

# İran Kadastrosunun Çok Amaçlı Kadastroya Dönüştürülmesi İhtiyacı

Ali Heydarzadehyenkikand, Maryam Nikuoray

**AnahtarKelimeler:** Cadastre, Iran Cadastre, Digitizing

## ÖZET

Genel anlamda kadastro, taşınmazların sınırlarının tespiti, ölçümü ve arazi sahiplerinin belirlenerek kayıt altına alınması işlemlerinin bütünü olarak tanımlanmaktadır. İran'da kadastro çalışmaları iki farklı faaliyetlerle gerçekleştirilmektedir. Kadastronun bir kısmını mahkemeler ölçme ve kayıt bürolarına yaptırmaktadırlar. Kadastro çalışmaları iki boyutta gerçekleşmektedir. Kadastroda özellikle taşınmazların değerlemesine esas veriler yoktur. 3 boyuttan yoksun bir kadastro vardır. Bütün bu özelliklerinden dolayı çok amaçlı kadastro için yapılması gereken teknik ve yasal düzenlemeler söz konusudur. Öncelikle mevcut kadastro altlıklarının iyileştirilerek 3. Boyuta kavuşturularak sisteme aktarımı yapılmalı ve yeni kadastro çalışmalarında çok amaçlı kadastro veri tiplerine göre bir kadastro içeriği geliştirilmelidir. Bunun için kurumlar arası koordinasyon önemli olacaktır. Özellikle e-devlet kapsamında istenilen standartlarda kadastral veriler üretilerek veri tabanlarına aktarılmalı ve her türlü taşınmaz tabanlı sorgulamalara imkan tanınmalıdır. Bu amaca yönelik ülkemizde teknik ve hukuki altyapıların kurulmasına ihtiyaç vardır. Bu bildiride İran Kadastrosunun mevcut durumu ve modern kadastroya dönüşümü için yapılması gerekenler izah edilecektir.

## SUMMARY

In general cadastre is defined as the determination of the boundaries of property, determining the measure and totality of the land owners to record transactions. Cadastral surveys are carried out with two different activities in Iran. These are the real measurements and registration with verbal identification of the data held in databases. Courts are made on a portion of the cadastral surveying and registration office. Cadastral works are performed in two dimensions. Especially the valuation of real estate is not essential data in cadastral. There is a lack of 3D cadaster. Because of all these features technical and legal arrangements is required for multipurpose cadaster. Firstly, the current cadastral base should be improved and 3D Dimension transfer the system. New cadastral surveys should be developed according to the multidisciplinary cadastral data types. It will be important for coordination between institutions. In particular, e-government within the scope of the required standards produced cadastral data should be transferred to the database and should be given every opportunity to real property based queries.

In our country, there is necessary for the establishment of technical and legal infrastructure. This paper will be explained to be done to transform the current situation and what needs to be done to transform modern cadastral survey of Iran.

**Key words:** Kadastro, İran Kadastrosu, Sayısallaştırma

TS 7.1 Country Profiles 5: National Land Administration Systems  
İran Kadastrosunun Çok Amaçlı Kadastroya Dönüştürülmesi İhtiyacı  
Ali Heydarzadehyenkikand

1/7

WCS-CE - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition  
Istanbul, Turkey, 20 -25 April 2015.

## 1. GİRİŞ

Yaşam ve insan faaliyetlerinin sürdürülmesinde arazi/taşınmaz tüm toplumlarda insanların en önemli varlıklarındandır. Taşınmaz varlıkların; sınırlı, ikame edilmez ve üretilmez olması eşsiz özelliklerindedir. Bu duruma göre, koruma, sermayenin operasyonu ve dağıtımı, sermayenin dağılımı, çeşitli sosyal sınıflar ve farklı nesiller tarafından iyi kullanılması ve yönetilmesi yöneticilerin ve planlayıcılarının önemli hedeflerindedir. Ekonomik literatürde, konut piyasasında ve diğer üretim sektörlerinde arazinin rolü önemlidir. Arazi fiyatları, konut fiyatlarının payını belirler ve ortalama konut maliyetinin 50-80% sini arazi maliyetleri belirler. Bu nedenle konut ve arazi fiyatlarını kontrol etmek için arazi politikaları ve bununla ilgili birimler tarafından vergi politikalarının uygulanması, konut piyasasının istikrarında da bir rol oynayabilmektedir.

