almaya hak kazanan adayların yerleştirilmesi yapılmıştır.

05.05.2008 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğü giren (Danıştay 10. Dairesinin 27.12.2012 tarihli ve E.2012/9014, K.2012/7006 sayılı kararı gereğince iptal edilen) Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları hakkında yönetmelik gereği Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu açılması planlanan birim sayısı, bu birimlerde faaliyet gösterecek olan bürolar için verilecek olan Lisans sayısı, bu büroların faaliyet gösterecekleri birim sayıları, yapılan yerleştirme neticesinde faaliyete başlayan büro sayısı ve hiç bir lisans sahibi tarafından talep edilmediği için boş kalan büro sayısı şu şekildedir.

Tablo 4.1. Planlanan,Büro ve Birim Sayıları ile Açılan Büro ve Birim Sayıları
(05.05.2008 tarihli resmi gazetede yayınlanan).

Açılması Planlanan Büro Sayısı	Büro kurulması planlanan Birim Sayısı	Faaliyete Başlayan Büro Sayısı	Boş Kalan Büro Sayısı	Faaliyet Gösterilecek Birim Sayısı
537	381	265	272	957

Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Kanun ve Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü LİHKAB Hakkında 2010/13 (1706) sayılı genelgeyi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası da lisanslı büroların işleyişiyle ilgili olarak 04.08.2010 tarih ve 2010/2 sayılı Genelgeyi yayınlamıştır.

Açılmış olan LİHKAB büroları çalışmalarını sürdürmekte iken, Lisanslı büro komisyonun 28.03.2013 tarihli toplantısında, Ankara 9. İdare Mahkemesince verilen 11.02.2011 tarihli ve E.2010/309, K.2011/237 sayılı iptale dair kararın onanmasına ilişkin Danıştay 10. Dairesinin 27.12.2012 tarihli ve E.2012/9014, K.2012/7006 sayılı kararı gereğince;

➤ Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının faaliyetlerinin 29.03.2013 tarihi mesai bitimi itibariyle durdurulmasına, 01.04.2013 tarihi itibariyle lisanslı bürolarca yapılan iş ve işlemlerin kadastro müdürlüklerince yürütülmesine, 29.03.2013 tarihine kadar alınan ve halihazırda devam eden iş ve işlemlerin mevzuat gereği 10 gün içerisinde 10.04.2013 tarihine kadar sonuçlandırılmasına,

➤ Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddeleri gereği kadastro müdürlüklerince lisanslı büroların devir işlemlerinin 2010/13 sayılı Genelge hükümlerinde belirtilen süreçler kapsamında yapılmasına,

➤ Danıştay 10. Dairesinin vermiş olduğu 18.07.2011 tarihli ve E.2009/16185 sayılı karar uyarınca Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmeliğin Mesleki Deneyim Puanına ilişkin maddelerinin yürütmesinin durdurulması gerekçesiyle 09.05.2011 tarihli Lisanslı Büro Komisyon kararının (b) maddesinin iptaline, karar verilmiştir.

TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından yayınlanan 29.03.2013 tarihli talimat gereği,

- Bu kapsamda lisanslı bürolarca karşılanan Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmeliğin 3'üncü maddesinin (b) bendinde belirtilen hizmetlerin 01.04.2013 tarihi itibarıyla ilgili Kadastro Müdürlükleri tarafından karşılanması,
- Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında 2010/13 (1706) sayılı Genelgenin "Bilgi ve Belgelerin Arşivlenmesi" başlıklı 51'inci maddesinin 2'nci fıkrası "Lisansı iptal edilenler arşiv belgelerini, teminatın iadesi için yapılan üç aylık inceleme bitiminde yetkili kadastro müdürlüğüne tutanakla devretmek zorundadırlar." İle "Teminatların iadesi" başlıklı 11'inci maddesinin 2'nci fıkrası "Teminatın iade edilmesi için, İdarenin görevlendirdiği denetim elemanı veya yetkilendirilmiş denetim elemanı tarafından lisanslı büronun iş ve işlemleri en fazla üç aylık süre zarfında incelenerek evrak, defter, belge ve emanetleri bir tutanakla lisanslı mühendisin kendisine veya mirasçılara devredilir. Düzenlenen tutanağın bir sureti Genel Müdürlüğe gönderilerek lisanslı mühendisin iş ve işlemlerinin mevzuata uygun olması halinde teminatı serbest bırakılır. Aksi takdirde zararı karşılayabilecek miktar alıkonularak, kesinti haricindeki teminat miktarı serbest bırakılır. Teminatın serbest bırakıldığı lisans sahibine veya mirasçısına bilgi verilir." hükümleri gereğince lisanslı büroların devir işlemlerinin gerçekleştirilmesi, için gerekli talimat verilmiştir.

Bu karara müteakiben, yeniden düzenlenen Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında yönetmelik 15 Haziran 2013 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik gereği Açılması Planlanan Büro Sayısı, Büro kurulması planlanan Birim Sayısı ve Faaliyet Gösterilecek Birim Sayısı yeniden belirlenmiştir.

Tablo 4.2. Planlanan,Büro ve Birim Sayıları (15.06.2013 resmi gazetede yayınlanan).

Açılması Planlanan Büro Sayısı	Büro kurulması planlanan Birim Sayısı	Faaliyet Gösterilecek Birim Sayısı
2029	957	957

TKGM. tarafından lisans verilmesi amacıyla 15.06.2013 tarihli ve 28678 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmeliğinin 11'nci maddesi gereğince TKGM. ile Gazi Üniversitesi arasında imzalanan 31.07.2013 tarihli protokol kapsamında Gazi Üniversitesi Sürekli Eğitim Uygulama ve Araştırma Merkezi (GAZİSEM) tarafından 15 Eylül 2013 tarihinde yapılan ve 20 Eylül 2013 tarihinde iptal edilen lisans sınavı 01.12.2013 tarihinde yeniden yapılmıştır.

5. BAZI AVRUPA ÜLKELERİNDE VE TÜRKİYE'DE LİSANS KOŞULLARI VE LİSANSIN YETKİ ALANLARI

5.1. Almanya'da Lisansın Yetki Alanı

Eyaletler arasında, özel sektörden yararlanma aşamaları ve oranları değişmektedir. Örneğin Brandenburg'da, sınırlandırma ve ölçme aşamasında özel sektörden yararlanılmakta iken Rhineland Palatinate'de ölçme, güncelleme ve talebe dayalı işlemlerde özel sektörden yararlanılır. Lisanslı Ölçme Büroları, yerel kadastro ofislerinin danışmanlığı altında bu işleri gerçekleştirmektedir. Bavaria hariç tüm eyaletlerde özel sektörden yararlanılmaktadır. Almanya'da Bavaria hariç kadastral ölçümlerin yaklaşık %65' i Lisanslı ölçmeciler tarafından, geri kalanı ise Kadastro Ofislerinin kendi elemanları tarafından yapılmaktadır.

5.2. Almanya'da Lisans Belgesi Almanın Şartları

- 1) AB vatandaşı olmak,
- 2) Teknik Üniversite Jeodezi mezunu olmak,
- 3) Yeterlilik sertifikası almak,
- 4) Devlet Seviye sınavını geçmek,
- 5) Ölçme idaresinde 2 yıllık stajerlik yapmak,
- 6) Sınavdan sonra 1 yıl kadastro hizmetlerinde çalışmak.

Almanya'da lisans sahiplerinin yetkili oldukları alanlar eyalet sınırlarına göre belirlenmiş olup, lisans sahibi sadece yetkili olduğu bölgede büro açabilmektedir. Devlet tarafından lisans vermek suretiyle yetkilendirilen kişiler kadastral ölçümlerde de görev alabilmektedirler. Sınırlarla ilgili olmayan teknik ölçmeler, yetkili olan herkes tarafından yapılabilmekte olup lisans şartı aranmamaktadır (Gürbüz, 2011).

5.3. Danimarka’da Lisansın Yetki alanı

Arazideki hakların tespiti ve harita yapımı faaliyetlerini kamu sektörü ile birlikte yapmakta olup, yasal amaçlı ölçümler ve talebe bağlı işlemler de lisanslı haritacıların sorumluluğundadır.

Talebe dayalı değişiklik işlemleri de tamamen özel sektör tarafından yapılmaktadır.

5.4. Danimarka’da Lisans Belgesi Almanın Şartları

- 1) 5 yıllık Ölçme, Planlama ve Arazi Yönetimi bölümlerinden üniversite mezunu olmak,
- 2) 3 yıl mesleki tecrübe.

Lisans sahibi büronun belirlenmiş herhangi bir yetki alanı bulunmamaktadır, Lisanslı büro ülke genelinde faaliyet gösterir. Lisans belgesi Çevre Bakanlığı tarafından verilir (Gürbüz, 2011).

5.5. Avusturya’da Lisansın Yetki alanı

Arazideki hakların tespiti ve harita yapımı faaliyetlerini kamu sektörü ile birlikte yapmakta olup, yasal amaçlı ölçümler ve talebe bağlı işlemler de lisanslı haritacıların sorumluluğundadır.

5.6. Avusturya’da Lisans Belgesi Almanın Şartları

- 1) Mimarlık, teknolojik, bilimsel ve madencilik alanlarında; bu alanlarla ilgili olarak çevre ve toprak bilimleri bölümlerinden üniversite mezunu olmak,
- 2) Mezuniyetten sonra en az 3 yıl mesleki tecrübe (Gürbüz, 2011).

