TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU

TÜRKİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ PROJESİ

İDARENİN İZLEME VE DEĞERLENDİRME ALTYAPISININ GELİŞTİRİLMESİ

Editörler

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ ■ Prof. Dr. Ayşen APAYDIN

Araştırma Ekibi

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ, Proje Yürütücüsü
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Prof. Dr. Ayşen APAYDIN, İş Paketi Yürütücüsü
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Prof. Dr. Hayri SEVER, Araştırmacı
Hacettepe Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Bilgisayar Mühendisliği Bölümü

Prof. Dr. Günay ERPUL, Araştırmacı
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU, Araştırmacı
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Doç. Dr. Mustafa ATASOY, Araştırmacı
Aksaray Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü

Doç. Dr. Şule TÜDEŞ, Danışman
Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

HAZİRAN 2013 ■ ANKARA

© Bu eser; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adına Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu (KAMAG) mali desteği ile gerçekleştirilmiştir. Eserin telif hakları editörleri ve yazarlarına aittir. Yazarlarından önceden yazılı izin alınmaksızın, bu yayının her hangi bir bölümü veya tamamı, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu hükümlerine göre elektronik, mekanik, fotokopi ya da her hangi bir kayıt sistemiyle çoğaltılamaz, yayınlanamaz, depolanamaz.

Yayın Kodu: ISBN ……..

BASIM YERİ:

DAĞITIM YERİ:

ÖNSÖZ

Türkiye'de 1850 yılından bu yana yabancılara sağlanan haklar ve özellikle taşınmaz edinme hakkı önemli bir tartışma konusu olmuştur. Cumhuriyet döneminde uzun zaman boyunca bu konu gündemde olmamış, ancak 24 Ocak 1980 Ekonomik Önlemleri ve özellikle dışa açık ekonomik büyüme ve ekonominin yabancı yatırımcı ve dış kaynak ihtiyacının karşılanması için yapılan yasal düzenlemelerle Bakanlar Kuruluna yabancılara taşınmaz satışına ilişkin geniş takdir yetkisi verilmesi ve ardından gelen Anayasa Mahkemesi iptal kararları ile yoğun tartışma konusu yapılmıştır. 1990-2003 döneminde konu ile ilgili önemli bir gelişme olmamış, ancak 2003 yılından günümüze kadar yapılan yasal düzenlemeler ve ardından gelen Anayasa Mahkemesi kararları ile konu tekrar ulusal güvenlik-bağımsız-ekonomi ilişkileri kapsamında ele alınmıştır. Birçok alanda olduğu gibi üzerinde bütün toplumun ve hatta çoğunluğun görüş birliğine ulaşma olasılığı olmayan konulardan birinin de yabancıların taşınmaz edinim hakkı olduğu açıkça gözlenmektedir. Yabancıların mülkiyet hakkı ve yabancıların taşınmaz edinimleri konusunda kamuoyunda tartışma konusu yapılan birçok hususun araştırma sonuçları ile geçerliliğinin olmadığı, özellikle yabancı ülkelerde yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi boyutlarının hatalı biçimde değerlendirildiği ve toplumun bütün kesimlerinde bilgi asimetrisinin olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu yapı içinde Türkiye'de taşınmaz piyasaları, ekonomik gelişme ve yapısal değişim ve Avrupa Birliği uyum sürecinde öncelikle ele alınması gereken konuların başında yabancıların taşınmaz edinme hakkı ve etkilerinin değerlendirilmesinin gelmesini olağan karşılamak gerekir.

Gerek Osmanlı İmparatorluğu döneminde, gerekse Cumhuriyet dönemlerinde yabancıların taşınmaz edinme haklarına ilişkin hukuki, sosyal, ekonomik ve politik yönlerine ilişkin ulusal projenin yapılmamış olması, toplumdaki bilgi çarpıklığının giderilmesi ve uluslararası ilişkiler için altlık teşkil edilmesi gibi gerekçelerle söz konusu araştırma projesi planlamıştır. Proje kapsamında; seçilmiş AB ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri, Rusya, Azerbaycan, ABD ve Dubai'de yabancılar ve özellikle Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile Türkiye'de yabancıların taşımaz edinimin tarihsel gelişimi ve seçilmiş ülke örnekleri ile karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş, yabancıların taşınmaz edinimin etkileri değerlendirilmiş, izleme ve değerlendirme sistemi ile yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ulusal strateji modeli geliştirilmiştir. Ülke incelemeleri, kişisel görüşmeler, yasal ve kurumsal düzenlemeler çerçevesinde seçilmiş ülkeler ve Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi, yasal ve fiili kısıtlamalar ve gerekçeleri, izleme ve değerlendirme sistemleri analiz edilmiştir. Projenin geliştirmesi ve öneri formunun hazırlanması, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 2009 yılında talep edilmiş ve proje teklifi hazırlanarak Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu (KAMAG)'na sunulmuştur. Panel ve değerlendirme sürecinin ardından 1 Mart 2011 tarihinde sözleşme imzalanmış ve 1 Haziran 2013 tarihinde proje çalışmalarının büyük çoğunluğu tamamlanmıştır.

Projenin ilk çalıştayı 9-13 Ocak 2012 tarihleri arasında Ankara'da gerçekleştirilmiş olup, çalıştaya yabancı ülkelerden katılan ve sunuş yapan; Av. Bora Özgür Demirtaş (İngileter), Av.Henk Sepers ile Av.Mert Himmetoğlu (Hollanda), Av. Juan Antonio Vinuales (İspanya), Doç. Dr. PietroFranzina (İtalya), Prof. Dr. Sabina Zrobek ve Prof.Dr. Ryszard Zrobek (Polonya), Prof. Dr. Violina Djidjeva-Trendafilova (Bulgaristan), Prof. Dr. Nikolai Volowitch ve Av Okunev Alexsandr (Rusya), Prof. Dr. Sergey Dodonov, Dr. Natalia Kolpakov ve Dr.Michael Kolpakov (Ukrayna), Doç.Dr. MübarizYalçınev, Doç. Dr. Fuad Hüseyinov ve Hamza Halilov (Azerbaycan), Dr. Sevim Rissi (İsviçre), Prof. Dr. Rachelle Alterman (İsrail), Prof. Dr. Gerald Janssen ve Prof.Dr. Clemens Deilmann (Almanya, Belçika ve Danimarka), Doç. Dr. Michael Klaus (Almanya), Dr. Av. Kazım Yılmaz (Avusturya), Prof. Dr. Tobias Just (Çin), Themistoklis Kossidas (Yunanistan) ve Ali Bahadır (A.İ.H.M)'a, çalıştaya yurtiçinden katılarak sunum, oturum başkanlığı ve tartışmacı olarak katkı veren; Prof. Dr. Vahit Doğan, Prof. Dr. Ruşen Keleş, Prof. Dr. Türkay Tüdeş, Prof. Dr. Şebnem Akipek Öcal, Prof. Dr. Yılmaz Kurt, Prof. Dr. Gül Akyılmaz, Prof. Dr. Cemal Bıyık, Prof. Dr. Nuray Ekşi, Doç. Dr. Esra Dardağan Kibar, Doç. Dr. Bilge Tanrıbilir, Doç. Dr. Ali Rıza Özdemir, Yrd. Doç. Dr. Bahar Ceyda Süral, Av. Pınar Ersin Kollu, Selahattin Kardeş ve tartışmalara yön veren kamu ve özel kurumların yönetici ve temsilcileri ile bütün katılımcılara, değerli görüş ve önerileri için içten teşekkür ederim.

Taslak eylem planının hazırlanması ve katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi bakımından yabancıların taşınmaz edinimlerinin yüksek olduğu İzmir, Adana, İstanbul ve Antalya İlleri'nde paydaşlara sunuş ve tartışma toplantısı ve son olarak 17 Eylül 2013 tarihinde Ankara'da proje değerlendirme ve kapanış çalıştayı yapılarak bütün kesimlerin görüş ve değerlendirmeleri alınmış ve yapılan bütün tartışmalar taslak eylem planının revizyonu ve finalize edilmesinde dikkate alınmıştır.

Ankara ve seçilmiş dört ilde yapılan toplantılara katılarak çalışmalara destek veren başta Çevre ve Şehircilik Bakanı Sayın Erdoğan Bayraktar olmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Bölge Müdürlükleri, diğer kamu idareleri ve kurum temsilcileri ile farklı illerde yapılan toplantılara katılan belediye başkanı, sivil toplum kuruluşu, meslek örgütü ve özellikle ülkemizde yerleşik yabancılar ve elçilik/konsolosluk uzmanları ve yöneticilerine de destek ve katkıları için teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Proje önerisinin desteklenmesi konusunda dönemin Bayındırlık ve İskan Bakanı Sayın Faruk N.Özak ve Devlet Bakanı ve Başmüzakereci Egemen Bağış ile Avrupa Birliği Genel Sekreterliği'nin önemli katkı ve destekleri olmuştur. Araştırma için verdikleri katkı ve desteklerden dolayı kendilerine şükranlarımızı sunuyorum.

Anabilim Dalımızın ulusal ölçekte yürütücülüğünü yaptığı bu araştırmanın yapılması talebi 2009 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Sayın Mehmet Zeki Adlı ve Genel Müdür Yardımcıları Şinasi Bayraktar ve Nihat Şahin tarafından teklif edilmiş ve kurumsal ihtiyacın giderilmesine yönelik araştırma projesi birlikte geliştirilmiş ve proje önerisinin sunumu yapılmıştır. Gerek proje hazırlık aşaması, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu'na sunuş ve değerlendirme aşamasında yoğun emek ve destekeğini gördüğümüz dönemin Genel Müdürü Sayın Mehmet Zeki Adlı ve yardımcılarına, proje panelinde görev alarak verimli katkı yapan Prof. Dr. Bülent Miran, Prof. Dr. Cemal Bıyık, Prof. Dr. Ali Erten ve diğer panel katılımcılarına, özellikle son iki yıl boyunca projenin arazi ve veri toplama, yazım ve sonuçların tartışılması aşamalarında yoğun desteğini gördüğümüz Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Sayın Davut Güney, Genel Müdür Yardıcmıları Gökhan Kanal ve Bilal Cürabaz'a, proje geliştirme, uygulama ve raporlama dönemlerinde Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı ve Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı yönetici ve çalışanlarına, özellikle daire başkanı Dr. Bekir Tarık Yiğit, Şube Müdürü Cevdel Ekmel Hatipoğlu, Uzman Pınar Orman, Fidan Elçi, Sinan Şığva ve Güven Nazmi Demiralp'e, TÜBİTAK-KAMAG Yürütme Komitesi Sekreteri sayın Mustafa Ay ve Komite uzmanlarına, proje paneli ve izleme komitesi üyeleri Prof. Dr. Bahri Karlı, Prof. Dr. Hülya Demir ve Yrd. Doç. Dr. Ekrem Kurt'a, projenin dördüncü iş paketi kapsamında bilgi gereksinimi soru formlarını dolduran ve görüşlerini yazılı olarak beyan eden tapu ve kadastro müdürlükleri ve bölge müdürlükleri çalışanlarına, çalışmamıza katkı veren Avrupa Birliği Bakanlığı ve Dış İşleri Bakanlığı yöneticilerine, projenin çalıştaylarına katılarak görüş ve değerlendirme yapan siyaset ve bilim dünyası mensupları, kamu ve özel kesim çalışanlarına, proje çalışmalarına destek ve katkı veren Ankara Üniversitesi Rektörü sayın Prof. Dr. Erkan İbiş ile araştırma projelerinden sorumlu Rektör Yardımcısı sayın Prof. Dr. Ayhan Elmalı'ya ve projenin taslak raporlarını okuyup görüş veren değerli uzmanlar ve akademisyenler ile araştırma sürecine katılarak görüşlerini yazlı ve/veya sözlü olarak beyan eden bütün kişi ve kurumlara içten teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Proje sonuçları, karar organları ve paydaşlar için yol gösterici ve uygulayıcı kuruluşlar için eyleme yönelik çıktılar ortaya koymuştur. Araştırma sonuçlarına dayalı olarak ilgililerin bilgilendirilmesi ve mevzuat ve uygulama altlığının oluşturulması proje ekibini mutlu edecektir.

Ankara, Ekim 2013

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş

Proje Yürütücüsü

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ……...……...iii

İÇİNDEKİLER……..……...v

ŞEKİLLER DİZİNİ……..…vii

ÇİZELGELER DİZİNİ……..…..vii

KISALTMALAR DİZİNİ……..… viii

1. GİRİŞ……1

2. PROJE DÖNEMİNDE DURUM VE GELİŞMELERİN ANALİZİ VE SORUN TANIMLAMA …....……...…4

2.1. Bilgi Sistemi ve İşleyişindeki Gelişme ve Sorunların Tespiti 4

2.2. Mevcut Bilgi Sisteminin Yapısı ve İşleyişi 7

3. İZLEME VE DEĞERLENDİRME ALTYAPISININ GELİŞTİRİLMESİ AÇISINDAN ÇALIŞANLARIN BİLGİ SİSTEMİ GEREKSİNİMLERİNİN ANALİZİ VE SORUNLARI 14

3.1. İdarede Görüşülen Kişilerin Demografik Özellikleri 15

3.2. İdarenin Halihazır Bilgi Sisteminin Katılımcılar Tarafından Değerlendirilmesi 15

3.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve İşlem Sıklığının Analizi 20

3.4. Bilgi Sistemi Analizinin Sonuçları ve Genel Değerlendirme 32

4. İDAREDE GEREKSİNİME DAYALI BİLGİ SİSTEMİ MODELİNİN GELİŞTİRİLMESİ 37

4.1. Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler 37

4.2. Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler 37

4.3. Veri Tabanı Gereksinimleri 38

4.4. Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri 38

4.5. Coğrafi Bilgi Sistemi Gereksinimleri 39

4.6. Karar Destek Sistemi Gereksinimleri 40

5. MEVCUT TEKNOLOJİK YAKLAŞIMLAR VE DEĞERLENDİRMELER…….. 43

5.1. Üst Yönetim Bilişim Sistemleri..... 44

5.2. İstatistiksel Karar Destek Sistemleri 44

5.3. Karar Verme ve Veri Madenciliği 46

6.ARAŞTIRMA SONUÇLARINA DAYALI MODEL ÖNERİSİ VE TARTIŞMA 48

7.ÖNERİLEN BİLGİ SİSTEMİNİN MEVCUT SİSTEME ORANLA SAĞLAYABİLECEĞİ FAYDANIN ANALİZİ..... 59

7.1. Bilgi Sistemi Analizinin Sonuçları ve Genel Değerlendirme 59

7.2. Bilgi Sistemi Modelinin Geliştirilmesi 63

7.2.1.Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler 63
7.2.2.Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler 63
7.2.3. Veri Tabanı Gereksinimleri 64
7.2.4. Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri 64
7.2.5. Coğrafi Bilgi Sistemi Gereksinimleri 65
7.2.6. Karar Destek Sistemi Gereksinimleri 66
8.SONUÇ VE TARTIŞMA..... 68
EK-1: İDARENİN İZLEME VE DEĞERLENDİRME ALTYAPISININ GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK EĞİLİM ANKETİ ……..72
EK-2: ANKET UYGULANANLARA İLİŞKİN TANIMLAYICI İSTATİSTİKLER ……...79

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. İdarenin Yabancıların Taşınmaz Edinimlerini İzleme Sisteminin Önceki Yapısı 5

Şekil 2. Yabancı İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 2013 Yılından Önceki Bilgi Sistemi Yapısı 8

Şekil 3. TAKBİS Yazılım Mimarisi 12

Şekil 4. Model Formülasyonu ve Doğrulanması Süreci 46

Şekil 5. Yabancıların Taşınmaz Edinimi TAKBİS Entegrasyonu İşlevsel Mimarisi 48

Şekil 6. Mevcut Bilgi Sistemi Üzerinde Kural Oluşturma Ekranı 52

Şekil 7. İlgili Parsel İçin Kısıt Oluşturulması Ekranı 53

Şekil 8. İlgili Parsel İçin Oluşturulan Kısıta Göre Uyarı Verme Ekranı 53

Şekil 9. Farklı Kimlik Türlerine Göre Veri Giriş Ekranı 54

Şekil 10. Kişilerle İlgili Farklı Bilgi ve Kısıtların Belirlenme Ekranı 54

Şekil 11. Farklı Kişi Türlerine Göre Uygulanacak Kısıt ve Kuralların Tanımlama Ekranı 55

Şekil 12. Kişiler İçin Uygulanan Kısıtlara Göre İlgili Uyarıların Üretilmesi 55

Şekil 13. İleri Zincirleme Algoritmasında İşleyiş Adımları 57

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1. Katılımcıların Eğitim Düzeyleri ve İşyerlerinde Çalışan Sayısı 15

Çizelge 2. Müdürlüklerin TAKBİS'e Geçiş Tarihlerine Göre Dağılımı 16

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri 17-18

Çizelge 4. Yabancıların Taşınmaz Edinim İşlemlerinde TAKBİS'in Yeterliliği 20

Çizelge 5. Yabancılara Taşınmaz Satışında TAKBİS İle İlgili Sorun Yaşanma Sıklığı 21

Çizelge 6. Katılımcılara Göre TAKBİS'in Sorunları ve Önem Dereceleri 22

Çizelge 7. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinim İşlemlerinin TAKBİS Üzerinden Sorgulanması Mümkün Olmayan Bilgileri 26

Çizelge 8. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik Yasal Düzenlemelerin Etkileri Hakkında Değerlendirmeler 29

KISALTMALAR DİZİNİ

CBS	Coğrafi Bilgi Sistemi
DASK	Doğal afet sigortası
DBMS	Database Management System (Veri Tabanı Yönetim Sistemi)
HAVELSAN	Hava Elektronik Sanayii
KDS	Karar Destek Sistemi
MASAK	Mali Suçları Araştırma Kurumu
MERNİS	Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi
NATO	North Atlantic Treaty Organization (Kuzey Atlantik Antlaşması Teşkilatı)
NUTS	Nomenclature of Units For Territorial Statistics (İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması)
RG	Resmi Gazete
SOAP	Simple Object Access Protocol (Basit Nesne Erişim Protokolü)
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
UAVT	Ulusal Adres Veri Tabanı
W3C	World Wide Web Consortium
YBS	Yönetim Bilişim Sistemi

1. GİRİŞ

Değişen dünya ve ekonomik koşullarda devletler; küresel ekonominin talepleri, yeni bilgi ve teknolojiler ve daha fazla katılımcılık ve demokrasi çağrıları karşısında genel olarak zorlanmadıkları için, bilgi sistemleri, teknoloji ve izleme – değerlendirme yatırımlarına her geçen gün daha fazla yatırım yapma eğilimine girmişlerdir. Özellikle daha fazla hesap verebilirlik ve şeffaflık açısından rasyonel işleyen bilgi sistemine olan gereksinim de belirgin biçimde gözlenmektedir. Güçlü bir kamu yönetimi aracı olan sonuç odaklı izleme ve değerlendirme sistemleri politika yapıcılara ve karar alıcılara, mevcut proje, program ve politikaların kaydettikleri ilerlemeyi izlemek ve etkilerini ortaya koyma noktalarında yardımcı olmak için etkin biçimde kullanılabilmektedir. Sonuç odaklı izleme ve değerlendirme, uygulama odaklı geleneksel izleme ve değerlendirmeden farklı olup, girdiler ve çıktılara yapılan vurgunun ötesine geçerek sonuç ve etki boyutlarına daha fazla odaklanmaktadırlar. Diğer bir ifade ile sonuç odaklı izleme ve değerlendirme sistemlerinin kurulmasının ve sürdürülebilirliğinin kolay bir süreç olmadığı açıktır[1].

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'nin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile etkin bir düzeyde entegre edilmesi, sürdürülebilir doğal kaynak yönetimi açısından da çok önemli olacaktır. Özellikle arazi yönetiminin temel öğeleri olan iklim, toprak, topografya ve bitki örtüsü (arazi örtüsü ve arazi kullanım türleri) veri kümelerinin TAKBİS ile fonksiyonel bir yapı içerisinde bir bütün haline getirilmesi, bilimsel olarak fiziksel arazi kaynaklarının değerlendirilmesi ve korunması yöntemlerinin uygulanması ve doğal kaynaklar yönetimini büyük ölçüde kolaylaştıracaktır. Ayrıca, ülke genelinde iklim, toprak, topografya ve bitki örtüsü veritabanlarının etkin bir şekilde güncellenmesini de sağlayacaktır. Örneğin, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından Sorunlu Tarım Alanlarının Tespiti ve İyileştirilmesi Projesi (STATİP) kapsamında 2006 yılında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ortamında elde edilen veriler ışığında tarım arazileri sınıflaması yapılmıştır. Söz konusu Proje kapsamında, 2009 yılında Avrupa Birliği ile uyumlu 1 hektardan daha büyük yeni kullanımları içeren güncelleme çalışmasının 2012 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanmaktadır. Onuncu Kalkınma Planında (2014-2018) Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı çalışma grubunun raporunda belirtildiği üzere, Türkiye'de tarımsal arazi yönetimi konusunda ilk akla gelen hususlar, arazi parçalılığı, sulama, arazi toplulaştırma, tarla içi geliştirme hizmetleri, arazi kullanımına ilişkin planlama ile arazi bilgi sistemi-veri tabanının kurulmasıdır. Böylece, tarımsal arazi kullanım planlamasında; AB standartları düzeyinde ve Coğrafi Bilgi Sistemleri temelinde ulusal tarım envanterinin çıkartılması ve paylaşılmasına yönelik altyapının kurulması açısından TAKBİS'in etkin bir şekilde kullanılması kaçınılmazdır[2].

Taşınamaz veya sık kullanıldığı biçimi ile arazi bilgi sisteminin geliştirilmesi ile ilgili birçok çalışma yapılmıştır. Halen tapu ve kadastro bilgilerinin arazi toplulaştırma çalışmalarında kullanılması üzerine birçok çalışma yürütülmektedir. Örneğini Aslan ve Arıcı (2002) tarafından arazi toplulaştırma planlama çalışmaları sırasında köy grupları ya da havza bazında planlamaya konu olan temel bilgilerin bir sistematik içinde düzenlenmesini, bilgi girişini, düzeltme işlemlerinin yapılmasını ve bilgilerin birbiri ile ilişkilendirilmesini, gerekli sorgulama ve analizlerinin yapılmasını sağlayan bir bilgi sistemi (ARTOP Bilgi Sistemi) oluşturulmuştur. Oluşturulan bu bilgi sisteminde coğrafi bilgi sistemlerinin özellikleri ve yetenekleri kullanılmıştır[3]. Banger ve Doğan (2006) tarafından yapılan çalışmada işse arazi toplulaştırması projeleri için örnek bir arazi bilgi sistemi kurulmuştur. Kurulan bilgi sistemi ile toplulaştırmayla ilgili her türlü konumsal analiz, sorgulama ve projeyle ilgili hesaplar yapılabilmektedir[4].

Kırsal ve kentsel arazi piyasalarına yönelik veri temini ile güncelleme işlemleri için gerçekleştirilecek çalışmaların uzun zaman alması ve maliyetlerinin yüksek olması sebebiyle uzaktan algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri'nden yararlanılması ihtiyacı gündeme gelmiştir. Bu

---

[1] Jody Zall Kusek ve Ray C. Rist, On Adımda Sonuç Odaklı İzleme ve Değerlendirme Sistemi, Kalkınma Uygulayıcıları İçin El Kitabı, Dünya Bankası ve DPT, Ankara, s.1-12.

[2] Anonim, Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018). Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı Çalışma Grubu Raporu, Kasım 2012, Ankara.

[3] A. Aslan ve İ. Arıcı, 2002. Arazi Toplulaştırmasında CBS Destekli Planlama Bilgi Sisteminin Geliştirilmesi Ve Planlama Verilerinin Analizi. International Symposium on GIS, Semptember 23-26, 2002, İstanbul U.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi Sayı:17 Cilt :2.

[4] G.Banger ve S.Doğan, Arazi Toplulaştırması Projelerinde Arazi Bilgi Sisteminin Kurulması. Harita ve Kadastro Mühendisliği; http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/FYHC_91d1b4d82419de8_ek.pdf

kapsamda, Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri teknolojilerine sahip olmak ve bu teknolojilerden faydalanarak tarım arazilerine yönelik bilgi altyapısını oluşturmak, tarım arazilerine yönelik politikaların yanı sıra, tarım sektörüne yönelik politikalara da önemli katkılar sağlayacaktır. Zira bu bilgi altyapısının varlığı ile hem toprak sınırları, vejetasyon, toprak analizi, erozyon, kamu veya özel mülkiyet alanları, üretim alanları, eğim, su kaynaklarına yönelik veriler gibi pek çok bilgi yorumlanacak, hem de arazi yönetimi ve değerlendirme gibi hususlar daha etkin olacaktır[5]. Arazi piyasalarında sürdürülebilir yönetimi için bilgi altyapısına yönelik birtakım ihtiyaçların yerine getirilmesi gerekmektedir. Bunlar sırasıyla; toprak kabiliyet verisi ihtiyacı, toprak haritası ihtiyacı, tarımsal arazi kullanımında veri altlığı ihtiyacı, Arazi Parseli Tanımlama Sistemi ve Çiftçi Kayıt Sistemi'ne entegrasyondur. Böylece Türkiye'de tarımsal arazi yönetimi konusunda arazi bilgi sistemi-veri tabanının kurulması sağlanacaktır.

Hemen her ülkede taşınmaz mülkiyet bilgileri ve mülkiyet yapısındaki değişimin izlenmesi için kadastro ve mülkiyet bilgi sisteminin tesis edildiği ve birçok ülkede bu sistemin devlet güvencesi altında olduğu bilinmektedir. Kadastro ve mülkiyet bilgilerinin izlenmesi ve değerlendirilmesinde sadece mülkiyetin vatandaşlar ve kurumlar arasında el değiştirmesi değil, aynı zamanda mülkiyetin belirli kişilere geçişi, riskler ve tehditlerin de analizi yapılmaktadır. Bu kapsamda taşınmaz mülkiyetinin vatandaş ve yabancılar arasında el değiştirmesi, rasyonel taşınmaz bilgi sisteminin tesisi ve işletilmesine bağlıdır. Taşınmaz bilgi sistemi, parsel bazlı bir arazi bilgi sistemi olup, tapu sicil, parsel, binaların konumsal ve sözel (öznitelik) bilgilerini içeren bir bilgi sistemi olarak görülmektedir. Taşınmaz bilgi sistemi; ada, parsel, taşınmazın niteliği, malik bilgileri (uyrukluk, kişiler, hisse gibi), bina, adres (cadde, sokak, bina ve kapı numarası gibi), coğrafi tabanlı konum verileri, altyapı verileri, mülkiyet kısıtlamaları gibi birçok bilgi sistemleri veya alt modülleri içeren entegre bir yapıdan oluşmaktadır. Taşınmaz yönetimi bakımından bilgi sisteminin; taşınmaz mülkiyetine ilişkin yasal ve kurumsal çerçeve bilgileri, arazi kullanım planlaması (il, ilçe, mahalle ve köy ile parsel ölçeğinde arazinin kullanılabileceği amaçların tanımlanması), yönetim ve vergileme, kamu ve özel taşınmazların yönetimleri, taşınmaz bilgileri konusunda devlet güvencesinin sağlanması ile çatışma yönetimi ve uyuşmazlıkların çözümlenmesine altlık teşkil etmelidir.

Taşınmaz bilgi sistemi; mülkiyet değişimi ve özellikle yabancıların edinimlerinin konum özellikleri, miktar ve türleri ile uyrukluk bilgileri de dahil olmak üzere depo edilebilecek bütün sayısal ve sözel sonuçların analizi, raporlanması ve sunulmasına olanak verecek bir yapıda tasarlanmalıdır. Bilgi sistemi; taşınmaz mülkiyetine ilişkin olarak yeterli, gerekli ve güncel bilgileri karar organlarına sağlamalı ve taşınmaz yönetimi hizmetlerinin ekonomik, sürdürülebilir ve ulaşılabilir olmasına altlık teşkil etmelidir[6]. Yerel düzeylerde farklı türlerdeki taşınmazların (arazi, arsa ve yapı gibi) mülkiyetlerindeki değişimin izlenmesi ve değerlendirilmesinin ekonomik, sosyal, çevresel, güvenlik ve politik amaçlarının tanımlanması ve tanımlanan amaçlara erişim için gerekli olan parametrelerin ortaya konulması ile rasyonel bilgi sisteminin kurulması mümkün olabilecektir. Ancak iyi bir bilgi sisteminin kapasitesi, güvenliği, ekonomikliği, sürdürülebilirliği, her seviyede kullanım kolaylığı ve e-devlet servislerine entegre edilebilme durumu gibi özellikleri, sistemin uygulamaya taşınması ve başarılı olarak kullanımı bakımından zorunlu görülmektedir. Türkiye'de oldukça eski bir geçmişi olan kadastro ve taşınmaz mülkiyet sistemine, iyi işleyen mülkiyetin el değiştirmesi ve özellikle köy, mahalle, ilçe, il ve bölge düzeylerinde yabancıların taşınmaz edinim verilerinin entegre edilmesi ve sistem içinde rasyonel sorgulamanın yapılabileceği modüllerin entegre edilmesi, taşınmaz yönetim fonksiyonlarının iyileştirilmesi, bilgi çarpıklığının giderilmesi ve rasyonel politika araçlarının tespiti ve uygulanmasına olanak vermesi açısından yaşamsal öneme sahip olacaktır. Mevcut Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'nin belirtilen amaçları gerçekleştirmek için yeterli olup olmadığı, eksikliklerinin tanımlanması, bilgi sistemi gereksiniminin ortaya konulması ve önerilen bilgi sisteminin temel yapısının tanımlanması; yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi, ulusal eylem planında bilgi sistemi kurgusunun tanımlanması ve politika geliştirme süreçlerinin tespiti ve uygulanmasına hizmet edecektir.

---

[5] Z. Demirel, Arazi Toplulaştırması Bilgi Sistemi Ve Taşınmazlara İlişkin Bilgi Sistemlerindeki İşlevi, Yıldız Üniversitesi, 2004, İstanbul.

[6] K. Deininger, H. Selod ve A. Burns, The Land Governance Assessment Framework, Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector, The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2012, Washington DC, USA, p.1-4.

Yerel ve merkezi idarenin taşınmaz yönetim sisteminin; taşınmaz alım-satım işleri ve izinleri, yabancıların taşınmaz edinimi, arazi geliştirme, imar ve arsa üretimi, arazi değerleme sistemi, taşınmaz piyasası aracılarının izlenmesi ve denetimi ve konut ve diğer yapıların üretimi ve kullanımı konularında bilgi sunmalıdır[7]. Bilgi sistemi; arazi kullanım planlaması, arazi yönetimi politikası ve arazi idaresi sistemini içermektedir. Bu sistem; arazi yönetimi stratejisi, sistem mimarisinin tanımı, veritabanı, uygulamalar ve geleceğe yönelik tahminleri yapma olanağını vermelidir. Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin incelenen ülkeler içinde özellikle Polonya, İsviçre, İsrail, Rusya, İran gibi ülkelerde oldukça iyi işleyen ve sürekli analiz ve raporlama olanağını sağlayan bilgi sisteminin tesis edildiği açıkça kanun ve uygulamadan anlaşılmaktadır.

Farklı ülkelerde taşınmaz bilgi sistemleri ve yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik yaklaşımlar da dikkate alınarak Türkiye'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (İdare) bünyesinde kullanılan yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi bilgi sisteminin yapısı ve işleyişinin incelenmesi, izleme sistemi ile ilgili olarak yönetici ve kullanıcıların (merkez ve seçilen pilot il ve ilçe düzeylerinde ayrı ayrı) veri girişi, analiz, sorgulama ve raporlama sorunlarının saptanması, kullanıcı ve yöneticilerce mevcut bilgi sisteminde gözlenen eksiklikler ve sorunların giderilebilmesi için alınması gereken önlemlerin tespit edilmesi ve yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik yeni bilgi sisteminin tasarlanmasına gereksinim olup olmadığının belirlenmesine yönelik iki kademe çalışma yapılmıştır. Öncelikle projenin bilgi sistemleri grubu tarafından Yabancı İşler Dairesi ve Bilgi Teknolojileri Dairesi Bilgi İşlem Şube Müdürlüğü'nde mevcut sistemin yapısı incelenmiş, sorunlar yönetici ve kullanıcılarla görüşülerek tespit edilmiştir. Bunun dışında pilot çalışma yapılan üç il ve seçilmiş ilçelerinde tapu müdürlüklerinde de yönetici ve kullanıcı sorunları yüz yüze görüşme, anket ve örnek olay analizleri ile saptanarak bu yolla yeni bilgi sistemine olan gereksinimin analizleri yapılmıştır.

Araştırma kapsamında yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak mevcut bilgi sisteminin incelenmesi, eksiklerin belirlenmesi ve bu eksiklere göre belirlenen gereksinimlerin karşılanabilmesi için mevcut sistem üzerinde iyileştirme ya da ekleme yapılması gereken alanların tespiti yapılmıştır. Bu kapsamda gerek İdare'nin merkez teşkilatındaki yönetici ve uzmanlarla yapılan görüşmeler, gerekse taşra örgütlerinde (bölge ve tapu Müdürlüklerinde) yapılan görüşme ve anketler sonucu elde edilen bilgiler toparlanmış, analiz edilmiş ve kullanılan bilgi sisteminin iyileştirilmesi ve beklentileri karşılayacak biçime dönüştürülmesi için gereksinimler ortaya konulmuştur. Sonraki aşamada ise bu gereksinimleri karşılayacak bilgi sisteminin oluşturulabilmesi için mevcut kullanılan TAKBİS sistemi üzerinde bazı işlevsel ve mimari güncellemeler ve eklentiler önerilmiştir. İzleyen bölümlerde; mevcut bilgi sistemi (TAKBİS) üzerinde belirlenen eksikler ve oluşturulan gereksinimler açıklanmış ve mevcut işleyişi bozmadan kullanıcı beklentilerini karşılayacak şekilde sistemin güncellenmesi için atılması gereken adımlar açıkça belirtilmiştir.

Müşteri kurumun merkez ve taşra örgütleri ile yapılan görüşme, inceleme, analiz ve değerlendirmelere dayalı olarak danışman desteği de alınarak yürütücü kuruluş bünyesinde yapılacak çalışmalarla; (i) mevcut yabancıların izlenmesi bilgi sisteminin yapısı ve işleyişinin değerlendirilmesi raporu, (ii) mevcut sistemin yönetici ve kullanıcılarının (merkez ve seçilen pilot il ve ilçe düzeylerinde ayrı ayrı) veri girişi, analiz, sorgulama ve raporlama sorunlarının tespit edilmesi sonuç raporu ve (iii) mevcut bilgi sisteminin sorunlarının giderilmesi için alınması gereken önlemlerin tespiti, yeni bilgi sisteminin tasarlanmasına gereksinim olup olmadığının saptanması ve gereksinim analizi sonuçlarının raporlanması işlemleri birlikte yapılmış ve elde edilen sonuçlar tek rapor halinde sunulmuştur. Halihazır bilgi sistemi ve bu alanda sağlanan ilerlemenin analizi, sorun tespiti ve gereksinim analizine dayalı olarak yeni izleme ve değerlendirme sisteminin genel mimari yapısı ve işleyişinin ortaya konulması, yabancı ülke örnekleri ve ülke koşulları dikkate alınarak önerilen bilgi sisteminin mevcut sisteme oranla sağlayacağı faydaların ve getirdiği maliyetlerin değerlendirilmesi, risk sınırları ve izleme modeline entegre edilecek erken uyarı sisteminin genel özelliklerinin tespiti yapılmış ve genel bilgi sisteminin yapısı ve karar destek sistemi ortaya konulmuştur. Bu kapsamda bir bütün olarak yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesine olanak verecek şeffaf ve uygulanabilir bir kayıt sistemi ile taşınmaz bilgi sisteminin kurulması ve bu sistem kapsamında yer alması gereken parametreler ve raporlama esasları genel hatları ile irdelenmiş ve temel öngörüler yapılmıştır.

[7] Byong-nam Choe, Jong-yeol Lee, Dae-jong Kim, Mi-jeong Kim, Kwon-hwan Lee, Chang-wan Seo, Land Management Information Systems Development Project in Korea, http://proceedings.esri.com/library/userconf/proc01/professional/papers/pap991/p991.htm, Erişim Tarihi: 21.11.2013.

2. PROJE DÖNEMİNDE DURUM VE GELİŞMELERİN ANALİZİ VE SORUN TANIMLAMA

2.1. Bilgi Sistemi ve İşleyişindeki Gelişme ve Sorunların Tespiti

Türkiye'de sekizinci ve dokuzuncu kalkınma planları ve strateji belgelerinde araziye dayalı bilgilerin daha geniş ve sağlıklı biçimde toplanıp kullanıma sunulabilmesi için İdare bünyesinde *Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)* kurulması öngörülmüştür. TAKBİS'in amacı; arazi ve araziye ilişkin her türlü faaliyetler ve karar verici mekanizmalar için gerekli olan, mevcut durumu yansıtan, geçerli ve güvenilir arazi bilgilerinin sağlanması, tapu kayıtları ve kadastro haritalarının güncel tutulması, bütün bilgilerin veri tabanına aktarılması, bunların bilgi sistemleri teknolojisi kapsamında yeniden değerlendirilmesi ve kullanıma sunulması, tapu ve kadastro çalışmaları ve bilgilerinin *çok amaçlı arazi bilgi sistemine dönüştürülmesi,* bu bilgilerin güvenli ortamda tutulması ve güvenli bir şekilde erişiminin sağlanması, İdare hizmetlerinin daha sağlıklı, hızlı, güvenilir ve etkin bir şekilde planlanması, yönetilmesi ve faaliyete geçirilmesi ile diğer kurum ve kuruluşlara sağlanan verilerin daha yaygın bir şekilde kullanımının gerçekleştirilmesidir. Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)'nda; e-Devlet hizmet sunumunda ihtiyaç duyulan temel bilgi sistemleri ile ortak altyapılardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı, Kamu Güvenli Ağı, Ortak Çağrı Merkezi ve Bilgi Sistemleri Olağanüstü Durum Yönetim Merkezi gibi alanlarda sınırlı düzeyde ilerleme kaydedilebildiği vurgulanmıştır[8].