Taşınmazların belli bir sistem içinde yönetilmesi için gerekli olan Arazi Bilgi Sistemleri (ABS), arazi yönetim politikalarının temel aracı olarak çok önemlidir. Arazi ve konut piyasasında doğru ve şeffaf bilgi eksikliği, kontrol programlarını zayıflamasına, eski ve çöküntü alanlarındaki konutların gelişmesine neden olur.

Arazi Bilgi sisteminin en temel bileşenlerinden biri kadastrudur. Kadastronun zenginleştirilmiş bir ABS, ülke arazi yönetiminde ve makro planlamasında önemli bir araç olabilir. ABS'yi zorunlu kılan Arazi yönetiminin fonksiyonları şunlardır;

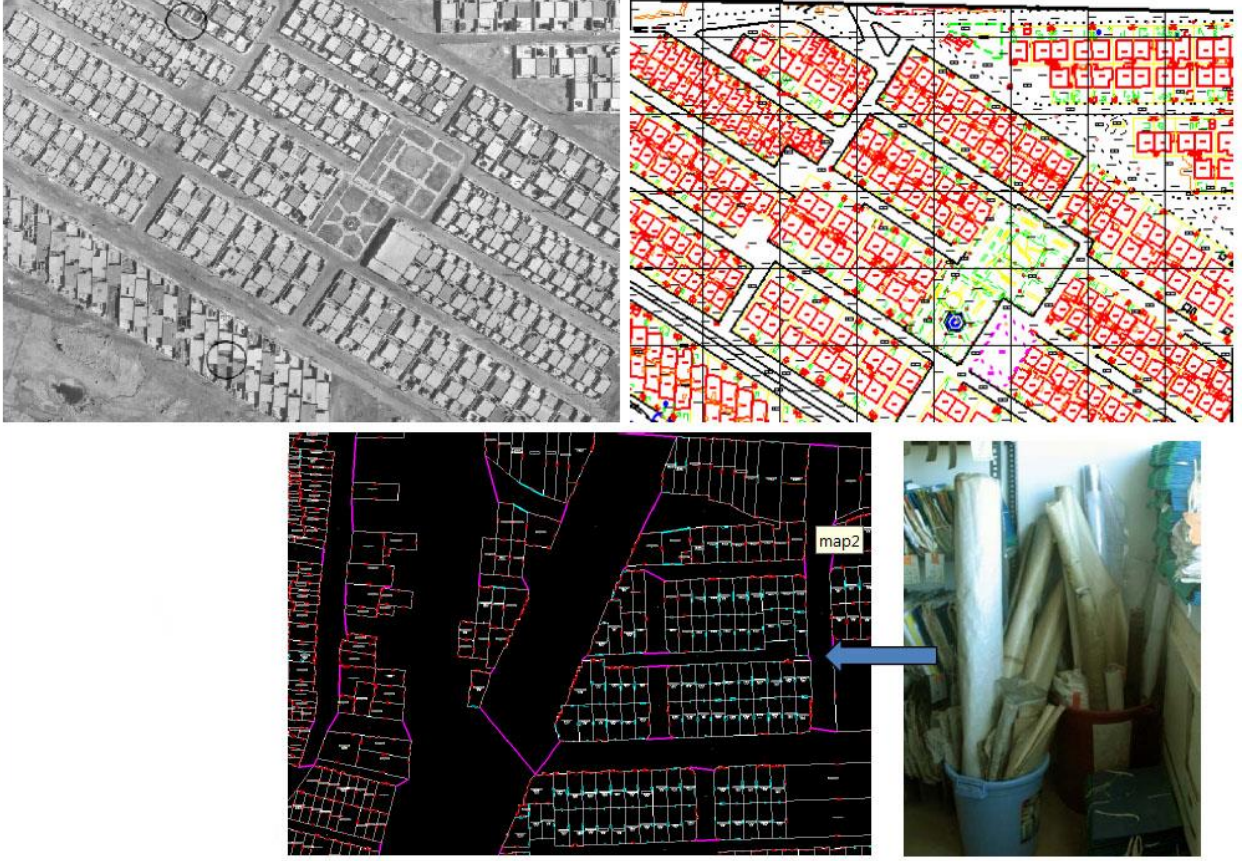
1. Mülkiyet (Arazinin mülkiyetini ve kaydını izleme ve kontrol)
2. Değer (Arazinin piyasası ve vergilendirmesinin denetimi ve kontrolü)
3. Kullanıcı (arazinin uygundağılımı)