5.7. Türkiye’de Lisansın Yetki alanı

Aplikasyon, Parselin yerinde gösterilmesi, Cins Değişikliği, Birleştirme, İrtifak hakkı tesis ve terkini gibi talebe bağlı kadastral hizmetler.

5.8. Türkiye’de Lisans Belgesi Almanın Şartları

- 1) T.C. vatandaşı olmak,
- 2) Jeodezi ve Fot. Müh. Bölümünden mezun olmak,
- 3) Kamu haklarından mahrum bulunmamak,
- 4) Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak,
- 5) Devlet memurluğundan çıkarılma cezası almamış olmak,

- 6) Harita ve kadastro mühendisleri odasına kayıtlı bulunmak,
- 7) Kamu veya özel sektörde harita ve kadastro mühendisi olarak en az beş yıl çalışmış olmak,
- 8) 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu hükümleri uyarınca meslekten geçici men cezası veya ihraç cezası almamış olmak,
- 9) Lisans sınavında başarılı olmak ve talep edilen yerlerdeki başarı sıralamasına girmek.
- 10) Lisans sınavında başarılı olmak (Gürbüz, 2011).

6. LİHKAB'LARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Aksaray Kadastro Müdürlüğü, Aksaray İli Merkez, Ağaçören, Eski, Gülağaç, Güzelyurt, Ortaköy ve Sarıyahşi ilçeleri olmak üzere toplam 7 ilçede 367 birimde hizmet sunmakta olup, tesis kadastro çalışmaları Aksaray Merkez, Ağaçören, Sarıyahşi, Gülağaç, Güzelyurt ilçelerinde 5602 sayılı ve 766 sayılı kanunlarla ve şehir merkezinde de 2613 sayılı kanunla, Ortaköy ve Eski ilçelerinde de 3402 sayılı kadastro kanunun uygulanması neticesinde 1952-1998 yılları arasında tamamlamıştır. Kadastro müdürlüğü tarafından, verilerin güncellenmesi, yenileme, sayısallaştırma ve talebe bağlı değişiklik işlemlerinin takibi çalışmaları yürütülmektedir.

6.1. Faaliyet Alanı

05.05.2008 tarihli Resmi Gazetenin 26867 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren ve Danıştay 10. Dairesinin 27.12.2012 tarihli ve E.2012/9014, K.2012/7006 sayılı kararı gereğince iptal edilen Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında yönetmelik gereği, Aksaray Kadastro Müdürlüğü çalışma alanının tamamında 2 adet Lisanslı Harita Mühendislik Bürosunun faaliyet göstermesi planlanmış ve 11.10.2009 tarihinde TKGM tarafından yapılan sınav sonuçlarının değerlendirilmesi neticesinde 22.12.2009 tarihinde lisans almaya hak kazanan adaylara 6801/88 ve 6801/200 Lisans numarası Lisans belgeleri verilmiştir.

15.06.2013 tarihli Resmi Gazetenin 28678 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik gereği Aksaray Kadastro Müdürlüğü çalışma alanında faaliyet göstermek üzere, 6801 lisans numarası ile Ağaçören ilçesi için 2 adet, 6802 lisans numarası ile Merkez ilçesi için 2 adet, 6803 lisans numarası ile Eski ilçesi için 2 adet, 6804 lisans numarası ile Gülağaç ilçesi için 2 adet, 6805 lisans numarası ile Güzelyurt ilçesi için 2 adet, 6806 lisans

numarası ile Ortaköy ilçesi için 2 adet ve 6807 lisans numarası ile Sarıyahşi ilçesinde için 2 adet olmak üzere toplam 14 Lisanslı Mühendislik Bürosunun faaliyet göstermesi planlanmıştır.

İptal edilen Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında yönetmeliğin 6. maddesinin 3. Bendi gereği İl ve ilçelerde faaliyet yapması planlanan lisanslı büro sayısı, kadastro teknik hizmetlerinin yıllık iş hacimleri esas alınarak ortalama yıllık 1000 işlem için 1 büro olacak şekilde belirleneceği, 5.bendinde ise işlem hacmi 500 den az olup lisanslı büro kurulmamış ilçeler için, kadastro müdürlüğü yetki alanında bulunan ve ulaşım ile idari bakımdan en yakın lisanslı büro/büroların yetkilendirileceği belirtilmiştir.

15.06.2013 tarihli Resmi Gazetenin 28678 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesinin 2. Bendinde Kurulacak lisanslı büroların bulunduğu yerler, kadastro teknik hizmetlerinin işlem sayısı, ekonomik şartlar, ulaşım ve nüfus kriterleri dikkate alınarak belirleneceği, 4. Bendinde ise İşlem hacmi az olup lisanslı büro kurulmamış ilçelerde, kadastro müdürlüğü yetki alanında bulunan ve ulaşım ile idarî bakımdan en yakın lisanslı büro yetkilendirilebileceği belirtilmiş olmasına rağmen, Ülke genelinde 957 adet birimin tamamında her birimde en az 2 olmak büro olmak üzere işlem hacmine göre faaliyet yapacak lisanslı büronun sayısı artırılarak toplamda 2029 adet lisanslı büro olacak şekilde planlama yapılmıştır.

Aksaray kadastro müdürlüğü çalışma alanı dikkate alındığında, son 3 yılın yaklaşık işlem hacmi ortalaması 661 olan Aksaray ili merkez ilçesinde faaliyet göstermek üzere 2 adet lisanslı büro planlanmış olmasına rağmen, son 3 yılın yaklaşık işlem hacmi ortalaması 10 olan Sarıyahşi ilçesinde, 16 olan Güzelyurt ilçesinde, 24 olan Ağaçören ilçesinde, 38 olan Gülağaç ilçesinde, 70 olan Eskil ilçesinde ve 114 olan Ortaköy ilçesinde de 2 şer adet lisanslı büronun faaliyet göstermesi planlanmıştır. Bu durumda lisanslı büro açılması yönünde planlama yapılmasına rağmen faaliyete geçmeyecek olan ilçelerin, ulaşım ile idarî bakımdan en yakın lisanslı büroların yetkilendirilmesi sırasında kurumun problem yaşayacağı düşünülmektedir.

6.2. Görev ve Yetkiler

05 Mayıs 2008 tarihli Resmi Gazetenin 26867 sayılı (Danıştay 10. Dairesinin 27.12.2012 tarihli ve E.2012/9014, K.2012/7006 sayılı kararı gereğince iptal edilen) ve 15.06.2013 tarihli Resmi Gazetenin 28678 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelikte Görev ve yetki bölümünde Lisanslı büroların, Kadastro Müdürlüklerince yürütülmekte iken 5368 sayılı Kanunla lisanslı bürolara devredilen, tescile tâbi olmayan, aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi işlemlerinin yapım ve kontrolünden, tescile tâbi olan, cins değişikliği, arzî irtifak hakkı tesisi veya terkini ve birleştirme işlemlerinin yapımından görevli ve yetkili oldukları belirtilmiştir. Görev tanımları yapılacak olursa,

Aplikasyon: Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesini,

Birleştirme: Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline dönüştürülmesi işlemini,

Cins değişikliği: Bir taşınmaz malın cinsinin yapısızken yapılı veya yapılyken yapısız hale, bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya veya arazi iken bağ, bahçe, tarla vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemi,

İrtifak hakkı tesis veya terkini: Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili ile terkini için yapılması gereken işlemlerdir.

Lisans almak suretiyle faaliyete geçen bürolar tarafından sadece kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesi kanun gereğidir.

6.3. Sorumluluk

15.06.2013 tarihli Resmi Gazetenin 28678 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelikte, Lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarında, Kanunla kadastro teknik hizmetlerini yapmakla yetkilendirilenler, 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 6 ‘ncı maddesi (c) fıkrasına göre ceza kanunlarının uygulanmasında kamu görevlisi sayılacağı ve büroların işlemlerinden dolayı zarar doğması halinde kusuru bulunana 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007’nci maddesi uyarınca rücu edileceği ve Lisanslı mühendisler ve çalışanları yaptıkları işler dolayısıyla öğrendikleri bilgileri,

meslekten ayrılışları bile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1020'nci maddesi gereğince ilgilisi dışındakilere açıklayamazlar ve yaptıkları hizmet dışında kullanamazlar ve doğacak zararlardan sorumlu olacakları belirtilmiştir.

Lisans almak suretiyle kamu adına, Kadastro Müdürlüklerince yürütülmekte iken 5368 sayılı Kanunla kendilerine devredilen, tescile tâbi olmayan, aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi işlemlerinin yapım ve kontrolünden, tescile tâbi olan, cins değişikliği, arzî irtifak hakkı tesisi veya terkini ve birleştirme işlemlerinin yapımında görevli ve yetkili olduklarından dolayı lisans sahiplerinin Türk Ceza Kanununun uygulanmasında kamu görevlisi sayılması ve büroların işlemlerinden dolayı zarar doğması halinde kusuru bulunana 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007'nci madde hükümleri uygulanır.

