

Alternatif Kadastro Uygulamaları

Adil Hakan Ayber^{1,*}

¹Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 06100, Ankara.

Özet

Kadastro terimi; Mülkiyete konu arsa, arazi ve yapıların teknik ölçüleri ile oluşturulan haritalarının (Tahdit), hukuki veriler kullanılarak oluşturulan malikleri ile (Tespit) eşleştirilip tapu siciline bağlamak olarak özetlenmektedir. Ancak, mülkiyet niteliğinde olan veya sayılan bazı alan ve bilgilerin tapu sicilinde net olarak görülmemesi eksik tescil veya zamana hitap etmeyen mülkiyet durumunu akıllara getirmektedir.

Dolgu alanları üzerindeki tesislerin tescil edilmemesi dolgu alanı üzerinde kurulmuş olan bir hava alanındaki bağımsız bölümlerin mülkiyet sorununu gündeme getirebilmektedir. Yine deniz, göl veya büyük akarsular üzerine veya içerisine kurulan dalyan, voli gibi işletmeler ile deniz üzeri ve içine inşa edilen santraller, yapılar veya deniz altına inşa edilen hatlar, soğutma veya depolama tesislerinin konum ve tescil bilgilerinin kadastro mantığında ele alınıp deniz kadastrounun yapılması önem arz etmektedir.

Taşınmazların vergi, devir, ecridi, kamulaştırma, kredilendirme, sigortalama gibi işlemlerinde değer faktörü meri mevzuatta her ne kadar siciline işlense de sicildeki değerlerin güncel olmaması, belediyelerin emlak beyan değerlerinin reel değerleri yansıtmaması, gayrimenkul sektöründe spekülasyon hareketleri artırmaktadır. Bu nedenle; küme değerlendirme veya tekil değerlerin sistem analizleri ile güncel değer kadastro oluşturmak ülkemiz için vazgeçilmez bir hal almıştır.

Ülkemizde yer altı tesisler gün geçtikçe artmaktadır. Metro hatlarının, su, telefon, elektrik, doğalgaz hatlarının yer altında olması, yer altı otopark, depolama tesisleri gibi yapıların konum ve mülkiyet bilgilerinin yer altı hat kadastro ile sicillerine işlenmesi artık bir ihtiyaç haline almıştır.

Ulaşım dahil birçok alanda kullanıma açılan ve yer üstü yapıların gerektiğinde mevcut yeryüzü yapı ve tesislerinin üzerinden geçirilmesi, uçuş yolu, teleferik, yeryüzü üstü metro veya tren hatlarının konum ve mülkiyet veya kullanım haklarının yer üstü hak kadastro ile tespiti ve güncellenmesi bir gerekliliktir.

Çok geniş alanlarda yapılan imar planlarının uygulamalarının geciktirilmesi bu uygulama işinin gerçek anlamda sıkıntılara sebebiyet verdiği hepimizin şahit olduğu durumdur. Bu durumun; toplulaştırma iş ve işlemlerinde de yaşandığı yadsınamaz işte bu tür iş ve işlemlerin değer kadastro ile aynı anda hayata geçirilmesi şeklinde kurgulanabilecek bir arazi uygulama kadastro ihtilafları en aza indirecektir.

Kadastro harici alanlar, meralar, yaylalar, SİT alanları, kıyı ve sahil alanları parklar ve rekreasyon alanları gibi alanlardan niteliğini kaybedenlerin ekonomiye kazandırılması veya niteliğini kaybetmemiş olanların konuma dayalı tescilinin gerçekleştirilmesi diye adlandırabileceğimiz kamu alanları kadastro çalışmaları ülkemizin gerçek anlamda ihtiyacı vardır.

Bir dönem çok amaçlı kadastro olarak adlandırılan kadastro terimi; günümüzde tüm ihtiyaçlara cevap verebilecek mülkiyet bilgilerinin tescilinin sağlanması olarak da adlandırılabilir. Günümüzde yapay zeka unsurlarının da kullanıldığı bilgi teknolojileri coğrafi bilgi sistemlerinin iyice vazgeçilmezi haline gelmiştir. Mekansal Bilgi Sisteminin altlığını oluşturan Tapu ve kadastro bilgilerinin kolay anlaşılabilir olması ve sistemde taşınmazlara ait tüm bilgileri içermesi coğrafi bilgi sistemlerinin etkin kullanımını sağladığı gibi ileride oluşabilecek emlak borsasının da kurulmasında kolaylıklar sağlayacaktır.

Alternatif kadastro bilgilerinin tescil isteği, gayrimenkulün finansal bağını artmasını sağladığından; gayrimenkulün de ülkemizde en önemli yatırım aracı haline gelmesini sağlamıştır. Bu nedenle; gayrimenkul sektörünün de spekülasyon değer hareketlerinin önüne geçmek için alternatif kadastro verilerinin sisteme aktarılmasını zorunluluk haline gelmiştir.

Anahtar Sözcükler

Kadastro, Alternatif, Uygulamalar.