## 2. İRAN KADASTROSU

1990 yılında (1369 hicri şamsi yılında) İran ülkesinde kadastronun bitirilmesi çalışmaları) 20 yıllık bir dönemde (beş yıllık kalkınma döneminden oluşan) İslam Konseyi Parlamentosu tarafından onaylandı. Yaklaşık beş yıllık bir planlama çalışmasının sonucunda 1995 yılında (1374 hicri şamsi yılında) hazırlık çalışmalarının ardından uygulanmaya başlandı.

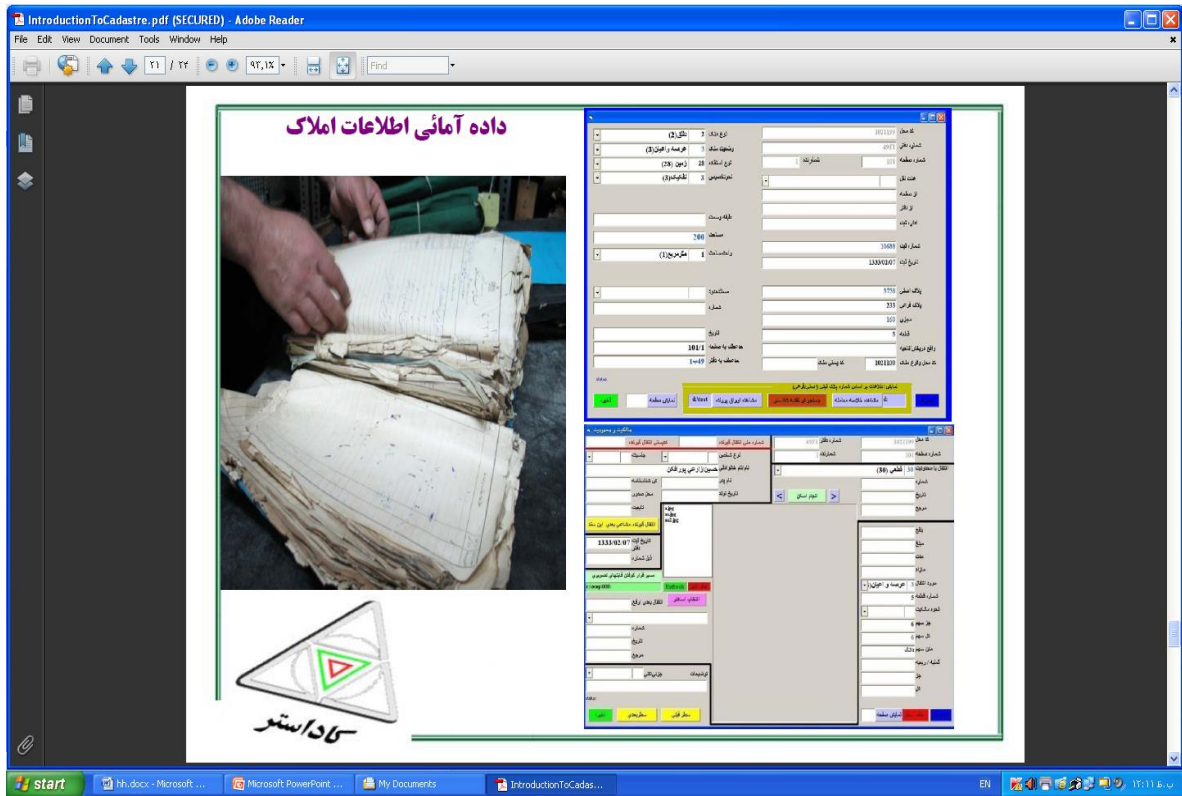
### 2.1 Kadastronun uygulamalarının adımları

a- Karasal haritalama yoluyla arazinin mevcut durumunun ve küçük belediyeler için 1/500 ve fotogrametrik yöntem ile büyük şehirler için 1/2000 ölçekte haritalarının hazırlanması,