6.4. Faaliyet, Personel ve Donanım

Aksaray Kadastro Müdürlüğü 2014 yılı çalışma programı verilerine göre merkez ilçe dâhil yedi ilçeyi kapsayan çalışma alanında, yıl içerisinde 13 birimde yaklaşık 17 bin parselin 3402/22-a maddesi gereği yenileme çalışmalarının tamamlanmasını, 3 adet birimde yaklaşık 1000 parselin sayısallaştırılmasını, 2014 yılı Şubat-Mart aylarında LİHKAB'ların faaliyete geçeceği düşünüldükçe, 5500 adet talebe bağlı işlemin yapılmasını ve serbest harita mühendisi sorumluluğunda hazırlanıp kontrol için müdürlüğe intikal eden 7500 parselin değişikliğe esas kontrol işleminin gerçekleştirilmesini planlamıştır. Merkez ilçe dâhil 7 ilçede mevcut 367 adet birimde 5 adet harita mühendisi, 2 adet kontrol memuru ve 6 âdeti geçici 16 adet tekniker/teknisyen olmak üzere toplam 23 adet teknik personelle çalışmalarını sürdürmektedir. Kadastro müdürlüğünde kadastral çalışmalarda kullanılmak üzere 2 adet GPS ve 3 adet Elektronik ölçme aleti ile 5 âdeti dizüstü olmak üzere 22 adet bilgisayar mevcuttur.

15.06.2013 tarihli Resmi Gazetenin 28678 sayılı nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik gereği Lisanslı bürolar, faaliyet ve hizmetlerini aksatmadan yürütebilmeleri için, lisans sahibi dışında en az bir mühendis ve meslek alanı ile ilgili tekniker veya teknisyen unvanlarında en az iki kişi çalıştırmakla yükümlü oldukları, çalıştırılması gereken personel sayısının artırılması veya azaltılması konularında karar vermeye İdarenin yetkili olduğu ayrıca, Lisanslı büroda görev yapan personel, ihaleli işlerdeki personel

listesinde gösterilemez ve lisanslı büro yetki alanı dışındaki işler ile bu Yönetmelikte belirtilen görevler dışında çalıştırılmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca Lisanslı büroların, faaliyet ve hizmetlerini aksatmadan yürütebilmeleri için, en az birer adet; elektronik takeometre, bilgisayar, yazıcı, bunların ek donanımları bulundurmaları gerektiği belirtilmiştir.

Lisanslı Büroların kapatılması yönünde 01.04.2013 tarihinde TKGM tarafından yayınlanan talimat sonrası, talebe bağlı teknik hizmetlerin de Kadastro Müdürlüğü tarafından karşılanması neticesinde, Aksaray Kadastro Müdürlüğünce 2013 yılı için personel planlaması gereği yapılan görevlendirmelerin değişmesine, yenileme ve sayısallaştırma gibi kadastronun güncellenmesi ve yaşatılması gibi kadastral faaliyetlerin teknik personel yetersizliği nedeniyle aksamasına neden olmuş ve 2013 yılı içerisinde yapılması planlanan 3 birimde 1000 adet parselin sayısallaştırma çalışmaları durdurulmuştur.

Aksaray Kadastro Müdürlüğü tarafından Ocak 2014 tarihinde düzenlenen 2014 yılı çalışma programı incelendiğinde, Lisanlı büroların 2014 Şubat-Mart aylarında aktif olacakları düşünülerek talebe bağlı teknik hizmetlerin lisanslı bürolar tarafından yapılacağı şeklinde planlama yapılarak 17000 adet parselin 3402/22-a gereği yenileme çalışmalarının ve 1000 adet parselin ise sayısallaştırılması çalışmalarının gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca Aksaray Kadastro Müdürlüğünün, merkez ilçe dahil bütün ilçeleri kapsayan çalışma alanının tamamında, 5 adet harita mühendisi, 2 adet kontrol memuru ve 10 adet kadrolu 6 adet geçici tekniker/teknisyen olmak üzere 23 adet teknik personel ile faaliyet yapmakta olduğu, Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik gereği faaliyete geçecek olan lisanslı büroların her birinde en az birisi lisans sahibi olmak üzere en az 2 adet harita mühendisinin yanında 2 şer adet tekniker/teknisyen çalıştırılması zorunluluğu dikkate alındığında, Aksaray Kadastro müdürlüğü çalışma alanında, Lisanslı Büroların kapatılması yönünde 01.04.2013 tarihinde TKGM tarafından yayınlanan talimat öncesinde olduğu gibi sadece 2 adet lisanslı büronun faaliyet göstermesi durumunda dahi Aksaray kadastro müdürlüğü teknik personelinin daha verimli kullanılacağı, Donanım durumu dikkate alındığında ise müdürlükte mevcut 2 adet GPS ölçme aletinin lisanslı büroların faaliyete geçmesi halinde, talebe bağlı teknik hizmetlerde

kullanılmaması durumunda diğer kadastral faaliyetlerde daha verimli olarak kullanılacağı bir gerçektir.

6.5. Ücret

TKGM ve LİHKAB tarafından üretilen, sunulan, mal ve hizmetler veya yapılan işlerin maliyeti; hammadde, malzeme, işçilik, yolluk, çeşitli işletme masrafları, amortisman payları ve kârdan oluşturulması suretiyle maliyet fiyatlarının altında olmaması şartıyla aynı işi ve hizmetleri yapan kuruluşlardaki fiyat listeleri de göz önünde tutularak Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünce hazırlanan ücret tarifeleri, her yıl için belirlenen ücretler Döner Sermaye Yönetim Kurulu kararı ile kesinleştirilir.

10 Aralık 2010 Tarih ve 27781 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 8.Maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliği gereği Döner Sermaye Yönetim Kurulu kararınca 2013 yılı TKGM tarafından yürütülen hizmetlerin döner sermaye ücretleri ve LİHKAB tarafından yürütülen hizmetlerin ücretlerinin karşılaştırılmalarının neticesinde, Aplikasyon işlemleri için Tablo 6.1., Kadastro yollarının aplikasyonu ve cins değişikliği işlemleri için Ttablo 6.2. , Birleştirme ve İrtifak hakkı işlemleri için Tablo 6.3. tanzim edilerek, taleplerin Kadastro müdürlüğü tarafından karşılanması ile LİHKAB tarafından karşılanması arasındaki fiyat farkının açıklanması için gösterilmiştir.

Tablo 6.1. Aplikasyon İşlemleri Ücret Karşılaştırması.

LİHKAB					KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ		
Aplikasyon İşlemleri	Alan m ²	Birim Fiyatı	Katsayı	Fiyatı	Birim Fiyatı	Katsayı	Fiyatı
	1-1000	333.00	0.96	319.68	118.00	0.9	106.20
	1001-3000	498.00	0.96	478.08	178.00	0.9	160.20
	3000-5000	710.00	0.96	681.6	356.00	0.9	320.40
	5001-10000	862.00	0.96	827.52	474.00	0.9	426.60
	10001-20000	937.00	0.96	899.52	652.00	0.9	586.80
	200001-50000	1073.00	0.96	1030.08	852.00	0.9	766.80
	50001-100000	1284.00	0.96	1232.64	1035.00	0.9	931.50
	1000001-200000	1587.00	0.96	1523.52	1186.00	0.9	1067.40
	2000001-500000	2569.00	0.96	2466.24	1423.00	0.9	1280.70
	500000 den sonra 100000 için	434.88 TL ilave ücret			97.00 TL ilave ücret		

Tablo 6.2. Kadastro Yolu Aplikasyonu ve Cins Değişikliği Ücret Karşılaştırması.

LİHKAB					KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ			
Kadastro yol aplikasyonu (Maktu)	1-10 Nokta	333.00 TL			237.00 TL			
	10 Noktadan sonra her nokta için	15.00 TL			11.00 TL			
CİNS DEĞİŞİKLİĞİ								
LİHKAB					KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ			
Bir bina için taban alanı	Alanı	Birim Fiyatı	Katsayı	Fiyatı	Alanı	Birim Fiyatı	Katsayı	Fiyatı
	1-500m ²	345	0.96	331.2	Parsel Alanı (0-1000 m ²)	194.00	0.90	174.60
Sonraki 1 m ² için	0.05		0.96	0.048	Parsel Alanı (1000-3000 m ²)	275.00	0.90	247.50
İlave yapı için	Maktu			112.00	3001m ² fazla her 1000 m ² için	27.00	0.90	24.30
Kat ilavesi için	Maktu			121.00	Kat ilavesi için	Maktu		108.00
Yapılı iken yapısız hale gelme, Tarımsal cins değişikliği	Maktu			121.00	Yapılı iken yapısız hale gelme	Maktu		50.00
	Araziye gidilmesi gerekli ise			106.00	Araziye gidilmesi gerekli ise			43.00

Tablo 6.3. Birleştirme ve İrtifak Hakkı Ücret karşılaştırması.

LİHKAB					KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
	Parsel sayısı	Birim Fiyatı	Katsayı	Fiyatı	Ücreti
Birleştirme	2 Parsel için	392	0.96	376.32	(n*-1)*118
2'den fazla parsel için	%10 Artış				* Parsel sayısı
İRTİFAK HAKKI					
LİHKAB					KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
	Alanı	Birim Fiyatı	Katsayı	Fiyatı	Ücreti
Arzi İrtifak hakkı	1 Parsel için	227.00	0.96	217.92	
	İlave her parsel için maktu	121.00			Her parsel 97.00 TL

Talebe bağı teknik hizmetlerin Kadastro Müdürlüğü tarafından veya Lisanslı büro tarafından yapılması arasındaki yaklaşık 1,5 – 2 hatta bazı taleplerde 3 kata ulaşan farklar mevcuttur. Bu durum aynı ekonomik ve sosyal yapıya sahip birbirine bitişik iki farklı kadastro müdürlüğü yetki alanında, lisanslı büronun faaliyet geçmiş olması ile faaliyete geçmediği için talebe bağı teknik hizmetlerin kadastro müdürlüğü tarafından yapılması durumunda, aynı iş için ödenen hizmet ücreti fiyat farkının fazlalığı, eşitsizliğe neden olmaktadır.