TAKBİS Projesinin pilot aşaması (TAKBİS-I), 2001–2005 döneminde uygulanmış ve bu kapsamda; (i) tapu ve kadastro bilgi sistemi yazılım, sistem ve veri mimarisi ve standartlarının belirlenmesi, (ii) gerekli uygulama yazılımlarının geliştirilmesi, (iii) coğrafi bilgi sistemi altyapısının oluşturulması, (iv) bunların test edilerek uygunluğunun belirlenmesi, (v) proje için donanım temini, (vi) sistem merkezi ve bu merkeze entegreli taşra yerel alan ve geniş alan ağlarının tesisi, (vii) tapu ve kadastro birimlerine yönelik veri aktarımı-tamamlama işlemleri ile entegrasyon metodolojilerinin geliştirilmesi ve pilot birimlerde uygulanması, (viii) yaygınlaştırma sürecine esas eğitim, işletim desteği ve teknik destek hizmetlerine ilişkin esasların belirlenmesi ve uygulanması ve (ix) sistemin bir bütün halinde uygulama birimlerinde uygulamaya konulması iş kalemleri yer almıştır. Projenin uygulamasında, İdare'nin yürütmekten sorumlu olduğu tapu ve kadastro işlemleri, mevcut geçerli hukuksal taşınmaz mevzuatı ve kadastro teknikleri, kurumun geleceğe yönelik vizyonu esas alınmış, kurumun insan kaynaklarının niteliği ile mevzuatın karmaşıklığı değerlendirilmiş ve vatandaşa en kısa zamanda, en doğru hizmeti sağlamak için gerekli her türlü koşul değerlendirilmiş ve yazılımlar geliştirilmiştir. TAKBİS Projesinin II. aşaması kapsamında İdare, teknik grupların değerlendirmeleri ve diğer kurum ve kuruluşlarla yapılan koordinasyon ile 2005-2008 döneminde "yazılım geliştirme, yaygınlaşma faaliyetleri ve teknik destek hizmetlerine" ağırlık verilmiştir.

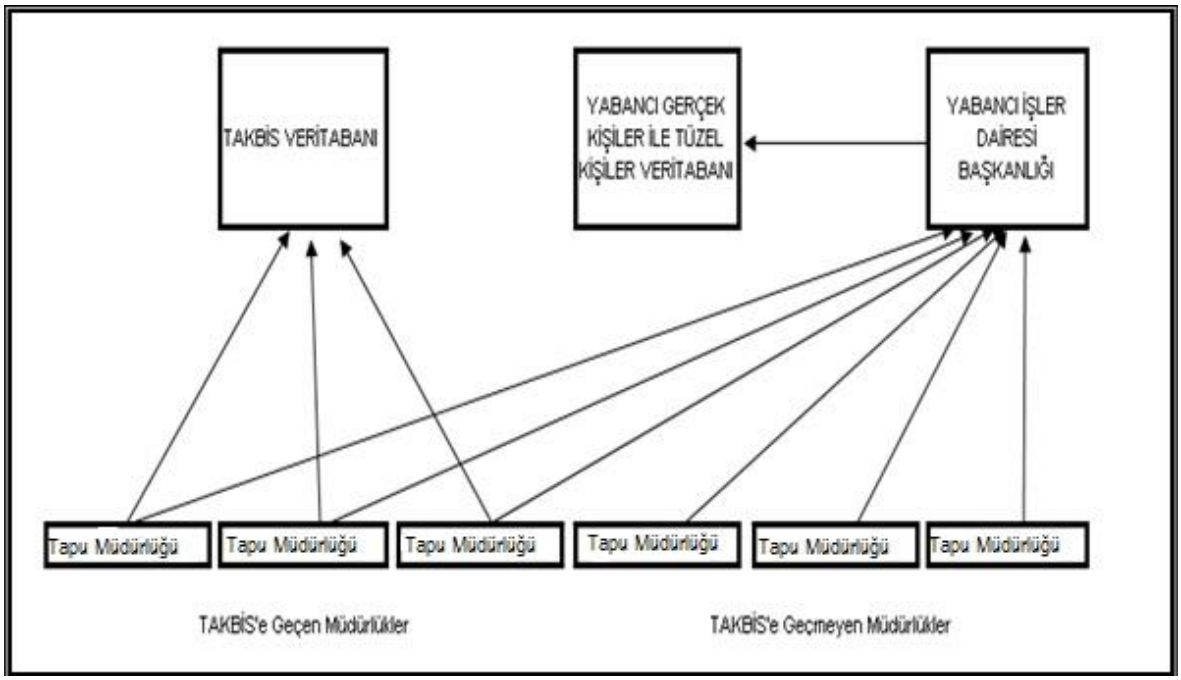
TAKBİS'in ülke geneline yaygınlaştırılması, kurum içi ihtiyaç yanında aynı zamanda doğru, paylaşılabilir, değerlendirilebilir ve güncel veriye gereksinim duyan bütün sektörler açısından önem ve öncelik taşımaktadır. TAKBİS'in uygulanabilirliğinin artırılması, kaliteli ve zamanında bilgi tedariki açısından oldukça önemlidir. Bu sistemin geliştirilmesi bilgiye ulaşım sürecinde hata payını minimuma indirecektir. Farklı parametrelere sahip çeşitli verilerin ortak bir formata uygun hale getirilmesi ile hem kamudaki hem de tüm piyasadaki verilerde iyileştirme gerçekleştirilecek ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşulacaktır. Türkiye'de resmi istatistiklerin % 62'si idari kayıtlardan sağlandığı bilinmektedir. Dolayısıyla bu kayıtların düzenli, doğru ve kaliteli olması resmi istatistiklerin güvenilirliğini de aynı ölçüde artıracaktır.

Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve sınırlı ayni hakların devlet güvencesi altına alınmış olması, bu hizmetlerin "devlet görevi" olarak değerlendirilmesine yol açmıştır. Taşınmazlar üzerinde yetkili/görevli kamu kurumları tarafından devlet memurları sorumluluğunda ilgililerin talebine göre tapu kütüğünde ve tapu planı üzerinde işlem yapılmaktadır. Toplumda huzur ve güvenin kurulabilmesi ve sürdürülebilmesi için yapılan işlemler, devlet güvencesinde yürütülmektedir. Bu temel yaklaşım ile TAKBİS çalışmalarında veri güvenliği birinci planda tutulmuştur. TAKBİS verileri ülke güvenliği açısından stratejik önem taşımaktadır. Tapu ve kadastro verileri, mülkiyet hakkına ilişkin bilgileri içermekte olup, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer mevzuatın öngördüğü çerçevede bu işlemlerin ulusal güvenlik açısından da kontrol ve disiplin altında yürütülmesi gerekmektedir. İdare'nin taşra örgütü; bölge müdürlükleri, kadastro ve tapu müdürlüklerinden

[8] Anonim, Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018), TC Kalkınma Bakanlığı, 2 Temmuz 2013, Ankara.

oluşmakta olup, idarenin bütün il ve ilçelerde örgütlenmesi tamamlanmıştır. Günümüzde hemen hemen tapu müdürlüklerinin tamamı ve kadastro müdürlüklerinin büyük çoğunluğu TAKBİS Projesi kapsamında geliştirilen yazılımları kullanmakta ve yapılan işlemler anında merkezden izlenebilmektedir. TAKBİS I ve II aşamaları ile projenin ülke genelinde yaygınlaştırılması, kurum içi ihtiyaç yanında aynı zamanda doğru, paylaşılabilir, değerlendirilebilir ve güncel veriye gereksinim duyan bütün sektörler açısından önem ve öncelik taşımaktadır. Gelecek 3 yıllık dönemde TAKBİS'e geçemeyen tapu müdürlükleri ve kadastro müdürlüklerinin TAKBİS III Projesi ile TAKBİS ortamına alınması planlanmıştır.

TAKBİS I ve II Projeleri ile geliştirilen yazılımlarda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin modül bulunmamaktadır. TAKBİS III kapsamında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi işlemlerinin izlenmesi ile ilgili modülün eklenmesi zorunlu görülmektedir. Türkiye'de tapu müdürlüklerince yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye'deki her türlü taşınmaza ilişkin işlemlerinin sonunda, 2013 yılına kadar söz konusu işlem ile ilgili olarak idare tarafından hazırlanan bilgi formu düzenlenmiş ve Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na gönderilmiştir. TAKBİS'e geçen tapu müdürlüklerinde bu kapsamda geliştirilen tapu uygulama yazılımları kullanılmakta ve işlemler bu yazılımlar üzerinden yapılmaktadır. Ancak TAKBİS Projesinin ülke genelinde yaygınlaştırılmasının uzun zaman alacağı değerlendirilerek, yabancı gerçek kişiler ile tüzel kişilerin taşınmaz bilgilerini izlemek için Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nda kullanılmak üzere TAKBİS Projesi kapsamında bir yazılım geliştirilmiştir. Bu yazılımla tapu müdürlüklerinden (TAKBİS'e geçen ve geçmeyen) gelen bilgi formları, ilgili başkanlık tarafından söz konusu yazılımlar kullanılarak sisteme girilmektedir. Girilen bu verilerle ilgili her türlü sorgulama (il, ilçe, ülke ve uyruk bazında ana taşınmaz sayısı, ana taşınmaz alanı (m^2), kat mülkiyeti sayısı, kat mülkiyeti alanı (m^2), toplam taşınmaz sayısı, toplam taşınmaz alanı (m^2) ve kişi sayısı gibi) yapılabilmekte, ülke bazında istatistiksel bilgiler alınabilmektedir. Bu veriler, 2013 yılına kadar TAKBİS veritabanından bağımsız bir veritabanında tutulmuş ve bu verilerin TAKBİS veritabanı ile bağlantısı kurulmamıştır (Şekil 1).



Şekil 1. İdarenin Yabancıların Taşınmaz Edinimlerini İzleme Sisteminin Önceki Yapısı

12 Mayıs 2013 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinden önce, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde taşınmazın öncelikle; (i) uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde kalıp kalmadığı ile bu alanların içinde ise konut ve iş yeri olarak ayrılıp ayrılmadığı (yerel belediye ve özel idare (Valilik)), (ii) karşılıklılık durumu ve uygulaması (fiili ve hukuki durum için Dışişleri Bakanlığı), (iii) 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin 7. fıkrasında sayılan alanlarda bakanlar kurulundan yasaklama kararı çıkmışsa, mülkiyet haritaları

ve tapu kayıtları ile ilişkilendirilmesi (TAKBİS), (iv) yabancıların merkez ilçe ve ilçe düzeylerinde edinebilecek taşınmazların oranının % 10 ve altında tespiti yönünde Bakanlar Kurulu Kararı alınabilmesi için ilçe düzeyinde planlı alanların tespiti ve çok sayıda plan yapmaya yetkili kuruluşun mevcut istatistiksel bilgilerinin toplanması (il düzeyinde Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, özel idare ve diğer kuruluşlar), (v) merkez ilçe ve ilçe düzeylerinde yabancıların edinebilecekleri imarlı taşınmazların toplam imarlı taşınmaz yüzölçümü içindeki oranının % 10'unun altında tespitinde kullanılabilecek temel kriterlerin belirlenmesi ve buna göre ilçe düzeyinde üst sınırların geliştirilmesi (örneğin, güvenlik, gelişmişlik, sosyal ve etnik yapı, demografik durum, çevre, tarım, yerleşimin tarihsel ve kültürel özelliği, kıyı veya sınır ilçe olması gibi), (vi) askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin mülkiyet haritaları ile örtüştürülmesi (Genelkurmay Başkanlığı-Milli Savunma Bakanlığı), (vii) özel güvenlik bölgeleri (Emniyet Genel Müdürlüğü), (viii) yabancıların taşınmaz edinimlerinin il ve ilçelere göre oranlarının analizi ve gelişme trendi ile imarlı taşınmazlar içindeki payının % 10'u veya Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen oranı geçip geçmediğinin analizi yapılmalıdır. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde il ve ilçe düzeylerinde bu çalışmalar kısmen yapılarak veya hiç yapılmadan işlemler gerçekleştirilmekte ve yapılan işlemlere ilişkin bilgi formları TKGM'ne gönderilmektedir. TAKBİS'in bütün tapu müdürlüklerinde fiilen kullanıma geçmemiş olması ve TAKBİS'de yabancılarla ilgili arayüzlerin etkin olmaması nedeniyle TKGM Yabancı İşler Daire Başkanlığı tarafından il ve ilçe tapu müdürlüklerinden gelen bilgi formlarındaki veriler, yabancı bilgi sistemine girilmekte ve bu yolla yapılan işlemlerin yasal kısıtlamalara uygunluğunun kontrolü yapılmaktadır. Ancak halen TKGM'nde bütün il ve ilçelerin imarlı parsellerinin yüzölçümü ve konumu ile askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin koordinatlı haritalarının olmaması ve bunların da TAKBİS'e entegrasyonunun sağlanamamış olması önemli bir sorun olarak görülmektedir.

2644 Sayılı Kanunun 36. maddesine göre 6224 Sayılı Kanun ve 4875 Sayılı Kanuna tabii şirketlerin ve yabancı ülkelerdeki şirketlerin şubelerinin taşınmaz edinimlerinin, TC Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü ile TC Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Ticaret Sicil Memurluğu tarafından izlenmesi gerekmektedir. Türkiye'de taşınmaz edinim olanağı olan toplam 34.094 adet yabancı sermayeli şirket ve bu şirketlerin şubeleri bulunmaktadır[9]. Ancak yabancı sermayeli şirketler ile cemaat vakıflarının taşınmaz edinimi ile ilgili bakanlıkların yetkilileri ile yapılan görüşmelerden, bu kuruluşların taşınmaz edinim istatistiklerinin tutulmadığı tespit edilmiştir. 5782 Sayılı Kanuna uygun olarak yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinim istatistiklerinin TAKBİS'de açılacak arayüzlere veri girişi yapılarak izlenmesi zorunlu görülmektedir. Bunun için öncelikle şirketler ve vakıfların nitelikleri ile ilgili bilgilerin; (i) 4875 Sayılı Kanun ile 5737 sayılı Kanuna tabii olma durumlarının (TC Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü-TC Gümrük ve Ticaret Bakanlığı-TC Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü), (ii) yabancı sermayeli şirketlerin ana sözleşmesinde taşınmaz edinimine yetkili olup olmadıklarının (TC Gümrük ve Ticaret Bakanlığı-TC Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı), (iii) askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin mülkiyet haritaları ile örtüştürülmesinin (Genelkurmay Başkanlığı-Milli Savunma Bakanlığı), (iv) özel güvenlik bölgelerinin (Emniyet Genel Müdürlüğü) ve (v) farklı tabiiyette olan tüzel kişilerin il ve ilçelere göre edindikleri taşınmazların miktar ve niteliklerinin TAKBİS veri tabanında sürekli olarak izlenmesi gerekli olmaktadır. Ülke, bölge, il ve ilçe düzeylerinde hangi ülke vatandaşları ve hangi tabiiyete sahip tüzel kişilerin ne kadar taşınmaz edindikleri; ulusal güvenlik, bölgesel ilişkiler ve ülkenin geleceği açısından önemli olacağından, izlenmesi zorunlu olan parametreler arasında olacaktır.

12 Mayıs 2013 tarihinden önceki dönemde yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri 5444 Sayılı Kanun ile 2,5 hektarla sınırlandırıldığından, söz konusu miktarı geçen edinimler ilgili tapu müdürlükleri tarafından TKGM'ne ulaştırılan bilgiler kullanılarak kontrol edilmektedir. İlgililerinden en az biri yabancı olan kişiler arasındaki her türlü akit ve tescil işleminin tamamlanmasından sonra hazırlanan bilgi formları, merkezdeki bilgisayar kayıtlarına aktarılmakta, ancak bu formların merkeze gönderilmesi ve TKGM'de bilgisayara girilmesinde gecikme olabilmektedir. Yabancı gerçek kişilerin, merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içinde kalan taşınmaz edinimlerinin oranı (ilçe düzeyinde imarlı taşınmazların % 10'unun aşılıp aşılmadığı), TKGM'ne ulaştırılan bilgi formlarındaki verilerin analizi ile kontrol edilmektedir. Bu koşullarda tapu müdürlükleri tarafından yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel

[9] TC Ekonomi Bakanlığı, 30.06.2013 Tarihi İtibari İle Türkiye'de Faaliyette Bulunan Yabancı Sermayeli Firmalar, http://www.ekonomi.gov.tr/index.cfm?sayfa=F91901DD-D8D3-8566-4520D35C6C07575F; Erişim Tarihi: 01.08.2013.

kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; Türkiye'deki her türlü taşınmaza ilişkin işlemlerinin sonunda bilgi formunun düzenlenerek merkeze zamanında gönderilmesi ve hemen bilgi sistemine girilmesi büyük önem taşımaktadır. Ancak mevcut sistemde erken uyarı mekanizması ve güvenlik önlemi bulunmamakta olup, sistem önceden risk düzeyleri konusunda karar organları ve kullanıcıları uyaran mekanizmalara sahip değildir.

Araştırma döneminde 12.05.2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. 6302 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile "yasal sınırlamalara uyulması koşuluna bağlı olarak uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekler, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün % 10'unu ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı" geçemeyecektir. Ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile kişi başına ülke genelinde edinilebilecek taşınmaz miktarı 60 hektara kadar artırılabilecektir. Buna ilave olarak Bakanlar Kurulu Kararı ile ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik ve alan olarak belirleyebilme, sınırlama ile kısmen veya tamamen durdurabilme ve hatta yasaklayabilme imkanı getirilmiştir. Diğer yandan yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda (arsa ve arazi) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilecek olup, onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlık tarafından izlenecektir.

Projenin öneri ve ara rapor döneminde, yabancı gerçek kişilerle ile tüzel kişilerin taşınmaz bilgilerini izlemek için Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından kullanılmak üzere TAKBİS Projesi kapsamında geliştirilen ve kullanılan yazılım ile yukarıda açıklanan yükümlülüklerin izlenmesi mümkün olmamıştır. Yabancı edinimlerinin izlenmesi işinin rasyonel olarak mevcut TAKBİS üzerinden yapılabilmesi ve raporlanmasında da sorunların yaşanması kaçınılmaz görülmektedir. Araştırmada yeni yasal düzenlemeler ile mevcut sistemi ve uygulama deneyimlerinden yararlanılarak bilgi sistemi gereksinimi analiz edilmiş ve inceleme sonuçlarına dayalı olarak karar destek sistemi ortaya konulmuştur. 6302 Sayılı Kanun ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin fiili taşınmaz edinim miktar ve oranlarının merkez ilçe ve ilçeler düzeyinde üst sınırları geçip geçmediği ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümünün 30 hektardan fazla olamayacağı hususlarının izlenebilmesi için TAKBİS III Projesinde, TAKBİS I ve TAKBİS II Projeleri kapsamında geliştirilen yazılımlara göre araştırma sonuçlarına dayalı olarak genel sistem mimarisi ortaya konulan bilgi sistemi yapısının entegre edilmesi gerekli görülmektedir. Buna ilave olarak yabancıların edindikleri boş arsa ve arazilerde iki yıl içinde proje geliştirilip geliştirilmediğinin ilgili bakanlıklarca izlenmesi ve sonuç raporunun bilgi sistemi üzerinde görülmesinin sağlanması zorunlu bulunmaktadır. Yeni düzenleme ve tasarım yapılması ile TAKBİS üzerinden yabancı gerçek kişi ve kuruluşların taşınmaz edinimlerine ilişkin analiz, sorgulama ve raporlama alt bileşenlerinin (bölümlerinin) eklenmesi ve amaç için uygunluğu sağlanmış olacaktır.

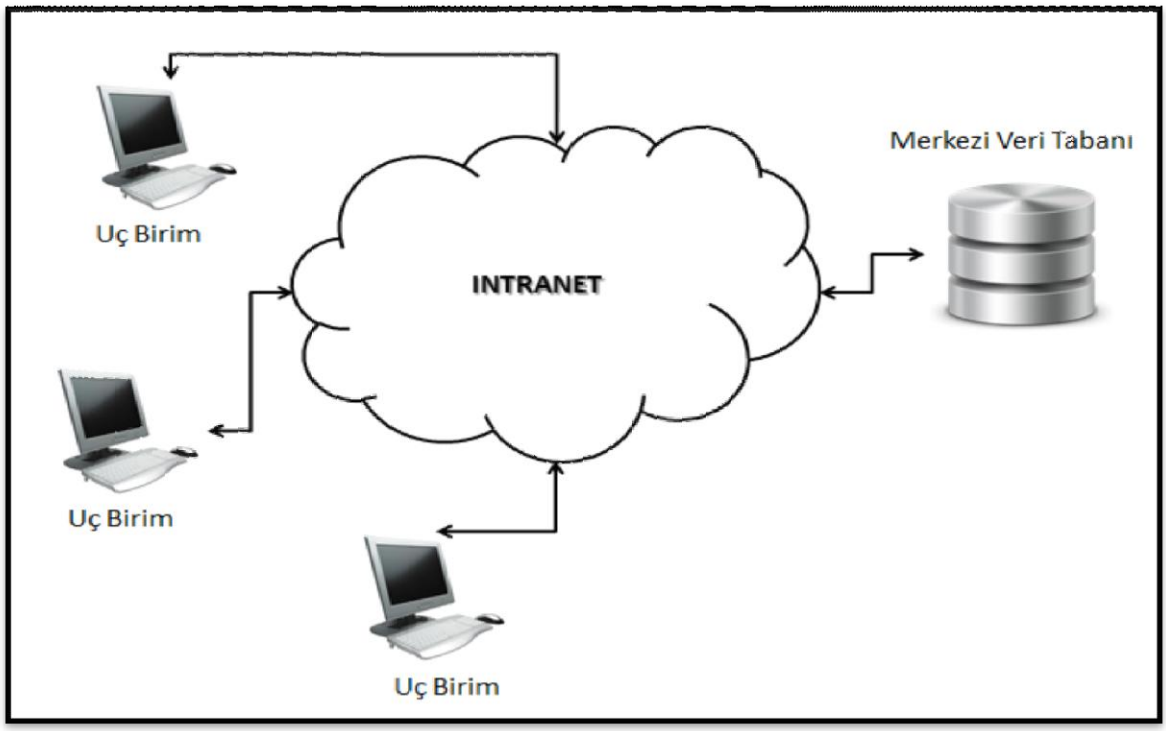
2.2. Mevcut Bilgi Sisteminin Yapısı ve İşleyişi

İdare tarafından 2013 yılına kadar kullanılan bilgi sistemi, önceki yıllarda Havelsan tarafından geliştirilmiş olan ve ağ yeteneklerine sahip bir masaüstü uygulamasıdır. Araştırmada 2013 yılına kadar kullanılan önceki bilgi sisteminin işlevselliği ve mimarisi de değerlendirilmiştir (Şekil 2). Önceki bilgi sistemi, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından ihtiyaç duyulan bilgilerin saklandığı bir merkezi veri tabanı ile bu merkezi veri tabanına kurumun intraneti üzerinden erişilmesini sağlayan uç birimlerden (bilgisayarlar) oluşmaktadır. Merkezi veri tabanı, sadece Yabancı İşler Dairesi tarafından kullanılan adanmış bir veri tabanı değildir. Bunun yerine Genel Müdürlük Bilgi İşlem Birimi tarafından kullanılmakta olan veri tabanı sunucularında bilgi sistemi için ayrılmış olan alanlar kullanılmaktadır. Bu yaklaşım her ne kadar sunucuların donanımsal sürdürülebilme (bakım ve güvelik gibi) maliyetini azaltsa da adanmış bir sunucu olmamasından

dolayı sistem esnekliğinden ödün verilmektedir. Diğer taraftan bilgi sisteminin geliştirildiği platform intranet üzerinden bilgi paylaşabilme yeteneklerine sahip bir masaüstü uygulamasıdır. Masaüstü uygulamalar kurulum gerektirmesi, sistem kaynaklarına bağımlılık, platforma bağımlılık, bakım ve idame zorlukları ve her yerden erişememe gibi pek çok dezavantajından dolayı tercih edilmemektedir. Bunun yerine platform olarak web tabanlı, servis odaklı ya da bulut çözümlerinin kurumsal uygulamalarda kullanılması hem yukarıda sayılan dezavantajları gidermekte hem de pek çok teknolojik yenilik ve yetenek sunmaktadır.

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nda yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili süreç aşağıda açıklanan biçimde işlemiştir:

İlgili tapu müdürlüğünde (il veya ilçe) bir yabancının (gerçek ya da tüzel) taşınmaz edinmesi halinde kurum tarafından önceden hazırlanan Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişiler İle Dışarıda Yerleşik T.C. Uyruklular Bilgi Formu[10] doldurulmaktadır. Bu form üzerinde, taşınmaza ilişkin bilgiler, yeni sahibine ait bilgiler ve eski sahibine ilişkin bilgiler olmak üzere üç bölüm bulunmaktadır. Bir Excel dokümanı olarak oluşturulan bu formlar ilgili tapu müdürlüğü tarafından doldurulduktan sonra posta yolu ile Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na gönderilmektedir. Merkezde toplanan bu formlar daha sonra ilgili personel tarafından teker teker mevcut bilgi sistemine girilmekte yani merkezi veri tabanına kayıt edilmektedir. Bu kayıt işlemleri gerçekleştirilirken yukarıda bahsedilen bilgi sistemi kullanılmaktadır. Bilgi sistemi; yabancı mülkiyet sistemi, istatistiksel rapor (statik), istatistiksel rapor (dinamik), istatistiksel rapor (dış kurumlar) ve mülkiyet sorgulama isimli 5 adet menü ile kullanıcılara hizmet sunmaktadır.



Şekil 2. Yabancı İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 2013 Yılından Önceki Bilgi Sistemi Yapısı

Yabancıların edindikleri taşınmazlar bilgi sistemi, menüsü yukarıda bahsedilen Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişiler İle Dışarıda Yerleşik T.C. Uyruklular Bilgi Formunun sisteme girilmesine olanak sağlayan arayüzlere sahiptir. Taşınmaz mala ilişkin olarak; il, ilçe, mahalle/köy, kütük sayfa no, ada no, parsel no, alanı, blok/kat/giriş no, bağımsız bölüm no, cinsi, bağımsız bölüm arsa payı, zabıt kaydı ise cilt no, sayfa no, sıra no bilgileri, yeni ve eski sahibe ilişkin olarak: uyruğu, adı, soyadı, unvanı, baba adı, doğum tarihi, hissesi, edinme tarihi, edinme nedeni, ödeme şekli, işin mahiyeti, gerçek ya da tüzel kişi bilgileri ilgili arayüzler sayesinde sisteme

[10]http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=tky&op=dokuman_surumu_goster&vid=3006

girilebilmektedir. Diğer taraftan daha önce girilmiş olan formlara ait bilgilere yine bu arayüz üzerinden erişilerek bilgi gözlem ya da güncelleme yapılabilmektedir.

Önceki bilgi sistemi tarafından sunulan istatistik raporlar (dinamik) menüsü, sisteme girilmiş kayıtlar üzerinde kullanıcının kriterlerini belirleyebildiği esnek sorgular yaratılmasına olanak sağlamaktadır. Bu arayüzler sayesinde sistem kullanıcıları ile il-ilçe, uyruk bilgisine göre uyrukluk verileri, uyruk-il bilgisine göre, ilçe-uyruk bilgisine göre ya da ilçe bilgisine göre, gerçek kişi ya da tüzel kişi bilgisine göre temel sorgulamaları yapabilmektedir. Diğer taraftan, gerçek kişilerde Türk asıllı (örneğin Yunan uyruklu) ve 4112 Sayılı Kanun veya 5203 Sayılı Kanuna tabi olanlar, tüzel kişilerde ise banka, şirket, yabancı temsilcilik, yabancı şirket ve 4875 Sayılı Kanuna tabi olanlar gibi daha kompleks sorgular yaratılabilmektedir. Sistemde bu tür tüm sorgular için tarih aralığı vermek mümkün olmaktadır. Esnek sorgular yaratabilmek açısından bu arayüzler son derece kullanışlı ve son kullanıcı açısından hayati önem taşımaktadır. Bu esnek sorgu yapısı sayesinde sistem kullanıcıları farklı bilgi isteklerine hızlı yanıt verebilmektedir. Bilgi sistemi tarafından sunulan diğer bir menü seçeneği de istatistik raporlar (statik) olup, bu menü altında önceden sık kullanılacağı düşünülen ve yukarıdakilere benzer bazı sorgular yaratılmıştır. Ancak sistem kullanıcıları bu seçeneği hemen hemen hiç kullanmamaktadır.

İstatistik raporlar (dış kurum) menüsü ise, yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili olarak kurum dışından talep edilen bilgilerin hazırlanması için genel amaçlı sorgulama seçenekleri sunmaktadır. Bu menü kullanılarak; taşınmaz satın alan gerçek kişiler, taşınmaz satışı yapan gerçek kişiler, taşınmaz edinen tüzel kişiler, taşınmaz satan tüzel kişiler, 4875 Sayılı Kanuna tabi olarak taşınmaz alan tüzel kişiler, 4875 Sayılı Kanuna tabi olan ve taşınmaz satışı yapan tüzel kişilerin sayıları, alım ve satım değerleri, işlem gören taşımaz sayıları ve işlem gören taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların yüzölçümleri gibi bilgilere erişilebilmektedir. Bu sorgularda elde edilen bilgiler genellikle büyük resmi görmek amacıyla kullanılmaktadır.

Bilgi sistemi içindeki mülkiyet sorgulama menüsü ise, taşınmaz bilgisi, kişi bilgisi, ana taşınmaz, kat mülkiyeti, daimi müstakil hak gibi ayrıntılı bilgilere erişime olanak sağlamaktadır. Bu sorgulama özellikleri sayesinde özel olarak bir kişiye ait bilgiler, bir bölgeye (il, ilçe, belde, mahalle ve köy gibi) ait taşınmaz bilgilerine erişilebilmekte ve ilgili kanun hükümlerine göre kısıtlama olan durumlar irdelenebilmektedir. Yine bu sorgulama ekranları sayesinde kuruma gelen yabancı taşınmaz edinme taleplerinin uygunluğuna bakılabilmektedir. Ancak ne kısıtlamalar ne de uygunluk durumları için sistem herhangi bir bildirimde bulunmamaktadır. Bu tür durumların incelenmesi sorgu sonucu erişilen kayıtlarda ilgili kullanıcının elle kontrolünü gerektirmektedir.

İdarede projenin gelişme dönemleri boyunca yapılan analiz çalışmalarında, yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak kurumda kullanılan bilgi sisteminin TAKBİS'den tamamen bağımsız olan ve geçmiş yıllarda HAVELSAN tarafından geliştirilmiş, ağ yeteneklerine sahip bir masaüstü uygulaması olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgi sistemi, ilgili başkanlık tarafından ihtiyaç duyulan bilgilerin saklandığı bir merkezi veri tabanı ile bu merkezi veri tabanına kurumun intraneti üzerinden erişilmesini sağlayan uç birimlerden (bilgisayarlar) oluşmuştur. Ancak ara raporlarda da belirtildiği üzere bu sistem sürecin işleyişi ile ilgili olarak birçok sorunu bünyesinde barındırmaktadır. Başlıca sorun alanları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Sistemin yazılım mimarisinin ve teknolojilerinin çok eskimiş olması,
- Süreç yönetiminin iyi modellenmemiş olmasından ya da günümüz ihtiyaçlarına karşılık vermemesinden kaynaklı yönetici ve kullanıcıların veri giriş, analiz, sorgulama ve raporlama ile ilgili karşılaştığı sorunlar,
- İl ve ilçelerdeki Tapu Müdürlükleri ile merkez arasındaki veri alışverişinin posta yoluyla yapılması,
- Tapu Müdürlükleri ile merkez arasındaki iletişiminin sistem üzerinden yürütülememesi,
- Sisteme veri giriş yöntemindeki ağırlıktan kaynaklı olarak Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın güncel bilgiye çok geç erişebilmesi,
- Diğer kurumlardan istenen bilgi ve belgelerin elektronik olarak elde edilememesi.

Yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili olarak Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından kullanılan bilgi sisteminde yönetici ve kullanıcılarının veri giriş, analiz, sorgulama ve raporlama ile ilgili sorunlarının bir kısmı süreç yönetiminin iyi modellenmemiş olmasından diğer bir kısmı da mevcutta kullanılan uygulamanın mimari yapısının uygun olmamasından kaynaklanmaktadır. Bunun yanında sistem üzerine kurulacak bazı ek fonksiyonlarla sistemin çok daha etkin kullanılması da sağlanabilecektir. Önceki sistemin analizleri esnasında karşılaşılan ve sistemin etkin bir şekilde çalışmasını engelleyen en önemli sorun; yabancılara taşınmaz satışı durumunda il ve ilçelerdeki tapu müdürlükleri tarafından doldurularak Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na postayla yollanan Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişiler İle Dışarıda Yerleşik T.C. Uyruklular Bilgi Formunun sürecinin doğru yönetilememesidir. Tapu müdürlükleri yabancıya her taşınmaz satışından sonra bu formları merkeze yollamak yerine belli bir sayıya ulaştıktan sonra ya da belirli periyotlarla (haftalık, aylık gibi) formları merkeze göndermeyi tercih etmektedirler. Bu işleyiş pek çok problemi beraberinde getirmektedir. Postadaki gecikmeler veya kaybolmalar, topluca ve çok sayıda gelen formların merkezdeki veri girişi birimi için oluşturduğu iş yükü, hatalı ya da eksik formları otomatik olarak kontrol edememe, merkezde güncel veriye ulaşamama ve kritik eşik kontrollerinin geç yapılması, önceki sistemin etkin bir şekilde çalışmasını engelleyen sorunlardan sadece bazılarıdır.

Önceki bilgi sisteminde yabancıya taşınmaz satışı gerçekleştiğinde bunun ilgili tapu müdürlüğü tarafından raporlanıp raporlanmadığı kontrol edilememektedir. Bu ilgili kanunun uygulanması açısından son derece sakıncalı bir durumdur. Diğer taraftan tapu müdürlükleri tarafından gönderilen formlarda belirlenen hataların düzeltilmesi için merkezdeki personel ilgili müdürlükle telefonla iletişim kurmakta ve hata bu şekilde düzeltilmektedir. Teknolojik gelişme düzeyi karşısında belirtilen bilgi sistemi ve işleyişinin kabul edilebilir olmadığı açıktır. Sisteme veri giriş yöntemindeki ağırlıktan kaynaklı olarak Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın güncel bilgiye çok yavaş erişilmesine neden olmuştur. Bu gecikme yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili olarak yasaklı ülke, yasaklı uyruk ve yabancıların yerleşim yerindeki özel mülkiyete konu taşınmaz varlığının % 10'undan fazla taşınmaz edinememesi gibi kısıtların kontrol edilememesine ya da çok geç kontrol edilmesine yol açabilecektir. Sistemin önceki durumu ile yabancıların özel mülkiyete konu alanların % 10'undan fazla taşınmaz edinememesi kısıtı bu sınır geçilene kadar fark edilememekte olup, bu konu ilgili kanun maddesinin uygulanması açısından oldukça sakıncalı bir durum yaratmıştır. Oysa bu tür kontrollerin veri merkeze gelmeden önce tapu müdürlüklerinde kontrol edilebilmesi ve gerekli durumlarda satışın engellenebilmesi gereklidir.

Mevzuata göre özellikle kritik öneme sahip olan yabancı edinimlerindeki % 10 sınırının kontrol edilebilmesi için Valiliklerden imar bilgileri istenmiş ve gelen bilgi mevcut sistemdeki bilgilerle harmanlanarak söz konusu sınırın aşılıp aşılmadığı kontrol edilmiştir. Ancak Valiliklerden gelen imar bilgileri sistem içine alınamadığı için bilgi sisteminden elde edilen veriler ve imar verileri Excel ortamına aktarılmış ve kontroller elle yapılmıştır. Gerek tapu müdürlüklerinden gelen bilginin, gerekse valiliklerden gelen verinin gecikmeli olması ve senkron olmaması elde edilen bilginin tutarlılığını da şüpheli hale getirmiştir. Esasen birçok il ve ilçede planlama uygulaması, plan yapımından görevli/yetkili kurumların çokluğu ve sık tekrarlanan plan tadilatları birlikte ele alındığı zaman, yabancıların taşınmaz edinimlerinin, imarlı saha içinde olma ve bu sahanın belirli bir oranını aşmama kısıtlarının etkin uygulanması ve değişikliklerin sürekli olarak TAKBİS'e entegrasyonunun sağlıklı biçimde sürdürülmesinin olanaksızlığı açıktır. Diğer yandan Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı veri giren konumundan çok ilgili veriyi kontrol eden, yöneten ve raporlar üreten bir konumda bulunmalıdır. Oysa mevcut sistem, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nı ağırlıklı olarak bir veri giriş ofisine dönüştürmüştür.

Bilgi sisteminde kullanılan dinamik istatistikler kullanıcılar açısından son derece tatminkar görünmekle birlikte, kullanıcılar çok sık kullanılan istatistikleri elde etmek için her seferinde sorguyu yeniden oluşturmak zorunda kalmaktadır. Her ne kadar sistemde sık kullanılacağı düşünülen bir statik sorgular ekranı yaratılmış olsa da yazılım geliştiriciler tarafından oluşturulan bu sorgular zamanla son kullanıcının işine yaramayan bir biçime dönüşmüştür. Diğer taraftan önceki bilgi sisteminin mimarisi ile ilgili de önemli problemler bulunmaktadır. Mevcut bilgi sistemi, tapu müdürlüklerini sürecin tamamen dışında tutmaktadır. Tapu müdürlükleri tarafından yapılan iş sadece formun doldurularak postalanması seviyesine indirgenmiştir. Oysa kurumun sorumluluğunda olan pek çok kontrolün müdürlük seviyesinde gerçekleştirilmesi en uygun yöntem gibi görünmektedir. Sonuç olarak Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nca kullanılan bilgi sistemi gerek

mimari açıdan gerekse işlevsellik ve süreç yönetimi açısından günümüz ihtiyaçlarını karşılayacak seviyede değildir. Mevcut sistem insana bağlı, oldukça ağır ve hataya açık olarak işlemektedir.