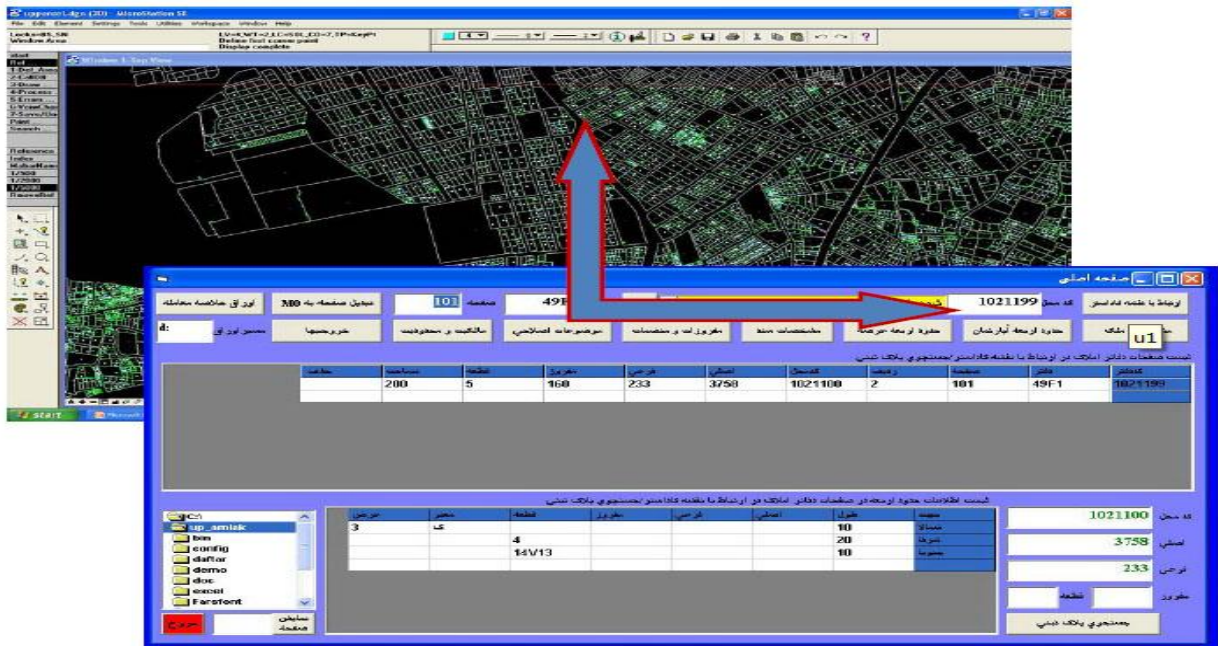
Şekil 1: Mevcut durum haritaları

- b-Mevcut haritaların üzerinde parçalarda mülkiyet belgeleri olanlara kayıt kodunu eklenmesi,
- c-Mülkiyet bilgilerinin çıkarılması ve onların bilgisayara girişleri ve ayrıca emlak defterlerinin taranması