6.6. Denetim

16.06.2005 tarih 5368 sayılı LİHKAB hakkındaki kanunun 4.maddesi ile Lisansların verilmesi, iptal edilmesi ve sicillerin tutulması ile lisanslı büro faaliyetlerinin denetimini yaparak uyarma, kınama, lisansın geçici veya sürekli iptali cezalarını vermeye Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilendirilmiştir.

LİHKAB kanunu ile düzenleme getirilen hususlarda yönetmelik ve genelgelerle denetime tabi hususlar, uygulanacak cezalar, denetim ve disiplin işlemleri, büroların uyması gereken kurallar ve yasaklar belirlenmiştir. İdare, lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarının kuruluş, donanım ve faaliyetlerini ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde denetler. TKGM tarafından denetim elemanları tanımı yapılmış ve “Denetim elemanı: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü merkez ve bölge müdürlüğü denetim elemanları,” olarak belirlenmiştir.

Denetim elemanları,

- Lisanslı büroların, ilgili mevzuatta belirtilen amaçlara göre çalışmalarını gerçekleştirme durumunu, performans ve yeterliliklerinin değerlendirilmesi ile mesleki etik kurallarına uyulup uyulmadığını,
- Mevzuatta yer alan defterlerin usulüne uygun tutulup tutulmadığını,
- Büro mekânının mevzuatta belirtildiği şekilde düzenlenip düzenlenmediğini,
- Yapılan işlemlerde mevzuatta belirtilen esaslara uyulup uyulmadığını,
- Asgari personel ve donanım şartlarının sağlanıp sağlanmadığını,
- Arşivin düzenli olup olmadığını,
- İş ücretlerine ve sürelerine uyulup uyulmadığını,
- Çalışma saatlerine uyulup uyulmadığını,
- Tabela ve reklâm yasağı kurallarına uyulup uyulmadığını,

➤ Lisanslı büro hakkında yapılan şikâyet ve ihbarlarını, inceleme ve denetlemek yetkilerine sahiptir.

Denetimlerde tespit edilen hata, eksiklik ve olumsuzluklar lisans sahibine denetim elemanı tarafından yazılı olarak bildirilir. Lisanslı büro komisyonu tarafından denetim raporu ile buna ilişkin lisanslı büronun itirazı birlikte değerlendirilerek görüş oluşturulduktan sonra İdarece karara bağlanır. Bu karar, gereği için denetlenen lisanslı büroya yazılı olarak bildirilir. Bu raporlarda belirtilen ve tenkit edilen hususlar hakkında gereğinin yapıldığına dair yazılı bilgi, 30 gün içerisinde lisanslı büro tarafından İdareye verilir. Daha sonra yapılacak denetimlerde önceki denetim raporlarının gereğinin yapıp yapılmadığı da kontrol edilir. Denetim sonuçlarının ve itirazların İdarece değerlendirilmesi sonucunda, eksiklikler ve olumsuzlukların niteliği ve tekrarı durumlarına göre uyarma, kınama, lisansın geçici veya sürekli iptali cezaları verilebilir.

7. ANKET SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

İstatistik, tespit edilmiş bir hedef amaçlı veri toplama, tablo ve grafiklerle özetleme, neticeleri yorumlama, sonuçların güven derecelerini detaylı bilgi, örneklerden elde edilen neticeleri kitle amaçlı genelleme, özellikler arasındaki ilişkiyi tetkik, farklı konularda geleceğe ilişkili olarak ihtimal yapma, deney düzenleme ve gözlem ilkelerini içeren bir bilimdir (URL-9, 2013).

İstatistik uygulamalarında, imkânlar içinde en ucuz ve en az ölçme yüzdesi ile daha sıhhatli ve güvenilir sonuç sağlayacak yöntemler tercih edilmelidir. Bu sayede iyi bir örneklemede kontrol imkânı da sağlanabilmelidir. Örnekleme, herhangi bir etki veya sistematik bir eğilime maruz kalmadan yürütülmelidir. Toplumun tüm bireylerinin örneğe katılabilme şansının eşit olduğu rastgele (tesadüfî) örnekleme ile bireyler önyargısız tamamıyla bir rastlantı sonucu örneğe alınmaktadır (Gürtan, 1982).

Sosyal araştırmalarda kişilerden bilgi elde etme yöntemlerinin en önemlilerinden birisi de “soru sorma yöntemi” dir. Bunun için, istenilen amaca ulaşmayı sağlamak üzere, bir plan dahilinde, sorulacak soruların önceden hazırlanmış olması gerekir, hazırlanan soruların kolay anlaşılır, zorlanmadan cevaplanabilir, sınırlı sayıda ve kısa olması, bir mantık dahilinde olması büyük önem taşımaktadır (Kalıpsız, 1994; Karasar, 1994).

LİHKAB, bütün Avrupa Birliği ülkelerinde olduğu gibi, dünyada da çok iyi örnekleri ve uygulamaları bulunan bir yapıdır. Araştırmada, Aksaray kadastro müdürlüğü yetki alanında faaliyet gösteren iki adet lisanslı büroya 2013 yılında hizmet alımı amacıyla başvuruda bulunan talep sahiplerinin, Lisanslı bürolara ve faaliyetlerine bakışı, lisanslı bürolar tarafından yürütülen hizmetlerin ve hizmet verdikleri alanların yeterli olup olmadıkları ile müşteri memnuniyetinin yanında lisanslı bürolar tarafından verilen hizmette devlet güvencesi hissedip hissetmedikleri irdelenmiştir.

Örnekleme sayısının belirlenmesi için, 2010-2013 yılları arasında Aksaray Kadastro Müdürlüğü yetki alanı içerisinde faaliyet gösteren 2 adet lisanslı büronun yıllık ortalama talep sayıları 650 olarak esas alınmış ve hesaplama yapılmıştır. Güven düzeyi için % 95 ve hata payı kabulü için % 12 uygun görülmüştür. Buna göre örnek sayısı aşağıdaki formülle hesaplanmıştır;

$$n = \frac{Ft^2PQ}{(Fm^2) + (t^2PQ)} \dots\dots\dots (7.1)$$

n: Örnek sayısı

F: Ortalama talep sayısı 650

t: Güven düzeyi (% 95 güven düzeyi için 1,96)

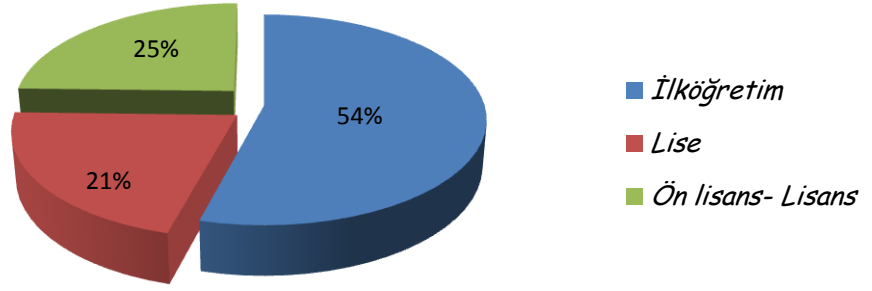
m: Hata payı (% 12 olarak alınmıştır)

P ve Q: Heterojenlik katsayı (en büyük değer seçilmiştir 0,5X0,5)

Bu veriler kullanılarak, mevcut verileri temsil etmeye, ortalama talep sayısının %10'luk kısmına tekabül eden 65 adet talep sahibi yeterli bulunmuştur. Bu kişiler ise rastgele belirlenmiştir.

7.1. Anket Yapılan Talep Sahiplerinin Profili

Ankete katılan talep sahiplerinin, % 54 gibi büyük bir bölümü ilköğretim mezunudur. Yüksek öğrenim mezunu oranı da katılımcıların oranı da % 21'dir. Katılımcıların çoğunun ilkokul mezunu olması talep sahiplerinin çoğunun çiftçi olmasından kaynaklanmaktadır.



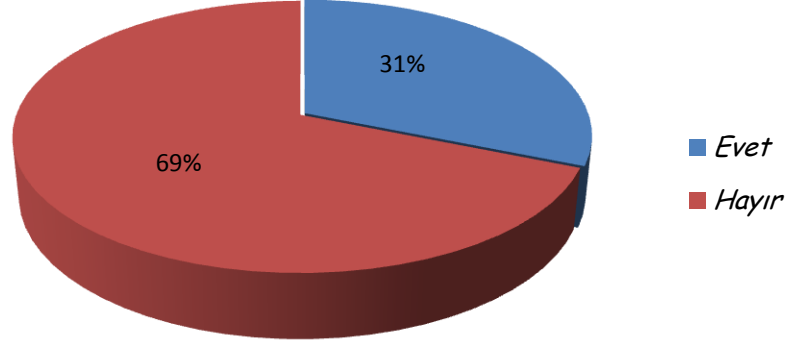
Şekil 7.1. Talep sahiplerinin eğitim durumu

7.2. Talep Sahiplerinin Görev Algıları

Lisanslı mühendis ve büroların yetki ve sorumlulukları, 5368 sayılı kanunun 1.maddesinde ve TKGM tarafından yayınlanan 2010/13 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Genelgede belirtildiği üzere, kendi yetki alanındaki kadastro teknik hizmetlerinden, tescile tâbi olan işlemlerin yapımı ile tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolünde görevli ve yetkili oldukları, Lisanslı büroların, görevleri kapsamındaki işleri kabul etmek, hukukî ve teknik bir engel olmadıkça işlerin gereğini mevzuatına uygun ve iş bitirme süreleri içinde yerine getirmek zorunda oldukları belirtilmiştir.