Eski ve mevcut sistemle hiçbir şekilde entegre olmayan bu bilgi sistemi proje çalışmaları esnasında terk edilmiş ve kurum TAKBİS üzerine geçirilen yeni yapı ile yukarıda sayılan problemlerden bir nebze olsa da kurtulmuştur. Bu yeni işleyişle birlikte daha önce kurumda TAKBİS sisteminden bağımsız olarak kullanılan bilgi sisteminin mevcut iş süreçleri çok fazla değiştirilmeden TAKBİS üzerine geçirilmiştir. Bilgi sisteminin TAKBİS üzerinden kullanılmaya başlanması ile birlikte uç birim kullanıcılarının daha önce basılı formların posta yolu ile gönderilmesi ile işleyen yapının değiştiği ve gerekli bilgilerin tapu müdürlükleri tarafından doğrudan sisteme girilebildiği tespit edilmiştir. Bu yeni yapıyla birlikte sistemde uç kullanıcı bilgileri hızlı bir biçimde toplanabilmektedir. Bu aşamada TAKBİS'den kısaca bahsederek yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili sürecin nasıl bir sistem üzerinde çalıştığı kısaca anlatılmaya çalışılacaktır. TAKBİS Projesi;

- İdarenin tapu ve kadastro tekniği ile ilgili işlemlerini standartlaştırarak tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinde (şeflikler dahil) yürütülen işlemlerin mevzuata uygun bir şekilde ve bilgisayar ortamında yürütülmesini sağlayan,
- Geliştirilen uygulama yazılımlarına dahil edilen kontrol ve uyarı mekanizmaları ile memurun yaptığı işlemle ilgili riskini minimize eden veya ortadan kaldıran,
- İlgili memura ekranı üzerinden yaptığı işlemle ilgili en son mevzuat desteği sağlayan, yapılan işlemle ilgili açıklayıcı bilgi sağlayarak kendi ekranı üzerinden bilgisayar destekli eğitim imkânı getiren,
- Üretilen verilerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde kurulacak sisteme akması ile entegre bir yapı oluşturan, mevzuat değişikliği yapılması halinde vatandaşın satış benzeri işlemleri ülkenin herhangi bir yerinden yapabilmesini sağlayan,
- Müdürlüklerin ve müdürlük personelinin performansının üst hiyerarşi tarafından izlenebilmesini sağlayan,
- Memur insiyatifini ortadan kaldırarak işlemlerin yasal mevzuata uygunluğunu, vatandaşa en kısa sürede ve doğru sonuç sağlayarak, devletle vatandaş arasında zaman içinde yıpranan güven duygusunu geliştirecek,
- Merkezde oluşan bilgileri kullanarak bölge müdürlükleri ve merkez birimleri için karar destek fonksiyonları ve raporları üreten,
- Herhangi bir kamu kuruluşu için taşınmaz ile ilgili stratejik konularda anlık istatistiki sonuçlar üretecek,
- Milli Güvenlik açısından gereken yabancı mülkiyetindeki taşınmazlar ve yabancıların hangi yörelerde taşınmaz hareketinde bulundukları, yoğunlaştıkları hususu merkezden ve kolaylıkla izlenebilecek,
- Tarım bilgi sistemine ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı doğrudan gelir desteğine esas çiftçi kayıt sistemine doğru ve güncel bilgi altlığı oluşturan,
- Mali suç araştırmaları ve mal varlığı sorgulamalarını tek bir merkezden yaparak, mali suçlarla ilgili sorgulamaları en kısa sürede sonuçlandırılarak, rüşvet ve yolsuzlukla mücadelede devletin etkin denetimi sağlanacak ve
- Yukarıda açıklanan işlemleri Coğrafi Bilgi Sistemi veya Arazi Bilgi Sistemi mantığında gerçekleştiren entegre bilgi sistemidir.

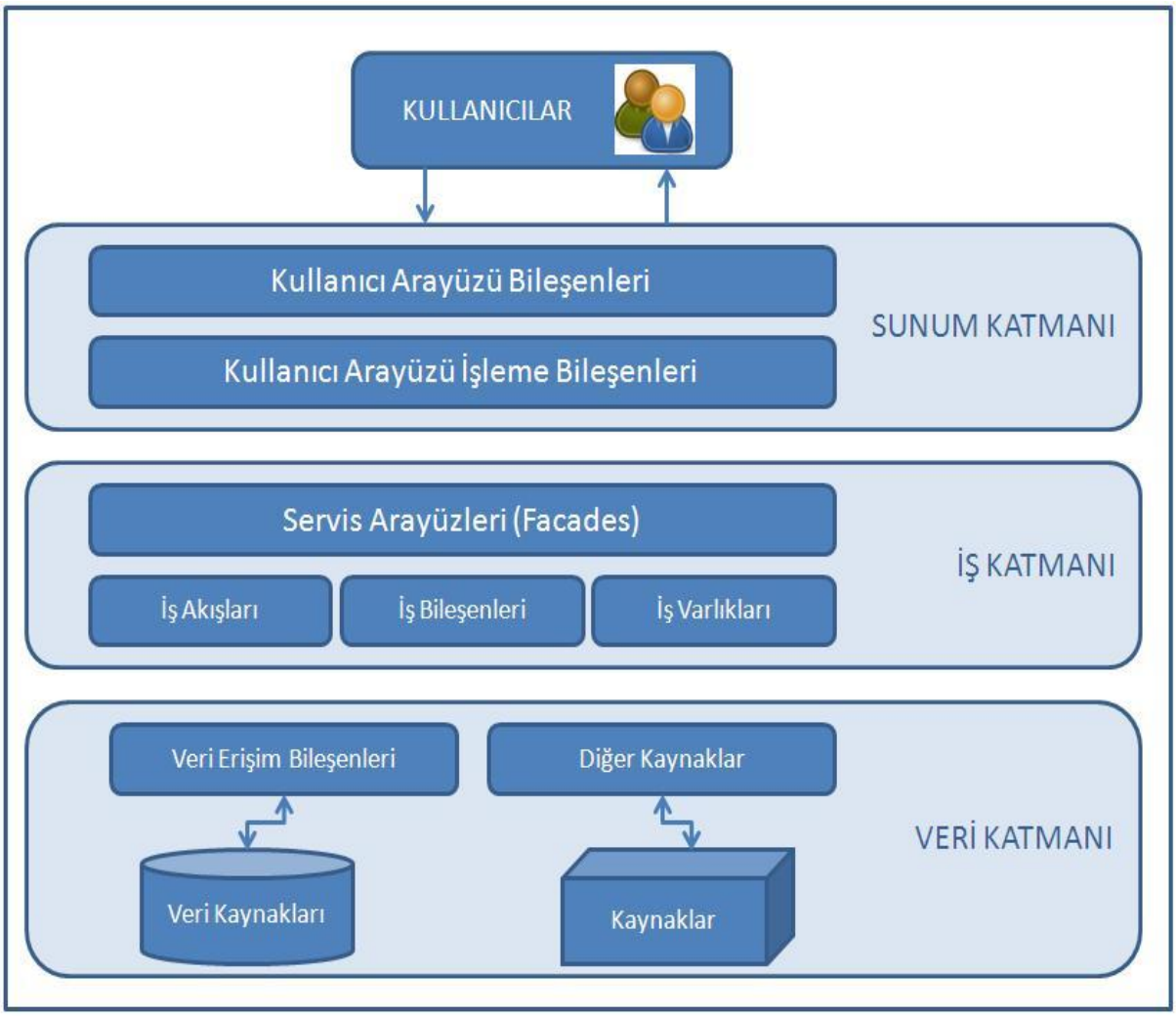
Açıklanan biçimde büyük hacimli bir e-devlet projesi olan TAKBİS'in tamamen uygulamaya geçirilebilmesi için üç aşama tanımlanmıştır:

- **I. Aşama:** 26 Aralık 2000 tarihinde Havelsan A.Ş. ile imzalanan sözleşmeyle öncelikle mevcut işleyişin analizi ve bu doğrultuda sistem tasarımı yapılmıştır. Tasarımlara göre kodlanan yazılımlar, model bir sistem üzerinde merkez birimleri, 1 bölge müdürlüğü, 6 tapu müdürlüğü, 1 kadastro müdürlüğü ile 1 kadastro şefliğinde deneme amaçlı uygulamalar yapılmıştır. 2005 yılında projenin kesin kabulü yapılmıştır.
- **II. Aşama:** Pilot aşamadan elde edilen başarı ve deneyim sonrasında, pilot aşamanın kesin kabullerini takiben, 12 Eylül 2005 tarihinde Havelsan A.Ş. ile 3 yıllığına imzalanan sözleşmeyle TAKBİS'in yaygınlaştırılmasına geçilmiştir. Bu süreç içinde ülkemizde hizmet vermekte olan 957 tapu müdürlüğünden 224 müdürlük ile 325 kadastro müdürlüğünde 29 müdürlük ve bağlı 3 şeflik, TAKBİS kapsamında çalışmaya başlamıştır. Yine aynı süreçte tasarruf

sağlanması amacı ile 175 müdürlük veri girişi ve işletime alma faaliyetleri kurum çalışanları tarafından yapılmıştır.

• **III. Aşama:** TÜRKSAT ile 30.06.2010 tarihinde imzalanan sözleşme ile geriye kalan tapu müdürlüklerinin sistem kapsamında işletime alınması ile yaygınlaştırma sürecinin tamamlanması, mevcut yazılımların idamesi için gerekli desteğin sağlanması, yeni bir sistem merkezinin kurulması, (mülga) DPT tarafından hazırlanan eylem planları doğrultusunda veri yedekleme hizmetinin sağlanması amaçlanmış ve bu aşamanın toplam süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Yukarıda açıklanan kapsamda gerçekleştirilen Tapu Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) I ve II aşama yazılımları Şekil 3'de gösterildiği gibi, üç katmanlı web mimarisi üzerine oturtulmuştur. TAKBİS yazılım mimarisi; sunum (presentation), iş (business) ve veri (data) katmanları olmak üzere üç katmandan oluşmaktadır. Sunum katmanı kullanıcı ara yüzleri ve bunları kontrol eden yazılım birimlerinden oluşurken, iş katmanında yazılım çekirdek fonksiyonları gerçekleştirmesini sağlayan bileşenler bulunmaktadır. Veri katmanı ise, sistem verilerinin tutulduğu veri tabanlarına erişim ve bu verinin kontrol edilmesini (yazma, silme, güncelleme gibi) sağlayan bileşenleri barındırmaktadır. Üç katmanlı yapının en önemli özelliği her bir katmanın diğerlerinden bağımsız olarak geliştirilmesi ve herhangi bir katmanda gerçekleştirilen değişikliklerin diğer katmanları doğrudan etkilememesidir. Bu bağlamda TAKBİS yazılım mimarisinin son derece esnek, zaman içinde meydana gelebilecek her türlü değişiklik, ekleme ve güncellemelere açık olduğunu ifade etmek hatalı olmayacaktır.



Şekil 3. TAKBİS Yazılım Mimarisi

TAKBİS'in ülke genelinde yaygınlaştırılmasının uzun zaman alacağı düşüncesi ile yabancı gerçek kişilerle ile tüzel kişilerin taşınmaz bilgilerini izlemek için İdare'nin Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nda kullanılmak üzere TAKBİS Projesi kapsamında yeni bir yazılım geliştirilmiştir. Bu yazılımla tapu müdürlüklerinden (TAKBİS'e geçen ve geçmeyen) gelen bilgi formlarındaki veriler, TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından sisteme girilmektedir. Yabancıların edindikleri taşınmaz verileri, TAKBİS veritabanından bağımsız bir veritabanında tutulmakta olup, bunun TAKBİS veritabanı ile bir bağlantısı sağlanmamıştır. Mevcut sistemde idarenin merkez örgütünde yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde farklı kurumlardan alınan bilgilere göre işlem yapılmıştır. Bu sistemde İdare'nin taşra örgütü olan tapu müdürlükleri tarafından yabancı edinimleri ile ilgili olarak yapılan işlemler -idare tarafından yapılan genelgeler ekindeki bilgi formlarına kayıt edilerek- genel müdürlüğe bildirilmekte, merkezde Yabancılar Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan işlemler, geliştirilen yazılım kullanılarak bilgisayar ortamına aktarılmakta ve ilçe düzeylerinde yapılan çalışmalar bu yolla kontrol edilmiştir.

Yabancı tüzel kişilerin edinimlerine ilişkin veri tabanı ilgili kurum tarafından oluşturulamamış ve 2008 yılından sonra tüzel kişilerin edinimleri ile ilgili veriler de TKGM tarafından bilgi sistemine aktarılmaya başlanmıştır. Bu iş paketinde öncelikle idarenin yoğun kırtasiye ve işgücü kullanımını gerektiren mevcut izleme ve değerlendirme sistemi incelenmiş, sorunları saptanmış ve detaylı olarak incelenen ülkelerdeki izleme ve değerlendirme sistemine de uygun olarak idare bünyesinde yapılması gereken bilgi sisteminin genel mimari yapısı tasarlanmıştır. İdarenin bütün birimlerinin TAKBİS'e geçmiş olması avantajının söz konusu olmasından yararlanarak yabancılara taşınmaz edinimlerine ilişkin normlar ve getirilen kısıtlamalar da sisteme entegre edilerek mümkün olduğunca otomasyona geçilme olanaklarının analizi, sorgulama, raporlama ve güvenlik önlemlerinin alınması aşamalarında karar-destek sistemi geliştirilebilme olanakları irdelenmiştir. İdarede yabancı edinimlerinin izleme ve değerlendirme sisteminin ana hatları tespit edilmiş olup, bu amaçla yeni yazılım geliştirme aşamasında sadece sistemin genel mimari yapısı ve temel esaslar ile karar destek sisteminin yapısı ve işleyişi ortaya konulmuştur. Araştırma sonuçlarına dayalı olarak geliştirilen izleme ve değerlendirme sistem modeli erken uyarı mekanizması ve risk sınırlarını kapsaması ve gelişmiş ülke modellerine uyumlu olmasına özen gösterilmiştir.

Yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik sistem geliştirme sürecinde, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz bilgilerini izlemek için Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından kullanılmak üzere TAKBİS Projesi kapsamında geliştirilen ve yaklaşık 8 yıl kullanılan yazılımların yapısı ve işleyişi incelenmiş, mevcut bilgiler ve pratik deneyimlerden de yararlanılarak sistem modeli analiz edilmiş ve elde edilen sonuçlar rapor edilmiştir. Özellikle detaylı olarak incelenen ülkelerdeki izleme ve değerleme sistemi, ülke gereksinimleri ve yapılacak işlemlerin yasal düzenlemelerle getirilen kısıtlamalara uygunluğunun işlem aşamasında ve sonrasında sınanmasına olanak veren bilgi sistemi modeli önerisi geliştirilmiştir. Bu yolla genel mimari yapısı saptanan ve kullanılması önerilen izleme ve değerlendirme sistemi modelinin TAKBİS III Projesi'nden sonra uygulamaya alınacak bilgi sisteminin yazılım geliştirme sürecinde değerlendirilmesi için altlık oluşturulmuş ve böylece yapılan çalışmaların uygulamaya aktarılması sağlanmış olacaktır.

3. İZLEME VE DEĞERLENDİRME ALTYAPISININ GELİŞTİRİLMESİ AÇISINDAN ÇALIŞANLARIN BİLGİ SİSTEMİ GEREKSİNİMLERİNİN ANALİZİ VE SORUNLARI

Kurumsal ihtiyaç (gereksinim) analizi, program, politika ve bilgi sistemi geliştirme çalışmasının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Bilgi sistemlerinin tasarımı ve geliştirilmesi için bir program ihtiyacının ortaya çıkması ve bu ihtiyacın en iyi şekilde karşılanması için de gerçek ihtiyacın ne olduğunun saptanması gerekli görülmektedir. Gerçekçi ihtiyaçların belirlenmesi için yapılması gereken ihtiyaç analizi, programların planlaması için bir araç niteliğine sahiptir. Witkin ve Altschuld (1995) tarafından ihtiyaç analizi, programla ilgili karar vermek ve ilkeler oluşturmak veya kurumsal gelişim ve kurumsal kaynakların bölüştürülmesi amacıyla belirlenen bir dizi sistematik prosedür olarak tanımlanmaktadır[11]. Gereksinim belirleme, belirli bir ihtiyaca özel, o ihtiyaca odaklanmış bir değerlendirme olarak da kabul edilmektedir. İhtiyaçlar, genellikle olması gereken durum ile mevcut durum arasında bir uyuşmazlık olduğu durumlarda ortaya çıkmaktadır.

Son iki yüzyılda programları planlanma süreçlerinde ihtiyaç analizinin rolü ve önemi artmıştır. Toplumun farklı ihtiyaçlarına verilen önemin artmasına paralel ortaya çıkan sorunlar, ihtiyaç analizi sürecini zorunlu kılmıştır. Neyin ihtiyaca hizmet ettiği veya edeceği sorusunun üzerinde artık daha fazla yoğunlaşılmaktadır. Ayrıca birçok alanda verilen ve verilmesi gereken bilgi sisteminin nasıl şekillendirileceği sorusu üzerinde yoğunlaşılmakta bu nedenle de ihtiyaç analizine verilen önem artmaktadır. Kamu ve özel kurumlar ve hatta genel olarak toplumun farklı kesimlerinin ihtiyaçlarındaki çeşitliliğin artışı, geniş katılımlı bir toplum hizmetine ve bu hizmetin verildiği bireylerin değerlendirilmesi ve ihtiyaçlarının belirlenmesi birçok otorite tarafından kabul gören bir yargı haline gelmiştir[12].

Kurumsal ihtiyaçların rasyonel analizi ve değerlendirilmesinde farklı yöntem ve teknikler kullanılmaktadır. Bu tekniklerin her birinin diğerlerine oranla üstün ya da zayıf yönleri vardır. İlke olarak ihtiyaç analizine ilişkin değerlendirmede; gözlem, görüşme ve anket gibi farklı yöntemler kullanılabilmektedir[13]. Bilgi sistemi ihtiyacının analizi; halihazır (genel) durum analizi (İdarenin yabancı işler ve bilgi teknolojileri daire başkanlıklarının işleyişi), sorun alanlarının odak grup çalışması ile tespiti, bilgi toplama formunun geliştirilmesi, bilgi toplama, odak grup çalışması, anket ve karşılıklı görüşme ile toplanan verilerin analizi, yorumlanması ve bunların sonuçlarına dayalı olarak genel sistem mimarisinde dikkate alınması gereken parametrelerin tespit edilmesi aşamalarını içermektedir. Araştırmada hem proje ekibinin genel gözlemleri, odak grup çalışması ve ikincil veriler, hem de ekli ihtiyaç analizi anketi ile bilgi sistemi gereksinimi konusunda veri toplanmış ve toplanan verilerin analizi yoluyla değerlendirme yapılmıştır (Ek-1). İdarenin tapu dairesi, yabancı işler dairesi ve bilgi teknolojileri dairesi ile tapu müdürlüğü çalışan ve yöneticilerinin bireysel olarak görüşlerini, tutum ve algılarını belirleme amacıyla düzenlenmiş soru formu ile toplanan verilerin analizi yapılmış ve gereksinim analizine dayalı bilgi sisteminin mimari yapısı ve karar destek sisteminin tasarımı yapılmıştır.

İdare bünyesinde pilot olarak seçilen illerin bütün ilçeleri ile yabancıların taşınmaz edindikleri bütün il ve ilçelerden toplam 350 yönetici ve yetkili tapu müdürlüğü çalışanına elektronik ortamda anket gönderilerek ve pilot seçilen il ve ilçelerde ise yüz yüze görüşülerek toplanan veriler analiz edilerek ihtiyaç analizi yapılmıştır. Buna ilave olarak İdarenin orta ve üst kademe yöneticilerinin de bilgi sistemi gereksinimi ile ilgili görüş ve değerlendirmeleri de yüz yüze görüşme yoluyla alınmış ve yabancıların izlenmesi ve değerlendirilmesi bilgi sisteminin genel yapısının ortaya konulmasında bu yolla elde edilen bütün bilgilerden yararlanılmıştır. Anketle toplanan verilerin analizi yapılmış olup, ankete ilave olarak bildirilen bütün görüşler de ayrıca değerlendirmede dikkate alınmıştır. Anket sürecinde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin iş ve işlemlerden özellikle kültür varlıkları, çevre koruma, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, kimlik tespiti gibi konularda iyileşmenin sağlanması yanında satın alınan taşınmaz büyüklüğü konusunda sisteme erken uyarı mekanizması ve risk sınırlarının entegre edilmesinin zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır.

---

[11] B.Witkin ve J.Altschuld, Planning and Conducting Needs Assessments: A Practical Guide, SAGE: Thousand Oaks, 1995, California, USA.

[12] World Health Organization (WHO), Workbook 3: Needs Assessments. Evaluation of Psychoactive Substance Use Disorder Treatment. WHO/MSD/MSB 00.2d. Web: http://www.unodc.org/docs/treatment//needs_assessment.pdf.

[13] Ö.Demirel, Eğitimde Program Geliştirme Kuramdan Uygulamaya, PegemA Yayıncılık, 2006, Ankara.

İdarenin teknolojik yeteneklerinin yenileşim süreç ve bileşenlerinin bütünsel ve sistematik bir yaklaşımla değerlendirilerek güçlü ve zayıf yönleriyle durum tespiti yapılması ve geleceğe yönelik eylem planı oluşturulması amacıyla söz konusu çalışma yapılmıştır. Bir işletmeyi başka işletmelerden ayıran, işletmenin vizyonunu gerçekleştirmesinde rol oynayan, rakipler tarafından kolayca taklit edilemeyen bilgi, beceri ile yeniliklere uygum sağlama yeteneği ve sürekli gelişme eğiliminin iş ve işlemelerde temel hedef olmasıdır. Birçok kamu kurumu açısından bilgi teknolojileri ana rekabet unsuru olarak görülmekte ve teknik bilgileri değere çevirebilme ve geliştirebilme becerilerinin iyileştirilmesi önemli bir hedef olarak ortaya çıkmaktadır.

3.1. İdarede Görüşülen Kişilerin Demografik Özellikleri

İdarenin taşınmaz bilgi sistemi ve bu kapsamda mevcut yabancılara ilişkin kayıt düzenini değerlendirilmesi amacı ile 350 kişi ile görüşülmüştür. Bütün tapu müdürlükleri ve bölge teşkilatlarına hem elektronik ortamda anket gönderilmiş, hem de pilot seçilen ilçelerde yüz yüze görüşme yoluyla anket uygulaması yapılmıştır. Özellikle elektronik ortamda soru formu gönderilen bazı il ve ilçelerde yabancılarla ilgili iş ve işlemlerin yapılmaması nedeniyle ankete katılım sağlanamamıştır. Geri dönüşü olan soru formlarının bazılarının boş olması veya yetersizliği ve bazılarından dönüş olmaması gibi nedenlerle toplam 296 soru kağıdı ile toplanan verilerin girişi ve analizi yapılmıştır. Genel olarak mevcut bilgi sisteminde özellikle kültür varlıkları, askeri bölgeleri, özel güvenlik bölgeleri, çevre koruma alanları, imar durumu, özel mülkiyete konu parsellerin sayısı ve alanları ile kimlik tespiti yönünden desteğin sağlanması yanında satın alınan taşınmaz büyüklüğü konusunda uyarı vermesinin önem taşıdığı dikkati çekmektedir. Ankete katılanların doğum tarihleri 1954 ile 1990 yılları arasında değişmekte olup, 1981 yılı ve öncesinde doğan çalışanların payı % 62,40 olmuştur. Katılımcıların % 62,8'i erkek ve % 37,2'si ise kadın çalışan ve yöneticilerdir.

Ankete katılanların ortalama lise düzeyi ile iki yıllık meslek yüksekokulu düzeyinde formal eğitim almış oldukları ve katılımcıların % 57'sinin iki yıllık yüksekokul mezunu oldukları görülmektedir. Esasen değişen dünya ve yoğunlaşan gayrimenkul yatırımları ve artan ekonomik suçlar ve işlemler dikkate alındığı zaman İdare çalışanlarının eğitim kalitesinin yükseltilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Katılımcıların beyanlarına göre tapu müdürlüklerinde ortalama çalışan sayısı 1-9 kişi arasında ve bölge müdürlüklerinde çalışan sayısı ise daha yüksek düzeydedir (Çizelge 1). Ankete katılanların % 63,2'si evli, % 25,4'ü hiç evlenmemiş ve kalan kısmı ise boşanmış ve medeni durumunu belirtmemiş olanlardan oluşmaktadır (Ek-2).

Çizelge 1. Katılımcıların Eğitim Düzeyleri ve İşyerlerinde Çalışan Sayısı

Eğitim Düzeyleri	Sayı	Oran (%)	Müdürlükte Çalışan Sayısı	Sayı	Oran (%)
Ortaokul ve altı	2	0,68	1-9	88	29,73
Lise ve Dengi	30	10,14	10-49	192	**64,87**
Yüksekokul	169	**57,09**	50-249	13	4,39
Fakülte	84	28,37	250-+	3	1,01
Yüksel Lisans	10	3,38	-	-	-
Doktora	1	0,34	-	-	-
Toplam	296	100,00	Toplam	296	100,00

Katılımcıların fiilen çalıştıkları işyerinde kaç yıldan beri bulundukları sorusuna verilen cevapların 1 ile 30 yıl arasında değiştiği görülmekte olup, aynı işyerinde ortalama çalışma süresi yaklaşık 4 yıl olarak tespit edilmiştir. Katılımcıların işyerlerinde % 69,6'sı memur, % 0,7'si şef, % 12,8'i müdür yardımcısı, % 12,8'i müdür, % 2,4'ü diğer (yardımcı hizmetler ve işçi gibi) ve % 1,7'si ise pozisyonunu beyan etmeyen personelden oluşmaktadır (Ek-2).

3.2. İdarenin Halihazır Bilgi Sisteminin Katılımcılar Tarafından Değerlendirilmesi

İdarenin halihazır bilgi sistemi olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'ne ilişkin değerlendirmelerin yapılmasında 5'li likert ölçeği kullanılmıştır. Katılımcıların çok iyi

değerlendirmesi 5, iyi değerlendirilmesi 4, orta düzeyde olarak değerlendirilmesi 3, kötü tanımlanması 2, çok kötü değerlendirilmesi 1 ve cevapsız olanlar ise -1 olarak kodlanmıştır. Bu yolla mevcut bilgi sisteminde iyileştirme yapılması gereken hususların tespitine çalışılmıştır. Öncelikle yabancıların taşınmaz edinimleri bakımından mevcut bilgi sistemine ilişkin değerlendirme yapılacağından yabancı edinimlerinin yoğun olduğu il ve ilçeler ile TAKBİS'e geçmiş müdürlükler araştırmanın evrenini oluşturmuştur. Ankete katılan müdürlüklerin TAKBİS'e geçiş tarihleri içinde en yüksek payı 142 müdürlük ile 2007 yılı almakta ve bunu 44 müdürlük ile 2011 yılı izlemektedir[14] (Çizelge 2).

Katılımcıların % 57,4'üne göre TAKBİS'in bölge müdürlüklerinde yaygınlaşma durumu iyi ve % 84,8'ine göre tapu müdürlüklerinde TAKBİS'in tesisi ve kullanıma açılması iyi ve çok iyi olarak değerlendirilmektedir (Çizelge 3). Ülke genelinde bütün bölge müdürlükleri ve tapu müdürlüklerinin TAKBİS'e geçişi sağlanmış olmasına karşın, katılımcıların yaptıkları değerlendirme ilginç bulunmaktadır.

Çizelge 2. Müdürlüklerin TAKBİS'e Geçiş Tarihlerine Göre Dağılımı

Geçiş Yılları	Müdürlük Sayısı	Oran (%)
2006	5	1,7
2007	142	47,6
2008	23	7,8
2009	18	6,1
2010	29	9,8
2011	44	14,9
2012	15	5,1
Beyan Etmeyenler	21	7,1
Toplam	296	100,0

TAKBİS ile her tapu müdürlüğünün ülkenin başka il ve ilçelerindeki taşınmazlarla ilgili tapu işlemleri yapabilmelerine imkan sağlanması yeteneği katılımcıların % 39,5'ine göre iyi ve çok iyi, katılımcıların % 65,5'ine göre idarenin merkez teşkilatı ve bölge müdürlüklerinin tanınan yetki ve sorumlulukları çerçevesinde bütün TAKBİS verilerini görebilme durumu çok iyi ve iyi, TAKBİS verilerinin TKGM merkez birimleri ve bölge müdürlüklerince rapor olarak alınabilmesi katılımcıların % 68,3'üne göre çok iyi ve iyi, her türlü mali sorgulamalar ve özellikle mal varlığı araştırmalarını TAKBİS ile çok kısa sürede ve merkezden yapabilme olanağı ise katılımcıların % 75,3'üne göre çok iyi ve iyi olarak değerlendirilmektedir (Çizelge 3). Özellikle İdarenin 2012/9 sayılı Genelgesi ile bütün tapu müdürlükleri yerine bazı tapu müdürlüklerine ülke genelinde sorgulama imkanının verildiğine dikkat edilmelidir.

Tapu kayıtlarının sayısal ortama aktarılması ve TAKBİS üzerinden sorgulanması katılımcıların % 69,6'sına göre çok iyi ve iyi, katılımcıların % 47,3'üne göre ise kadastro haritalarının sayısal ortama aktarılması çok iyi ve iyi olarak kodlamışlardır (Çizelge 3). Tapu kayıtlarının sayısal ortama aktarılması büyük çoğunlukla tamamlanmış olmakla birlikte aktarılan kayıtların kullanıma uygun olmadığı ve seri işlem yapmayı kısıtladığı vurgulanmaktadır.

TAKBİS üzerinden Tapu sicil uygulama yazılımı yönünden çoklu sorgulama imkanı katılımcıların % 67,6'sına göre çok iyi ve iyi, aziller sicilinin kontrolünün yapılabilmesi yeteneği ise katılımcıların % 67,2'sine göre iyi ve çok iyi olarak ifade edilmiştir. Otomatik harç hesabının işleyişini çok iyi ve iyi olarak değerlendirenlerin payı % 82,4 ve otomatik sigorta kontrolünün sağlanmasını çok iyi ve iyi olarak değerlendirenlerin payı ise % 75,3 olmuştur. TAKBİS üzerinden arşiv düzenlemesini iyi ve çok iyi olarak değerlendiren katılımcıların oranı % 47,3 olup, arşiv modülü sistemde olmakla birlikte uygulamada bu modülün iyi çalışmadığı vurgulanmaktadır. TAKBİS üzerinden kimlik kontrolü yapılmasını çok iyi ve iyi olarak değerlendirenlerin payı % 70,9, vergi kontrolünü TAKBİS üzerinden yapma yeteneğini çok iyi ve iyi olarak değerlendiren katılımcıların oranı ise % 52,0, taşınmazların cins kontrolünü TAKBİS üzerinden yapabilme

[14] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı tapu ve kadastro bölge müdürlükleri ile tapu müdürlüklerinin TAKBİS'e geçiş tarihleri; http://takbisbilgi.tkgm.gov.tr/takbis.portal adresinde bulunmaktadır.

yeteneğini iyi ve çok iyi olarak kodlayanların payı % 74,3, otomatik yevmiye defteri açma durumunu çok iyi ve iyi olarak değerlendirenlerin oranı % 87,8, olarak tespit edilmiştir (Çizelge 3).

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri

Görüşler	TAKBİS'in Bölge Müdürlüklerinde Yaygınlaştırılması		TAKBİS'in Tapu Müdürlüğünde Tesis ve Kullanımının Yaygınlaştırılması		TAKBİS İle Ülkenin Başka Yerindeki Taşınmazlarla İlgili İşlem Yapabilme İmkanı		TKGM Merkez Teşkilatı ve Bölge Müdürlüklerinin TAKBİS Verilerini Görebilmesi		TKGM Merkez Birimleri ve Bölge Müdürlüklerinin Verileri Rapor Olarak Alabilmesi	
	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**
Çok Kötü	1	0,3	-	-	22	7,5	7	2,4	7	2,4
Kötü	20	6,8	3	1,0	50	16,9	19	6,4	14	4,7
Orta	93	31,4	31	10,5	93	31,4	57	19,3	52	17,5
İyi	170	57,4	98	33,1	62	20,9	92	31,0	102	34,5
Çok İyi	-		153	51,7	55	18,6	102	34,5	100	33,8
Görüş Beyan Etmeyenler	12	4,1	11	3,7	14	4,7	19	6,4	21	7,1
Toplam	296	100	296	100	296	100	296	100	296	100

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri (Devam)

Görüşler	Her Türlü Mali Sorgulamanın TAKBİS İle Daha Kısa Sürede ve Merkezden Yapılabilmesi		Tapu Sicil Kayıtlarının Sayısal Ortama Aktarılması		Kadastro Haritalarının Sayısal Ortama Aktarılması		Çoklu Sorgulama İmkanı		Aziller Sicilinin Kontrolünün Yapılması	
	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**
Çok Kötü	7	2,4	1	0,3	10	3,4	5	1,7	7	2,4
Kötü	10	3,4	18	6,1	26	8,8	16	5,3	27	9,1
Orta	42	14,2	56	18,9	61	20,6	60	20,3	49	16,6
İyi	95	32,1	104	35,1	63	21,3	89	30,1	85	28,7
Çok İyi	128	43,2	102	34,5	77	26	111	37,5	114	38,5
Görüş Beyan Etmeyenler	14	4,7	15	5,1	59	19,9	15	5,1	14	4,7
Toplam	296	100	296	100	296	100	296	100	296	100

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri (Devam)

Görüşler	**Tapu Sicil Uygulama Yazılımı Yönünden**									
	Otomatik Harç Hesabının İşleyişi		Otomatik Sigorta Kontrolünün Sağlanması		Arşiv Düzenleme İşlemleri		Kimlik Kontrolünün Yapılması		Vergi Kontrolünün Yapılması	
	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**
Çok Kötü	1	0,3	6	2,0	24	8,1	3	1,0	26	8,8
Kötü	4	1,4	16	5,4	36	12,2	10	3,4	24	8,1
Orta	36	12,2	35	11,8	75	25,3	59	19,9	65	22
İyi	83	28,0	91	30,7	71	24,0	101	34,1	83	28
Çok İyi	161	54,4	132	44,6	69	23,3	110	36,8	71	24
Görüş Beyan Etmeyenler	11	3,7	16	5,5	21	7,1	13	4,8	27	9,1
Toplam	296	100	296	100	296	100	296	100	296	100

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri (Devam)

Görüşler	**Tapu Sicil Uygulama Yazılımı Yönünden**				**Kadastro Uygulama Yazılımı Yönünden**					
	Cins Kontrolünün Yapılması		Otomatik Yevmiye Defteri		Çoklu Sorgulama İmkanının Olması		Sayısal ve Güncel Kadastro Bilgisinin İncelenmesi		Otomatik Harç Hesabının Kontrolü	
	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**
Çok Kötü	7	2,4	1	0,3	4	1,4	5	1,7	5	1,7
Kötü	7	2,4	1	0,3	12	4,0	11	3,7	5	1,7
Orta	43	14,5	9	3,1	37	12,5	44	14,9	34	11,5
İyi	116	39,2	75	25,4	44	14,9	40	13,5	43	14,5
Çok İyi	104	35,1	185	62,5	48	16,2	43	14,5	56	18,9
Görüş Beyan Etmeyenler	19	6,4	25	8,4	151	51,0	153	51,7	153	51,7
Toplam	296	100	296	100	296	100	296	100	296	100

TAKBİS üzerinden Kadastro uygulama yazılımı yönünden çoklu sorgulama imkanını iyi ve çok iyi olarak kodlayanların payı % 31,1 ve TAKBİS yoluyla sayısal ve güncel kadastro bilgisine ulaşma imkanını çok iyi ve iyi olarak değerlendirenlerin payı ise % 28 olarak saptanmıştır. TAKBİS üzerinden otomatik harç hesabını iyi ve çok iyi olarak değerlendirenlerin payı % 33,4 ve arşiv düzenlemesini iyi ve çok iyi olarak değerlendirenlerin oranı % 26,3 olarak saptanmıştır (Çizelge 3).

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri (Devam)

Görüşler	**Kadastro Uygulama Yazılımı Yönünden**									
	Arşiv Düzenlemesi		Kimlik Kontrolü		Cins Kontrolü		Otomatik Fen Kayıt Defteri		Kurumlar ile Tapu Müdürlükleri Arasındaki Veri Alışverişinin TAKBİS ile Sağlanması	
	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**
Çok Kötü	8	2,7	5	1,7	4	1,4	5	1,7	5	1,7
Kötü	11	3,7	8	2,7	7	2,4	8	2,7	18	6,1
Orta	45	15,3	39	13,2	36	12,2	43	14,5	38	12,8
İyi	40	13,5	46	15,5	46	15,5	33	11,1	48	16,3
Çok İyi	38	12,8	45	15,2	45	15,1	37	12,6	43	14,5
Görüş Beyan Etmeyenler	154	52	153	51,7	158	53,4	170	57,4	144	48,6
Toplam	296	100	296	100	296	100	296	100	296	100

Çizelge 3. Katılımcıların TAKBİS'i Farklı Yönlerden Değerlendirmeleri (Devam)

Görüşler	**Kadastro Uygulama Yazılımı Yönünden**									
	TAKBİS ile Vatandaşın Taşınmazı ile İlgili Güncel Bilgilere İnternetten Ulaşabilmesi		TAKBİS ile İmar Planlarının Uygulamasında Mülkiyete İlişkin Değişen Sözel ve Grafik Bilgilerine Erişilmesi		Her Türlü Mali Sorgulamalarının TAKBİS ile Çok Daha Kısa Sürede ve Merkezden Yapılabilmesi		Her Türlü Mal Varlığı Araştırmalarının TAKBİS ile Çok Daha Kısa Sürede ve Merkezden Yapılabilmesi		Geçmişe Dönük Bilgilerin TAKBİS Üzerinden İncelenebilmesi	
	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**	Sayı	**Oran (%)**
Çok Kötü	3	1,0	4	1,4	3	1,0	3	1,0	5	1,7
Kötü	18	6,1	23	7,8	8	2,7	6	2,1	17	5,8
Orta	45	15,2	45	15,2	36	12,2	29	9,8	38	12,8
İyi	49	16,6	39	13,2	50	16,8	50	16,9	43	14,5
Çok İyi	42	14,1	30	10,0	49	16,6	62	20,9	47	15,9
Görüş Beyan Etmeyenler	139	47,0	155	52,4	150	50,7	146	49,3	146	49,3
Toplam	296	100	296	100	296	100	296	100	296	100

Alıcı ve satıcıların kimlik kontrollerinin TAKBİS yoluyla yapılmasını iyi ve çok iyi olarak kodlayanların payı % 30,7, taşınmazın cins kontrolünü yapma olanağını çok iyi ve iyi olarak kodlayanların oranı % 30,6 ve otomatik fen kayıt defteri açma yeteneğini iyi ve çok iyi olarak kodlayanların payı % 23,7 olarak tespit edilmiştir. İlgili kamu kurumları ile tapu ve kadastro müdürlükleri arasında veri alış-verişi ihtiyacının TAKBİS ile sağlanması olanağını iyi ve çok iyi olarak kodlayanların payı % 30,8 olmuştur (Çizelge 3). Uygulamada tapu müdürlüklerinin sadece nüfus müdürlüğünden bilgi çekebildiği, tapu bilgilerini ise mahkemelerin ve bazı belediyelerin görebildiği ve icra müdürlüklerine uç verildiği tespit edilmiştir. İnceleme sonuçlarına göre TAKBİS üzerinden ilgili diğer kurumlardan veri alış-verişi ve tapu işlemlerinin mümkün olduğunca en kısa zamanda gerçekleştirilmesi olanağının oldukça zayıf bulunduğu ortaya çıkmaktadır.