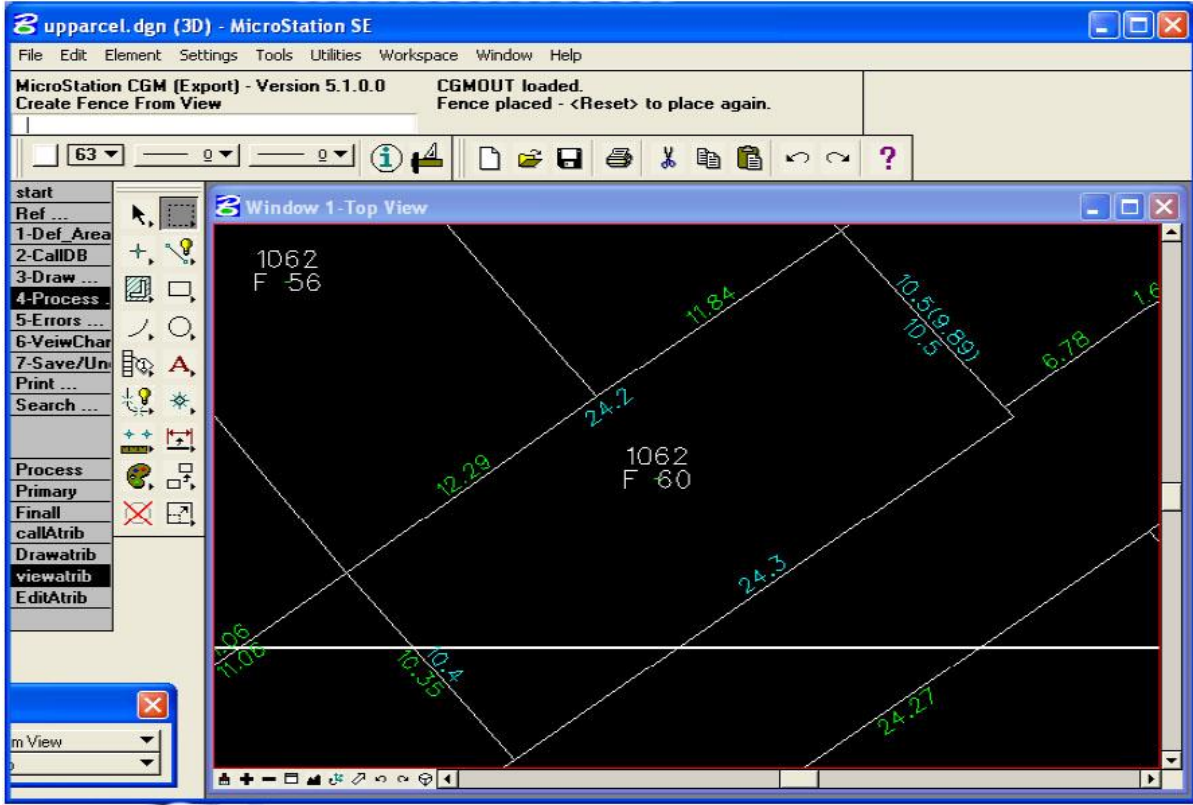
Şekil 2: Emlak defteri tarama ve kayıt kodu ekleme

d- Taşınmaz malın geometrik ve açıklayıcı bilgilerinin birleştirilmesi



Şekil 3: Geometrik ve öznitelik birleştirme

e- Son adım olarak kadastro haritalarının oluşturması



Şekil 4: Sonuç çıktı kadastro haritaları

İran kadastronun bitirilmesine yönelik yapılan yasal dzenlemenin temel hedefleri ise Şunlardır;

- Nicel hedefler: Bireylerin/zel araziler ile Devlete ait arazilerin yasal mülkiyetini belirleme (120000 hektarlık alan).
- Nitel hedefler: Detaylılık – basitlik - zihinsellik- emnililik - güvenilirlik ve zamanla değişebilirlik oluşturulması ve sonuçta geleneksel kayıtları yeni kayıta veya kadastrya dönüştürmek.

Geçmiře bakıldığında, onaylanan kadastro kanunu'nun 25yıllık döneminin tamamlanmasıyla kadastryadan hedeflenen amaçlar elde edilmiş ve kentsel arazilerinin haritalarının hazırlanmasının yanı sıra, geniş bir arazi ve kırsal mülkiyetini - doğal kaynakları – vre alanları ve nehir yataklarını – demir yollarını ve araç yollarının alternatif olarak, kadastral haritasına ilave edilmiştir. Kadastro belgelerinin dağıtımı tamamıyla bilgisayar sistemi üzerinden gerçekleştirilmektedir. Hem eski mülkiyet belgelerinin büyük bir kısmını bilgisayar ortamına aktararak modern anlamda kadastryadan beklentileri karşılayacak Őekilde dzenlenerek sisteme aktarılmıştır.