Talep sahiplerine öncelikle, hizmet alımı için başvuruda bulundukları Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolarının görevlerini biliyor musunuz ? sorusu sorulmuştur. Katılımcıların % 69 gibi çoğunluğunun LİHKAB'ların görevlerini bilmedikleri sonucu ortaya çıkmıştır. Bunun sebebi olarak, Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Genelgede, Lisanslı mühendislerin, iş elde etmek için reklâm sayılabilecek faaliyetlerde bulunamayacakları, Tabela ve basılı kâğıtlarında lisans ile belirlenen unvan dışında başka sıfat kullanamayacakları belirtilmiştir. Ayrıca tabela asılması başlığı altında Lisanslı bürolarda kullanılacak tabelaların lisanslı büronun bulunduğu bina veya iş merkezinde kolayca görülebilecek uygun bir yere asılmasını, Lisanslı bürolarda kullanılacak tabelaların üzerinde yalnız "... Nolu Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu" ibaresi; lisanslı mühendisin adı, soyadı ve verilen lisanstaki unvanı yazılması zorunlu olup, yetkili olduğu kadastro teknik hizmetleri ile iletişim bilgisinin yazılabileceği, ışıklı tabela kullanılamayacağı,

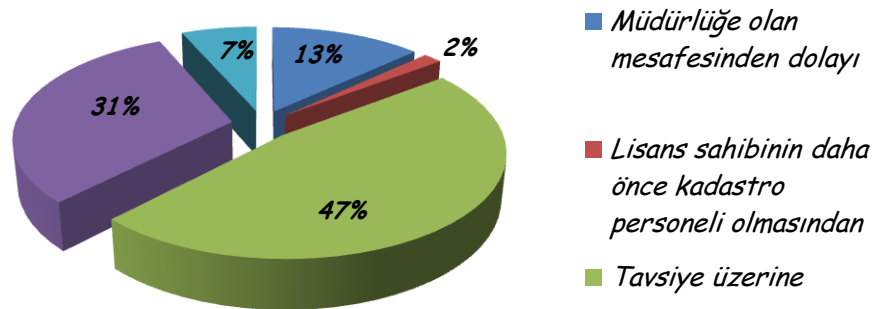
belirlenen tabela ebatlarının 75x150 cm veya 50x75 cm ile sınırlı olması nedeniyle reklam ve tanıtım yapılamamasından kaynaklandığı düşünülmektedir.



Şekil 7.2. LİHKAB'ın görevlerini biliyor musunuz?

7.3. Talep Sahiplerinin Talepte Bulundukları LİHKAB'ı Tercih Nedenleri

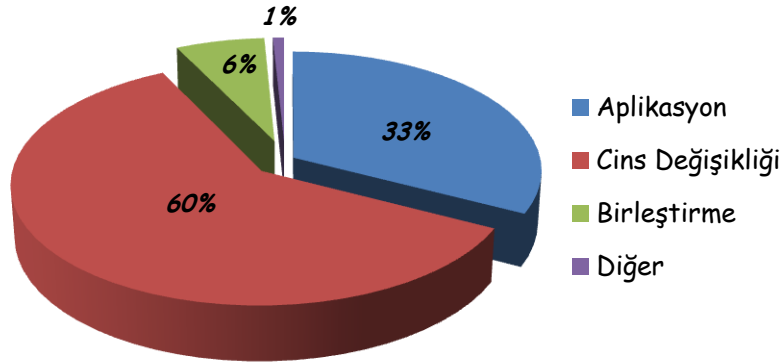
Talep sahiplerinin talepte bulundukları lisanslı ölçme bürosunu tercih nedenleri sorulduğunda, TKGM tarafından yayınlanan 2010/13 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Genelgenin ilgili maddesi gereği banka şubelerine ve kadastro müdürlüğüne yakın yerler tercih edilmiş olmasına rağmen, % 47 gibi yüksek oranda tavsiye üzerine büroyu tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Buna sebep olarak yine TKGM tarafından yayınlanan 2010/13 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Genelgenin, Lisanslı mühendis, belirlenecek yetki alanı dışında şube, irtibat bürosu ve benzeri isimler altında ayrı bir lisanslı büro açamaması ayrıca, LİHKAB'lara getirilen, reklam, tanıtım yasakları ve ebatları sınırlı tabela asılması olarak düşünülmektedir.



Şekil 7.3. Talepte bulunulan Lisanslı büroyu tercih etme sebebi

7.4. Talep Konusu İşlemler

Lisanslı büro kurulan yerin belirlenmiş yetki sınırı içerisinde, büronun çalışmaya başladığı tarihten itibaren, kadastro teknik hizmetleri bu bürolarca yapılması gerektiği Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları hakkında yönetmelikte belirtilmiştir. Yapılan anket çalışmasında talep edilen işlemler arasında cins değişikliği işleminin % 60 oranında olmasının sebebi de, yapım sorumluluğu lisanslı bürolara kontrol sorumluluğu ise kadastro müdürlüklerine ait olan tescile esas işlemlerin yapımında talep sahiplerinin lisanslı bürolara yaptırmalarının zorunlu olmasından kaynaklanmaktadır. Aplikasyon ve parselin yerinde gösterilmesi gibi yapım ve kontrol sorumluluğu lisanslı bürolara ait olan ve tescile tabi olmayan talebe bağlı teknik hizmetlerin talep grafiğinde düşük oranda olması sebebi ise, lisans sahibi olmayan serbest harita mühendislik büroları tarafından da bu hizmetlerin daha düşük bedelle yapılması kaynaklanmaktadır.



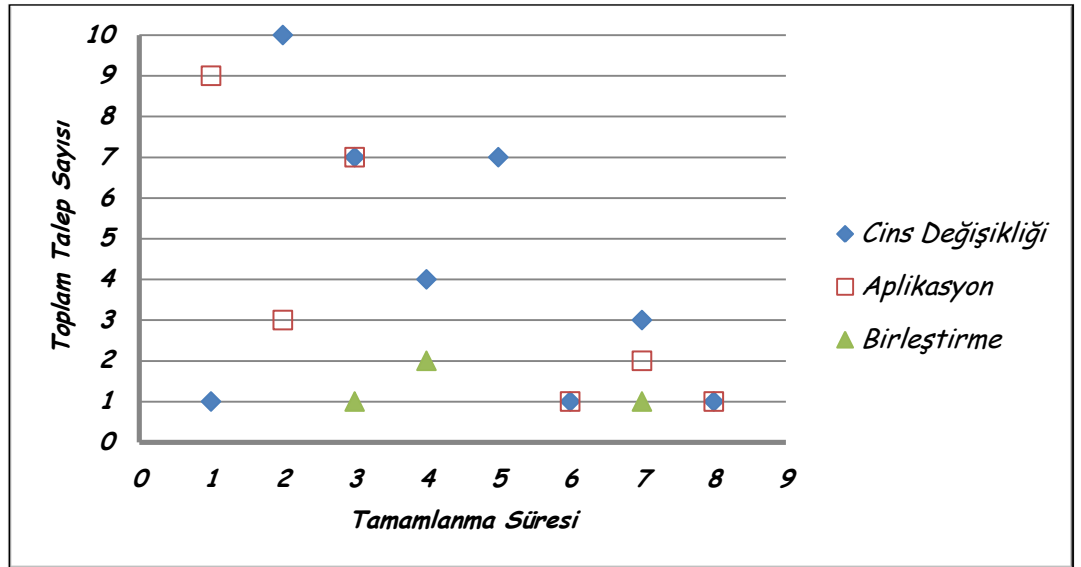
Şekil 7.4. Talep konusu işlemler

7.5. Hizmet Süreleri

TKGM tarafından Kadastro müdürlüğü tarafından yürütülen faaliyetlerle ilgili olarak Kadastro Müdürlüğü Hizmet Standartları belirlenmiştir, belirlenen standartlar gereği aplikasyon, cins değişikliği, birleştirme ve irtifak hakkı tesisi işlemlerinin tamamlanma süreleri iki gün olarak tespit edilmiştir (URL-5, 2013).

Lisanslı Harita Mühendisleri ve Büroları hakkında yönetmelik gereği, Lisanslı bürolar, yerine getirdiği hizmetlerde, yürürlükte olan kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uymak zorunda oldukları ayrıca, talep edilen işi, mevzuatına uygun olarak gecikmeye meydan vermeden zorunlu haller dışında hizmet ücretleri ile beraber yayınlanan azamî iş bitirme süreleri içerisinde sonuçlandırmakla yükümlüdür denilmektedir.

Yapılan anket çalışmasından da anlaşılabacağı üzere Aksaray’da faaliyet gösteren LİHKAB’lar tarafından aplikasyon taleplerinin ortalama 2-3 gün, cins değişikliği ve birleştirme işlemlerinin de 3-4 gün içerisinde karşılandığı görülmüştür. Bu sürelerle talep tarihinden sonra teknik belge örneklerinin kadastro müdürlüğünden temin edilmesi de dahil olduğundan, taleplerin hizmet standartlarına uygun sürelerde karşılandığı görülmüştür.