TAKBİS ile bireylerin taşınmaz varlıkları ile ilgili güncel verilere internet ortamından erişilmesi olanağını çok iyi ve iyi olarak kodlayan katılımcıların oranı % 30,7, TAKBİS ile imar planlarının uygulamasında mülkiyete ilişkin değişen sözel ve grafik bilgilerine erişilmesi yeteneğini çok iyi ve iyi olarak değerlendirenlerin payı % 23,2, her türlü mali sorgulamaların TAKBİS ile çok daha kısa sürede ve merkezden yapılabilmesi yeteneğini çok iyi ve iyi olarak kodlayan katılımcıların payı % 33,4, her türlü mal varlığı araştırmalarının TAKBİS ile çok daha kısa sürede ve merkezden yapılabilmesi olanağını iyi ve çok iyi olarak kodlayanların payı % 37,8 ve geçmişe dönük bilgilerin (parsel ve üzerindeki malik, hak ve mükellefiyet bilgileri gibi) TAKBİS üzerinden incelenmesi olanağını iyi ve çok iyi olarak değerlendirenlerin payı da % 30,4 olarak bulunmuştur (Çizelge 3). TAKBİS üzerinden kişi ve kurumların taşınmaz varlıkları ile ilgili güncel verilere internet

ortamından erişilebilmesi için bütün maliklerin e-devlet kapısından tapu müdürlüklerince tapu kayıtlarına vatandaşlık kimlik numaralarının girilmesinin sağlanması ve yabancılara da 9 ile başlayan kimlik numaralarının verilmiş olması zorunluluğu bulunmaktadır. Vatandaşların kimlik numaralarının tapu kayıtlarına entegrasyonu konusunda İdarenin yoğun çaba harcadığı gözlenmektedir. Aynı zamanda yabancılara tek numara verilmesi işlerinin de İçişleri Bakanlığı tarafından tamamlanması ve bu yolla ülkede farklı kurumların farklı yabancı istatistikleri yayınlamalarının da önüne geçilmesi zorunludur.

TAKBİS ile imar planlarının uygulamasında mülkiyete ilişkin değişen sözel ve grafik bilgilere erişilmesi hemen hemen mümkün olamamakta ve bu durum edinilecek taşınmazın kadastro parseli ve imar parseli olma durumunun tapu müdürlüğünden değerlendirilmesine imkan vermemektedir. Diğer önemli bir husus da, vergi daireleri için TAKBİS'in yaşamsal düzeyde önem taşımasına rağmen, ilgili daireler arasındaki bilgi paylaşımının da istenen düzeyin çok gerisinde kalmasıdır. Vergi ve ekonomik suçlarla mücadele amaçlı kurumların TAKBİS üzerinden ülke geneline ilişkin bütün malik kayıtlarına ulaşabilmeleri mümkündür. Özellikle İdarenin merkez teşkilatı ve bölge müdürlüklerinde mal varlığı araştırma birimleri kurulmuş olup, gelen hacizler önce bu birimlerde kontrol edilmekte, malikin ismine rastlanılması halinde ilgili müdürlüğe TAKBİS üzerinden veri gönderilmesi yoluyla doğrudan müdürlüklerin üzerindeki yükler azaltılmaktadır.

2644 sayılı Tapu Kanunun 35. maddesinde 29.12.2005 tarih ve 5444 Sayılı Kanun ve 03.05.2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle kanuni sınırlamalara uyulması koşulu ile uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının, her bir ilçede özel mülkiyete konu toplam taşınmaz yüzölçümünün % 10'unu ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca yeni düzenleme ile Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek taşınmaz yüzölçümünü 60 hektara kadar artırmaya yetkili kılınmıştır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu açısından özel mülkiyete konu olan taşınmazların; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Hazinenin özel mülkiyetine konu olan taşınmazların dışında kalan bütün taşınmazlar olduğuna dikkat edilmelidir. Bu kapsamda özel mülkiyete konu taşınmazlar arasında 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunun ek-2, ek-3 ve ek-4 sayılı çizelgelerindeki kurumlar ile yerel idareler ve bunların kurdukları birlikler ve tüzel kişiliği olan döner sermaye işletmelerinin taşınmazları da yer almaktadır. Halen 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin uygulanması yukarıda belirtilen hususlar açısından belirsizlikleri içermekte olup, söz konusu belirsizlikler ancak edinimi, yönetimi ve denetimi bakımından kamu hukukuna tabi olmayan toplam taşınmazların özel mülkiyete konu taşınmaz olarak ele alınması ile çözümlenmiş olabilecektir. Bu koşullarda her ilçede yabancıların edinebilecekleri taşınmazların Hazine, özel bütçeli kuruluşlar, sosyal güvenlik kurumları, kamu iktisadi teşebbüsleri, denetleyici ve düzenleyici kurumlar, yerel yönetimler, bunların kurdukları birlikler ve döner sermaye işletmelerinin mülkiyet ve yönetimindeki taşınmazların toplam alanı ve ilçenin toplam yüzölçümünün tespit edilmesi ve bu yolla özel mülkiyete konu olan taşınmaz varlığının alanının çıkarılması, kadastro ve imar planı ile birlikte söz konusu bilgilerin TAKBİS'e altlık olarak girilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

TAKBİS'e benzer biçimde altlık oluşturulması için öncelikle 5018 Sayılı Kanun ve Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik (RG; 02.10.2006 ve Sayı: 26307) kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarının (genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ve yerel yönetimler ile mahalli idare birliklerinin) taşınmazlarının envanterinin çıkarılmış olması ve bütün verilerin TAKBİS'e aktarılmış olması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu işlem yapılmadan ilçe düzeylerinde yabancı edinimlerinin özel mülkiyete konu taşınmaz varlığının üst sınırını aşıp aşmadığının kontrol edilmesi mümkün değildir.

TAKBİS üzerinden geçmişe dönük bilgilerin (parsel ve üzerindeki malik, hak ve mükellefiyet bilgileri) incelenmesi ile ilgili olarak da sorunların yaşandığı gözlenmektedir. Her bir tapu müdürlüğünün TAKBİS'e geçtiği tarihten itibaren bütün pasif kayıtların TAKBİS üzerinden görülebilmesi mümkün olmakla birlikte, TAKBİS'e geçiş öncesi dönemin pasif kayıtlarının görülmesi söz konusu değildir. Bu koşullarda yabancıların edindikleri taşınmazların il ve ilçe düzeylerindeki gerçek miktarlarının ilgili müdürlüklerde sorgulanmasında sorunların yaşanması kaçınılmaz olacaktır. Anket sonuçlarına göre; TAKBİS'in en fazla beğenilen özellikleri otomatik yevmiye defteri açılmasının çok iyiye yakın olduğu, en fazla eksiklik hissedilen yönü ise TAKBİS ile imar planları

uygulaması ve mülkiyete ilişkin değişen sözel ve grafik bilgilerine erişilmesi, otomatik fen kayıt defteri oluşturulması, arşiv düzenlemesi ve diğer kurumlardan veri alışverişinin sağlanmasında olduğu ortaya konulmuştur.

3.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve İşlem Sıklığının Analizi

Anket uygulanan ilçelerde 2011 ve 2012 yıllarında tapu müdürlüklerinde yabancı gerçek kişiler ile tüzel kişilere yönelik işlem sayısı 5 - 12.000 adet arasında ve vatandaşlar ile yerli kuruluşların işlem sayısı ise 100 - 50.000 adet arasında değişen sayıda işlem yapılmıştır. Yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS'i kullanım sıklığı katılımcıların % 35,5'ine göre sık ve çok sık, % 19,9'una göre orta, % 26,7'sine göre az olarak değerlendirilmiş olup, katılımcıların % 9,5'ine göre bu işlemlerde TAKBİS hiç kullanılamamakta ve % 8,4'ü ise bu soruya cevap vermemiştir. Katılımcıların % 38,5'ine göre yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS çok yeterli ve yeterli olarak değerlendirilmektedir. Ancak katılımcıların % 42,2'sine göre TAKBİS kısmen yeterli, % 6,5'ine göre yetersiz ve çok yetersiz olarak tanımlanmakta, katılımcıların % 12,8'i ise bu soruya cevap vermemiştir (Çizelge 4).

Çizelge 4. Yabancıların Taşınmaz Edinim İşlemlerinde TAKBİS'in Yeterliliği

TAKBİS'in Yeterliliğinin Değerlendirilmesi	Müdürlük Sayısı	Oran (%)
Çok Yeterli	10	3,4
Yeterli	104	35,1
Kısmen Yeterli	125	42,2
Yetersiz	12	4,1
Çok Yetersiz	7	2,4
Cevap Vermeyenler	38	12,8
Toplam	296	100,0

İdare çalışanları ve orta düzey yöneticilerin yaptıkları değerlendirmelere göre mevcut bilgi sisteminde gerekli altlıkların entegre edilmemiş olması, yabancıların taşınmaz edinimi için gerekli olan zamanın azaltılması ve işlemlerin şeffaflaştırılmasına imkan vermemektedir. Özellikle yabancıların taşınmaz edinim işlemlerinde TAKBİS'in yeterliliğine kısmen yeterli, yetersiz ve çok yetersiz cevabı verenlere göre bunun nedenleri aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Tapu kayıtlarına yabancıların uyruklarının işlenmemesi (% 21,2),
- Merkez ilçe ve ilçe düzeylerinde yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının hem toplam, hem taşınmaz türlerine göre ayrı ayrı görülememesi (% 27,2),
- Merkez ilçe ve ilçe düzeylerinde yabancılara yapılan toplam satışlarına ilişkin mevcut bilgi sisteminin uyarı vermemesi (% 29,1),
- Diğer nedenler (% 22,5).

Bilgi sistemini farklı seviyede kullanan katılımcıların ileri sürdükleri diğer nedenler ise aşağıda gruplanarak özetlenmiştir:

- TAKBİS sisteminin mutlaka daha detaylı ve ayrıntılı bilgileri kullanıcılara elektronik ortamda tedarik etmesinin sağlanması,
- TAKBİS'in yabancı işlemlerinde yeterli altyapı sunmaması ve sunduklarının da yetersiz olması,
- Yabancı edinimlerinin üst sınırının aşılması veya sınıra yaklaşılması durumunda TAKBİS'in uyarı vermemesi ve alınan işlemlerin tamamlanamamasının sorunlara yol açması,
- TAKBİS'in yabancı işlemlerine yönelik olarak kimlik bilgilerinde sahtecilik olaylarını önleme konusunda yeterli düzeyde olmaması (kimlik tespitinde eksikliklerin olması),
- Kadastro ve imar altlığı üzerinde satılamayacak yerlere şerh işlenmesi ve her defasında aynı parselle ilgili Ordu Komutanlığı'na yazı yazılmasının kırtasiyeciliğe neden olması,
- Yabancıların taşınmaz edinim bilgilerinin uyrukluk, il ve ilçelere göre ayrı ayrı ayrıntılı olarak belirtilmemiş olması,
- Yabancıların taşınmaz edinimlerinde çok fazla prosedürün olması ve birçok işlemin kaldırılmasının gerekli olması,

- İşlemi yaparken kimlik bilgilerinin girilmesi anında eksik bilgi bırakılması ve bilgi sisteminde sorgulamanın ülke ve alan olarak rahatlıkla yapılamaması,
- TAKBİS sisteminde taşınmaz satışı yasak olan ülkelerde otomatik uyarı vermemesi ya da taşınmaz edinimi yasak ülkelerin vatandaşlarının kodlanmamış olması,
- Yabancılara taşınmaz satışlarına yönelik işlem aşamalarında mevzuat açısından gerekli bilgilendirme ve uyarıların yapılmaması ve resmi senetlerde uyruk bilgilerinin yazılmaması,
- TAKBİS'in kimlik doğrulaması, çifte vatandaşlık sorgulaması, askeri yasak ve güvenlik bölgesi sorgusu ve satış yapılabilecek ülke vatandaşları konusunda uyarı vermemesi,
- Kimlik bilgilerinin eksik veya yetersiz olarak girilmesinin neden olduğu sorunlar (kişi bazında edinimin üst sınırının kontrolünün yapılamaması),
- Yabancı kimlik girişinin daha pratik yapılabilmesi için yabancılara ülke girişi veya edinim aşamasında 9 ile başlayan kimlik numarası verilmesi ve edinim aşamasında bunun MERNİS ile çakıştırılmasının sağlanması ile isim veya kimlik aşamasındaki sorunların asgariye indirilememesi,
- Yabancıların taşınmaz edinimi aşamalarında çeşitli kurumlarla yapılan yazışmaların zaman kaybına neden olması sebebi ile söz konusu kurumlarla online bağlantı kurulamaması,
- TAKBİS'in yeterli düzeyde çalışanlara anlatılmaması ve yabancılara taşınmaz edinimin yeterli bilgilendirme yapılamamasının neden olduğu sorunlara çözüm bulunmaması,
- Yabancı uyruklu vatandaşların ilgili kanunlar ve yönetmeliklerde tanımlanan mülkiyet edinme hakkı verilen ülkeler arasında olup olmadığının uyarısını TAKBİS üzerinden işlemin başlangıcında görülememesi,
- Özellikle yabancı kimliklerin (TC) kimlik numarası olmayan kayıtların girişindeki teferruatın fazlalığı nedeni ile ihmal edilmesi, ancak bilgi sistemine hangi ülke vatandaşının taşınmaz edindiği, kimlik numarası, tarih, sayı ve seri numarası gibi verilerin girilmesi için sütun açılmasının zorunlu olması,
- TAKBİS'de yabancılar ile ilgili işlem hazırlama aşamasında gereksiz veya fazla uygulamaların yapılmasının zorunlu olması ve bunların işlem süresini gereksiz yere uzatması ve işlem maliyetini yükseltmesi,
- TAKBİS'de yeterli altlık olmadığından gerekli bütün yazışmaların tapu müdürlüklerinde elle yapılmasının zorunlu olması,
- Yabancıların vekaletname ve kimliklerin incelenmesinde genellikle sıkıntı yaşanması ve doğruluğunun teyit edilmemesi ve bazen de kimlik bilgilerinin yetersiz olması,
- Yabancı uyruklu vatandaşların kimlik tespiti ve TAKBİS sistemine giriş işlemleri için personele eğitim verilmemiş olması ve birçok personelin TAKBİS girişlerini hatalı yapması,
- Mevcut bilgi sisteminde yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin işlemlerin (kimlik girişleri, sorgulama, sistemde tanımlama ve işlemlerin tamamlanması) karmaşık olması ve daha sade ve anlaşılabilir bilgi sisteminin tesis edilmesi zorunluluğunun bulunması,
- TAKBİS de daha önce vatandaşlıktan çıkan veya çıkarılanların taşınmazları ile Türk vatandaşlığını sonradan kazanan ve diğer yabancıların kodlanmasına yönelik işlem aşamalarının ayrıştırılmasının zorunlu olması,
- Bilgi sisteminde ilerlemenin kimlik ve vergi numarası ile yapılabilmeli, yabancıların vergi numaralarının sisteme girilmesi halinde kimlik ve pasaport bilgisinin ekrana gelmesi ve doğrulama çalışmalarının sistem tarafından yapılabilmesinin sağlanması,
- Çifte vatandaşlık hakkına sahip olan kişilerin bilgi sistemine girişinde sorun yaşanmakta olup, böyle durumda her iki vatandaşlığın kodlanmasının mümkün kılınması.

Yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde mevcut hali ile TAKBİS'den kaynaklanan sorun olduğunu ifade edenlerin oranı % 57,1 olup, katılımcıların % 23,6'sı sistemden yaşanan sorun olmadığını beyan etmişleridir. Mevcut bilgi sisteminde sorun yaşandığını beyan edenlere göre sorun yaşanma sıklığı genellikle az ve orta sıklıkta değerlendirilmektedir (Çizelge 5).

Çizelge 5. Yabancılara Taşınmaz Satışında TAKBİS İle İlgili Sorun Yaşanma Sıklığı

TAKBİS İle İlgili Sorun Yaşanma Durumu	Sayı	Oran (%)
TAKBİS İle İlgili Sorun Yaşanmaması	70	23,6
TAKBİS İle İlgili Az ve Orta Sıklıkta Sorun Yaşanması	152	51,4
TAKBİS İle İlgili Sık ve Çok Sık Sorun Yaşanması	17	5,7
Cevap Vermeyenler	57	19,3
Toplam	296	100,0

Katılımcılardan bilgi sisteminde sorun yaşandığını beyan edenlere göre başlıca sorun alanları önem dereceleri ile ortaya konulmuştur. Mevcut bilgi sisteminde katılımcıların temel sorun alanları ve önem dereceleri aşağıdaki gibi özetlenebilir (Çizelge 6):

Çizelge 6. Katılımcılara Göre TAKBİS'in Sorunları ve Önem Dereceleri

No	Sorun Tanımı	Önem Derecesi
1	4112 Sayılı Kanun İle 5901 Sayılı Kanuna Göre Kimlik Belgesi İle Sisteme Kayıt İşlerinin Zorluklarının Olması	Birinci Derece
2	Kimlik Kaydında Özellikle Vatandaşlıktan Çıkan/Çıkarılanların Veri Girişinde Sorun Olması (5901 Sayılı Kanun Kapsamındaki Kişilerin Girişlerinde Sorun Yaşanması)	Birinci Derece
3	İşlemde Taraf Olanların Kimlik Kontrolü Aşamalarında Sorun Yaşanması - Geriye Dönük Pasaport Takibi ve Kontrol İşlerinde Sorun Olması	Birinci Derece
4	Kimlik Bilgilerinin Girişinde Sorun Yaşanması-Kimlik Girişinin Uzun Zaman Alması	Birinci Derece
5	Sit Alanları, Doğa Koruma Alanları ve Milli Parkların İçi ve Etkileşim Sahasındaki Taşınmazların Bilgi Sistemine Girilmemiş Olması	Birinci Derece
6	Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinde Olduğu İçin Yabancılara Satışı Yapılamayacak Taşınmazların Bilgi Sistemine Girilmemiş Olması	Birinci Derece
7	Ordu Komutanlığından Gelen Yazının Resmi Senette Gözükmemesi	Birinci Derece
8	Sistemin Yabancılarla İlgili Olarak Hangi Evrakların İstediğinin Açık Olarak Tespit Edilememiş Olması	Birinci Derece
9	Yabancıların Kimlik Bilgileri İle Mavi/Pembe Kart Bilgilerinin Aynı Anda Sisteme Girilememesi	İkinci Derece
10	Karşılıklılık Bulunmasına Rağmen Sistemden İşleme İzin Verilmemesi	İkinci Derece
11	Yabancıların Uyruklarının Resmi Senette Açıkça Belirtilememesi	İkinci Derece
12	Sistemin Beklenen Düzeyde Destek Sağlayamaması ve Kullanıcıları Yönlendirme ve Bilgilendirmede Yetersiz Olması	İkinci Derece
13	İlçedeki Yabancılara Satılan Taşınmazların Alanı Belli Büyüklüğe Ulaştığında Mevcut Bilgi Sisteminin Uyarı Vermemesi	İkinci Derece
14	Bazı İşlemlerin Gereksiz Olması -Türk Asıllı Şahıslar İçin Tercüman İstenmesi	İkinci Derece
15	Sisteme Veri Girişi ve Kayıtlarında Sorun Yaşanması	Üçüncü Derece
16	Sisteme Veri Girişi Yapanların Birçok Seçenekle Karşı Karşıya Kalması-Yönlendirmenin Çok Zayıf/Yetersiz Olması	Üçüncü Derece
17	Kullanıcıların Sistem ve Mevzuat Hakkındaki Bilgilerinin Yetersiz Olması ve Değişikliklerin Takip Edilememesi	Üçüncü Derece
18	TAKBİS'in Yabancıların Edinime İlişkin Yeterli Altlık ve Kullanıcıyı Yönlendirici Bilgi Sunmaması	Üçüncü Derece
19	Sisteme Ön Girişten Sonra Yazışmaların Uzun Zaman Alması	Üçüncü Derece
20	Yabancı Alıcılara Doğru Bilgi Veren Sistemin Olmaması	Üçüncü Derece

Hemen hemen bütün kullanıcıların TAKBİS'e veri girişi, kayıt ve işlemlerin sonlandırılmasında sorun yaşandığını ifade etmesine karşın, esas sorunun işlem yapan personelin konu ile ilgili bilgilerinin yetersiz olması ve güncel gelişmeler hakkında bilgi sahibi olmamasından kaynaklandığı görülmektedir. Diğer önemli bir husus ise, tapu çalışanlarının kimlik ve özellikle pasaport bilgileri ile MERNİS konusundaki bilgilerinin yeterli olmaması nedeni ile yapılması gereken kontrollerde sorun yaşanmasıdır. Üçüncü önemli husus da uyrukluk ve ilgili kurum yazılarının resmi

senette yer almaması ve bu nedenle yapılacak denetimlerin uzun zaman almasıdır. Askeri makamlara gönderilen yazılara verilen cevaplarının geç gelmesi ve gelen evrakların da TAKBİS'e işlenememesi ve özellikle askeri yasak bölge ve tarım arazisi olmayan yerlerle ilgili olarak da ilgili kurumlardan görüş alınması işlemlerin tamamlanmasının uzun sürmesine yol açmaktadır. TAKBİS'in yabancılarla ilgili işlemlerin yapılmasında daha ayrıntılı arayüz ve ekranların hazırlanması, daha kolay ve anlaşılır altlıklar ve ekranlarla desteklenmesi sağlanmalıdır.

İlk defa taşınmaz satın alacak yabancı gerçek kişiler için TAKBİS'e girilen belgeler (sisteme girilen belgeler) arasında;

- Kimlik belgesi – Uyruk belgesi (pasaport veya bağlı olduğu ülkenin kimlik bilgisi),
- Vergi numarası (TC kimlik numarası yerine vergi numarasının yazılması),
- Pasaportun Türkçe çevirisi,
- İşlem sırasında Türkçe bilmeyenler için tercüman bulundurulması,
- Yetki/Temsilcilik belgeleri,
- Ordu Komutanlığının yazısı,
- Alıcının daha önce taşınmaz alıp almadığı,
- Vasi kayın bilgileri,
- Yaş durumu,
- Taşınmaz bilgileri,
- Şahit bilgileri,
- Koordinatlar,
- İmar durumu,
- Çap örneği,
- Tarım arazisi ise tarım müdürlüğünden yazı alınması,
- 5203 Sayılı Kanuna göre istenen belgeler,
- 4112 Sayılı Kanuna göre istenen belgeler,
- Vatandaşlıktan izin ile çıkmışsa Bakanlar Kurulu kararının tarih ve sayısı,
- Tanınan hakların kullanılmasına ilişkin belge (mavi ve pembe kart gibi),
- Alıcının elinde varsa vatandaşlıktan ayrılma veya izinle çıktığını gösteren kimliği,
- Doğal afet sigortası (DASK) poliçesi,
- Emlak rayiç-beyan değeri,
- Satın alınacak taşınmazın bilgileri,
- İşlem sırasında çıkacak olumsuzluklara ilişkin durumlar için taahhütname,
- Resmi makamlardan alınan izin yazılarının tarih ve sayıları,
- Mütekabiliyet ilkesi izini,
- Satıcıların kimlik fotokopileri,
- Olası diğer dokümanlar

bulunmaktadır. Ancak edinim sırasında istenen belgelere ilişkin Türkçe ve başka dillerde hazırlanmış ve yönlendirici el notu bulunmamakta ve sıklıkla yabancıların yeterince bilgilendirilmesi sağlanmadan edinim yoluna gidildiği anlaşılmaktadır.

Türkiye'de ilk defa taşınmaz satın alacak yabancı tüzel kişiler için TAKBİS'e girilmesi gereken belgeler (sisteme girilen belgeler) de özet olarak aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- İzin yazışmaları ve ekli belgeleri,
- Yetkilisinin kimlik veya pasaportu,
- Yetki belgesi, imza sirküleri ve yetkilinin kimlik belgesi,
- Temsilcilik belgesi,
- Vergi kayıt numarası,
- Geçici olarak alınan vergi numarası ve kimlik bilgileri,
- Valilik izin yazısı,
- Bağlı olunan ülke (ana şirketin bulunduğu ülke),
- Vekaletname,
- Taşınmaz bilgisi,
- Tercüman bilgisi (Yabancı temsil belgesi tercümesi),
- Yetkilerin kimlik tercümeleri,

- Şahit bilgileri,
- Askeri yasak ve güvenlik belgesi yazısı,
- Alınacak parselin koordinatları (Kadastro müdürlüğünün koordinat verileri ve koordinatlı kroki),
- Belediyeden imar durumu yazısı (koordinatlı kroki),
- Fotoğraf, çap örneği ve tapu senedi,
- Şirket bilgileri,
- Valilik izin belgesi (4875 Sayılı Kanun gereği),
- Kendi ülke kanunlarına göre verilmiş yetki belgesi,
- Turizm Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu ve Endüstri Bölgesi Kanunu kapsamında ise bunlara ilişkin belge,
- Şirket faaliyet belgesi,
- Ticaret sicil belgeleri,
- Tüzel kişinin 4875 Sayılı Kanuna tabi olduğunu gösteren belgeler,
- Ticaret Sicil Memurluğundan pasaport veya yabancı kimlik bilgileri,
- 2644 Sayılı Kanun kapsamında olmadığına dair belge,
- Merkez ülke bilgisi, yetki belgesi, temsilcilerin kimlik bilgisi, taşınmaz bilgisi ve taahhütname,
- Temsilcinin Türkçe bilip bilmediği, Türkçe bilmiyorsa tercümanın kimliği ve vergi levhası kopyası,
- Emlak vergisi rayiç değeri,
- Şirkete ait evrakların tercümesi (yetki belgesi ve vergi levhası gibi),
- Ticaret Sicil Müdürlüklerinden verilmiş yetki belgesi (Şirketin 36. madde kapsamında olup olmadığına ilişkin ibare esas alınması),
- Apostilli yetki belgesi (Yurtdışı merkezliler için),
- Satıcıların kimlik fotokopileri,
- Taşınmaz edinebilmesi için izin belgesi,
- Ticaret sicil belgesi- Taşınmaz ve ayni hak edinme izin belgesi (valilikten),
- Taşınmaz edinen firmanın yüzde 50'si yabancı ise valilik yazısı

gibi bütün belgelerin TAKBİS içinde oluşturulacak arayüzlere girilmiş olması hem işlemin kısa sürede yapılması, hem hata payının asgari düzeye çekilmesi bakımından gerekli görülmektedir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi işlemlerine ilişkin sorgulamalarda TAKBİS üzerinden sadece satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hak tesis edilmiş taşınmaz sayısı ve alanına ulaşmak mümkün olmaktadır. Ancak bu işlemde özel olarak alıcı veya malikin adı üzerinden sorgulama yapmak gerekli olmaktadır. Gerek yabancı gerçek kişi, gerekse yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinimine ilişkin işlemleri sorgulamada halen TAKBİS üzerinden bazı önemli bilgilere ulaşılamamakta ve karar sürecinde sorun yaşanmaktadır. Özellikle;

- Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların alanı hakkında yeterli bilgi alınamaması,
- Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hak tesis edilen taşınmazların konum verilerine ulaşılamaması,
- Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri hakkında ilgili komutanlığın görüşünün elektronik ortamda alınamaması (mevcut veri tabanının görüş alınmadan edinim sürecinin yönlendirilmesine imkan vermemesi),
- TAKBİS'de her taşınmaz için verilen zemin numarası ile Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) verilerinin çakıştırılmasının sağlanamaması (Bu uygulamanın yapılması ile her taşınmazın bir kodu olacak yani her taşınmazın bir kimlik kodu olacak ve bu da taşınmazlara ulaşımı ve vergilendirmeyi kolaylaştıracaktır. Bu yolla her bir cadde ve sokaklar ile TAKBİS verileri birleşmiş olacak olup, cadde sokak ve bina numarasına göre TAKBİS'ndeki parsellerin bağlantısı kurulmuş olacaktır),
- Yabancıların satın aldıkları veya sınırlı ayni hak edindikleri parsel ve katta bağımsız bölüme ilişkin pasif parsel kayıtları ve koordinat verilerinin görülememesi (ve hatta enlem ve boylam derecelerinin gösterilmesi de sağlanabilmeli),
- Daha önce vatandaş ise pembe veya mavi kart sahip olup olmadığının bilinmemesi ve alıcının uyruğunun kodlanmaması,
- Alıcının nüfus cüzdanı veya pasaport numarası, vergi numarası ya da yabancı kimlik numarası (9 ile başlayan kimlik numarası) verilmemesi

gibi yönlerden yeterli veya hiçbir bilgiyi ilk derecede işlem yapan memur, orta kademe yönetici ve üst düzey yöneticiye sağlamamakta ve bilgi sisteminde belirtilen yönlerden mutlaka iyileştirme yapılması zorunlu görülmektedir.

Yukarıda açıklanan başlıca hususlara ilave olarak taşınmazların mahalle, köy, ada ve parsel bilgileri ile TAKBİS hareket verisi tarih ve yevmiyeleri ile yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ülke genelinde, il ve ilçe düzeylerinde toplam edinilen taşınmaz sayısı ve alan miktarı ile aynı zamanda alım yapılan taşınmazların yıllara göre sayısal dağılımları, toplamda satın alınan ve yabancıların mülkiyetinde iken el değiştiren taşınmazların oransal değişimi de rapor edilememektedir. Bunların dışında parsellerin koordinat verileri, yetkili kişinin nüfus cüzdanı, pasaport numarası, yetki belgesi, taşınmazların mahalle ve köylere göre ada ve parsel numaraları ile TAKBİS hareket verisi, tarih ve yevmiye numaraları görülememektedir.

Türkiye'de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinim işlemlerine ilişkin sorgulamalarda TAKBİS üzerinden erişilmesi mümkün olmayan bilgilerin kapsamlı olarak sınıflaması aşağıda verilmiştir (Çizelge 7). İdare bünyesinde özellikle TAKBİS yazılımlarının güncellenmesi aşamasında yabancı edinimlerinin izlenmesine yönelik olarak giderilmesi gereken hususların tespiti bakımından söz konusu yetersizlikler özet olarak sunulmuştur:

Sizce yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS kullanıcıları arayüzden hangi verilere rahatlıkla ulaşabilmelidirler? sorusuna ankete katılanların tamamının verdiği cevapların genellemesi yapılarak elde edilen çıktılar aşağıda kısaca özetlenmiştir:

- Edinilecek taşınmazların ve önceki edinimlerin ada ve parsel numaraları, toplam alanları ve sayıları ile kat mülkiyetinde bağımsız bölüm numarası, alanı, arazi ve arsa payları,
- Taşınmaz edinen yabancıların kimlik, pasaport ve vergi numaraları ile oturma iznine ilişkin belge,
- Yabancılara ilişkin varsa önceki pasif kayıtlar,
- Yabancılara yapılan toplam taşınmaz satışları, toplam alanları ve konum verileri,
- Türkiye'de yabancıların edindikleri taşınmazların toplam miktarı ile il ve ilçe idari sınır içinde özel mülkiyete konu taşınmazların miktarı ve yabancı edinimlerinin oranı,
- Yabancıların satın aldıkları/alacakları taşınmazların askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilişkileri,
- Kişi ve kurum düzeylerinde alıcının adına aynı ve farklı ilçelerde kayıtlı taşınmazların parsel sayısı ve alanı olarak dökümü,
- Belirli bir ilçede yabancı edinimleri yönünden yoğunlaşmanın olup olmadığının gözlenmesi (milliyet/uyrukluk yönünden dağılımı),
- Tüzel kişilerde isim, unvan, ortaklık yapısı ve vergi numaraları,
- Edinilen taşınmazın yeri (mahalle veya köy), kullanım amaçları, imar durumu ve firma faaliyetleri ile ilişkileri,
- İlgili askeri, emniyet ve kamu otoritelerinin görüş yazıları

gibi bütün bilgilere uç kullanıcıların (kurum yetkilisi ve görevlisi olanlar) elektronik ortamda ulaşmaları halinde yabancılara taşınmaz satış işlemi yapılabilmelidir.

Doğal olarak ilgili kurum görüşlerinin elektronik ortamda gönderilmesi ve elektronik imza kullanılması kırtasiyecilik giderlerinin azalmasına ve işlem süresinin kısalmasına hizmet edecektir. Yabancı edinimlerine ilişkin işlemleri yapan memur talebi bulunan yabancının kimlik bilgilerini TAKBİS üzerinden açılan menüye girdiği zaman söz konusu gerçek kişinin taşınmaz edinim hakkının olup olmadığı ve adeta vatandaşların ediniminde olduğu gibi, TC kimlik numarası girilerek MERNİS ile bağlantı yapılması yoluyla yabancıların kimlik bilgilerine ulaşılabilmeli, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin vergi numaraları sisteme girildiği zaman vergi numaraları ile pasaport bilgilerine ulaşılması ve kimlik doğrulamasının yapılabilmesi kolaylıkla gerçekleştirilebilmelidir.

Mevcut bilgi sisteminde taşınmaz edinebilecek kişilerin edinimlerine ilişkin yasal engelin olup olmadığı, izin verilen ülke vatandaşı olup olmadığı ve uyrukluk girildiğinde satış işleminin yapılıp yapılamayacağına ilişkin yönlendirici bilgilerin ekrana gelmesi ile insana bağlı hataların asgari düzeye çekilmesi mümkün olacaktır. Diğer yandan TAKBİS üzerinden ön işlem girişinin yapılması halinde izleyen günlerde "işlem için düzenlenen evrakların neler olduğu" da görülebilmelidir. Yabancı kişinin kimlik ve pasaport bilgilerinin sorgulanması yanında satışı yapılacak taşınmaz veya sınırlı ayni hak tesis edilecek taşınmazın yabancı edinimlerine izin verilen

bölge içinde olup olmadığını inceleme butonunun ilgili menüye eklenmesi, taşınmazın üzerinde takyidat olup olmadığı ile kişinin isim ve soy isim değişikliklerini bildiren belgelere anında ulaşılması sağlanmalıdır. Daha önce Türk vatandaşlığından çıkan veya çıkarılan şahısların (Türk asıllı olanların) okuryazar olup olmadığı ve tercüman gerekli olup olmadığı konusunda arayüz eklenmesi de gerekli görülmektedir. Kişi başına yabancı edinimlerinin 30 hektarı (Bakanlar Kurulu Kararı ile edinimin üst sınırında yapılacak artışlar da dikkate alınarak) geçip geçmediğine ilişkin erken uyarı mekanizması ile edinilen taşınmazın cinsi (arsa, arazi, yapı gibi) konusunda işlem yapan memura otomatik bilgi mesajı gelmelidir. Özellikle yabancılara yönelik işlem yapan memurların "yabancılara taşınmaz satış işlemi ve resmi senet düzenlenmesinde sorumluluğu tek başına üstlenmek zorunda bırakılmamaları" yönünden taleplerinin olduğu vurgulanmalıdır.

Çizelge 7. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinim İşlemlerinin TAKBİS Üzerinden Sorgulanması Mümkün Olmayan Bilgileri

Kişiler	TAKBİS Üzerinden Sorgulamada Erişilmesi Mümkün Olmayan Bilgiler
Yabancı Gerçek Kişi	• Yabancılara yapılan toplam taşınmaz satış sayısı (adet) ve alanları (arsa, arazi ve yapı alanları gibi), • Yabancıların ülke genelinde edindikleri toplam taşınmaz alanı, • Yabancıların satın aldıkları taşınmazların konumları, • Yabancı alıcının daha önce edindiği taşınmazların yeri, sayısı ve alanı, • Taşınmaz edinen yabancıların uyrukları, • Taşınmaz edinen bazı yabancıların soyadı kullanmalarından kaynaklanan sorunlar ve adres bilgilerinin yetersizliği, • Yabancı alıcının kimlik bilgileri (adı, anne-baba adı, nüfusa kayıtlı olduğu yer, pasaport/kimlik numarası, vergi numarası gibi), • Yabancıların satın aldıkları taşınmazın koordinatları, • Askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin sınırları ve bölge içindeki özel mülkiyete konu taşınmazların durum analizleri, • Yabancı alıcının adına kayıtlı taşınmaz harici varlıklar (sınırlı ayni haklar, tescile konu taşınırlar gibi), • Yabancıların taşınmaz edinim amaçlarına göre sınıflandırılamaması (Vatandaşlıktan çıkan/çıkarılanların (pembe ve mavi kartlılar), evlenme yoluyla vatandaşlık edinenler ve vatandaşlığa geçenlerin taşınmaz edinimleri gibi), • İl ve ilçe düzeylerinde satılan toplam taşınmaz sayısı ve alanı ile toplam özel mülkiyete konu parsel sayısı ve alanı, • Yabancıların satın aldıkları taşınmaz ve sınırlı ayni hakka konu taşınmazların kıyı, orman, il/ilçe merkezi, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, tarım ve çevre koruma alanlarına mesafesi, • TAKBİS öncesi pasif hale gelmiş kayıtların görülememesi, • Yabancıların taşınmaz edinim bedellerinin uygunluğu, • Tapu kayıtlarında kısa yol olarak arama işlemlerinin yapılamaması.
Yabancı Tüzel Kişi	• Tüzel kişiliğin amaç ve faaliyet konuları, • Şirket ortakları, adres, kimlik ve uyrukluk bilgileri, • Ortakların tüzel kişilikteki ortaklık payları, • Edinilen taşınmazların yeri, sayısı ve alanı ile koordinat verileri, • Tüzel kişiliği temsilen yetkili kişilerin isim ve adres bilgileri, • Şirket ortaklarının etaplı, pembe ve mavi kart bilgileri, • Tüzel kişiliklerde hisse veya ortaklık paylarının uyruklara göre dağılımlarının verilmemesi ve ortakların uyruklarının bilinmemesi, • Yabancı sermayeli firmalara yapılan toplam satışların alanı ve adedinin bilinememesi, • Askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin sınırları ve bölge içindeki özel mülkiyete konu taşınmazların durum analizleri, • Tüzel kişiliğin ülke genelinde edindiği toplam taşınmazların alanı, • Daha önce edinilen taşınmazların sayısı ve alanı, • Ortaklar adına kayıtlı taşınmaz harici varlıkların durumu, • İl ve ilçe düzeylerinde toplam taşınmaz sayısı ve alanı ile toplam özel mülkiyete konu parsel sayısı ve alanı, • İl ve ilçe düzeylerinde yabancılara satılan toplam taşınmaz sayısı ve alanı, • Yabancıların satın aldıkları taşınmaz ve sınırlı ayni hakka konu taşınmazların kıyı, orman, il/ilçe merkezi, • TAKBİS öncesi pasif hale gelmiş kayıtların görülememesi, • Yabancıların taşınmaz edinim bedellerinin uygunluğu.