Bunun neticesinde Kadastro sistemi mülkiyetten kaynaklı arazi spekülasyonlarını kontrol etmek için yüksek verimliğe sahip hale dönüştürülmüştür. Sonuçta kadastral sistem adalet sektörü ve resmi belgeler(transferler- noterler) ile on line olarak iletişimde çalışmaktadır.

### 3. İran Kadastrosunun güçlü ve zayıf yönlerinin Analizi

Şu anda İran'da kadastro sisteminin taşınmaz kayıt bölümünün bir kısmı mahkemelerin yetkisi altında arazilerin tespiti, ölçümü, sahiplerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınması mevcut kayıt büroları tarafından gerçekleştirilmektedir ve bu özelliğinden dolayı İran kadastrosu yasal niteliğe sahiptir.

## Mülkiyet bilgileri ve kadastro sistemi



İran kadastrosunda arazi sahipliğini gösterir mülkiyet haritalarının büyük oranda olmasına rağmen arazi değerlerinin tespit edildiği maliye kadastrosuna esas veriler mevcut değildir. Bundan dolayı mevcut kadastro sistemi çok amaçlı kadastro için yetersiz kabul edilmektedir. Emlak vergilerinin belirlenmesi ve toplanmasında belediyeler yetkili olup bunun için emlak bilgi sistemine sahiptirler ve buna yönelik arazi kullanım durumunun kırsal ya da kentsel amaçlı kullanımına göre arazilerin emlak değerleri tespit edilerek taşınmaz mallardan vergi alınır. Örneğin arazi ile ilgili kentsel gelişme planları üzerinden belirlenen sokaklara isabet eden parseller üzerinden emlak değerleri belirlenerek taşınmaz mallardan vergi alınması sağlanır.

### 4. Sonuçlar ve mevcut kadastro verimliliğini artırmak ve Modern kadastroya geçmek için Öneriler

İran'da Kadastro, kayıt kurumunun alt kümesidir ve taşınmazların ölçülüp kaydedilmesi kadastronun sadece küçük bir kısmıdır ve öyle görünüyor ki tapu ve kadastronun aynı çatı altında birleştirilmesi modern kadastro altyapısı için gereklidir. Kadastro sistemi iki farklı faaliyet kısmını kapsamaktadır.

Bunlar: haritalama ve mekansal verilerden veri tabanı oluşturmaktır. Farklı iki faaliyetin tek çatı altında toplanması ve buna yönelik hükümetin yeni düzenlemeler yapması kaçınılmazdır. İran kadastrounun çok amaçlı kadastroya dönüştürülmesi için ilgililerin bir araya gelmesi ve konuyu sürekli gündeme taşımaları gerekmektedir. Bunun için ilgili kurum ya da kuruluşların çok amaçlı kadastrounun kapsam ve içeriğini ve bunun için gerekli teknik ve teknolojik araç ve gereçleri sağlamak ve bunun uygulanması için gerekli altyapıların hazırlanması adına adımlar atarak modern kadastro uygulamasını ülke genelinde gerçekleştirmelidir. E devletın amaçlarına ulaşmak için gerekli alt ve üst yapıların düzenlenmesi ve buna yönelik kurumlar arası veri paylaşımı için standartların belirlenmesi, platform tasarımı ve uygulaması önemli olacaktır. İki boyutlu üretilmiş tescilli kadastro altlıklarının 3 boyutlu hale dönüştürülmesi çalışmalarının bir an önce başlatılması gerekmektedir.

## **KAYNAKLAR**

FIG [1995] *Statement on the Cadastre*, International Federation of Surveyors, FIG Bureau, Canberra, Australia.

Larsson, G. [1991] *Land Registration and Cadastral Systems: Tools for land information and management*. Longman Scientific and Technical, Essex, England, ISBN 0-582-08952-2

## **BIOGRAPHICAL NOTES**

Bachelor's Degree:surveying engineering Iran Khaje nasir university of Tehran  
Master's Degree: geography and urban planning Iran Azad university  
P.h.D :Surveying engineering student Turkey Trabzon ktu  
Expert of Iranian cadastre office with 15 years of experience .member of construction engineering organization.official expert of justice.