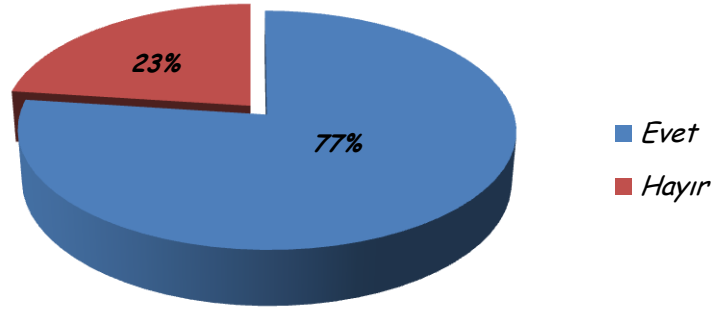
Şekil 7.5. Taleplerin karşılanma süreleri

7.6. Kalite Politikası

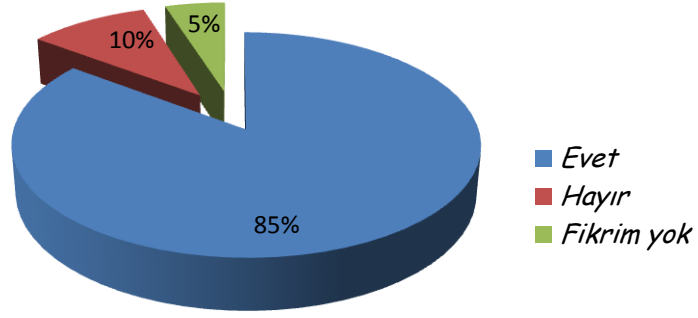
TKGM tarafından belirlenen kalite politikası gereği, kurum çalışanlarına sağlıklı ve güvenli çalışma ortamı temin edilerek, eğitim, iletişim ve motivasyon duygularının pekiştirileceği ayrıca, hizmet kalitesinin yükseltilmesi ve verimliliğin artırılması için bilimsel ve teknolojik gelişmelerin takip edilerek yeniliklerin zamanında transfer edileceği beyan edilmiştir (URL-6, 2013).

Lisans vermek suretiyle TKGM adına kamu hizmeti yürütmek üzere kurulan LİHKAB'lara Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Genelgede de, kurumun kalite politikası göz önünde bulundurularak, Lisanslı büro mekânının; yönetim, aktif çalışma ortamı, arşiv, depo, v.b. bölümlerinden oluşan, çalışma şartlarına uygun, vatandaşların rahatça başvuruda bulunabilecekleri sıhhi, temiz bir mekân özelliği taşıyacak şekilde düzenlenmesi gerektiği ayrıca asgari personel sayısı ve çalıştırılacak personelin nitelikleri de düzenlenmiştir.

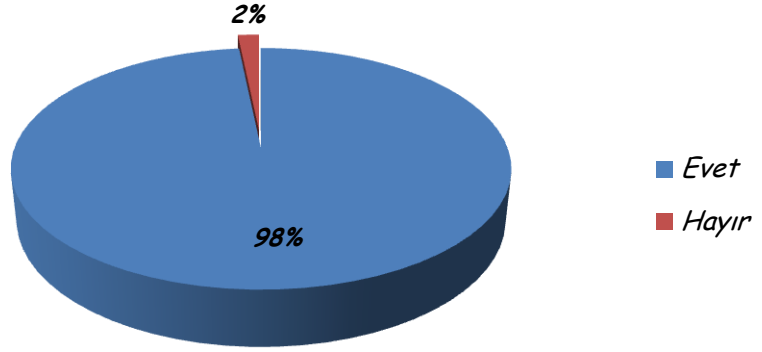
Yapılan anket çalışması sonucunda katılımcıların % 77'lik kısmı, lisanslı bürolar tarafından hizmet verilen fiziki mekânların yeterli olduklarını ve % 85'i lisanslı büro çalışan sayısının hizmetin karşılanması bakımından yeterli sayıda olduklarını ifade etmektedir. Ayrıca katılımcıların % 98'lik kısmının da lisanslı büro çalışanlarının halkla ilişkiler konusunda yeterli olduklarını beyan etmektedir. TKGM tarafından yetkilendirilen denetim elemanlarınca yapılan periyodik denetimler neticesinde çalışma ortamlarının ve personel sayısının uygunluğu denetlenen Lisanslı büroların, faaliyet göstermekte oldukları çalışma ortamı, çalışan sayısı ve nitelikleri bakımından belirlenen kriterlerin, talep sahiplerinin memnuniyeti için uygun olduğu belirlenmiştir.



Şekil 7.6. Lisanslı büro tarafından hizmet verilen fiziki mekân yeterli mi?



Şekil 7.7. Lisanslı büroda mevcut personel sayısı yeterli mi?

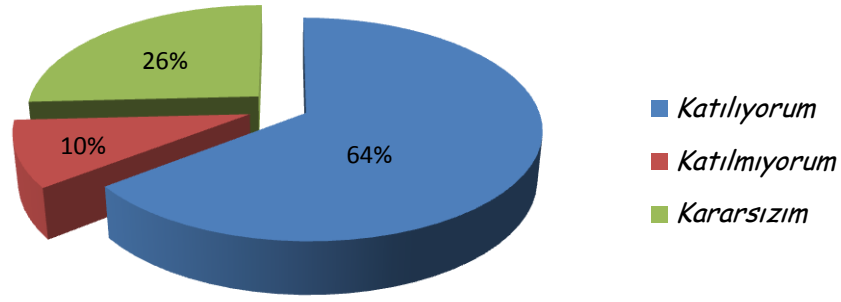


Şekil 7.8. Lisanslı büro çalışanları halkla ilişkiler konusunda yeterli mi?

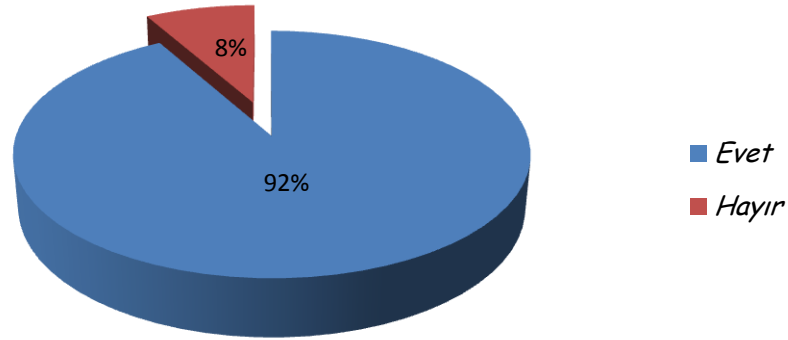
7.7. Müşteri Memnuniyeti

TKGM tarafından kalite politikası gereği, hizmet verilen vatandaş ve kuruluşların memnuniyetini ön plana çıkaran bir kalite yönetim sistemi anlayışı ile hizmette kalite ve kalitede süreklilik prensibi belirlenmiştir (URL-6, 2013).

Yapılan anket çalışmasında ankete katılanların % 64'ü talep ettikleri hizmetin Lisanslı bürolar tarafından karşılanmasına katıldıklarını ve katılımcıların tamamına yakını da Lisanslı Bürolar tarafından verilen hizmetten memnun olduklarını ifade etmişler. Anket sonuçlarında, lisanslı bürolar tarafından talebin karşılanmasının, hizmetin kadastro müdürlüğü tarafından yapılmasına oranla daha kısa sürede karşılanmış olduğu öngörüsünün etken olduğu düşünülmektedir.



Şekil 7.9. Talebinizin lisanslı bürolar tarafından yapılmasına katılıyor musunuz?

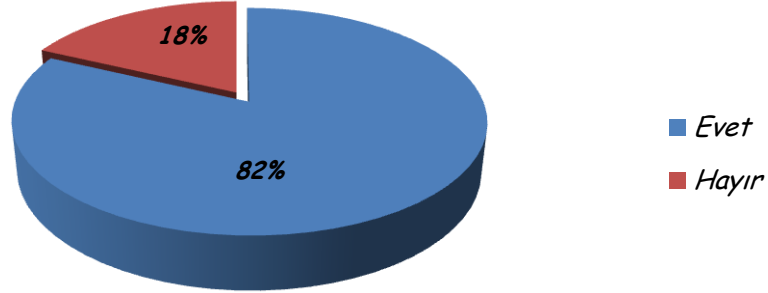


Şekil 7.10. Talebinizin karşılanması sırasında verilen hizmetten memnun musunuz?

7.8. Devlet Güvencesi

Lisanslı büronun, yetki alanı sınırları içerisinde, çalışmaya başladığı tarih itibarıyla, kadastro teknik hizmetlerini yürütmekle yükümlü olduğu, Lisanslı büro kurulan yerin belirlenmiş yetki sınırı içerisinde, büronun çalışmaya başladığı tarihten itibaren, kadastro teknik hizmetleri bu bürolarca yapılacağı ve Lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarında, Kanunla kadastro teknik hizmetlerini yapmakla yetkilendirilenler, 26.9.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 6'ncı maddesi (c) fıkrasına göre ceza kanunlarının uygulanmasında kamu görevlisi sayılır ve büroların işlemlerinden dolayı zarar doğması halinde kusuru bulunana 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007'nci maddesi uyarınca rücu edileceği Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve büroları hakkındaki yönetmelikte belirtilmiş olup, yapılan anket

alışmasında ankete katılanların % 82 si Lisanslı büro tarafından verilen hizmette devlet güvencesi hissettiklerini beyan etmişlerdir.



Şekil 7.11. LIHKAB hizmetlerinde devlet güvencesi hissediyormusunuz?

8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Son yıllarda, devletin sorumluluğunda olan görevlerin kısmen ya da tamamen özel sektöre aktarılması gündeme gelmiştir. Ancak hangi hizmetlerin özel sektöre aktarılacağı, hangi görevlerin devletin sorumluluğunda kalması gerektiği hala netleşmemiştir.