Katılımcıların % 71,4'üne göre halihazır durum dikkate alındığı zaman TAKBİS'e yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde arayüz eklenmesi gerekmekte ve kalan kısım ise arayüz eklenmeden işlerini manuel olarak yapmayı tercih etmektedirler. Arayüz eklenmesini istemeyen personelin genellikle işlem hacmi düşük ilçelerde çalıştığı, eğitim seviyesinin nispeten düşük olduğu ve ortalama hizmet süresinin de fazla olduğu görülmektedir. Katılımcılara göre mevcut bilgi sistemine arayüze eklenmesi istenen bilgi kaynakları ise aşağıdaki gibi olmalıdır:

- Tapu kayıtlarına yabancıların uyrukluk, pasaport (resimli), kimlik ve oturma izinlerinin işlendiği arayüzler,
- İl ve ilçe düzeylerinde yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının TAKBİS'de işlem yapılmadan önce görüleceği arayüz,
- İl ve ilçe düzeylerinde yabancılara satışların belirli büyüklüğe ulaşması halinde TAKBİS'in uyarı vermesi ve kişi başına kanunda tanımlanan normun aşılması halinde sistemin işlem yapmaya izin vermesini sağlayacak arayüzler,
- Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile emniyet özel güvenlik bölgeleri arayüzü (hem alanların sınırları, hem de hangi parsel ve katta bağımsız bölümün yabancılar tarafından edinilemeyeceğine ilişkin olarak tapu kütüğüne şerh konulması),
- İlgili Bakanlık tarafından süresi içinde onaylanmayan projelere ilişkin taşınmazın tasfiye edilmesine yönetim sistem uyarısının verileceği arayüzler,
- İlgili mevzuatta yapılan değişikliklerin yürürlüğe girmesinden hemen sonra bütün değişikliklerin sisteme yansıtılması ve mevzuat güncelleme arayüzü,
- Kültür ve tabiat varlıkları olan yerlerin sınırlarının parsel ölçeğinde işlediği harita altlıkları ve sorgulama arayüzleri,
- Özel anlaşmalara tabi olarak stratejik kurumlara mesafe (NATO gibi) sorgulama arayüzleri,
- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere ait alım-satım bedelleri ile taşınmazlar üzerinde yabancılar lehine tesis edilecek haciz ve ipoteklerin TAKBİS ortamında görüntülenebilmesi için arayüzler,
- İlçe ölçeğinde bütün yabancılara satılan taşınmazların sayısı ve miktarının görüntülenmesi arayüzleri,
- İl ve ilçe düzeylerinde mülki idare amirleri ve izin verilen yöneticilerin yabancıların taşınmazlarına ilişkin verileri görebilmeleri, yabancıların uyruklarına göre detaylı istatistik veri alınabilmesi, yerli-yabancı ayrımlarının yapılabilmesine ilişkin arayüzler gibi.

Türkiye'de önce 1980'li yıllar ve ardından 2004 sonrası dönemde yabancıların taşınmaz edinimi, özellikle doğrudan yabancı sermaye girişi ile bağlantılı olarak sıklıkla tartışma konusu yapılmıştır. Bu alanda 3 Mayıs 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinde yapılan değişikliklerin özellikle taşra örgütleri ve diğer paydaşlarda algılanma düzeyi ve konuya yaklaşım da irdelenmiştir. Katılımcıların % 61,5'inin 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinde 3 Mayıs 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle ilgili bilgisinin olduğu ortaya çıkmıştır. Konu ile ilgili olarak bilgisi olan personelin % 32,3'ü yapılan değişiklikleri olumlu, % 36,9'u kısmen olumlu ve % 30,8'i ise olumsuz olarak kodlamıştır. Toplam üzerinden değerlendirme yapıldığı zaman içinde gerçekleşen değişiklikleri olumlu olarak değerlendiren kurum çalışanlarının payı % 14,19 düzeyinde kalmaktadır. Bazı katılımcılar olası sorun yaşanması riskini dikkate alarak söz konusu soruyu yanıtlamaktan kaçındığı için toplam katılımcı sayısı üzerinden değerlendirme yapılması zorunlu görülmektedir.

Görüşülen yabancı sermayeli firmaların yöneticileri ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinim işlerinin uzun zaman aldığı ve çok sayıda belge istendiği sıklıkla ileri sürülmekte ve sistemin basitleştirilmesi gerekliliği vurgulanmaktadır. Katılımcıların % 36,5'i yabancıların taşınmaz edinimi için gerekli olan sürenin uzun ve zaman alıcı olduğunu, % 17,9'u gerekli olan süre uzun olmakla birlikte işlemin normal zamanda tamamlandığını ve % 10,8'i ise işlem için gereken sürenin kısa olduğu ve makul zamanda işlemlerin tamamlandığını beyan etmediği görülmüştür. Kalan % 34,8'lik dilimin ise yabancılara yönelik işlem yapmamış olması ve diğer nedenlerle konu ile ilgili görüş bildirmemiştir. Türkiye'de ilgili bütün kurumlardan görüş alınması halinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi süresi ortalama 45 günde gerçekleşmektedir[15].

[15] Tapu müdürlükleri ve il planlama il müdürlüğü kayıtlarının analizinde özellikle Ege Ordu Komutanlığına gönderilen yazıların cevaplarının 6 ayda döndüğü ve son bir yılda ise yazıların cevaplarının ortalama 1 ay ile 2 ay arasında döndüğü

Yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinim işlemlerini çok uzun ve zaman alıcı olarak değerlendiren katılımcıların payı % 26,7, uzun zaman almakla birlikte işlemin normal zamanda tamamlandığını beyan edenlerin oranı % 18,2 ve kısa zaman ve makul sürede tamamlandığını beyan edenlerin payı ise % 12,2 olmuştur. Bu soruya yabancı sermayeli firmaların edinimlerine yönelik işlem yapılmaması ve diğer nedenlerle cevap vermeyenlerin payı da % 42,9 olmuştur. Katılımcılara göre yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinimi için gerekli olan süre –yetki belgesi, ana sözleşme ve faaliyet konuları ile şirkete ilişkin diğer evrakların tamam olması halinde- en fazla 1 hafta dolayında bulunmaktadır.

6302 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununda yapılan değişiklikleri olumlu ve kısmen olumlu olarak değerlendiren katılımcılara göre bunun nedenleri arasında; yapılan değişiklik ile ilçe ölçeğinde özel mülkiyete konu parsellerin toplam yüzölçümlerinin %10'nuna kadar yabancılara edinim hakkının verilmiş olması, kişi başına ülke genelinde edinimin üst sınırının 30 hektar olarak sınırlanmış olması ve Bakanlar Kurulu Kararı ile kişi başına ülke genelinde edinilebilecek taşınmaz yüzölçümünün iki katına kadar artırılmasının söz konusu olması sayılmıştır. Esasen belirtilen yönlerde değerlendirme yapan idare çalışanları özet olarak sıralanan edinim sınırlarını yabancı edinimlerinin geliştirilmesi yönünden önemli bir avantaj olarak ele almışlardır.

Yabancıların taşınmaz edinimi sürecini çok uzun ve zaman alıcı bir işlem olmasının temel nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- İlgili kurumlardan izin alınması için yapılan yazışmaların uzun sürmesi,
- Özellikle Ordu Komutanlığı'ndan askeri yasak ve güvenlik bölgelerine ilişkin yazının geç gelmesi (genel olarak askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile ilgili cevabi yazının 30-45 gün içinde gelmesi),
- Kurumlar arası iletişimin posta yoluyla yapılması ve resmi yazışmaların onaylarının beklenmesi,
- Her bir edinimde askeri görüş sorulması,
- Önceki edinimlerin mevcut olması halinde toplam satın alınan taşınmazların yüzölçümlerin ne kadar olduğunun tespit edilmesine kadar işlemin bekletilmesi,
- Bazı ülke vatandaşları için (Yunanistan gibi) elçilik ile yazışmalarının uzun zaman alması,
- Sistemin veri girişinin yetersiz ve gereksiz işlemlerle dolu olması ve geçici vergi numarası istenmesi,
- Başvuru sırasında evrakların genelde eksik olması, tercüme yaptırılmamış olması, uyrukluk ve kimlik tespiti sırasında TAKBİS de sorunların yaşanması,
- Her bir işleme ilişkin yazıların incelenmesinin nispeten daha uzun bir zaman alması.

Yabancıların taşınmaz edinimi sürecinde Valilik İl Planlama Müdürlüğü ve askeri makamlara (bağlı olunan Ordu Komutanlığı) yazılan görüş yazılarının cevabı ortalama 30-45 günde alınmaktadır. Günümüzde sürenin çok uzun olduğu açıktır, ancak web servisleri ile bu işin otomatik hale getirilmesi ve günlük onaylarla tamamlanması mümkün görülmektedir.

Katılımcıların sadece % 15,2'si yabancıların taşınmaz edinim talepleri ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü ve Genel Müdürlük Yabancı İşler Daire Başkanlığı'na soru/görüş sorulduğunu beyan etmişlerdir. Tapu müdürlüğü düzeylerinde yabancı edinimlerine ilişkin olarak bölge müdürlüklerine yıllık ortalama 1-5 arasında ve Genel Müdürlüğe 2-10 arasında görüş sorulduğu beyan edilmiştir. Soru konusu yapılan başlıca konular aşağıdaki gibidir:

- Bazı yabancı uyruklu vatandaşların taleplerinin uygun olup olmadığının sorulması,
- Basitte olsa hangi ülkelerle mütekabiliyet olduğunun, hangi ülke vatandaşlarının izinle taşınmaz edinebildikleri, hangilerinin edinimlerinin mümkün olması konusundaki sorular,
- Edinimi uygun görülmeyen ülke vatandaşlarının durumu için görüş istenmesi,

---

tespit edilmiştir. Ancak 6203 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunda yapılan değişikliğe bağlı olarak "askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinin söz konusu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı tarafından özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilecek ve bir yıl sonra belirtilen fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütüleceği" hüküm altına alınmıştır. Belirtilen işlemin tamamlanması halinde Ordu Komutanlıklarına yazı gönderilmesine gerek olmayacak ve araştırma sonuçlarına göre TAKBİS üzerinden görüş istenmesi bile mümkün olabilecektir.

Çizelge 8. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik Yasal Düzenlemelerin Etkileri Hakkında Değerlendirmeler

Yönü	Gerçek Kişi İçin	Tüzel Kişi İçin
Olumlu Yönleri	• Türk vatandaşlarına tanınan hakların aynısı veya ayrıcalık yapılmadan yabancılara da tanınması, • Kolay işlem yapılması ve işlem süresinin kısa olması, • Ciddi sermaye girişine imkan vermesi ve girişi kolaylaştırması, • Karşılıklı işlem ilkesinin kaldırılmasının uygun olması, • Yabancı edinimine izin verilen ülke sayısındaki artış, • Azerbaycan ve diğer Türk Cumhuriyetleri ile Bulgaristan gibi Türk kökenli vatandaşların yoğun bulunduğu ülkelerle karşılılık işlem ilkesinin kalkması ile edinim taleplerinin karşılanabilmesi, • Yabancı kişilerin yoğun olarak yaşadığı yerlerde belediyelerin daha iyi hizmet vermesi ve bunun da çevredeki Tük vatandaşlarına pozitif dışsal etkisinin olması, • Karşılıklılık olmayan birçok ülkenin kapsam dahiline alınarak talebin karşılanmış olması, • Yabancılar için ayrı form düzenlenmesi ile uğraşılmasına gerek olmaması ve iş yükünün azalması, • Ulusal çıkarlar için olası risklere karşı Bakanlar Kurulu'nca denetim ve müdahale imkanının olması ve küreselleşme olgusuna uygun bir ortamın altyapısına yer verilmesi, • Kimlik belgesi yönünden tercüme gibi bir evrak külfetinin ortadan kaldırılması, • Yabancıların taşınmaz alımında bürokrasinin en az düzeye indirmesi ve hızlı kararların verilebilmesi.	• Karşılıklı işlem ilkesinin kaldırılmasının uygun olması, • Şirketlerin Türkiye'deki faaliyetleri ile birlikte istihdam seviyesinin artması, • Edinim sınırı söz konusu olmadan nereden ve ne amaçla taşınmazın edinilebileceğinin tanımlanmış olması, • Yabancılar için ayrı form düzenlenmesi ile uğraşılmasına gerek olmaması ve iş yükünün azalması, • Ulusal çıkarlar için olası risklere karşı Bakanlar Kurulu'nca denetim ve müdahale imkanının olması ve küreselleşme olgusuna uygun bir ortamın altyapısına yer verilmesi, • Ülkeye yabancı sermaye girişinin sağlanması ve piyasada olumlu etkilerin gözlenmesi, • Yabancı ülkelerde söz konusu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmeleri.
Kısmen Olumlu ve Olumsuz Yönleri	• Yabancıların edinebilecekleri taşınmazların miktarının artırılmış olması ve bütün taşınmaz türlerinde edinime imkan verilmesi, • Taşınmaz edinimine izin verilen ülkelerin tespitinin tamamen Bakanlar Kurulunun takdirinde olmasının uluslararası ilişkilerde sıkıntılı sonuçlar doğurması, • Bakanlar Kurulu inisiyatifine bırakılmasının genel hukuk kuralları olmaktan çok hükümet icraatlarına paralel bir uygulama olması (ben yaptım oldu mantığı ile yapılmaması gereken-şaibeye her zaman açık olmaması gereken konu), • İkili ilişkiler yönünden ülke menfaatinin gerektirdiği haller kelimesine göre mütekabiliyetin kaldırılması, ülke menfaati kavramının kesin ve net bir kavram olmaması, aksine ülke menfaatleri dışına götürmeye müsait bir kavram olarak da görülmesi, • Yabancıların taşınmaz edinimlerinin yüzölçümü olarak çoğaltılması ve bu kararın sadece ilgili Bakanlığın onayına bağlı olması (tek yanlı karar), • İmar ve inşaat işleri için arazi talebinin olması ve bunun neden olduğu verimli arazi ve doğal değerlerin tahribi, • Yabancıların parayla ülkeyi işgal ettiklerinin düşünülmesi, • Kanun metninin oldukça uzun ve detaylı bilgileri içermesi (öz ve net olması ve ayrı kanunda düzenlemesi gereken hususları iki maddede toplanması), • Konut ve işyeri gibi taşınmaz satışı yanında arazi satışının da yapılabilmesinin sakıncalı olması (yabancı edinimlerinin konutla sınırlı olmasının gerektiğinin düşünülmesi), • Mütekabiliyet esaslarının geçerli olmaktan çıkarılmasının sakıncalı olması -vatandaşımıza taşınmaz satmayan ülke vatandaşlarına taşınmaz satışı tartışmalı bir durum-, • Askeri yasak ve güvenlik bölge konusundaki yazışmaların ve gecikmelerin giderilememiş olması, • Yabancıya taşınmaz satışının özendirilmesine karşı olması, • Belli bölgelerde yabancılara satışın tamamen yasaklanması, özellikle sahil bölgeleri ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yabancı gerçek kişilere ve vekillerine satış yapılmaması ve başkaları adına yer toplayıp zamanla buralara yerleşmek amacında bulunabilmeleri, • Yabancıların alım miktarlarının üst sınırının artırılması ve bunun da Bakanlar Kurulu Kararı ile iki katına çıkarılmasının mümkün olması (yabancı yatırımcının süreci yanlış anlayıp hatalı kararlar verilebilmeleri), • Edinim miktarının üst sınırın yasada sabit olmaması (daha bağlayıcı düzenlemenin gerekli olduğunun düşünülmesi), • Karşılıklı işlem ilkesinin kaldırılması ile ekonomik olarak zengin olan yabancıların istedikleri yerlerden taşınmaz edinmelerine imkan verecek ve sonunun Filistin gibi olmasından endişe edilmesi, • Yapılacak satışların duruma bağlı olarak tasfiye edilmesinin kriterlerinin net bir şekilde belirlenmesi ve özellikle ülke güvenliğini ilgilendiren durumların daha iyi analiz edilebilmesini eski düzenlemelere göre daha iyi imkan sağlayabilmesi, • Ülke genelinde toplam satılabilecek taşınmaz miktarının yüksek olduğunun düşünülmesi, • Yabancılara hangi amaçla taşınmaz edindiklerinin sorulması ve edinim amacı uygun görülürse taşınmaz satışına izin verilmesi ve belli aralıklarla taşınmazın kullanım durumunun kontrol edilmesi yerine serbest edinim olanağının verilmesi, • Taşınmazın mülkiyetinin satılması yerine irtifak hakkı ve taşınmaz yükü gibi mülkiyet dışı hakların verilmesi, • Yabancılara (gerçek ve tüzel kişi) doğrudan satış yerine uzun süreli kiralama hakkının verilmesi.	• Kanun metninin oldukça uzun ve detay bilgileri içermesi (öz ve net olması ve ayrı kanunda düzenlemesi gereken hususları iki maddede toplanması), • Yabancı sermayeli firmanın edinim miktarının üst sınırının olmaması veya yüksek olması ve bunun sakıncalı sonuçlar doğurması, • Hangi şirketlerin nereden taşınmaz edineceğinin ve bunu hangi amaçla kullanacağının bilinmemesi, • Turizm gelirlerinden yabancı sermayeli firmalar yüzünden ekonomik kazancın düşük olması, • Yabancı tüzel kişilere satış yerine süreli irtifak haklarının verilebilmesi, • Belli bölgelerde yabancılara satışın tamamen yasaklanması, özellikle sahil bölgeleri ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yabancı gerçek kişilere ve vekillerine satış yapılmaması ve başkaları adına yer toplayıp zamanla buralara yerleşmek amacında bulunabilmeleri, • Karşılıklı işlem ilkesinin olmamasının olumsuz yönlerinin olması ve edinim miktarının üst sınırının yasada belirtilmemiş olması, • Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden izin beklenmesi süresinin uzun olması ve işlemin elektronik ortamda izlenememesi, • Karşılıklı işlem ilkesinin kaldırılması ile ekonomik olarak zengin olan yabancıların istedikleri yerlerden taşınmaz edinmelerine imkan verecek ve sonunun Filistin gibi olmasından endişe edilmesi, • Edinimin gerekçesinin iki yıl içinde ilgili Bakanlıkça onaylanmaması ve amaç dışında kullanımların tespiti halinde tasfiye sürecinin başlatılmasının güç olması, • Taşınmaz edinim işlemlerinin uzun zaman alması ve güç yanlarının olması, • Yabancıların taşınmaz edinim sınırlarının Bakanlar Kurulu yerine TBMM tarafından yapılması, • Ticari avantaj ve sermaye girişini artırmasının başka yollarının olması ve sadece yabancılara taşınmaz edinim imkanı verilmesi ile yetinilmemesi, • Yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinim amaçları ve bunun gerçekleşme düzeyleri incelenmeli, edinim amaçları ile yerel/bölgesel ekonomik gelişme hedefleri uyumlu olmayan tüzel kişilere izin verilmemeli, edinim sonrası dönemde firmaların taahhütlerini yerine getirme düzeyleri izlenmeli ve belli aralıklarla yapılan kontrollerde taahhütlerini yerine getirmeyen edinimler tasfiye edilmeli (bu zamana kadar bu biçimde işlem yapılmaması), • Taşınmazın mülkiyetinin satılması yerine irtifak hakkı ve taşınmaz yükü gibi mülkiyet dışı hakların verilmesi, • Yabancılara (gerçek ve tüzel kişilere) doğrudan satış yerine uzun süreli kiralama hakkının verilmesi.

- Kanun değişikliğinden sonraki dönemde hangi ölçüde yabancılara satış yapılması gerektiğinin sorulması,
- İlin durumu dikkate alınarak yabancı edinimlerinin uygun olup olmadığına yönelik sorular,
- Yabancıların daha önce edindikleri taşınmazların alanı ve sayısına ilişkin bilgiler,
- Suriye uyrukluların durumları hakkındaki sorular,
- Tarım arazisi satışlarına ilişkin talepler hakkında sorular,
- Türk vatandaşlığından izinle çıkmamış ve çıkarılmış kişilerin taşınmaz talepleri ile ilgili sorunlar,
- Yabancı tüzel kişilerin harç muafiyetleri ve benzeri durumlara ilişkin sorular,
- Yapılacak işlemle ilgili herhangi bir sakıncanın olup olmadığı konusunda görüş alınması.

Tapu Müdürlüğü çalışanı katılımcıların % 39,2'sine göre "yabancı edinimleri ile ilgili olarak Genel Müdürlük ve taşra örgütlerince yeterli bilgilendirme yapılmakta" ve % 34,5'ine göre bilgilendirme yetersiz kalmakta olup, katılımcıların % 26,3'ü ise bu konuda görüş beyan etmemiştir. Özellikle yabancıların edindikleri taşınmaz bilgilerinin taşra örgütlerinin görmelerine imkan verilmesi, hangi uyruklu kişilere hangi taşınmazların satılacağı ile edinim aşamasında yapılacak iş ve işlemler konusundaki bilgilendirmelere ağırlık verilmesi istenmektedir.

Katılımcıların % 61,5'ine göre yabancı edinimlerine ilişkin soruların ilgilisine TAKBİS yoluyla sorulması süreci büyük ölçüde basitleştirecektir, ancak bu konuda alınan kurum görüşlerinin mutlaka TAKBİS ortamında depo edilebilmesi zorunlu olmalıdır. Katılımcıların % 10,8'i görüş yazılarının TAKBİS üzerinden sorulmasının uygun olmayacağı belirtmiş ve % 27,7'si ise bu konuda görüş beyan etmemiştir. İlgili kurum görüşlerinin TAKBİS üzerinden gönderilmesinin uygun olmayacağını düşünenlere göre bunun temel gerekçeleri aşağıdaki gibi ifade edilmiştir:

- Konunun mülkiyet ile ilgili olması ve bilgi sisteminin güvenli bulunmaması,
- İçişleri ve Dışişleri Bakanlıkları tarafından iyi ve kapsamlı araştırma yapılmasının gerekli olması nedeniyle elektronik posta yoluyla gönderilen yazıların yeterli olmaması,
- Bilgi sisteminin sanal saldırılara açık olması, stratejik bilgilerin sanal ortamdan gelen tehditlere açık olması ve hatta gelişmiş ülkelerde bile bu tür kolaylıkların kullanıma sokulmamış olması,
- İş yoğunluğu nedeniyle TAKBİS yoluyla yapılan sunumların yeterli olabileceği kanaatinde olunmaması, seminer, toplantı ve telekonferans gibi uygulamaların bilgi sistemi üzerinden kolaylıkla yapılabileceğinin düşünülmesi,
- Elektronik imzaya geçmemiş kurumlarda mesajın ilgilisine ulaşması ve görüş bildirilmesi halinde herhangi bir sorun söz konusu olmamakla birlikte ilgisiz kişilerin vereceği ve resmiyet taşımayan bilgilerle gereksiz zaman kaybının olacağının düşünülmesi,
- TAKBİS bilgilerine ilgili kurumlarda ilgisi dışında hiç kimsenin erişemeyeceği bir sistem geliştirilememiş olması nedeniyle uygun görülmemesi,
- Uluslararası alanda Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuatın aynen Türkiye'de uygulanması (karşılıklı işlem gerekliliği) bakımından işlerin manuel olarak sürdürülmesinin uygun görülmesi,
- Her şeyin TAKBİS anlamında olmadığını, beşeri faktörlerin gözardı edilmemesi gerektiği ve bazen küçük bir bakışın bile olası bir sahteciliğe engel olabildiği ve bu durumun Türk vatandaşları için de geçerli olduğu,
- Yabancılara yapılacak olan işlemlerde alınacak cevapların özellikle güvenlik boyutu ile sakınca doğurması, ıslak imzalı belgelerin dosyada bulunması ve
- Kullanıcıların bilgisayar kullanımı ve bilgi sistemi hakkında yeterli bilgi sahibi olmamaları,

Katılımcılara göre yabancılara taşınmaz satışı "ticari bir faaliyet" olmadığına göre satışın artırılmasına gayret edilmesinin uygun olmayacağı değerlendirilmektedir. Katılımcıların çok düşük bir kısmı yabancılara taşınmaz satışının büyük ölçüde serbestleştirilmesi uygun bulunmaktadır. Katılımcılardan birçoğunun katılımcının "yabancılara neden ülkemizden arazi verelim, satılıyorsa da normal piyasa değerinin biraz üzerinde, vatandaşlara oranla daha yüksek vergi ve harç ödenmesi koşulu ile satalım" tezini ileri sürdüklerine rastlanmaktadır. Taşınmaz satışını uygun bulmayanların temel gerekçeleri ülkesinde azınlık durumuna düşmek, yabancıların edinim amaçları, güvenlik ve gelecek endişeleri konularında odaklanmaktadır (*örneğin, "kolay elde etmedik bu ülkeyi ama çok kolay veriyoruz. Kanla alınan ülke toprağı para karşılığı satılamaz" ve "yabancıların taşınmaz edinmesinin sınırının olmasını istiyorum, 183 ülkeye satış izni verildi korkum ülkemizin ikinci Filistin*

olmasın yönünde" gibi değerlendirmeler). Bununla birlikte yabancılara taşınmaz satılacaksa bu işlemin daha hızlı bir şekilde yapılması ve iş yoğunluğunun da azaltılmasına çalışılması gerekli bulunmaktadır. Konunun güvenlik boyutunun da dikkate alınması koşulu ile ulusal düzeyde sermaye girişi ve yabancı edinimlerinin teşviki yapılacaksa, gerekli bütün önlemlerin alınması ve bilgi sistemi altyapısı ile desteklenmesi koşulu ile yabancı edinimleri politikalarının yeniden düzenlenmesi gerekecektir.

Katılımcıların % 14,5'ine göre yabancılara taşınmaz satışlarına ilişkin işlemlerin hızlandırılması veya işlem hızının artırılması yararlı bulunmaktadır. Bu yöndeki soruya olumlu cevap veren katılımcılara göre yabancılara taşınmaz satışını artırmak için önerilen iş ve işlemler aşağıda özetlenmiştir:

- Askeri bölgeler ve özel güvenlik bölgelerine ilişkin bütün bilgilerin kadastro müdürlüğünde toplanması ve kadastro altıklarına işlenmesi,
- Yabancı edinimlerinin mümkün olmadığı parseller ve katta bağımsız bölümler ile diğer taşınmazların yetkili birimlerce TAKBİS altıklarına işlenmesi ve değişiklik olması halinde azami bir hafta içinde kadastro ve tapu müdürlüklerinin bilgilendirilmesi,
- Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile özel güvenlik bölgelerinin tapu siciline işlenmesi, TAKBİS üzerinden görüntülenmesi ve yazışma yapılmasına gerek kalmadan doğrudan işlem yapılmasının sağlanması (askeri makamlardan izin alınması gerekliliğinin kaldırılması),
- İşlemlerin hızlandırılma ile yabancıların taleplerinin kısa sürede karşılamasına çalışılması,
- Yeni yasal düzenlemelerle ilgili uygulamalı eğitim yapılması,
- Kurumlar arasında bilgi alışverişinin elektronik ortamda gerçekleştirilmesi ve verilerin paylaşılma ile soruna neden olunmadan uygun edinimlere ilişkin işlemlerin seri biçimde tamamlanması,
- Ekonomik gelişme bakımından yabancılara yönelik mesken üretilerek reklam yoluyla satışı artırarak yerel ölçekte ekonominin canlı tutulması,
- Yabancıların faaliyetleri sonucunda elde ettikleri karın ülke içinde değerlendirilmesini sağlamak için yabancı kuruluşların özendirilmesi ve denetime ağırlık verilmesi,
- Vergi dairesi ve nüfus müdürlükleri ile veri paylaşımı yapılarak kimlik bilgileri ve vergi numaralarına anında ulaşılması,
- Anataşınmazın bağımsız bölümlerinden biri ile ilgili askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile emniyet özel güvenlik bölgesi görüşünün alınması halinde diğer bağımsız bölümlere olan talep ile ilgili ordu ve emniyet görüşünün alınmasına gerek olmaması ve benzer biçimde aynı ada içindeki taşınmazlarla ilgili taleplerde de aynı işlemlerin yapılmasının sağlanması.

Katılımcıların yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS'in kullanımı ve bilgi sistemlerine yönelik ilave görüş ve düşünceleri de alınmış olup, başlıca görüş ve değerlendirmeler aşağıda sıralanmıştır:

- Bilgi sisteminden ziyade mevzuatta sürekli değişim ve dönüşüm olduğu için mevcut personel ve birimlerin buna ayak uydurması güçleşmekte ve her talebi karşılayacak uzun vadeli ve kısa dönemde değişime uğramayacak yasal düzenleme yapılmasına şiddetli gereksinim duyulmakta,
- TAKBİS ortamında yabancıların kimlik bilgileri, yaptıkları iş ve meslekleri, sabıka kayıtları (alıcının yasaklı, aranan ve terör elemanı olup olmadığının görülebilmesi) ve taşınmazı kullanım amacı konusunda açıklayıcı bilgilerin girilmesi gerekliliğine inanmak,
- Yabancıların kimlik bilgilerinin ülkeye giriş esnasında MERNİS'e girilmesi ve kendilerine ülkeye giriş sırasında 9 ile başlayan yabancı kimlik numarası verilmesi ve ülke içindeki bütün işlemlerde söz konusu numaranın kullanılmasının sağlanması ve bu yolla hızlı veri girişi ile işlemin daha hızlı yapılmasının sağlanması,
- Taşınmaz edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşının kimlik bilgileri sisteme girdiği zaman taşınmaz edinip edinemeyeceği ve varsa özel şartlarının sistemden sorgulanabilmesi gerekmekte,
- İşlem yapan memur ve müdüre kolaylık sağlamak için daha detaylı ve mümkün olduğunca kullanımı kolay olacak bilgi sisteminin kurulmasını sağlamak,
- Taşınmaz edinecek yabancı gerçek ve tüzel kişilerle ilgili askeri alanlar, emniyet, çevre ve kültür varlıkları koruma bölgelerine ilişkin bütün verilerin yabancı işler ve kadastro dairesi tarafından

altlık olarak sisteme girilmesi ve taşra birimlerine verilecek sistem numarası ile sorgulama yapılabilmesi ve gereksiz yazışma yapılmaması için uygun ortam ve altlıkların hazırlanması,

- İlgili Bakanlık tarafından süresi içinde onaylanmayan projelere ilişkin taşınmazların tasfiyesi için sistem geliştirilmeli ve bilgi sistemi bu konuda müdür ve yetkili memura uyarı vermeli,
- Yabancı gerçek ve tüzel kişilere verimli tarım alanları, askeri yasak bölgeler, tarihi ve diğer stratejik önemi olan yerler, kıyılar ve sınırlar ile çevre değeri yükse bölgelerdeki taşınmazların satışı yapılmamalı,
- Yabancıların taşınmaz edinimi ve işlemlerinde TAKBİS üzerinden işlem yapılabilmesi için her müdürlükte bilgi işlem uzmanı bulunması ve uzmanların birebir takibi işlerinin hızlandırılması gerektiğine inanılması,
- TAKBİS üzerinden yapılacak sorgulamada yıl içinde yabancılara ait toplam başvuru sayısı, tamamlanan başvuru sayısı ve il, ilçe, mahalle ve köy düzeylerinde türlerine göre toplam taşınmaz sayılarının görülebilmesi,
- TAKBİS öncesi dönemde pasife gelmiş kayıtların ayrıca sisteme girilmesi, uyruk, sicil numarası, koordinat değerleri ve taşınmazın belirli noktalara olan mesafesi gibi bilgilerin sorgulanması ve görülebilmesi sağlanmalı,
- Yabancıların taşınmaz edinimleri ile ilgili bütün kanun, tüzük, yönetmelik, genelgeler talimatlar gibi bilgi ve açıklamaların derhal TAKBİS ortamına aktarılması ve sürekli olarak güncellenmesi ve işleme başlandığı zaman görevlinin değişiklik konusunda sistem tarafından uyarılmasına yönelik düzenleme yapılması,
- Yabancıların TAKBİS üzerinden bulundukları ülkedeki müşavirlik üzerinden tapu işlerini yapmalarına imkan verilmeli ve bu yolla hem satışların artırılması sağlanmalı, hem kısa sürede işlemin sonuçlanması ve yabancıların aldatılması önlenmeli, hem de müdürlüklerdeki yabancıların neden oldukları mevsimlik iş yükü hafifletilmeli,
- Çift uyruklu, daha önce Türk vatandaşı iken vatandaşlıktan çıkmış veya çıkarılmış ya da evlenme yoluyla Türk vatandaşı olmuş kişilerin kimlik bilgilerinin girişinde sıkıntı yaşanmasının önlenmesi yanında taşınmaz edinen yabancının belirtilen özelliklerine uygun kodlama ve sınıflama yapılabilmeli,
- Yabancıların yoğun olarak taşınmaz edindikleri tapu müdürlüklerinde genel olarak toplam işlem hacmi de çok yüksek olduğundan, belirtilen özellikli işlemlerin müdürlüklerde oluşturulacak uzman personel tarafından yaptırılmasını (belirtilen işlemler için eğitim almış ve işlem yapmaya yetkilendirilmiş) sağlanması.

Birçok katılımcı tarafından "Yabancılara satışa karşı değilim ancak ekonominin iyi olduğu her platformda söyleniyor, ama satış teşvik ediliyor, birçok Avrupa ülkesi ekonomik olarak zorda iken arazi mi satıyor?" sorusu sıklıkla sorulmakta ve taşınmaz satışını kolaylaştırma gerekçeleri ile dünyanın gündemi ve ülke koşulları arasında çelişki olduğu ileri sürülmektedir.

3.4. Bilgi Sistemi Analizinin Sonuçları ve Genel Değerlendirme

Türkiye'de birçok kurumda bilgi sistemi geliştirme ve uygulama aşamalarında kullanıcı sorunları ve farklı düzeydeki kullanıcıların bilgi sisteminden kaynaklanan sorunlarının analizi ve çözüm aranması girişimlerinin yetersiz olduğu dikkati çekmektedir. Bilgi sistemi tasarımı ve özel olarak TAKBİS'in geliştirilmesi süreçleri İdare tarafından kurgulanmış olmasına karşın, taşra örgütlerinin söz konusu bilgi sisteminden kaynaklanan sorunların incelenerek bilgi sisteminin geliştirilmesi çalışmalarının ihmal edildiği, pilot il ve ilçelerde yürütülen alan çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak ortaya konulmuştur. Rasyonel bilgi sistemi, farklı düzeylerdeki kullanıcı ve yöneticilerin gereksinimlerini karşılama oranı, bilgi sistemi geliştirme ve model geliştirme çalışmasının başarı ölçütü olarak ele alınmalıdır.

İdare çalışanlarının bilgi sistemi gereksinimi ve mevcut TAKBİS'in söz konusu gereksinimi karşılama düzeyi açıkça ortaya konulmuştur. İlke olarak mevcut bilgi sistemi kullanıcıların iş yükünü azaltmak için yeterli bulunmamakta, gerekli arayüzler tanımlanmadığı için kağıt ortamında nispeten zaman alan yazışmalarla toplanan belgelere dayalı işlem yapılması geleneği sürdürülmektedir. Şu halde mevcut bilgi sistemi üzerinden yabancı edinimlerine ilişkin birçok işlemin yapılamadığı ve bilgi sistemi üzerinden yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin işlemlerin tamamlanması için bilgi sisteminin altlığının oluşturulmasının gerekli olduğu ortaya çıkmaktadır. Bilgi sisteminin güçlendirilmesi sadece yabancı edinimlerini hızlandırmaya değil aynı zamanda yasal edinim

sınırlarına uyulması, gereksiz ve masraflı yazışmaların yapılmaması, emek tasarrufunun sağlaması ve insan odaklı hataların asgari düzeye çekilmesi yönlerinden de zorunlu görülmektedir.