Kadastral anlamda yeniden yapılanma, 1995 yılında Uluslararası Haritacılar Federasyonu tarafından yayınlanan Kadastro Bildirisinde, haritacıların kadastral faaliyetlerdeki rolünün belirlenmesiyle başlamıştır. Bildiride haritacıların kadastral faaliyetlerdeki görevleri kadastral ölçme, gayrimenkul değerlemesi, arazi kullanım planlamasında danışmanlık ve taşınmazlarla ilgili anlaşmazlıkların çözümünde arabuluculuk olarak belirlenmiştir.

Bogor deklarasyonunda ise, özel sektörün kadastroya katılımı neticesinde maliyet etkinliğini ve üretkenliğini artırdığından bahisle, özel sektörden kadastro çalışmalarında mutlaka yararlanılması gerektiği, ancak özel sektörün denetiminin lisanslama veya kalite güvencesiyle, kalite kontrol mekanizmaları tarafından mutlaka denetlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Kadastro 2014'te, serbest ekonomilerin, taşınmaz pazarında, arazi planlamasında ve araziden yararlanmada esneklik gerektirdiği ve bu esnekliğin özel kurumlar tarafından

daha iyi sağlanabileceği, ancak bunun yanında gerekli güvenlik için kamu gereksiniminin kaçınılmaz olduğu belirtilmiştir.

UNECE bünyesi altındaki Arazi Yönetimi Çalışma Grubunun (WPLA) 2000 yılında düzenlediği çalıştay sonucunda, arazi yönetimi alanında özel sektörün katılımının kaçınılmaz olduğu, kamu sektörünün ana görevinin ve sorumluluğunun toplumun gelişmesini kontrol etmek olduğu ve talebe bağlı teknik hizmetlerin mümkün olduğunca özel sektöre yaptırılırken, yasal nitelikli işlerin kamu sektörü tarafından yapılmasının yararlı olacağı, ancak devlet adına lisans verilmiş kişilerin de yasal durumlarda görev alabileceği kararı çıkmıştır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün faaliyetlerine bakıldığında, 2010 yılına kadar yıllık ortalama bir milyon adet talebe bağlı teknik hizmetin karşılandığı görülmektedir. Kadastro Müdürlüklerince özellikle kişilerin talebine dayalı olarak yapılan yer gösterme, aplikasyon, cins değişikliği gibi talebe bağlı hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla asıl öncelikli tamamlaması gereken tesis kadastro ve sayısallaştırma gibi faaliyetlerin aksamakta olduğu, mevcut personel gücünün talebe bağlı işlemler içerisinde eritildiği gözlenmektedir. Böylece, görev alanı zamanla genişleyen TKGM'nin yeniden yapılandırılması gündeme gelmiştir.

TKGM'de gündeme gelen yeniden yapılanma sürecinde idarenin hizmeti yapan değil, yaptıran, yol gösteren ve denetleyen konumda olması gerektiği görüşü hâkim olmaya başlamıştır. Bunun sonucunda 2005 yılında 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun mecliste kabul edilmiştir.

Böylece bu kanun ile Lisanslı Bürolar kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilmesi öngörülmüştür.

Bu kanunla birlikte; Kadastro Müdürlükleri tarafından gerçekleştirilmekte olan tescile tâbi olmayan işlemlerin (aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi) yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin ise (cins değişikliği, arzi irtifak hakkı tesisi veya terkini ve tevhit) yapım sorumluluğu, idare adına yetki verilmiş lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarına devredilmiştir. Lisanslı bürolar Talebe bağlı teknik hizmetlerin

gerçekleştirilmesi hususunda TKGM tarafından yayınlanan genelgeye tabi olmakla birlikte diğer işlemler yönü ile düzenlenmiş olan talimatlara uymaları kanunun amir hükmü gereğidir. Faaliyette olan büroların kurum tarafından yetkilendirilmiş denetim elemanlarınca, yapılan denetimi esnasında talebe bağlı hizmetlerin, ilgili olduğu genelge ve talimatlara uygun olarak yapılıp yapılmadığının tespiti, uygulama birliğinin sağlanması ve varsa eksikliklerin tamamlatılarak bu bürolara mevzuatınca yön verilmesi idarenin asli görevlerinden birisidir. Bu işlemlerin yerine getirilmesi esnasında herhangi bir zarar doğması halinde söz konusu zarardan dolayı kimlerin sorumlu tutulması gerektiğinin tespiti amacıyla Teftiş Kurulu Başkanlığına görev ve yetki verilmiştir.

TKGM'nin 2011 ve 2012 yılı faaliyet raporlarına bakıldığında talebe bağlı teknik hizmetlerin 500 bin civarında olduğu görülmektedir. 2010 yılına kadar ortalama bir milyon olan talebe bağlı teknik hizmetlerin, 2010 yılında LİHKAB'ların, planlanan lisanslı büro sayısına ulaşmamasına rağmen, faaliyete başlamaları neticesinde 500 bin civarında olması, kadastro müdürlükleri teknik personellerinin, tesis kadastrosu, yenileme, sayısallaştırma ve güncelleme gibi kadastral faaliyetlerde daha verimli kullanılmasını sağlamıştır.

2009-2013 yılları arasında LİHKAB'ların faaliyete geçmesi ile birlikte TKGM'ce kadastral faaliyetlere ağırlık verilmiş ve bu yıllar arasında 4962 birimde 280.100 hektar alanda 2B kadastro çalışması ile 2420 birimde 85.611 hektar alanda güncelleme kadastrosu tamamlanmıştır. Yine aynı dönemde 8.100.000 adet parselin 3402/22-a uyarınca yenilenmesi planlanmış, 2011 yılı sonuna kadar 1.656.943 parselin yenileme çalışmaları tamamlanmış, 2012-2013 yıllarında ise 6.036 birimde 6.261.354 adet parsel olmak üzere 2009-2013 yılları arasında toplam 7.918.297 adet parselin 3402/22-a uyarınca yenileme çalışmaları tamamlanmıştır. Ayrıca, ülkemizin tüm kadastro parsellerinin Mekansal Gayrimenkul Sistemine (MEGSİS) ilgili kadastro müdürlüklerince aktarılması sağlanmıştır.

Aksaray Kadastro Müdürlüğü faaliyetleri incelendiğinde, LİHKAB büroları faaliyete geçmeden önce 2007, 2008 ve 2009 yıllarında ortalama 850 adet cins değişikliği, birleştirme, aplikasyon ve parselin yerinde gösterilmesi gibi talebe bağlı teknik hizmetler yapılmıştır. Bu yıllarda yenileme kadastrosu, sayısallaştırma ve güncelleme gibi kadastral faaliyetlerde bulunulmamıştır. LİHKAB'ların faaliyete geçtiği 2009

yılından sonra ise müdürlükçe yapılan talebe bağlı teknik hizmetin yıllık ortalama sayısını 150 adettir ve bu sayıyı da özel kanunlar veya kuruluş kanunları gereği, bu tür hizmetlerden ücretsiz olarak faydalanması gereken, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının talebi oluşturmaktadır. 2009-2013 yılları arasında Aksaray Kadastro Müdürlüğünce toplam 33 birimde 37189 adet parselin 3402/22-a gereğince yenileme çalışması yapılmıştır. Ayrıca Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi kapsamında, Aksaray Kadastro Müdürlüğü yetki alanında bulunan yaklaşık 685.000 adet parselin tamamının dijital ortama aktararak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce oluşturulan MEGSİS'e aktarılması sağlanmıştır. Ancak Lisanslı Büroların kapatılması yönünde 01.04.2013 tarihinde TKGM tarafından yayınlanan talimat sonrası, talebe bağlı teknik hizmetlerin de Kadastro Müdürlüğü tarafından karşılanması neticesinde, Aksaray Kadastro Müdürlüğünce 2013 yılı için personel görevlendirmelerin değişmesine, yenileme ve sayısallaştırma gibi kadastronun güncellenmesi ve yaşatılmasına yönelik kadastral faaliyetlerin teknik personel yetersizliği nedeniyle aksamasına neden olmuş ve 2013 yılı içerisinde yapılması planlanan 3 birimde 1000 adet parselin sayısallaştırma çalışmaları durdurulmuştur.

Bütün Avrupa Birliği ülkelerinde olduğu gibi, Ülkemizde de tescile tâbi olmayan, aplikasyon, parselin yerinde gösterilmesi işlemlerinin yapım ve kontrolü ile tescile tâbi olan, cins değişikliği, arzîrtifak hakkı tesisi veya terkini ve birleştirme işlemlerinin yapım sorumlulukları 5368 sayılı Kanunla LİHKAB'lara devredilmiştir.

Yapılan lisanslama sınavı neticesinde lisans almaya hak kazanan harita mühendislerinin yeterli eğitimi almış, doğru hizmeti sağlayacak bilgi düzeyine sahip, meslekteki yeni gelişmeleri takip edebilecek nitelikteki personel olmaları, personel bakımından LİHKAB'ların hızlı ve nitelikli iş yapma gücünü olumlu yönde etkilediği yapılan anket çalışması neticesinde, talep sahiplerinin vermiş olduğu cevaplardan anlaşılmıştır.

LİHKAB'ların yeni yazılım ve donanım teknolojilerini takip edebilir nitelikte, yazılım ile donanım zenginliğine sahip olmaları nedeniyle, piyasa değişikliklerine devlet teşebbüsünden daha hızlı uyum sağlayabilir esnek bir yapıya sahip olduğundan yapılan anket çalışması neticesinde, talep sahiplerinin %82'si istedikleri hizmetin LİHKAB'lar tarafından karşılanmasını uygun bulduklarını ve aldıkları hizmette devlet güvencesini hissettiklerini belirtmişlerdir.

Yine müşteri memnuniyetinin değerlendirilmesi bakımından, yapılan anket çalışması sonucundan, LİHKAB'ların özel sektör olmaları nedeniyle müşteri memnuniyetinin önemine binaen, talep sahipleri ile iletişimlerinin kuvvetli ve memnuniyet verici olduğu talep sahiplerinin % 98'nin memnuniyetinden anlaşılmıştır.

Ancak, Yapılan lisanslama sınavı neticesinde lisans almaya hak kazanan harita mühendislerinin faaliyet gösterebilecekleri yetkili birim sayılarının belirlenmesi sırasında, TKGM tarafından kadastro müdürlüklerinin yıllık iş hacimleri dikkate alınmadan, Türkiye genelinde mevcut 957 birimin her birisinde en az 2 LİHKAB'ın planlanması, iş arzının düşmesine ve bu nedenle, adaletsiz ve haksız rekabete dayalı düşük bedellerle iş yapılmasına sebep olabileceği, ayrıca LİHKAB'ların faaliyete başlamadığı birimler için yapılacak yetkilendirme sırasında kurumun olumsuz etkilenebileceği düşünüldüğünden LİHKAB faaliyet alanlarının ilçe sınırları esas alınarak oluşturulması yerine, büyük şehirlerde ilçe, illerde ise il sınırları esas alınarak faaliyet alanları belirlenebilir.

Yine, ülke genelinde tüm birimlerde aynı anda LİHKAB'ların faaliyete başlamamaları, aynı hizmetin kadastro müdürlüğü tarafından karşılanması ile LİHKAB tarafından karşılanması arasındaki fiyat farkı nedeniyle, birbirine komşu iki birimde aynı işlemi talep eden vatandaşların hizmet karşılığı ödeyecekleri ücret bakımından adaletsiz olacağı, bu yüzden LİHKAB'ların ülke genelinde aynı anda faaliyete geçmelerinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Kamuda çalışan personelin özel sektöre bakışının henüz istenen seviyede olmaması ve Tapu – Kadastro bilgilerinin birbirleri ile henüz ülke genelinde tam olarak entegre olmamasının LİHKAB faaliyetlerinin yerine getirilmesi sırasında zaman kaybına neden olacağı düşünülmektedir. Ayrıca, yapılan anket çalışması neticesinde, lisans sahibi mühendislerin kamu personeli sayılması ve haksız rekabet olmaması bakımından LİHKAB'lara getirilen reklam ve tabela asma konusundaki yasaklar nedeniyle, talep sahibi kişilerin LİHKAB'ların faaliyetleri hakkında yeterli bilgi sahibi olmadıkları görülmüştür.

Araştırmalar, incelemeler ve yapılmış olan uygulamalar ile anket sonuçları dikkate alındığında, Talebe bağlı teknik hizmetlerin LİHKAB'lar tarafından yapılması neticesinde, TKGM' nin yol gösteren ve denetleyen konumda olduğu, kadastro bilgilerinin güncellenmesi ve sürdürölmesi gibi asıl yapması gereken faaliyetlere yönelmiş olmasının yanında, özel sektörün katılımının yoğun bürokrasi nedeniyle hantal işleyen devlet yapısını değiştirdiği görölmüştür.

LİHKAB'ların faaliyetleri kapsamında olan hizmetleri alanlar arasında yapılmış olan anket çalışması neticesinde de, hizmeti alan kişilerce, LİHKAB tarafından verilen hizmete karşılık ödenen ücretin, hizmetin Kadastro müdürlüğü tarafından karşılanması ile arasında 2 kata varan fiyat farkı olmasına rağmen, LİHKAB'ların fiziki mekan, personel, hizmet süresi ve donanım olarak ortalama %80'e varan oranda yeterli bulunduğu, talep sahiplerinin %98'lik kısmının çalışanların halkla ilişkilerinden ve yine %92'lik kısmının da verilen hizmetten memnun kaldıkları dikkate alındığında talebe bağlı teknik hizmetlerin kadastro müdürlükleri yerine LİHKAB' lar tarafından yürütölmesinin, hem kurum hem de hizmeti alan vatandaşlar açısından verimli olacağı sonucuna varılmıştır.

KAYNAKLAR

- Christensen, S., 2002. The Danish Digital Cadastral Map-A Tool for Land Management, XXII. FIG Congress, Washington, USA.
- Çete, M. ve Yomralıoğlu, T., Nisan 2011. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı , Ankara.
- DPT., 2000. Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005, Ankara.
- DPT., 1995 Tapu ve Kadastro Özel İhtisas Komisyonu, Yayın No : 2417 ÖİK: 476
- FIG., Temmuz 1998. Arazi bilgisi, politikası, yönetimi, idaresi ve kullanımı arasındaki ilişki.
- Gürbüz, M. F., 2011. Lihkab hizmetleri ve Denetimleri, TKGM Müfettiş Yardımcıları İnceleme ve Araştırma Çalışması, Ankara.
- Gürtan, K., 1982. İstatistik ve Araştırma Metodları, İÜ Yayın no: 2941, İstanbul.
- Hawerk, W., 2003. Country Report 2003 for Germany.
- Kalıpsız, K., 1994. İstatistik Yöntemler, İÜ, Yayın no: 3835, Of Yayın no: 427, ISBN 975-404-368, İstanbul.
- Karasar, N., 1994. Bilimsel Araştırma Yöntemi: Kavramlar, İlkeler, Teknikler, 6. Basım, ISBN 975-954-32-1-6, Ankara.
- Kaufmann, J ve Steudler, D, 1998. Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon, İsviçre.
- Laarakker, P., 2003. Coordination Initiatives to Improve the Use and Diffusion of Cadastral Data.
- PCCEU., 2003. Common Principles on Cadastre in the European Union, Rome.
- Steudler, D., 2002. Standardized Country Reports 2001.
- Teetzmann, V., 2003. Developing the Private Sector.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası., 2003. KADASTRO 2014 – Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon, Ankara.
- Tüdeş, T. ve Bıyık, C., 2001. Kadastro Bilgisi, KTÜ Basımevi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Yayını, No : 50 Trabzon.
- UNECE., 1996. Land Administration Guidelines, United Nations Publication, New York and Geneva.
- UN ve FIG, 1999. Arazi bilgisi, politikası, yönetimi, idaresi ve kullanımı arasındaki ilişki.

- UN., 1996. The Bogor Declaration, United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre, Bogor, Indonesia.
- URL-1, <http://www.hkmo.org.tr>, Geleceğin Türkiye Kadastro Üzerine Bir Tanımlama Notu, 19 Eylül 2006.
- URL-2, <http://www.tkgm.gov.tr>, T.K.G.M'nin 2010-2014 stratejik planı, 29 Kasım 2013.
- URL-3, http://www.tkgm.gov.tr/icerik/tesis_kadastrosunun_bitirilmesi_projesi, 5.12.2013.
- URL-4, http://www.tkgm.gov.tr / 2013_fiyat_listesi_yonetim_kurulu_karari_islenmis.pdf, 15 Aralık 2013.
- URL-5, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/kamu-hizmet-standartlari>, 16 Aralık 2013.
- URL-6, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/kalite-politikamiz>, 18 Aralık 2013.
- URL-7, <http://www.lihakabder.org.tr/lisansli-buro-ucetleri/anasayfa.html>, 19.12.2013.
- URL-8, <http://www.csb.gov.tr/db/strateji/editordosya/butce.pdf>, 29 Aralık 2013
- URL-9, <http://www.serdarhan.com/istatistik-nedir-kisaca-istatistigin-kullanim-alanlari-2243.Apsx> 26 Aralık 2013
- URL-10, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tapu-ve-kadastro-genel-mudurlugu-gorevleri>, 15 Mart 2014
- URL-11, http://www.tkgm.gov.tr/default/files/icerik/ekleri/idare_faaliyet_raporu.pdf, 15 Mart 2014
- Ülger, N.E., 2012. Türkiye'de Arazi Yönetimi, İstanbul.
- Yaşayan, A., Erkan, H., Seylam, S. G., Kadastro Kavramı ve Türkiye Kadastro, Nisan 2011.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik kurultayı, Ankara.
- Yavuz, A. ve Bıyık, C., 2005. Avrupa Birliğinin Kadastro Kavramına Yaklaşımı ve Türkiye Değerlendirmesi, Ankara.
- Yavuz, A., 2004. Avrupa Birliği Ülkelerinde Kadastral Sistem Analizi ve Türkiye Kadastral Sisteminin Uyum Kapsamında Değerlendirilmesi, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., 2002. Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., 2011. Dünya'da arazi yönetimi, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- Zevenbergen, J., 2002. Systems of Land Registration- Aspects and Effects, Doktora Tezi, Delfth University of Technology, Hollanda.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Fuat GÜLER

Doğum Yılı : 01.10.1967

Eğitim Bilgileri (Kurum ve Yıl)

Lisans : İstanbul Teknik Üniversitesi-Jeodezi ve Fotog.Müh.

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi-Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Doktora :

İletişim Bilgileri

Adres : Kadastro Müdürlüğü – 68100 Aksaray

Telefon : 05068933753

E-posta : fuatguler@hotmail.com