TAKBİS üzerinden yabancılara ilişkin bütün iş ve işlemlerin sonuçlandırılabilmesi için;

- Askeri ve güvenlik bölgelerinin sınırları tespit edilmeli, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parseller belirlenmeli, bu bilgiler kadastro ve imar planlarına işlenmeli ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmeli (ordu komutanlığından görüş alınmasına gerek olmamalı),
- Arazi ve arsa yanında katta bağımsız bölümlerin herbiri için askeri yönden yabancı edinimi yasaklı olan bağımsız bölümler belirlenmeli ve kat mülkiyet kütüğüne şerh edilmeli,
- Emniyet özel güvenlik bölgelerinin sınırları belirlenmeli, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parseller belirlenmeli, bu bilgiler kadastro ve imar planlarına işlenmeli ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmeli (ordu komutanlığından görüş alınmasına gerek olmamalı),
- İlçe düzeylerinde imar planlı parsellere (belediyece yapılan ve mevzi imarlı) ilişkin bütün altlıklar bilgi sistemine girilmeli ve yabancıların edinim amaçları ile taşınmazın plan işlevleri doğrudan tapu müdürlüğü tarafından sorgulanabilmeli,
- İlçe düzeylerinde yabancılara türlerine göre yapılan toplam taşınmaz satışları; işlem tarihi, yeri, yasal tanımlaması (mahalle/köy, ada, parsel), alanı ve türü (arsa, arazi ve katta bağımsız bölüm gibi) ile mülkiyet dışındaki sınırlı ayni hakların işlem yapan yetkili memur tarafından görülebilmesi, sistemin edinim sınırı ile ilgili uyarı vermesinin sağlanması ve edinim sınırı aşılmış kişilerin başvurularının hemen iade edilmesi ile gereksiz işlemlerin yapılmasının önlenmesi,
- Yabancıların ülkeye girişlerinde 9 ile başlayan yabancı kimlik numarasının verilmesi ve bu numaranın MERNİS ile bağlantı yapılarak ülke içindeki bütün işlemlerde kullanılmasının zorunlu olması, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin vergi numaraları sisteme girildiği zaman vergi numaraları ve yabancı kimlik numarası ile pasaport bilgileri, sabıka kayıtları ve özel durumlarına ilişkin bilgilerin edinilmesi ve kimlik doğrulamasının kolaylıkla yapılabilmesinin sağlanması,
- Yabancı edinimlerindeki işlemlerde yabancıların sınıflandırılmasının zorunlu olduğu ve bu amaçla TAKBİS üzerinden yapılacak işlemde uyrukluk sütununun açılması ve bu sütunun altında, yabancıların; daha önce Türk vatandaşı iken vatandaşlıktan çıkan veya çıkarılan kişiler (pembe-mavi kartlılar), çifte vatandaş ve yabancı ülke vatandaşı ile vatandaşların ise evlenme yoluyla Türk vatandaşlığına geçen, sonradan Türk vatandaşlığına geçen ve doğumdan vatandaşlığa sahip olanlar biçiminde sınıflandırılmasına yönelik düzenleme yapılması,
- İlçe düzeylerinde yabancı edinimlerinin uyrukları, sayıları, türleri ve alanlarına göre taşınmazların dağılımlarının görülebilmesi, değişim eğilimi ve trendin raporlanabilmesi ve sonuçlarının ilgililere sunulmasının sağlanması,
- Yabancıların edindikleri taşınmazların TAKBİS üzerinden kıyı, sınır, tarihi ve kültürel değerler, hassas yerler, çevre ve tarım potansiyeli yüksek yerlere olan mesafelerinin incelenmesi ve görüntülenmesi ile yabancı edinimlerinin koordinat verilerinin sisteme entegre edilmesi ile edinimin yoğunlaştığı yerlerin tespiti ve gerektiğinde kısıtlama yapılmasına yönelik raporlamanın yapılabilmesi,
- Tüzel kişilerin edinimlerinde söz konusu kurumların Ekonomi Bakanlığı tarafından bilgi sistemine girilecek amaç ve çalışma konuları ile diğer bilgilerinin sorgulanabilmesi, edinilmek istenen taşınmazların şirket amaçları ile uygunluğu, şirketi temsile yetkili kişilerin pasaport ve kimlik bilgilerinin sorgulanmasının sağlanması,
- Yabancıların arazi edinimlerinde ilgili Bakanlık tarafından yapılacak projenin gelişme durumlarının izlenmesi ve sisteme sonucunun girilmesi sağlanmalı ve tasfiyenin gerekli olması halinde sistemin yetkililere bilgi vermesi ve işlemin tamamlanması veya tanımlanan eşik değerin aşılması durumunda işlemin otomatik olarak iptal edilmesi

gibi yönlerden mutlaka bilgi sisteminde iyileştirmenin yapılması zorunlu görülmektedir. Belirtilen hususlar ve özellikle kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve bütün talimatlar ile işlem akış diyagramlarının mutlaka arayüzler halinde sisteme girilmesi ve mevcut bilgi sisteminin İçişleri, Dışişleri, Maliye (Vergi Daireleri), ilgili diğer bakanlıklar ve icra müdürlüklerinin bilgi sistemleri ile entegre edilmesi ve TAKBİS'in bütün e-devlet servisleri ile uyumlu olmasının sağlanması zorunludur. Mülkiyet devri ve sınırlı ayni hak edinim işlemlerinin hızlı yapılması, kırtasiyeciliğin azaltılması ve hataların asgari düzeye çekilmesi için diğer sistemlerle entegre çalışmanın sağlanması, bilgi sistemi kullanıcılarının temel beklentileri arasında yer almaktadır. Diğer yandan

tapu müdürlüklerinde işlem yapan memurların eğitim ve bilgi düzeylerinin yeterli olmaması nedeni ile hatalı iş ve işlemleri gerçekleştiren memurun taşınmaz edinmek isteyen yabancı ve İdareye karşı olan bütün sorumluluğu tek başına üstlenmemesi gerektiği vurgulanmaktadır. İdarede bilgi sisteminin yeniden yapılandırılması ve altyapısının güçlendirilmesi ve bu yolla iş ve işlemlerin hızlandırılması bakımından önerilen değişikliklerin yapılması, bilgi sisteminin revize edilmesi ve bilgi sisteminin dinamik olarak geliştirilmesi sağlanmalıdır. Esasen alt düzeyde sistemi kullananların, orta ve üst düzey yöneticiler bakımından yukarıda sıralanan verilere rahatlıkla ulaşabilmesi, hem TAKBİS'in yaygın kullanımı, hem de emek ve zaman tasarrufu sağlaması bakımından zorunlu görülmektedir.

Bilgi sisteminin yeniden düzenlenmesi ve yeni sistem tasarımında önemli olan kullanıcıların beklentilerinin karşılanması, güvenliğin en üst seviyede olduğu ve farklı düzeylerdeki görevli/yetkililere bilgi sunumuna imkan veren bir yapının ortaya çıkarılması olmalıdır. Anket sonuçları, yabancılara yönelik işlemlerde yapılması gereken işlem aşamaları ve kullanılacak evrakların neler olduğu konusunda açıkça yönlendirme yapılmasına gereksinim olduğunu göstermektedir. Birçok ankette doğrudan ekranın nasıl tasarlanması gerektiğine yönelik önerilerin bile yapılmış olmasının önemini vurgulamak gerekir. Özellikle yeni bilgi sistemi mutlaka bürokrasinin asgari düzeye çekilmesine olanak vermeli ve kurumlararası bütün yazışmaların elektronik imza ile bilgi sistemi üzerinden alınmasının sağlanması zorunlu görülmektedir.

İdarenin taşra örgütlerinde yeni yasal düzenlemelerin etkileri genel olarak olumsuz ve olumsuza yakın olarak değerlendirilmektedir. Özellikle 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinde 3 Mayıs 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin genel olarak olumsuz yönlerine vurgu yapılmakta, ekonomik gelişme-kriz-yabancı sermaye girişi-yabancıların taşınmaz ediminin teşviki ilişkili bulunmamaktadır. Birçok kişi tarafında milliyetçi/ulusalcı duygularla "yabancılara (gerçek ve tüzel kişiler için) mülkiyet devri yerine uzun süreli kiralama ve sınırlı ayni hak tesisinin önerilmesi" ve bu öneriyi yapanların konumları ile İdarede hizmet süreleri birlikte değerlendirildiğinde bu alanda yapılması gereken daha çok şeyin olduğu ve yabancı edinimleri konusunda görüş birliğinin sağlanmasının mümkün olamayacağı ortaya çıkmaktadır.

Bütün tapu müdürlüklerinin TAKBİS'e geçmiş olması nedeni ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimde yapılması gereken bütün işlemlerin analizi ve raporlanması TAKBİS üzerinde yapılabilecektir. Ancak bunun için ihtiyaç analizinde ortaya çıkan bütün hususların arayüz olarak TAKBİS'e entegre edilmesi ve geliştirilen bilgi formu ve iş/işlem akışlarının arayüzlerde bulunması ve kurum görüşlerinin TAKBİS üzerinden alınmasının altlığının tesis edilmesi gerekecektir. Uzman araştırma ekibi ve danışman desteği ile TAKBİS yazılımları ve işleyişi ile TKGM Yabancılar Daire Başkanlığı ve Tasarruf İşlemleri Daire Başkanlığı genelgeleri ekinde verilen bilgi formlarına ilişkin iş ve işlem akışları analiz edilmiş ve TAKBİS III kapsamında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine yönelik olarak yapılması gereken yazılımların genel yapısı tespit edilmiştir. Seçilmiş ülke modellerindeki uygulamalar ile önceki ve halihazır sistemden yararlanılarak önerilen yeni uygulama süreçlerine ilişkin sistem modelinin mimari yapısı tasarlanmış ve ana yapısı ortaya konulmuştur. Öncelikle tasarlanan izleme ve değerlendirme sisteminin ana hatlarını; TAKBİS, imar, mülkiyet altlığı, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, özel güvenlik alanları, çevre koruma alanları, tapu verileri ve diğer e-Devlet uygulamaları ile ilişkileri saptanmış ve sistem tasarımının temel esasları tespit edilmiştir.

Tasarlanan yeni sistem modeli ile yabancıların taşınmaz edinimde karar-destek mekanizmasına taşınmazlarla ilgili imar verileri (belediyeler, özel idare ve valilik), yabancıların uyruklarına göre yasal ve fiili karşılıklılık durumu (Dışişleri Bakanlığı), askeri yasak (Genelkurmay Başkanlığı) ve özel güvenlik bölgeleri (Emniyet Genel Müdürlüğü), yabancı tüzel kişilerin faaliyet alanları ile ilgili belgeler (TC Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) ve edinilmek istenen taşınmazın tarım (TC Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı), turizm, tarihsel ve kültürel özellikleri (TC Kültür ve Turizm Bakanlığı) ile koruma alanları ve hassas çevre özellikleri (TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) gibi konumsal ve konumsal olmayan verilerin entegrasyonu hedeflenmiş ve bütün bu verilerin ilgili kuruluşlar tarafından en kısa sürede sisteme girilmesi ve sık aralıklarla güncellenmesi için yapılması önerilecek yasal düzenlemeler ve işlemlerin altlığı hazırlanmıştır. Belirtilen modelin kurulması halinde yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edindikleri mülkiyet ve ayni hakların toplam yüzölçümlerinin 30 hektar veya tanımlanacak risk sınırın yaklaşması halinde yeni edinimler için kullanıcılara uyarı verilmesi ve 30 hektarı geçmesi halinde ise otomatik olarak edinim işlemlerinin tamamlanması önlenebilecek ve yazılımda ilgili

altılıklardan yapılacak sorgulama ile tapu müdürlükleri düzeyinde edinimi 30 hektarı aşan kişinin işlemi yapılmayacak ve böylece TKGM ile yapılan birçok yazışma ortadan kaldırılmış olacaktır. İkincisi, yazılımda merkez ilçe ve ilçelere göre yabancıların edinebilecekleri taşınmazların üst sınırlarına ilişkin normlar sisteme altlık olarak girildiğinden, bu oranın aşılması halinde yeni işlem yapılmayacak ve ilçe, il, bölge ve ülke düzeylerinde sisteme erken uyarı mekanizmasının entegre edilme olanağı elde edilmiş olacaktır.

Genel mimari yapısı saptanan ve kullanılması önerilen izleme ve değerlendirme sistemi modelinin TAKBİS III Projesi kapsamında yazılım geliştirme sürecinde değerlendirilmesi sağlanacak ve böylece yapılan çalışmaların uygulamaya aktarılması sağlanmış olacaktır. İzleme ve değerlendirme sisteminin ana esaslarına uygun yazılım geliştirme aşamasında, tanımlanan yeni izleme ve değerlendirme sistemi veya mevcut yapının yeniden gözden geçirilmesi ve varsa aksayan yönlerinin iyileştirilmesiyle yeni sistem için bütün süreçlerin (ilgili ve/veya sorumlu kurum ve kuruluşlar da dahil olmak üzere) azami düzeyde otomasyona dayalı bir şekilde gerçekleşmesini sağlamak için gereken uygulama yazılımı ve söz konusu uygulama yazılımı için gereken platformun özellikleri de tanımlanan amaçlara ulaşmaya imkan vermelidir. Yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin mevzuatın öngördüğü kısıtlamaların zamanında ve doğru bilgilerle donanmış erken uyarı sistemlerini harekete geçirmesi, karar vericileri ve/veya politika belirleyicileri geleceğe yönelik etkiler açısından dinamik olarak besleyici nitelikte çalışacak bilgi sistemi kurulabilmesi için gereken her türlü teknik teçhizat, idari ve hukuki düzenleme ile insan kaynakları ve gerekiyorsa, sosyal dönüşüm projeleri içerecek ihtiyaçların analizi bu aşamada gerçekleştirilecektir. İdarenin önceki ve hâlihazır bilgi sisteminde sorunlarının olduğu, mevcut sistemin erken uyarı mekanizması ve risk sınırlarını kapsamadığı ve dolayısıyla yönetici açısından uygun olmadığı ortaya konulmuştur. Diğer yandan mevcut sistem kullanıcı için de yeterli esneklikleri sağlamamaktadır. Mevcut bilgi sisteminin tanımlanan sorunlarının düzeltilmesi için alınması gereken önlemler tespit edilmiş olup, inceleme sonuçlarına dayalı olarak aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir:

- Mevcut bilgi sisteminin bazı temel işlevleri korunmakla birlikte sistem yeni bir mimari ile yeniden geliştirilmelidir.
- Geliştirilecek yeni sistemin mimarisi web tabanlı (web based) ve servis odaklı (service oriented) olarak kurulmalıdır.
- Geliştirilecek sistem farklı kullanıcı rolleri tanımlamaya olanak sağlamalıdır (tapu müdürlükleri, merkez ofis ve yönetici gibi).
- Geliştirilecek sistemin ayrıntılı bir kullanıcı yönetim paneli olmalı ve bu panelden farklı düzeylerde yetkilere sahip olan kullanıcılar oluşturulmalı ve yönetilebilmelidir.
- Geliştirilecek sistem hiçbir ek yazılım kurmaya gerek kalmadan herhangi bir işletim sisteminde ve herhangi bir tarayıcıda çalışabilmelidir.
- Tapu müdürlüklerinin veri girişi için kullanacağı arayüzler oluşturulmalıdır.
- Veri girişi arayüzlerinde yanlış veri girişini engelleyecek temel kontroller gerçekleştirilmelidir.
- Yabancılara taşınmaz satışı ile ilgili kritik kontroller sistemde esnek olarak tanımlanabilmelidir.
- Tanımlanan kritik değerler sistem tarafından otomatik olarak kontrol edilebilmeli ve gerekli uyarılar sistem tarafından yapılabilmelidir.
- İmar bilgilerinin girilebilmesi için ilgili kurumlara veri giriş arayüzleri oluşturulmalıdır.
- Veri girişi yapan birimlerin girdiği verilerin merkezde kontrol edilmesini sağlayacak arayüzler içermelidir
- Merkezde kontrol edilen veride sorun olması halinde kullanılacak geri bildirim mekanizmaları oluşturulmalı gerektiğinde de merkezden müdahale edilerek sistem kotrol edilebilir olmalıdır.
- Merkez kullanıcılarının gerekli sorgulamaları yapabilmeleri için esnek mekanizmalar tanımlanmalıdır.
- Kullanıcıların sık kullanılan sorguları saklayabilmesi ve gerektiğinde hızlıca çağırabilmesi sağlanmalıdır.
- Sistemde zaman içerisinde değişme ihtimali olan durumlar çeşitli parametrelerle kontrol edilebilmelidir.
- Sistem için bir konfigürasyon yönetim paneli geliştirilmelidir.
- Sistem var olan yapıyı değiştirmeden eklentilerle genişletilebilir bir yapıda olmalıdır.

- Sistemde veri girişi ve sorgulama ekranları bir Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) üzerine oturtularak kısıtlayıcı işlemler ile ön uyarı mekanizmasının konumsal veriler ile de ilişkilendirilmelidir.

İdarede taşınmaz bilgi sistemi alanında son on yıllık dönemde önemli gelişme sağlanmış olup, mevcut bilgi sistemi yapısının incelenen ülke örneklerine yaklaştırılmasına özen gösterildiği vurgulanmalıdır. Öncelikle proje önerisinin hazırlandığı 2009-2010 döneminde idarede yabancı edinimlerine yönelik iki bilgi sisteminin olması ve iki sisteminin verileri arasındaki tutarsızlık sorununa kalıcı çözüm bulunmuştur. Yabancıların taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine (ipotek hariç) ilişkin işlemlerle ilgili bilgi formu düzenlenmesi ve Yabancı İşler Daire Başkanlığı'na gönderilmesi uygulamasına 15.03.2012 tarih 2012/3 sayılı Genelge ile son verilmiştir. TAKBİS sistemi ve yabancı mülkiyet programındaki verilerin eşleştirilmesi, eksik ve yanlış kayıtların düzeltilerek düzenli kontrol ve takibine yönelik çalışmalar devam etmektedir. Bu sistemde sadece yabancı gerçek kişilerin edinimleri değil, aynı zamanda toplam 36.325 adet dolayındaki yabancı sermayeli şirketin yaklaşık 30.000 adedinin 12.11.2008 tarihinden sonraki taşınmaz edinimlerine ilişkin envanter çalışmaları da yapılmaktadır. Bütün verilerin tek bilgi sistemine entegre edilmesi ile ilçe, il ve bölge düzeylerinde gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerinin birlikte analizi ve yerel gelişmelerin taşınmaz edinimleri ile entegrasyonu ile hızlı politika geliştirme ve revizyon çalışmalarının yapılması sağlanabilecektir. Bilgi sisteminde yüksek performans alınması için il ve ilçe düzeylerinde özel mülkiyete konu arazi, arsa ve konut alanlarının ile toplam taşınmaz varlığının tanımlanması, yabancı gerçek kişiler için edinim üst sınırının sisteme işlenmesi (ülke içinde bütün ilçelerde 30 hektar sınırının kodlanması), kimlik bilgilerinin işlenmesi, özellikle taşınmaz türü kısıtlamaları sorgusunun bulunması (geliştirilmemiş taşınmaz edinimindeki sonraki iki yıllık döneme ilişkin sorgulama menüsünün oluşturulması ve hatta ilgili bakanlıklara uç verilmesi) ve kıyı ve sınır bölgelerindeki sınırlamaların sisteme entegrasyonu sağlanmalıdır.

TAKBİS-III; TÜRKSAT A.Ş. ile 28.12.2009 tarihinde ön protokol ve 21.05.2010 tarihinde ise ana sözleşme ile 3 yıllık süre için uygulamaya geçilmiştir. Projenin denetim ve yönlendirme konusundaki önemli eksiklikleri gidermek için TÜBİTAK ile 09.08.2010 tarihinde Teknik Danışmanlık Hizmet Protokolü imzalanmıştır. Bu aşamada yabancı gerçek ve tüzel kişilikler ile ilgili olarak öncelikle 4112 Sayılı Kanun, 5203 Sayılı Kanun ve 5901 Sayılı Kanuna tabi vatandaşların taşınmaz edinimleri ile ilgili olarak izleme ve değerlendirme çalışmalarının yapılması zorunlu görülmektedir. Bu çalışmalarda; (i) yabancı gerçek kişi edinimlerinde düzenlenen resmi senet ve istem belgesinde pasaport bilgilerini ile daha önce yer verilmeyen uyruk bilgisi ve vatandaşlık tipi bilgilerini kapsayacak şekilde düzenlenmeli, (ii) ilgili Başkanlık birim çalışanlarına Tapu Müdürlüklerine destek sağlamak üzere sistem üzerinden uzaktan erişim yetkisi verilmesi, (iii) TAKBİS TSUY programı üzerinden hazırlanan işlemlerde memur hatasını minimize etmek üzere alınan kontroller neticesinde kişinin Vatandaşlık Tipi "T.C. Vatandaşlığından İzin ile Çıkmış" olarak seçildiğinde "4112/5203/5901 Sayılı Kanuna Tabi mi" kutucuğu koyularak zorunlu bilgi girişi yapıldıktan sonra sistemden çıkmasına izin verilmesi ve ayrıca İşlem Belge Tanımları ekranında belge tipi olarak "5901 Sayılı Hakların Kullanımına İlişkin Belge" ve "Nüfus Kayıt Örneği" seçeneklerinin de eklenmesi, (iv) TAKBİS TSUY programında 'Kişinin Vatandaşlık Bilgisi' daha evvel birden fazla girilebiliyor iken yapılan değişiklikle ikinci bir vatandaşlık tipi girişine izin verilmeyerek kontrol sistemi tesis edilmesi, (v) İdare'nin Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından kullanılmak üzere araştırma sonuçlarına göre önerilen istatistik ve ekonometrik programlarının güncellenerek ihtiyaca cevap verebilecek yapıya dönüştürülmesi, (vi) TAKBİS veri tabanında yabancılara ilişkin verilerin rehabilite edilmesi ve (vii) 2013/13 sayılı Genelgenin "Mavi Kart düzenlenmesine ilişkin Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğünce 12.04.2013 tarihinden itibaren uygulama başlatıldığından bu tarihten sonra düzenlenmiş olan Mavi Kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilecektir" hükmünün TAKBİS'e entegre edilmesi sağlanmalıdır. TAKBİS-III sözleşmesinin 21.05.2013 tarihinde bitişi ile birlikte yeni sözleşme imzalanmamış ve sözleşmenin 11. maddesi kapsamında aylık uzatımlar çerçevesinde halen idame çalışmaları devam ettirilmektedir.

4. İDAREDE GEREKSİNİME DAYALI BİLGİ SİSTEMİ MODELİNİN GELİŞTİRİLMESİ

Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak kullanılan mevcut bilgi sisteminin incelenmesi ve eksiklerin belirlenmesi amacıyla İdarede yapılan görüşme ve incelemeler, incelenen ülke modelleri ile merkez ve taşra örgütlerinde yapılan anket ve yüz yüze görüşme çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak bilgi sistemi ve daha ileri derecede karar destek sisteminin genel yapısı ve işleyişi ortaya konulmuştur. Bu kapsamda gerek İdarenin merkez teşkilatında yönetici ve uzmanlarla yapılan görüşme sonuçları, gerek TAKBİS üzerinde yapılan analiz ve sorgulamalar, gerekse anketlerin analiz edilmesi ile ortaya çıkan sonuçlar değerlendirilerek mevcut bilgi sistemi için gereksinimler ortaya konulmuştur. İnceleme sonuçlarına göre ortaya çıkan gereksinimler ilgili oldukları konu başlıklarına göre; *"Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler"*, "*Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler*", "*Veri Tabanı Gereksinimleri*", "*Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri*", "*Coğrafi Bilgi Sistemi Gereksinimleri*" ve "*Karar Destek Sistemi Gereksinimleri*" olmak üzere beş başlık altında toplanmıştır.

4.1. Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler

Bu bölümde listelenen maddeler, TAKBİS içinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminin sağlaması gereken gereksinimler olarak düşülmüştür. Bu kapsamda belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Yabancılara satış işlemlerinde sistem içerisinde ilgili mevzuata göre gerekli bilgilendirme ve uyarıların yapılması gerekir,
- Yabancıların taşınmaz edinimleri ile ilgili tüm kanun, tüzük, yönetmelik, genelgeler, talimatlar vb. mevzuat sistem içerisinde güncel olarak tutulmalı ve erişilebilir olmalıdır,
- Yabancı taşınmaz satış işlemlerinde genel müdürlük ve bölge müdürlüklerine sorulan soruların TAKBİS üzerinden iletilebilmesi ve yanıtların yine TAKBİS üzerinden alınabilmesi sağlanmalıdır,
- Yabancılara taşınmaz satışı ile ilgili olarak mevzuatta meydana gelecek değişikliklerin sistem üzerine hızlıca yansıtılabilmesini sağlayacak bir esnek mimari yapı oluşturulmalıdır,
- Sistemin bütüncül bir yapı içinde hazırlanması ve kullanıcıların yetkileri seviyesinde ihtiyaç duyacakları tüm bilgilere rahatça erişebilmesi sağlanmalıdır.

4.2. Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler

Bu bölümde listelenen maddeler, TAKBİS içerisinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminin veri girişi arayüzlerinin sağlaması gereken gereksinimler olarak düşülmüştür. Bu kapsamda belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir.

- Taşınmaz edinmek isteyen yabancılarla ilgili olarak kimlik bilgileri mümkünse otomatik olarak alınabilmelidir. Bunun mümkün olmaması halinde kimlik bilgilerinin girildiği ekranlar sadece gereksinim duyulan bilgileri içermeli ve ekranlar veri girişi için kullanıcı dostu olarak tasarlanmalıdır,
- 4112-5203-5901 kimlik belgesi ile sisteme kayıtların pratik olarak yapılabileceği ekran tasarımları gereklidir,
- Yabancıların uyruk bilgilerinin sisteme rahatlıkla girilebilmesi için hazır listelerden yararlanılması gereklidir,
- Yabancıların uyruk bilgilerine göre kimlik bilgisi giriş ekranlarının özelleşebilmesi gereklidir,
- Yabancı edinimlerindeki işlemlerde yabancıların sınıflandırılmasının zorunlu olduğu ve bu amaçla TAKBİS üzerinden yapılacak işlemde uyruk sütununun açılması ve bu sütunun altında, yabancıların; daha önce Türk vatandaşı iken vatandaşlıktan çıkan veya çıkarılan kişiler (pembe-mavi kartlılar), çifte vatandaş ve yabancı ülke vatandaşı ile vatandaşların ise evlenme yoluyla Türk

vatandaşlığına geçen, sonradan Türk vatandaşlığına geçen ve doğumdan vatandaşlığa sahip olanlar biçiminde sınıflandırılabilmesi gereklidir.

4.3. Veri Tabanı Gereksinimleri

Bu bölümde listelenen maddeler, TAKBİS içinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminin kullandığı veri yapısı ve veri tabanı tasarımının sağlaması gereken gereksinimler olarak düşünülmüştür. Bu kapsamda belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Tapu kayıtlarına yabancıların uyruklarının işlenmesi,
- Sistemde taşınmaz edinimi yasak ülke bilgilerinin tutulması,
- Yabancı kimliklerle ilgili olarak sistemde tutulacak kritik alanların belirlenmesi ve fazla bilginin tutulmaması,
- Çift uyruklu kişilerin tüm uyruk bilgilerinin sistemde tutulması,
- Satın alınan taşınmazın konumunun tutulması,
- Yabancının daha önce edindiği taşınmaz bilgilerinin sistemde tutulması,
- Yabancının satın aldığı bütün taşınmazların yüzölçümünün sistemde tutulması,
- Etaplı, pembe, mavi kart bilgilerinin sistemde tutulması,
- Gerçek ya da tüzel kişinin adına kayıtlı taşınmaz harici bilgilerin sistemde tutulması,
- Yabancı taşınmaz satışlarında işlemler için gerekli süreç ve evrak bilgilerinin sistemde tutulması,
- Yabancı şahsın Türk asıllı olup olmadığı veya tercüman ihtiyacı olup olmadığı ile ilgili bilgilerin sistemde tutulması,
- Yabancı tüzel kişiliklerin ortaklarının uyruk bilgilerinin sistemde tutulması,
- Tüzel kişilikte hisse veya ortaklık paylarının uyruklarına göre dağılımı bilgisinin sistemde tutulması,
- Yabancının isim soy isim değişikliklerini bildiren belgelerin sistemde tutulması,
- Yabancı uyruklu tüzel ve gerçek kişilere ait alım-satım bedellerinin sistemde tutulması,
- Yabancılarla ilgili edinilen alanların hangi amaçla edinildiği, amaca uygun kullanımının olup olmadığı bilgilerinin sistemde tutulması,
- Yabancıların taşınmaz edinim sebep (intikal ve satış gibi) bilgilerinin sistemde tutulması ve
- Mevcut veri tabanı kayıtlarının eski bilgi sisteminde kullanılan kayıtlar ile eşleştirilerek tutarsız kayıtların belirlenmesi ve düzeltilmesi (Suriye uyruklular, mavi kart pembe kart bilgileri gibi) sağlanmalıdır.

4.4. Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri

Bu bölümde listelenen maddeler, TAKBİS içinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü dışındaki kurum ve kuruluşlarla veri alış verişi yaparken sağlaması gereken gereksinimler olarak düşünülmüştür. Bu kapsamda belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Yabancıların ülkeye girişlerinde 9 ile başlayan yabancı kimlik numarasının verilmesi ve bu numaranın MERNİS ile bağlantı yapılarak ülke içindeki bütün işlemlerde kullanılmasının zorunlu olması ve gerçek zamanlı olarak sisteme aktarılabilmesi ve kontrol edilebilmesi,

- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin vergi numaraları sisteme girildiği zaman vergi numaraları ve yabancı kimlik numarası ile pasaport bilgileri, sabıka kayıtları ve özel durumlarına ilişkin bilgilerin edinilmesi ve kimlik doğrulamasının kolaylıkla yapılabilmesinin sağlanması,

- Yabancılara ait işlemlerde çeşitli kurumlarla yapılan tüm yazışmaların web servisleri kullanılarak gerçekleştirilebilmesi,

- Geriye dönük pasaport takibi ve kontrolünün elektronik olarak yapılabilmesi,

- Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri hakkında ilgili komutanlıktan uygunluk belgelerinin elektronik olarak alınabilmesi,

- Yabancıların taşınmaz edinimlerinde diğer kurumlardan istenen komutanlık yazısı, tarım arazisi ise tarım il ve ilçe müdürlüklerinde görüş alınması, Valilik izin yazısı, belediye imar durumu belgesi, Ticaret Sicil Memurluğundan pasaport veya yabancı kimlik bilgileri gibi bilgilerin elektronik olarak alınabilmesi,

- Tüzel kişiliğin amaç ve faaliyet konularına ilişkin açıklamalara ticaret sicili gazetesi üzerinden elektronik erişimin sağlanması,

- Taşınmaz edinecek yabancı kişinin yasaklı, aranan, terör elemanı olup olmadığı gibi bilgilerinin elektronik olarak görülebilmesi,

- Tüzel kişilerin edinimlerinde şirketlerin Ekonomi Bakanlığı tarafından sisteme girilecek amaç ve çalışma konuları ile diğer bilgilerinin sorgulanabilmesi, edinilmek istenen taşınmazların şirket amaçları ile uygunluğu, şirketi temsile yetkili kişilerin pasaport ve kimlik bilgilerinin sorgulanması sağlanmalı,

- Yabancıların arazi edinimlerinde ilgili Bakanlık tarafından yapılacak projenin gelişme durumlarının izlenmesi ve sisteme sonucunun girilmesi sağlanmalı ve tasfiyenin gerekli olması halinde sistemin yetkililere bilgi vermesi ve işlemin tamamlanması sağlanmalıdır,

- Diğer kurumlarla gerekli tüm yazışmaların elektronik olarak yapılabilmesi,

- İstatistikler ve istatistiksel analizler için gerekli bilgilere diğer kurumların veri tabanlarından ulaşılabilmesi.

4.5. Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Gereksinimleri

Bu bölümde listelenen maddeler, TAKBİS içerisinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminde bulunan Coğrafi Bilgi Sistemi modülünün sağlaması gereken gereksinimler olarak düşünülmüştür. Bu kapsamda belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Coğrafi bilgi ile ilgili olarak ihtiyaç duyulan her türlü bilginin tematik haritalar ile görülebilmesi,

- Ülke bazında yabancılara yapılan satışların yüzölçümünün taşınmazların türlerine (arazi, arsa, katta bağımsız bölüm, toplam alan, uygulanan proje sayısı ve sektörlere göre dağılımı) göre ayrı ayrı ve toplam olarak görülebilmesi,

- Yabancılara yapılan toplam satış miktarının il/ilçe düzeyinde miktar ve yüzölçümü olarak görülebilmesi,

- Yabancılara satılması mümkün olmayan alanlara şerh konulabilmesi,

- Ordu komutanlığından görüş alınmasına gerek olmadan askeri ve güvenlik bölgelerinin sınırları tespit edilebilmeli, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parseller belirlenebilmeli, bu bilgiler kadastro ve imar planlarına işlenmeli ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilebilmeli,

- Arazi ve arsa yanında katta bağımsız bölümlerin her biri için askeri yönden yabancı edinimi yasaklı olan bağımsız bölümler belirlenebilmeli ve kat mülkiyet kütüğüne şerh edilebilmeli,

- Emniyet özel güvenlik bölgelerinin sınırları, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parseller belirlenebilmeli, bu bilgiler kadastro ve imar planlarına işlenebilmeli ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilebilmeli,
- Yabancılar tarafından satın alınacak olan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların merkeze ve belirli alanlara mesafesinin görülebilmesi,
- Yabancılara satılacak taşınmazla ilgili olarak parsel koordinat verilerinin görülebilmesi,
- Yabancıların edindikleri taşınmazların TAKBİS üzerinden kıyı, sınır, tarihi ve kültürel değerler, hassas yerler, çevre ve tarım potansiyeli yüksek yerlere olan mesafelerinin incelenebilmesi,
- İlçe düzeylerinde imar planlı parsellere (belediyece yapılan ve mevzi imarlı) ilişkin bütün altlıklar bilgi sistemine girilebilmeli ve yabancıların edinim amaçları ile taşınmazın plan işlevleri doğrudan tapu müdürlüğü tarafından sorgulanabilmeli,
- İl genelinde toplam mülkiyet alanının görülebilmesi,
- Taşınmaz satın alan gerçek ya da tüzel kişinin önceden sahip olduğu taşınmazların yerinin, sayısının ve toplam yüzölçümünün görülebilmesi,
- Taşınmaz satın alan gerçek ya da tüzel kişinin hangi bölgeden ne kadar taşınmaz satın aldığı bilgisinin görülmesi,
- Yabancı tarafından satın alınmak istenen taşınmazın ada parsel, kat mülkiyeti ise bağımsız bölüm numarası, maliki, arsa payı ve yapı alanı (brüt ve net alan olarak), arazi ve arsa ise yüzölçümü ve imar durumu bilgilerinin görülebilmesi,
- TAKBİS sisteminden önce pasife hale gelmiş kayıtlar için konum, mesafe ve koordinat bilgilerinin görülmesi,
- Yabancıların satın almak istedikleri taşınmazların belediye veya mücavir alan sınırı içinde olup olmadığı ile belediye sınırları dışında köy yerleşim merkezlerine göre yerinin görülebilmesi,
- Yabancılar tarafından satın alınan taşınmazın toplam alanının belirli bir büyüklüğü (örneğin 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesine göre 30 hektarı) geçip geçmediğinin görülebilmesi,
- Satışı yapılacak ayni hak irtifak ya da taşınmazın taşınan sınırlar dahilinde olup olmadığının görülmesi,
- Taşınmazın taksimat durumunun görülmesi,
- Özel anlaşmalara tabi olan bölgeler için taşınmazın stratejik kurumlara olan mesafesinin görülmesi.

4.6. Karar Destek Sistemi (KDS) Gereksinimleri

İdare bünyesinde gerçekleştirilen analiz ve görüşmeler sonucunda yabancıların taşınmaz edinimi konusunda kullanılan mevcut bilgi sisteminin eksikleri proje kapsamında ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda daha önce kurumda TAKBİS sisteminden bağımsız olarak kullanılan bilgi sisteminin mevcut iş süreçleri çok fazla değiştirilmeden TAKBİS üzerine geçirildiği tespit edilmiştir. Bilgi sisteminin TAKBİS üzerinden kullanılmaya başlanması ile birlikte uç birim kullanıcılarının daha önce basılı formların posta yolu ile gönderilmesi ile işleyen yapının değiştiği ve gerekli bilgilerin tapu müdürlükleri tarafından doğrudan sisteme girilebildiği tespit edilmiştir. Bu yeni yapıyla birlikte sistemde uç kullanıcı bilgileri hızlı bir biçimde toplanabilmektedir. Buna karşılık yenilenen sistemde hala gerek kullanıcılar gerekse yöneticiler açısından eksiklikler olduğu tespit edilmiştir. Proje kapsamında gerçekleştirilen analiz çalışmalarında elde edilen sonuçlara göre TAKBİS üzerindeki yeni bilgi sistemi ile ilgili olarak tespit edilen eksiklikler yukarıda kapsamlı olarak tartışılmıştır. Belirtilen gereksinimler genel olarak değerlendirildiğinde sistemin işleyişi ile ilgili olarak; veri giriş ve sorgulama arayüzlerindeki eksiklikler, diğer kurumlarla veri paylaşım

problemleri, karar destek ve uyarı mekanizmalarının eksikliği ve coğrafi bilgi sistemi eksikliği ana başlıklar olarak göze çarpmaktadır.

Halihazır bilgi sisteminde veri giriş ve sorgulama arayüzlerindeki eksikliklerin giderilmesi konusunda proje kapsamında yürütülen sistem sorgulama ve gereksinim analizi çalışmasında ortaya konan eksiklik ve önerilerin dikkate alınması gerekmektedir. Halen kullanılmakta olan TAKBİS üzerindeki modülün veri tabanı ve arayüzlerine bazı eklemelerle bu eksiklerin giderilmesi mümkün görülmektedir. İdare bünyesinde yürütülen çalışmalar ve inceleme sonuçlarına dayalı olarak karar destek sistemi ile aşağıdaki hedeflere ulaşılması sağlanmalıdır:

- Sistemin karar destek aşamasında kullanılacak kuralları ve verileri bağımsız olarak tutabilmesi sağlanmalıdır.

- Karar destek aşamasında kullanılacak olan kurallar yazılımdan bağımsız olarak konfigürasyon dosyalarında tutulabilmeli ve gerektiğinde yazılım güncellemeye gerek kalmadan kurallar güncellenebilmelidir,

- Taşınmaz satışının yasak olduğu uyrukların sistem içerisinde tanımlanabilmesi ve yasaklı uyruklara satış işlemlerinde sistemin otomatik olarak uyarı vermesi gereklidir,

- Yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin Türkiye geneli ile il veya ilçelerde almış olduğu toplam taşınmaz sayısı ve taşınmazların toplam alanı görülebilmelidir,

- Türkiye geneli ile il veya ilçelerde alınmış ve satılmış olan taşınmazların yıllara göre dağılımı görülebilmelidir,

- Yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının sayısı ya da alanı belirli bir değerin üzerine çıkınca sistem tarafından otomatik olarak bir uyarı verilmelidir.

- Bu uyarı Türkiye geneli, bölge, il, ilçe ya da belirli bir alan için uygulanabilmeli ve ilgili kurallar yetkili kullanıcılar tarafından belirlenebilmelidir,

- Taşınmaz satın almış tüzel kişiliklere ait hisse veya ortaklık paylarının uyruklara göre dağılımı görülebilmelidir,

- Yabancılara yapılan taşınmaz satışları ile ilgili olarak gerçek ve tüzel kişilerin toplam miktar ve alan gibi istatistikleri görülebilmelidir,

- Belirlenen alanlarda uyruk, dil vb. kriterlere göre gruplaşmaların olup olmadığı belirlenebilmelidir,

- Bakanlıktan süresi içinde onaylanmayan projelere ilişkin taşınmazın tasfiyesi için uyarılar üretilmelidir,

- Taşınmazların tüm özellikleri ile ilgili istatistikler ülke, bölge, il ve ilçe bazında alınabilmelidir.

- Taşınmaz satın alan yabancıların uyruklarına, demografik bilgilerine göre detaylı istatistikler ülke, bölge, il ve ilçe bazında alınabilmelidir,

- İlçe düzeylerinde yabancılara türlerine göre yapılan toplam taşınmaz satışları; işlem tarihi, yeri, yasal tanımlaması (mahalle/köy, ada, parsel), alanı ve türü (arsa, arazi ve katta bağımsız bölüm gibi) ile mülkiyet dışındaki sınırlı ayni hakların işlem yapan yetkili memur tarafından görülebilmesi, sistemin edinim sınırı ile ilgili uyarı vermesinin sağlanması ve edinim sınırı aşılmış kişilerin başvurularının hemen iade edilmesi ile gereksiz işlemlerin yapılmasının önlenmesi gereklidir,

- İlçe düzeylerinde yabancı edinimlerinin uyrukları, sayıları, türleri ve alanlarına göre taşınmazların dağılımlarının görülebilmesi, değişim eğilimi ve trendin raporlanabilmesi ve sonuçlarının ilgililere sunulması sağlanmalıdır,

- İstatistiksel analiz yaparak her taşınmaz için bir sonraki ayın satış tahminleri alan büyüklükleri, değerleri bulunabilmelidir,

- Yabancılar gerçek ve tüzel kişiler satın aldıkları taşınmazlara bağlı olarak gruplanabilmelidir,

- Yabancıların taşınmaz edinim sebeplerine (intikal, satış vb.) göre gruplanabilmesi ya da filtrelenebilmesi gereklidir,
- Yabancıların zaman içindeki hareketleri incelenerek onların davranışları ile ilgili tahminler yapılabilmelidir,
- Ulusal, bölgesel ve ülkenin en küçük yerleşim birimi için gerekli istatistikler zaman ve mekan boyutunda oluşturulabilmelidir,
- Taşınmaz özellikleri ve yabancı uyrukluların bilgilerine göre çapraz analizlerin yapılabileceği altyapı oluşturulmalıdır,
- İki veya daha fazla değişken arasındaki ilişkiyi belirlemek ve bu ilişkiyi kullanarak o konu ile ilgili ileriye yönelik projeksiyonlar yapmak amacıyla, klasik modeller, ekonometrik modeller ve hedonik modellerin tanımlanması gereklidir,
- Zamana ve mekâna bağlı istatistiksel analizlerin yapılabilmesi için gerekli alt yapı oluşturulmalıdır,
- Ulusal, bölgesel ve ülkenin en küçük yerleşim birimi için hem taşınmaz hem de taşınmaz edinen gerçek ve tüzel kişiler için kümeleme analizlerinin yapılabileceği alt yapı oluşturulmalıdır,
- İstatistiklerin elde edilmesinde, istatistiksel modellerin tahmininde diğer kurum bilgilerinin de entegrasyonu sağlanmalıdır,
- İstatistiksel karar destek sistemleri adı altında bir kategori oluşturulmalıdır.

5. MEVCUT TEKNOLOJİK YAKLAŞIMLAR VE DEĞERLENDİRMELER

Yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi sürecinde halen idarede kullanılan TAKBİS kapsamındaki mevcut bilgi sisteminin geliştirilmesi ve belirlenen gereksinimlerin karşılanmasına yararı olacağı düşünülen teknolojik yaklaşımlar kapsamlı olarak incelenmiştir. Bu kısımda anlatılan yöntem ve yaklaşımlarda yola çıkılarak sonuç ve öneriler kısmına kuramsal bir altyapı oluşturması temel hedef olmuştur.

Bilgisayar ve istatistik alanındaki gelişmelere bağlı olarak bilgiye daha kolay ve hızlı ulaşılabilmesine yönelik çalışmalar kapsamında 1950'lerin ortalarında bilgisayar kullanımı çeşitli sektörlerden firmalar düzeyinde yaygınlaşmaya başlamış, gelişmeler neticesinde öncelikle "Yönetim Bilişim Sistemi (YBS)" ve 1970'lere gelindiğinde "*Karar Destek Sistemi (KDS)*" kavramları ortaya çıkmıştır. KDS'nin tanımının yapılmasında; "*yarı-yapılı problem*" kavramı önemli bir unsur olmaktadır. Yapılı problemler rutin ve tekrarlıdır ve belirsizlik içermezler (bu tür problemlerin tek bir çözüm yöntemi vardır). Daha az yapılı (yarı-yapılı) bir problemin alternatif çözüm yöntemleri vardır ve çözümler birbirine denk olmayabilmektedir. Tamamıyla yapısız bir problemin ise ya çözüm yöntemleri bilinmemektedir ya da etkin olarak değerlendirilemeyecek kadar fazla sayıda çözüm yöntemi mevcuttur.

KDS, birinci amacı karar vericileri karar verme sürecinde bilgiyle desteklemek olan bilgisayar tabanlı bir bilgi sistemi olup, KDS üzerinde çalışılırken, çözümleri için herhangi bir algoritma ya da prosedür geliştirilemediği için "*yarı yapılı*" olarak adlandırılan problemlerle ilgilenilmektedir. Bu tür problemler, ancak insan ile bilgisayarın işbirliği neticesinde çözülebilmektedir.

Karar verme işlemi başlıca üç aşamadan oluşur. Birinci aşamada çözülmesi gereken bir problem, yani karar verme durumu ortaya çıkar. İkinci aşamada mümkün olan hareket tarzları belirlenir. Üçüncü aşamada ise, çeşitli hareket tarzları arasından seçim yapılır. Genel anlamda karar verme, bir sürecin sonucu veya bitimi ise de, bir başka sürecin başlangıcı olarak da kabul edilebilir. Bu süreç içinde, son iki aşama, KDS'nin kullanımı, verimliliği ve doğru karar verme yüzdesini artırmaktadır. KDS, basit dosya işlemlerini düzenleyen sistemlerden, karmaşık optimizasyon ve öneri modellerine kadar çeşitlilik gösterebilmelidir. Genel olarak alt düzey yöneticiler, günlük işlemlerin yürütülmesi için gerekli olan veri ile ilgilenmekte, orta düzey yöneticilerin karar vermekte kullandıkları veri türü, taktik veriler olmakta ve üst düzey yöneticiler ise kararlarında stratejik veriyi kullanmaktadırlar. Onların verdikleri kararlar, kurum politikaları yolu ile alt düzeylerdeki karar mekanizmaları üzerinde etkili olmaktadır.

Esasen KDS'lerinde genellikle Bayesian Ağları, Yapay Sinir Ağları, Karar Ağaçları ve Kural Tabanlı Yöntemler gibi farklı yöntemler kullanılabilmektedir. Hangi KDS'de hangi yöntemin kullanılacağında genellikle ihtiyaç duyulan bilgi ve bu bilgiyi elde etmek için elimizde olan veriler yönlendirici olmaktadır. Kural tabanlı sistemler yapısal olarak izlenerek test edilmesi, daha sistem geliştirme aşamasında, Bayesian Ağları mevcut veri kümeleri ve istatistikler kullanılarak eğitilebilmeye olanak tanımaktadır. Mevcut istatistiksel verilerin Bayesian Ağları içerisine eklenmesi ve kullanılması genellikle basit iken, kural tabanlı bir sistemin verilen bir veri kümesi ile düzenlemek daha zor olacaktır[16].

Kural tabanlı yöntemler içinde kullanılan kurallar uzmanlardan elde edilen deneye dayalı bilgilerin ve ilişkilerin doğrusal birleştirilmesiyle oluşturulmaktadır. Buna karşılık Bayesian Ağları, problem üzerindeki nedensel ilişkiler ve bu ilişkilerin istatistiksel bağları kullanılarak oluşturulmaktadır. Bayesian Ağları nedensel ilişkilerin çıkarılabilir ve güçlü olduğu problem kümelerinde daha iyi sonuç verebilmekte, kural tabanlı modeller ise nedensel ilişkilerin grafiksel olarak ifade edilebilir olmayacak kadar karışık olduğu durumlarda başarılı bir performans gösterebilmektedir.

---

[16] S. Quaglini, P. Barahona, S. Andreassen. Comparison of rule-based and Bayesian network approaches in medical diagnostic systems. Artificial Intelligence in Medicine (AIME2001), LNAI2101, Springer, Berlin, 2001, pp. 283-292; F.Gürgen, Decision Making with Neural Network Based Medical Diagnostic Applications. IEEE Engineering in Medicine and Biology Magazine, July-August, pp 55-59, 1999; D.Heckerman, D. Geiger ve D. Chickering, Learning Bayesian networks: The combination of knowledge and statistical data. Machine Learning, 1995, 20:197-243

Yapay sinir ağlarında eğitim için kullanılan örnek problem kümesi büyük önem taşımaktadır. Eğitim için kullanılan örnek veri kümesinde benzer örüntülere sahip veriler çoğunlukta olduğu durumda sistem öğrenmek yerine ezberleyecek ve gerçek problem kümesi içerisindeki küçük bir alana çözüm sunabilecektir. Yapay sinir ağlarının başarısını etkileyen diğer önemli bir faktör ise ağ tasarımıdır. Eğitim ve test sürecinde ağ başarısına göre ağın tekrar tasarlanması gerekebilmektedir. Genellikle yapay sinir ağlarının istatistiksel yöntemlere göre sonuçlarda ağırlık bilgisi ile güvenilirlik derecesi sağlaması, hızlı ve doğru sonuçlar üretmesi ve ilişkili özellikleri yakalaması nedeniyle üstünlük sağlamaktadır. Buna karşılık istatistiksel yöntemler, veri kümesi kesin dağılıma sahip olduğu durumlarda yapay sinir ağlarına göre daha iyi performans verebilmektedir. Diğer taraftan gerek karar ağaçları, gerekse bayesian ağlar ve yapay sinir ağları yöntemleri ile bir karar destek sistemi kurulabilmesi için bilgi tabanında geçmişe yönelik olarak çok sayıda durumun sisteme girilerek sistemin eğitilmesi gerekmektedir. Oysa kural tabanlı yöntemlerde bilgi tabanı kurallar ile oluşturulabilmekte ve bu sistemin eğitim gereksinimi ortadan kaldırmaktadır.

5.1. Üst Yönetim Bilişim Sistemleri

Üst yönetimde bulunan kişiler, kurumun yönetim hiyerarşisinde en üst düzeyde ve ona en yakın düzeyde bulunan kişilerdir. Yönetim politikaları üzerinde çok önemli etkileri vardır. Üst yönetimin aldığı kararlar üç gruba ayrılabilir:

- Stratejik planlar: Uzun dönemli, genel planları kapsar. Üst yönetim, bu tür kararlarda son sözü söyler ve diğer tüm planları etkiler.
- Taktik planlar: Stratejik planların; nasıl, ne zaman, nerede uygulanacağı ile ilgili planları kapsar. Üst yönetim, bu taktiklerin detayları ile değil, genel taktikleri ile ilgilidir.
- Acil kararlar: Üst yönetimin öncelikle alması gereken kararları kapsar. Hukuki bir engele karşı izlenecek yolu belirler.

Üst yönetim, verilen kararların, uygulamalarının ve sonuçların kontrolünü de yapmak zorundadır. İdarenin üst yönetimi tarafından karar verme sürecinde kullanılabilecek başlıca veri türleri aşağıdaki biçimde sıralanabilir:

- İşlem verisi: Kurumda günlük işlerde yapılan işlemlerle ilgilidir. Performans hakkında bilgi verir.
- Dahili projeksiyonlar: Kurumun güncel durumu hakkında bilgi verir.
- Harici veri: Kurumda verilecek kararlarda en kritik öneme sahip olan veridir. Acil kararların verilmesi gerektiği durumlarda önemi artar.

Üst yönetim bilişim sisteminin aynı zamanda projeksiyon ve veri analizi yapabilecek modüllerinin de bulunması gerekmektedir. Bu sayede, üst yönetimin ileriye dönük planları için destek sağlanmış olacaktır. Üst yönetim bilişim sisteminin en önemli unsurlarından bir tanesi, kurumun dışında bulunan veri tabanlarına ulaşabilmeyi kolaylaştırmasıdır.

5.2. İstatistiksel Karar Destek Sistemleri

Karar probleminin unsurlarını ayrı ayrı veya birlikte ele alarak karar verme durumlarını değişik şekillerde sınıflandırmak mümkündür. Örneğin, karar verenin bir kişi veya grup olmasına göre, bireysel ve grup karar verme durumları itibariyle bir sınıflandırma yapılabilir. Yine aynı şekilde amaç unsurunu ele almak suretiyle, tek amaçlı ve çok amaçlı karar verme durumları olarak diğer bir sınıflandırma söz konusu olabilecektir.

İstatistiksel karar destek sistemleri, karar problemindeki belirsizliğin azaltılması amacını gerçekleştirmek için ihtiyaç duyulan araç ve yöntemleri içermektedir. Bu amaçla yapılması gereken tahminler ve istatistikler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Temel istatistik fonksiyonlar,
- Mevsimlik ayarlı zaman serileri ve
- Çok değişkenli istatistikler.

KDS çalışmalarında, karar vermenin kalitesinin yükseltilebileceği kabul edilmektedir. Bundan sonraki aşama, bunun nasıl yapılabileceğidir. Bu noktada, belirleyici karar teorilerinden yararlanılmaktadır. Bunlar, kökenleri ekonomiye ve matematiksel mantığa dayanan teorilerdir. Bu teorilerin merkezini "fayda teorisi" oluşturmaktadır. Fayda teorisi, rasyonel ve tutarlı davranmanın aksiyomatik olarak tanımlanmasıdır. Fayda teorisi, belirsizlik altında karar verme çalışmalarına yönelik olarak geliştirilmiştir ve belirsizliğin tanımlanması ile ilgili çalışma da "olasılık teorisidir.

Karar teorisini karmaşık durumlarda uygulamak için yöntemler geliştirilmiştir. Bu yöntemler, İstatistiksel Karar Kuramı, Karar Analizi Okulu ve Çok Kriterli Karar Verme ve Tercih Modelleme Okulu'nu kapsamaktadır. Etkin karar verme analizine yönelik olarak kullanılan teknikler bütününe "karar metodolojisi" denilmektedir. Bu metodoloji bir problemin yapılandırılmasını, modellenmesini, bir analiz geliştirilmesini ve öznel olasılıklar ile tercihlerin ortaya çıkarılmasını kapsamaktadır.

Birçok alt bölümü olan KDS' nin belki de en önemli kısmı, analitik yöntemleridir. Birbiriyle karşılaştırılabilir olan dört grup analitik yöntem bulunmaktadır. Bunlar;

- Karar Analitik Yöntemler,
- Yöneylem Araştırması Yöntemleri,
- Bilgisayar Bilimi Yöntemleri ve
- Yönetim Bilimi Yöntemleridir.

Karar verilecek olan konu genellikle seçeneklerin ve ölçütlerin değerlendirilmesi şeklinde geliştiğinden, seçenekleri tasarlamak ve değerlendirmek için en etkin yol "modeller" olmaktadır.

Veri toplama aşamasından ve problem veya karar sürecinin tanımından sonraki aşama, mevcut bilginin daha anlaşılabilir ve işe yarar bilgiye dönüştürülebilmesi için gerekli desteğin sağlanmasıdır. Bununla birlikte, model tanımlamak için temel bir neden daha vardır. Şöyle ki, modellerin formülasyonu, ekonomik ve sosyal sistemlere uygulanacak olan bilimsel yöntemler için hayati bir adımdır. Bilimsel yöntemlerin problem çözmede verimliliği arttırması dolayısıyla, bunun avantajı kullanılmak istenmekte ve bu yöntem, dört aşamalı bir sürece dayanmaktadır:

- Sistemin gözlemlenmesi,
- Gözlemlerin açıklanması amacıyla mantıksal ve matematiksel bir modelin formülasyonu,
- Model yardımıyla sistemin davranışları için kestirimler yapılması ve
- Modelin geçerliliğinin test edilmesi.

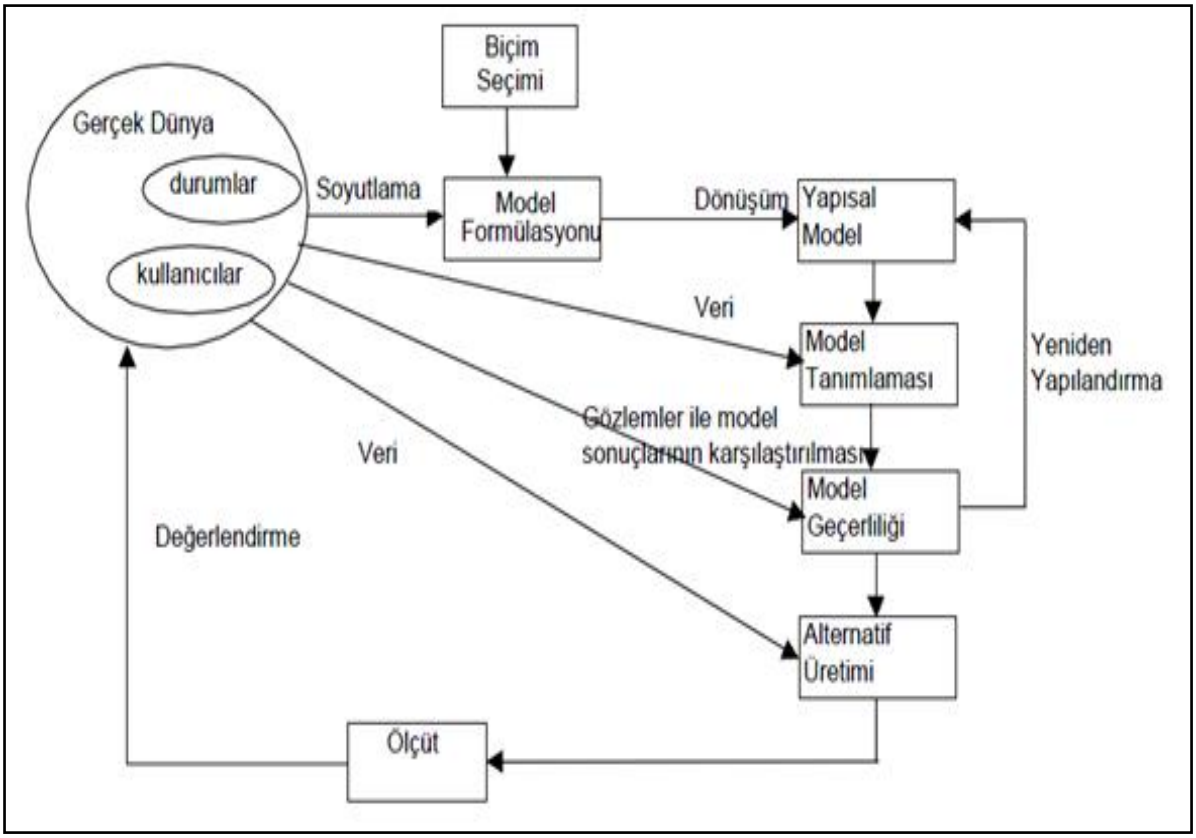
KDS'nin fonksiyonlarından birisi olan "bilgiye erişim" fonksiyonunun yukarıdaki ilk aşamayı destekleyeceği açıkça görülebilmektedir. Bunu izleyen model geliştirme süreci ise iki konudan oluşmakta olup, bunlar; modelde kullanılacak değişkenlerin belirlenmesi ve değişkenler arasındaki yapısal ilişkilerin belirlenmesidir.

Model bir kez formüle edildikten ve doğrulandıktan sonra, seçenek hipotezlerin testinde kullanılabilmektedir. Model formülasyonu ve doğrulamasının temel aşamaları Şekil 4'de özetlenmektedir. Bu kapsamda, verinin işlenmesi sürecinde bilgiyi yapılandırmak amacıyla faktör analizi, kümeleme analizi gibi çok değişkenli istatistiksel analiz tekniklerinden yararlanılabilmekte, ya da uygun durumlarda bir amaç fonksiyonu tanımlanabilmekte ve karar değişkenleri üzerinden optimizasyon yapılabilmektedir. Bunlardan istatistiksel teknikler model tanımlanması sürecinde kullanılmakta, optimizasyon teknikleri ise karar vericinin bir amaç fonksiyonu tanımlayabildiği durumlarda yararlı olmaktadır (Şekil 4).

Olaya istatistiksel karar destek sistemlerinin kriterleri açısından bakıldığında da kurum yönetiminde verilen kararların genellikle yarı yapısal olduğu görülmektedir. Zaten karar destek sistemleri de, yarı yapısallıktan kaynaklanan belirsizliği azaltmayı amaçladığından, istatistiksel yöntemler de karar destek sistemleri içinde bu amaç doğrultusunda yer almaktadırlar.

İstatistik uzman sistemleri; veri modellemesi, istatistiksel tekniğin seçimi, tasarımı ve hipotezlerin formülasyonu konularında araştırıcılara destek vermektedirler. Bir bilişim sisteminin kullanıcısı, özellikle bir karar verici, kendisini sonsuz denebilecek boyutta bilgi karşısında bulur. Bir bilişim sistemi modeli, gerçek bilgi kümesinin alt kümesini oluşturur ve onun daha basit bir şekli olarak görülmektedir. Bu şekil, işlenebilmeye imkân verir ve bunu kullanarak elde edilen çözüm veya cevap, gerçek hayatta uygulanmaya çalışılır. Model, var olan bilgi yığınına bir düzen getirmeyi, hatta bir yapı oluşturmayı amaçlar. Bu alanda tek bir model bulunmamaktadır. Mevcut

olan bilgi yığınına, uygulanan farklı modeller doğal olarak farklı yorumlar getirir. Karar destek sistemi yazılımları içinde, istatistiksel karar destek sistemleri adı altında bir kategori oluşturulması ihtiyacı, karar verme sürecinde kullanılan verinin çoğunlukla sayısal olması ve bu durumda istatistiksel analiz yapabilme yeteneğine sahip yazılım kullanma gereğinin ortaya çıkmasından kaynaklanmaktadır. İstatistiksel analizler ve kantitatif teknikler sonucu elde edilen raporların karar verme süreci içinde, önemi giderek anlaşılan bir yer almaktadır.



Şekil 4. Model Formülasyonu ve Doğrulanması Süreci

Birçok durumda, aynı verinin birden fazla veri dosyasında bulunması gerekebilmektedir. Bu durum, veri tekrarı olarak ifade edilmektedir. Böyle bir durum, veri bütünlüğünün bozulmasına sebep olmakta ve veri üzerinde yapılacak değişiklik, silme, ekleme gibi işlemlerin, o verinin bulunduğu bütün dosyalarda gerçekleştirilmesi gerekecektir. Özellikle çok kullanıcılı ortamlarda bu işlem oldukça önemlidir. Aksi takdirde, veri tabanında uygun olmayan veri ile çalışılmış olacaktır.

5.3. Karar Verme ve Veri Madenciliği

Bir karar verici için verilen kararın doğruluğu, onun yeteneklerine, deneyimine ve bilgi birikimine olduğu kadar sahip olduğu veri kümesinin yeterliliğine de bağlı olacaktır. Diğer bir deyişle kararın başarısında, verilerin doğru depolanması, doğru sınıflanması, doğru ayıklanması, doğru işlenmesi ve doğru yorumlanması çok önemli bir rol oynayacaktır. Ancak karar süreçlerinin karmaşıklaşması, sayısal olarak daha fazla veriye gereksinimi ortaya çıkarmış, bu durum ise veri depolarının büyüklüğünü manuel olarak kontrol edilemeyecek boyutlara ulaştırmıştır.

Bir veri ambarı kişisel bilgisayarlar, karar destek sistemi (KDS) yazılımı, iletişim ağları, sunucular, ana çatı bilgisayarlar, farklı veri tabanı yönetim sistemi (DBMS) paketleri, farklı insan ve organizasyonel birimler gibi, çok geniş bir alana dağılmış bileşenler içeren karmaşık bir sistemdir. Bu yüzden de her karmaşık sistemde olduğu gibi bir mimari oluşturularak işe girişilmelidir. Bu sistemin tasarımlanabilmesi için birbirinden farklı disiplinlerden yararlanılması gerekmektedir.

Veri madenciliği, büyük miktarda veri içinden gelecekle ilgili tahmin yapılmasını sağlayacak bağıntı ve kuralların bilgisayar programları kullanarak aranması olarak tanımlanabilir. Örneğin,

- İstatistiksel analiz yaparak her taşınmaz için bir sonraki ayın satış tahminleri alan büyüklükleri, değerleri çıkarılabilir;
- Yabancılar satın aldıkları taşınmazlara bağlı olarak gruplanabilir ve
- Yabancıların zaman içindeki hareketleri incelenerek onların davranışları ile ilgili tahminler yapılabilir.

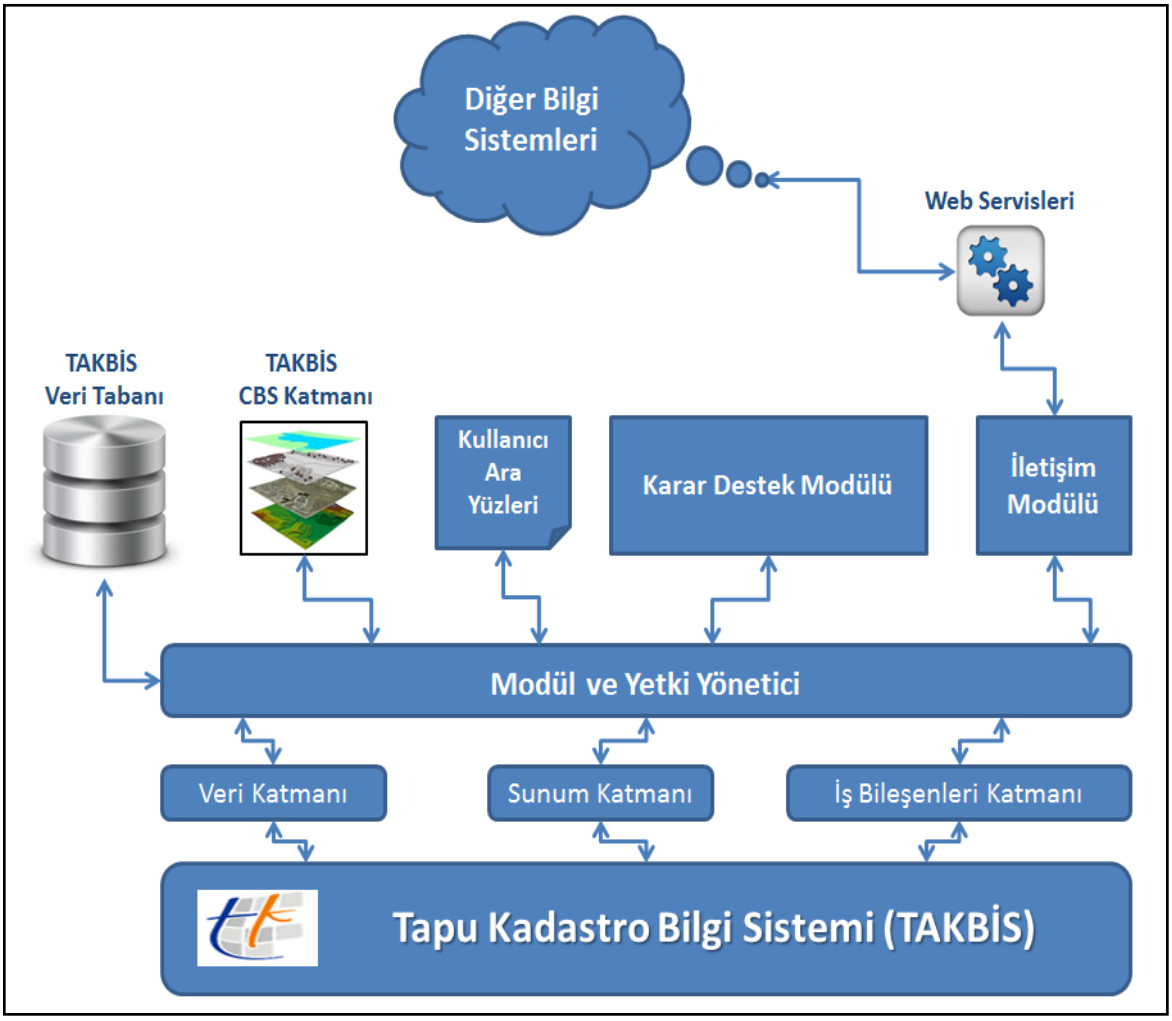
Günümüzde yaygın olarak kullanılmaya başlanan veri ambarları günlük kullanılan veri tabanlarının birleştirilmiş ve işlemeye daha uygun bir özetini saklamayı amaçlamaktadır. Her düzeydeki çalışanın, daha verimli olmak için edinmek zorunda olduğu bilginin, uygun teknikler ve araçlarla işlenmediği sürece bir fayda sağlayamayacağı açıktır. Bilgisayarlar ve Veri Tabanı Sistemleri, verinin etkin ve hızlı bir şekilde işlenip, kullanıcılarının hizmetine sunulabilmesi için yararlanılan araçlardan biridir.

Veri madenciliği çalışması esas olarak bir istatistik uygulamasıdır. Verilen bir örnek kümesine bir kestirici oturtmayı amaçlar. İstatistik literatüründe son yıllarda bu amaç için değişik teknikler önerilmiştir. Bu teknikler istatistik literatüründe çok boyutlu analiz başlığı altında toplanmakta ve genelde verinin parametrik bir modelden geldiğini varsaymaktadır. Bu varsayım altında aşağıdaki çalışmaların yapılması zorunlu görülmektedir:

- Sınıflandırma: Sınıflandırma, yeni bir nesnenin niteliklerini inceleme ve bu nesneyi önceden tanımlanmış bir sınıfa atamaktır. Sınıflandırmaya örnek olarak başvurularını düşük, orta ve yüksek risk grubu olarak ayırmak gösterilebilir.
- Ayırma Analizi: Ayırma analizi, iki veya daha fazla sayıdaki grubun ayırımı ile ilgilenen çok değişkenli ilgi analizidir. Amaçları arasında, analiz öncesi tanımlanmış iki veya daha fazla sayıda grubun ortalama nitelikleri arasında önemli farkların olup olmadığının test edilmesi, gruplar arasındaki farka her bir değişkenin katkısının saptanması ve grup içi değişime oranla gruplar arasındaki ayrımı maksimize eden tahmin değişkenleri kombinasyonunun belirlenmesi sayılabilir.
- Regresyon: Bir ya da daha çok değişkenin başka değişkenler cinsinden tahmin edilmesini olanaklı kılan ilişkiler bulmaktır.
- Öbekleme (Kümeleme): Kümeleme modellerinde amaç, küme üyelerinin birbirlerine çok benzediği, ancak özellikleri birbirlerinden çok farklı olan kümelerin bulunması ve veri tabanındaki kayıtların bu farklı kümelere bölünmesidir. Başlangıç aşamasında veri tabanındaki kayıtların hangi kümelere ayrılacağı veya kümelemenin hangi değişken özelliklerine göre yapılacağı bilinmemekte, konunun uzmanı olan bir kişi tarafından kümelerin neler olacağı tahmin edilmektedir.

6. ARAŞTIRMA SONUÇLARINA DAYALI MODEL ÖNERİSİ VE TARTIŞMA

Çalışmanın önceki bölümlerinde de belirtildiği gibi, İdarede yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak projenin erken safhalarında kullanılmakta olan bilgi sistemi terk edilmiş ve yerine TAKBİS içine entegre edilen sistem kullanılmaya başlanmıştır. Ancak proje kapsamında özellikle tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen anket çalışmalarının sonuçları mevcut sistemin de eksikler ve bazı sıkıntılara sahip olduğunu göstermektedir. Bu kapsamda son kullanıcı beklentilerine göre oluşturulan gereksinimler gruplandırılarak bu rapor içerisinde sunulmuştur. *"Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler"*, "*Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler*", "*Veri Tabanı Gereksinimleri*", "*Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri*", "*Coğrafi Bilgi Sistemi Gereksinimleri*" ve "*Karar Destek Sistemi Gereksinimleri*" olmak üzere beş başlık altında toplanmış olan bu gereksinimlerin karşılanabilmesi için mevcut sistem üzerinde bazı güncellemeler ve eklemelerin yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda mevcut TAKBİS mimarisi temel alınarak bu proje kapsamında yapılması gereken eklenti ve güncellemeler Şekil 5'de işlevsel mimari şeması olarak gösterilmiştir.



Şekil 5. Yabancıların Taşınmaz Edinimi TAKBİS Entegrasyonu İşlevsel Mimarisi

Önerilen işlevsel mimari şema TAKBİS üç katmanlı yazılım mimarisi göz önünde bulunarak oluşturulmuştur. Buna göre TAKBİS mimarisi temel alınarak sistem bu yapı üzerine oturtulmuştur. Modül ve Yetki Yönetici, yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak önerilen eklenti ve güncellemelerin yönetilmesini ve TAKBİS sistemi ile entegrasyonu sağlayacaktır. Modül ve yetki yönetici ilgili eklenti ya da güncelleme modüllerinin üç katmanlı TAKBİS mimarisi üzerinde ilgili katmana yönlendirilmesi ve modüllerin yönetilmesinden sorumlu olacaktır. Bu kapsamda veri ya da veri tabanı ile ilgili işlemler veri katmanına, kullanıcı arayüzleri ile ilgili işlemler sunum katmanına, iş

mantıkları ile ilgili işler ise iş bileşenleri katmanına iletilerek gerçekleştirilecek ve TAKBİS entegrasyonu sağlanacaktır.

Modül ve yetki yöneticinin diğer bir önemli görevi de, TAKBİS yetki yöneticisinin denetimi altında sistemde tanımlanan bütün işlevsellikler için erişim yetkilerinin yönetilmesini sağlamak olacaktır. Bu kapsamda kurumun belirleyeceği erişim ve yetki politikalarına uygun olarak, bu modül hangi rollerin hangi işlevsel fonksiyonlara erişim sağlayabileceğine karar verecektir. Öncelikle sistemin farklı türdeki kullanıcıları için farklı roller yaratılması sonrasında ise bu rollere okuma, yazma, düzeltme, silme gibi erişim yetkilerinin verilebilmesi gerekecektir. Bu noktada TAKBİS sisteminin mevcut rol ve yetki yönetici modülü kullanılabileceği gibi mevcut TAKBİS yetki yöneticisinin özelliklerini miras olarak alan ve üzerinde gerekli görülen her türlü düzenlemenin yapılmasını sağlayacak yeni bir yetki modülünün de geliştirilmesi sağlanabilecektir. Diğer taraftan belirlenen gereksinim gruplarına bakıldığında bunların bazılarının TAKBİS üzerinde güncelleme yapılmasına ihtiyaç duyduğu ve bazılarının da yeni modül geliştirmeyi zorunlu kıldığı görülmektedir.

"Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler", sistem tasarımı yapılırken uyulması gereken genel kuralları ortaya koymakta olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kapsamında yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak kullanılan mevcut yazılımın güncellenmesi aşamasında dikkate alınması gereken kuralları tanımlamaktadır.

"Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler", genellikle kullanıcıların sistemi daha rahat kullanabilmeleri ve yapılması olası hataların sistem tarafından otomatik olarak engellenmesi yönünde istekleri yansıtmaktadır. Bu kapsamda işlevsel mimari içerisinde "Kullanıcı Ara Yüzleri" olarak gösterilen bileşen, bu gereksinimleri karşılamak için mevcut ara yüzlerin tekrar ele alınmasını ya da gerekli durumlarda yeni arayüzler yazılmasını gerektirmektedir.

"Veri Tabanı Gereksinimleri" incelendiğinde ise, genellikle ortaya konulan ihtiyaçların kullanıcıların sisteme veri girerken ya da veriler üzerinde analiz yapılırken ihtiyaç duyulan bilgiler olduğu göze çarpmaktadır. Bu gereksinimlerin karşılanabilmesi için yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak kullanılan mevcut sistemin veri yapısı ve veri tabanı tasarımının gözden geçirilmesi ve tanımlanan gereksinimleri karşılayacak şekilde güncellenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda mevcut veri tabanı şeması temel alınarak yeniden bir kavramsal tasarım gerçekleştirilmeli, veri varlıkları, tablolar ve tablolar arasındaki ilişkiler tanımlanmalı ve ayrıntılı tasarım oluşturulmalıdır. Oluşturulan bu tasarıma göre muhtemelen mevcut sistem üzerindeki veri tabanı yenilenmeli ve bu değişiklikten etkilenen veri katmanları güncellenerek ihtiyaç duyulabilecek veri girişlerine de imkan tanımalıdır.

"Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon" gereksinimleri mevcut sistem kullanıcılarının en çok şikâyet ettikleri istekleri yansıtmaktadır. Yabancıların kimlik bilgileri, pasaport kontrolleri, ilgili komutanlık, valilik vb. devlet kurumları ile yapılması gereken yazışmalar ve istatistiklerin üretilebilmesi için diğer kurumlardan ihtiyaç duyulan her türlü veri yazışma ortamından çıkarılarak sistem tarafından elektronik olarak halledilebilmelidir. Bununla beraber elde bulunan bilgiler takbis aracılığı ile veri girişi imkanı tanınan diğer birimlerden sağlanan verileri de aynı sistem içerisine entegre etmeli ve cad ortamında konum bazlı sorgulamalar ile coğrafi kısıtlamalara da imkan tanıyan kurumun kendi içerisinde entegrasyonunun sağlanmasına katkılı olacak düzenlemeler yapılmalıdır. Örneğin, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri hakkında ilgili komutanlığın görüşüne erişilmesi gerektiğinde bu bilgiler yazışmalar yoluyla yürütülmektedir ki bu yazışmalar süreci oldukça aksatmaktadır, sonrasında ise yazılan yazılar ile beraber farklı formatlarda ve neredeyse tamamı çıktı üzerine işli, güncellikten uzak ve hantal bir yığın evrak ve kayıp zamandan başka bir şey değildir.

Gerek TAKBİS içindeki yazılım modülünden diğer kurumlara, gerekse diğer kurumların yazılımlarından TAKBİS yazılımına veri alışverişinin tamamen elektronik ortama taşınması bir zorunluluk gibi görünmektedir. Bu kapsamda gerçekleştirilecek çalışmalar konusunda 28 Şubat 2009 tarihli ve 27155 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan e-Dönüşüm Türkiye Projesi Birlikte Çalışabilirlik Esasları Rehberi'nin temel alınması gerekmektedir. Bu kapsamda ilk aşamada TAKBİS projesi ile veri alışverişinde bulunacak kurumlarla karşılıklı olarak veri ihtiyaçları belirlenerek istek ve cevap veri paketleri oluşturulmalıdır. Oluşturulan istek paketleri web servisleri kullanılarak iletilmeli ve diğer kurumlar bu servis isteklerini otomatik olarak algılayarak gerekli cevap paketini oluşturmalı ve yine web servisleri ile TAKBİS sistemine iletebilmelidir. TAKBİS sistemi ile sürekli veri alışverişinde bulunacak sistemler için web servisleri üzerine kurulacak bir alt

yapı süreci hızlandıracak ve yazışmaların tamamen ortadan kalkmasını sağlayacaktır. Web servisleri geliştirilirken W3C tarafından spesifikasyonları belirlenmiş olan SOAP v1.2'nin kullanılması birlikte çalışabilirlik esaslarına uyum açısından son derece önemlidir. Proje kapsamında gerçekleştirilen analiz çalışmaları kapsamında önerilen web servislerinin kurumda yapılan görüşmeler esnasında TAKBİS içinde halihazırda kullanıldığı tespit edilmiştir. Ancak bu tür işbirliklerinin karşı kurumlarda da servisler gerektirmesi nedeni ile uygulama ile ilgili olarak bazı eksiklerin giderilmesinin yeterli olacağı tespit edilmiştir. Bunun dışında sistem altyapısının gerekli standartları ve iş süreçlerini destekler nitelikte olduğu belirlenmiştir.

"Coğrafi Bilgi Sistemi Gereksinimleri" de yine kullanıcılar tarafından sıkça ihtiyaç duyulan ve kritik kararları etkileyen isteklerden oluşmaktadır. Ülke bazında yapılan satışlar, yabancılara satışı mümkün olmayan alanlar, satılan alanın askeri güvenlik bölgelerine uzaklığı, il/ilçe bazında satış oranları gibi pek çok kritik karar arka tarafta bir CBS sisteminin üreteceği bilgilere ihtiyaç duymaktadır. TAKBİS mevcut yapı itibari ile CBS fonksiyonları ve analizlerini destekleyen bir CBS katmanına sahip olmasına rağmen, anketlerden elde edilen sonuçlar bu CBS yeteneklerinin yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi sistemine yansıtılmadığı yönündedir.

Satışında ülke güvenliği ya da politikaları açısından sorun bulunan arazilerin belirlenmesi, satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hak tesis edilen taşınmazların konumlarına ulaşılması, satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların merkeze ve belirli alanlara mesafesi, parsel koordinat bilgilerine erişim ve yabancılar tarafından edinilen taşınmazların gerçek ya da tüzel kişi bazında toplam yüzölçümü bilgisi gibi bu rapor kapsamında belirlenen pek çok ihtiyaç CBS desteği sayesinde rahatlıkla giderilebilir. Bu kapsamda yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak geliştirilen TAKBİS modülünün temel mekânsal analizlerin gerçekleştirilebileceği, üzerinde karar destek sistemlerinin çalıştırılabileceği ve tematik gösterimlerle sunumların yapılabileceği bir CBS sistemi desteğine sahip olması bir zorunluluktur.

Önerilen mimari yapı üzerinde gösterilen "TAKBİS CBS Katmanı" yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak ortaya konan gereksinimleri karşılayacak mekânsal analiz fonksiyonlarını içerecek şekilde genişletilmelidir. Bu kapsamda CBS modülü tarafından yapılacak analizler ve bu analizler sonucu üretilecek olan bilgiler karar destek sisteminde de girdi olarak kullanılabilecektir. Ancak bu noktada dikkat edilmesi gereken en önemli husus her bilginin her kullanıcı tarafından görülmemesi gereğidir. Doğası gereği son derece nazik ve milli menfaatleri ilgilendiren bilgilerin üretileceği bu sistemde yetki mekanizmalarının doğru oluşturulması son derece önemlidir.

Projenin gerek alan çalışmalarının sonuçları ve yapılan gözlemler, gerekse ilgili ülke incelemeleri, paydaş görüşmeleri ve idare çalışanlarının görüş ve değerlendirmelerinin sonuçlarının entegrasyonuna dayalı olarak İdare'nin mevcut bilgi sisteminin en eksik kısmını "karar destek sistemi gereksinimlerinin" oluşturduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu noktada oluşturulan gereksinimleri genel karar destek gereksinimleri ve istatistiksel bilgi ihtiyacı olarak ikiye ayırmak mümkündür. İstatistiksel bilgi ihtiyaçları ile ilgili olarak her taşınmaz için bir sonraki ayın satış tahminlerinin oluşturulması, yabancıların satın aldıkları taşınmazlara bağlı olarak gruplanabilmesi, yabancıların zaman içindeki hareketleri incelenerek onların davranışları ile ilgili tahminler yapılabilmesi, taşınmaz özellikleri ve yabancı uyrukluların bilgilerine göre çapraz analizlerin yapılabilmesi ve ileriye yönelik projeksiyonlar yapmak amacıyla, klasik modeller, ekonometrik modeller ve hedonik modellerin tanımlanması, söz konusu gereksinimlerden bazıları olarak sıralanabilir. Bu kapsamda araştırmada kullanılan istatistiksel modellerin bilgi sisteminde tanımlanması ve gerekli verilerin üzerinde uygulanması ile sonuçların elde edilebileceği bir aracın geliştirilmesi önemli görülmektedir.

Hedonik model ile heterojen bir yapısı olan taşınmaz (konut, ofis, turizm işletmeleri, alışveriş merkezi, arsa, arazi gibi) piyasalarındaki fiyat değişimlerini izlemek için taşınmazların sahip oldukları farklı özelliklerin taşınmazların piyasa fiyatları üzerindeki marjinal etkilerinin analizi yapılacak ve elde edilen bulguların paylaşılması ve ülke geneli ve istatistik bölge birimi (NUTS) düzeylerinde konut ve diğer taşınmaz piyasaları ile taşınmaz piyasalarını etkileyen alt piyasaların belirlenmesi mümkün olabilecek ve taşınmazların piyasa değerlerinde gerçekleşen değişimlerin oransal olarak ifade edilmesi ve hatta taşınmaz değeri ve kira endekslerinin saptanması mümkün olabilecektir. Bu işlemde başarı için yabancıların taşınmaz edinimlerinin gerçekleşen değerleri üzerinden tapu kayıtlarına yansıtılması zorunlu olup, bu amaçla taşınmaz edinimi aşamasında mutlaka değerleme raporunun alınması ve Taşınmaz Geliştirme Uzmanlarınca takdir edilen değerin

altında beyan edilen değer üzerinden işlem yapılmaması sağlanmalıdır. Diğer yandan beyan edilen değerin satıcıya banka hesabı üzerinden havale edilmesi sağlanmalı ve banka hesaplarındaki para akışı ile tapu kayıtlarının vergi idareleri ile Maliye Bakanlığı Ekonomik ve Mali Suçları Araştırma Kurumu (MASAK) tarafından karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi ve bu yolla hem taşınmaz üzerinden alınan vergi ve harçlardaki kayıplar asgari düzeye çekilmeli, hem de yabancıların edindikleri taşınmazların tahmini piyasa değerinin ortaya konulması ve bu veritabanı üzerinden de ekonometrik analizlerin yapılabilmesi mümkün olabilmelidir.

Diğer taraftan genel karar destek sistemi ile ilgili olarak gereksinimler incelendiğinde söz konusu gereksinimlerin; taşınmaz satışının yasak olduğu uyrukların tanımlanabilmesi, yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ülke geneli ile ilçe düzeylerinde satın aldıkları toplam taşınmaz sayısı ve taşınmazların toplam alanının görülebilmesi, yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının sayısı ya da alanı belirli bir değerin üzerine çıkınca sistem tarafından otomatik olarak bir uyarı üretilmesi, belirlenen alanlarda uyruk, din, dil, inanç gibi kriterlere göre gruplaşmaların olup olmadığının belirlenebilmesi ve Bakanlıktan süresi içinde onaylanmayan projelere ilişkin taşınmazın tasfiyesi için uyarılar üretilmesi gibi genellikle belirli kurallara bağlı kriterlere ait bu tür sorgulamaların yanı sıra belirli bir bölge seçimi yapılarak o bölgede seçilen din dil ve uyruk faktörlerine ait değişimleri de güncel olarak izleyebilen ve grafik ortamdan da kontrollü entegrasyon sağlayabilen bir uyarı sistemine ihtiyaçların oluştuğu ortaya çıkmaktadır.

İdare'nin mevcut bilgi sistemi içinde belirlen kuralların oluşturulabilmesi ve bu kuralların gerekli durumlarda işletilerek kullanıcıların uyarılması sağlanmalıdır. Aşağıda verilen şekillerde mevcut bilgi sistemi üzerinde kuralların oluşturulabilmesi ve gerekli uyarıların üretilebilmesi adına bazı örnek ekran çıktıları sunulmuştur.

Mevcut bilgi sistemi üzerindeki ekranlar (Şekil 6'da) kullanılarak "yabancıların taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinin kısıtlanması" için kuralın nasıl oluşturulması gerektiği gösterilmektedir. Örnek olarak oluşturulan kuralda *"üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı tesis edilmiş ana taşınmaz üzerine tesis edilen beyanlar tüm bağımsız bölümleri etkiler"* gibi bir kural yaratılmıştır. Şekil 7'de de benzer şekilde bir parsel üzerinde benzer kısıtların yaratılabilmesi için örnek bir ekran çıktısı sunulmuştur. Şekil 8'de ise daha önce yaratılan kurallara göre sistem üzerinde belirlenen kısıtları ihlal eden bir işlem yapıldığında kullanıcının otomatik olarak uyarılmasını sağlayan çıktıların nasıl sunulabileceği ile ilgili olarak bir ekran görüntüsü verilmiştir. Örnek incelenecek olursa, daha önce yaratılan kurala uygun olarak yapılmak istenen işlem engellenmiş ve kullanıcıya *"Bu taşınmaz yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin edinimine yasaklanan yerlerdendir"* biçiminde bir uyarı mesajı verilmiştir. Bunlara ilave olarak aşağıdaki şekillerde yabancıların kimlik denetimleri ile ilgili olarak işlemlerin otomatik olarak yapılabilmesi ve farklı durumlardaki yabancı kişilerin tespitine yönelik olarak mevcut bilgi sisteminde yapılması önerilen bazı örnek ekran çıktıları sunulmuştur. Şekil 9 ve 10'da farklı kişiler için bilgi giriş ve kısıt yaratma ekranları, Şekil 11'de ise ilgili kişilerin vatandaşlık tiplerine göre uygulanması gereken kuralların oluşturulma ekranları sunulmuştur. Şekil 12'de ise yaratılan bu kural ve kısıtların kişi üzerinde işlem yapılırken otomatik olarak çalıştırılarak kullanıcılara gerekli uyarıların nasıl sunulacağını göstermektedir.

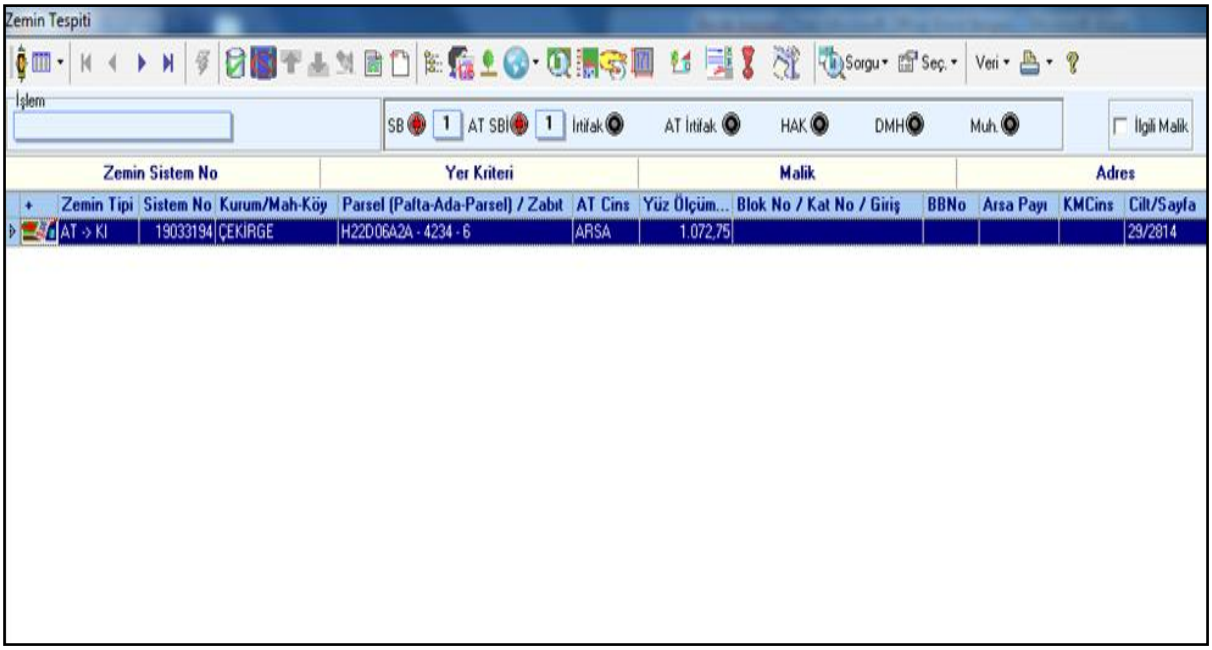
Aşağıda sunulan örneklere uygun olarak bu tür kuralların çok olduğu sistemleri gerçekleştirmek için iki yöntem vardır. Bunlardan birincisinde; sistem analiz ve tasarım çalışmalarında tüm kurallar ortaya konulur ve ilgili kurallar yazılım içerisinde EĞER-İSE yapıları kullanılarak gerçekleştirilir. Ancak bu yöntem kuralların değiştiği durumlarda yazılıma doğrudan müdahale edilmesini gerektirdiği için oldukça hantaldır ve zaman içerisinde değişen gereksinimlere uyum sağlaması zor ve zaman alıcıdır. İkinci yöntemde ise, kural tabanlı bir çıkarsama motoru geliştirilmesi sağlanarak kuralların daha esnek olarak yönetilebilmesi sağlanır.

Bünyesinde birçok kısıtı ve kuralları barındıran sistemleri gerçekleştirmek için iki yöntem bulunmaktadır. Bunlardan birincisinde; sistem analiz ve tasarım çalışmalarında tüm kurallar ortaya konulur ve ilgili kurallar yazılım içerisinde eğer-ise yapıları kullanılarak gerçekleştirilir. Ancak bu yöntem kuralların değiştiği durumlarda yazılıma doğrudan müdahale edilmesini gerektirdiği için oldukça hantaldır ve zaman içerisinde değişen gereksinimlere uyum sağlaması zor ve zaman alıcıdır. İkinci yöntemde ise, kural tabanlı bir çıkarsama motoru geliştirilmesi sağlanarak kuralların daha esnek olarak yönetilebilmesi sağlanır. İkinci yöntemde bilgi tabanı, alana özel olarak

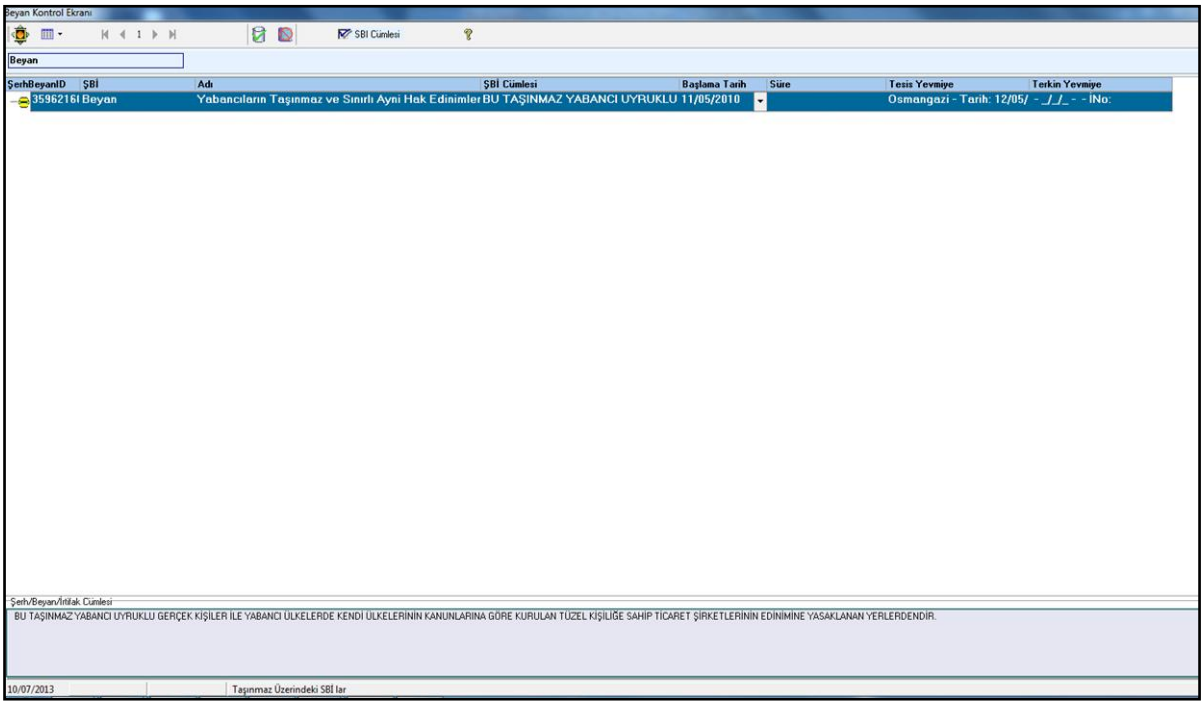
belirlenen kurallar topluluğu ile oluşturulur ve oluşturulan kurallar kullanılarak konuyla ilgili problem üzerindeki çeşitli durumlar için ilgili sonuçlara ulaşılır. Bilgi tabanını oluşturan kurallar eğer – veya – ise yapısı ile hazırlanır.

Şekil 6. Mevcut Bilgi Sistemi Üzerinde Kural Oluşturma Ekranı

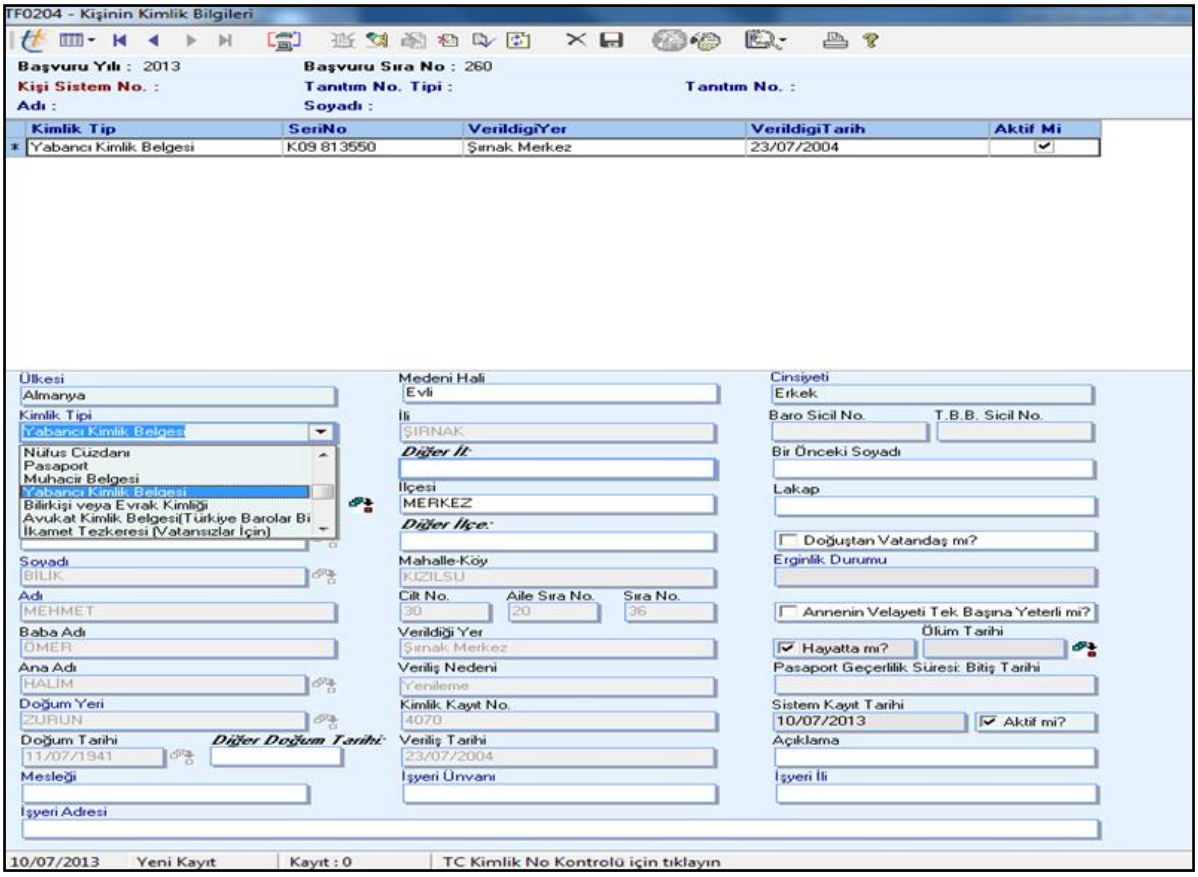
Kurala dayalı yöntemleri esas alarak geliştirilmiş bir çıkarsama sistemi içeriği; eğer – veya – ise ile oluşturulmuş kurallar, gerçekler ve sistem içindeki kurallar ile gerçekleri yorumlayan bir yorumlayıcıdan oluşur. Kurala dayalı yöntemlerde kuralların işlenmesi için kullanılan ileri zincirleme (forward chaining) ve geri zincirleme (backward chaining) isimli iki yöntem bulunmaktadır. İleri zincirleme yönteminde, başlangıç gerçekleri kullanılarak kurallar aracılığı ile ilgili sonuçlara ulaşılmaya çalışılır. Geri zincirleme yönteminde ise, bir hipotez (veya hedef) ile başlanır ve bu hipoteze ulaşmaya imkân veren kurallar araştırılır. Ulaşılan kurallar ile yeni alt hedefler oluşur ve süreç bu şekilde devam eder.



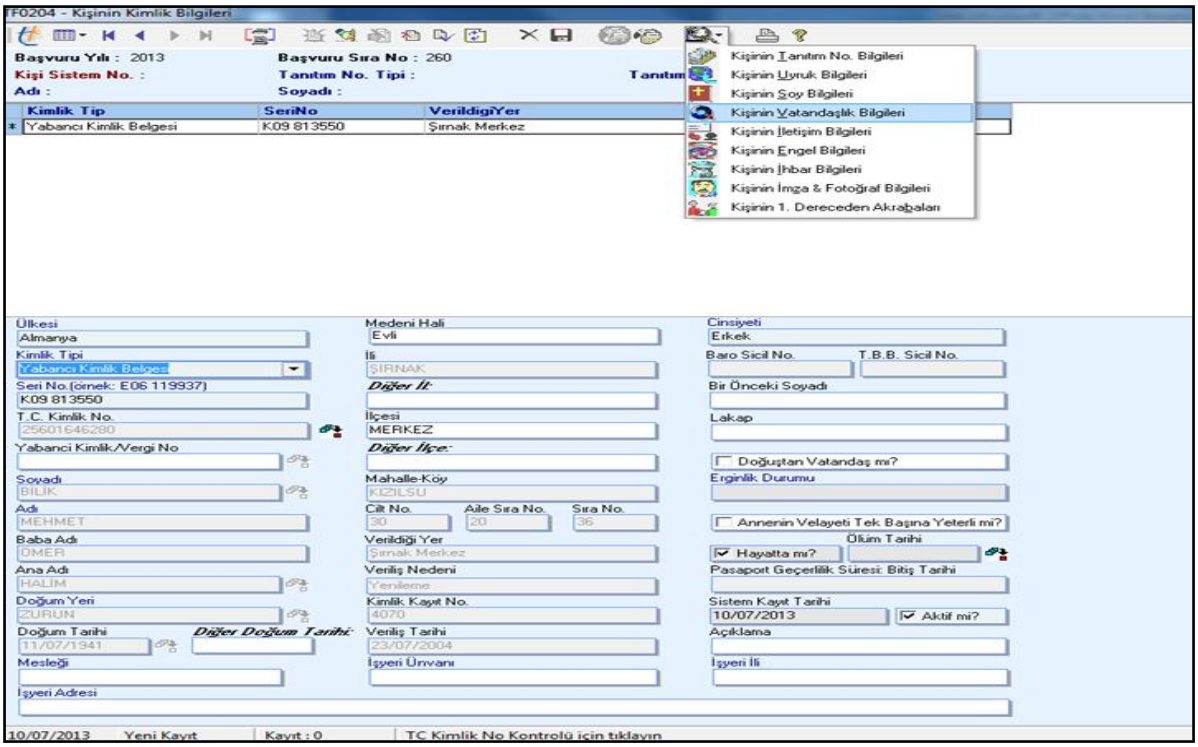
Şekil 7. İlgili Parsel İçin Kısıt Oluşturulması Ekranı



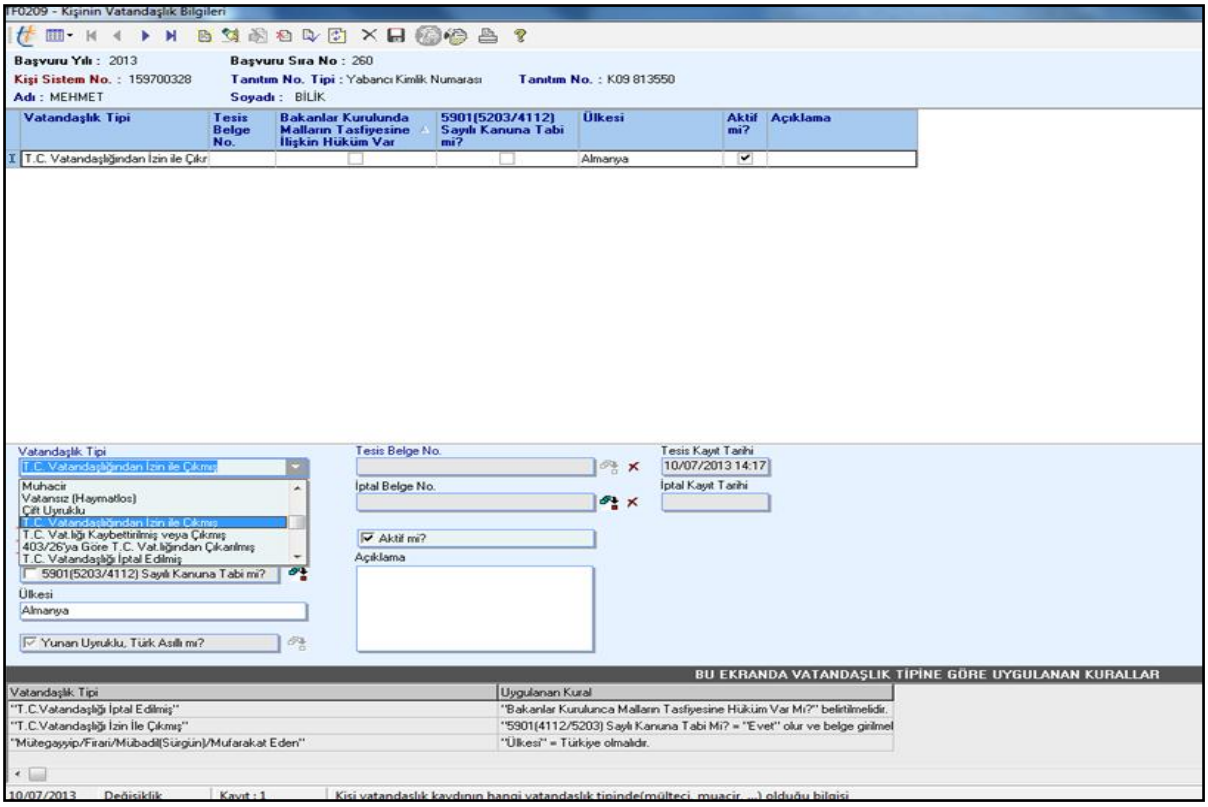
Şekil 8. İlgili Parsel İçin Oluşturulan Kısıta Göre Uyarı Verme Ekranı



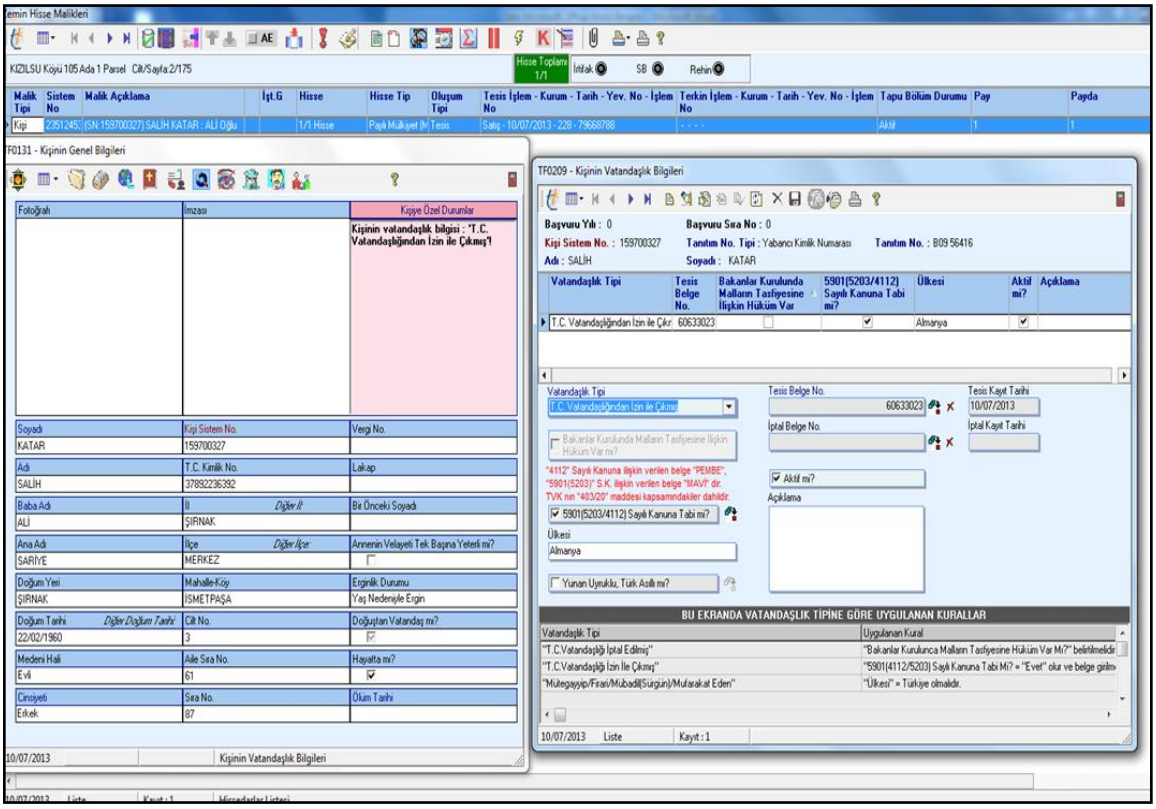
Şekil 9. Farklı Kimlik Türlerine Göre Veri Giriş Ekranı



Şekil 10. Kişilerle İlgili Farklı Bilgi ve Kısıtların Belirlenme Ekranı



Şekil 11. Farklı Kişi Türlerine Göre Uygulanacak Kısıt ve Kuralların Tanımlama Ekranı



Şekil 12. Kişiler İçin Uygulanan Kısıtlara Göre İlgili Uyarıların Üretilmesi

Proje kapsamında sistemin vereceği kararların üretilmesinde ileri zincirleme algoritmasının kullanımının uygun olacağı düşünülmektedir. İleri zincirleme algoritmasında, Şekil 13'de gösterildiği gibi, sistemdeki gerçekler sürekli güncellenen aktif hafızada tutulur. Sistemin bilgi tabanında tutulan kurallar, aktif hafızadaki gerçeklerin oluşturduğu durumlarda yapılacakları ifade eder. Bu durumlar genellikle örüntü olarak ifade edilir ve herhangi bir kuralın aktifleşmesi için aktif hafızadaki gerçeklerin kural örüntüsü ile uyuşması gerekecektir. Kuralların tetiklenmesi ile aktifleşmeleri sonucunda aktif hafızadaki gerçeklerde değişiklik meydana gelebilecektir.

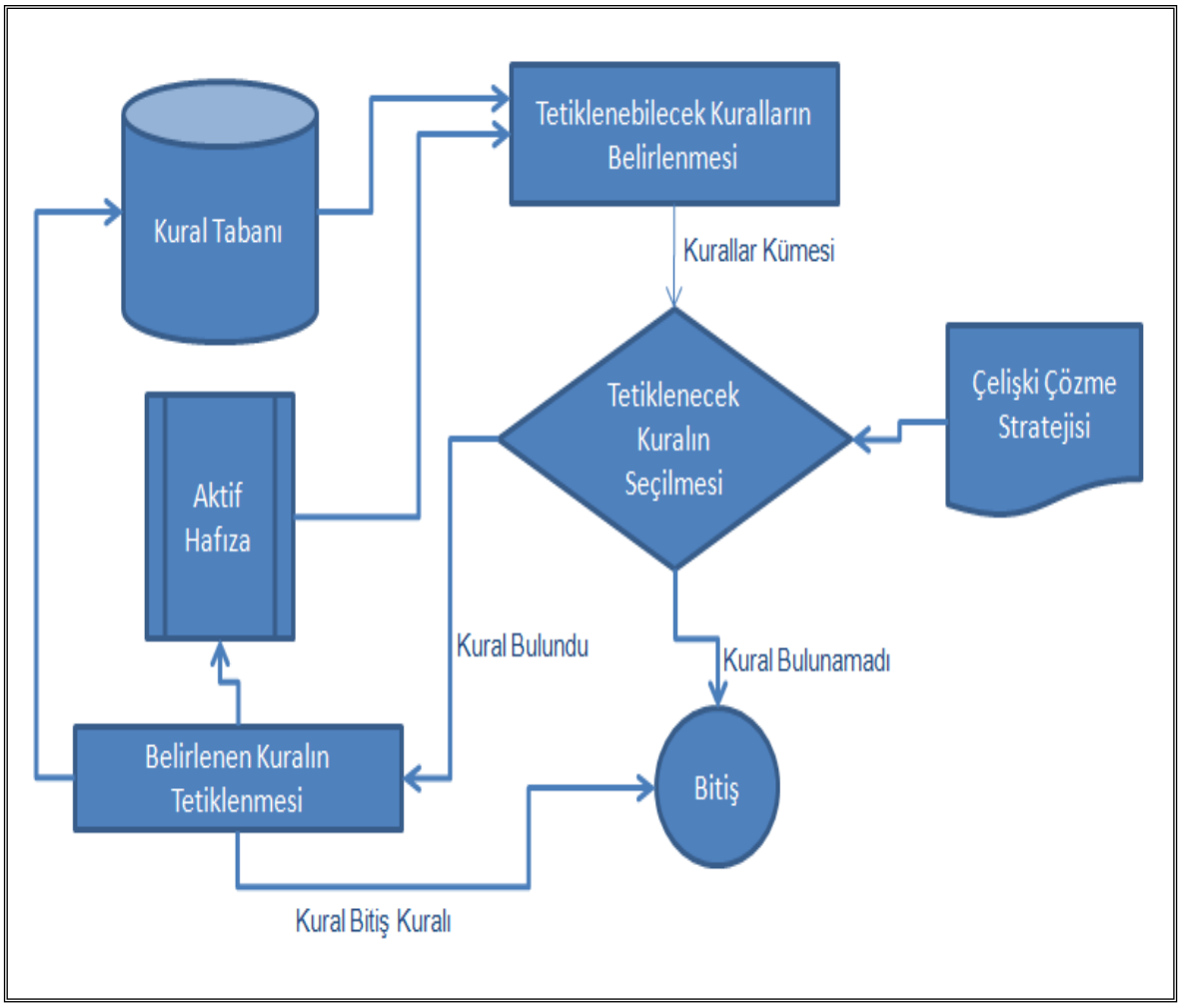
Sistemde bulunan yorumlayıcı, sistemin hareketliliğini aktif hafızada bulunan gerçeklere göre kuralları tetikleyerek düzenler. Bu düzenleme tanıma süreci olarak adlandırılan bir döngü içerisinde yapılır. Öncelikle sistem aktif hafızada bulunan gerçekler ile uyumlu koşulları bulunan kuralları belirler. Kuralların belirlenmesinin ardından, kural seçim yaklaşımına göre sırayla kurallar işletilmeye başlanır. Her bir kuralın işletilmesi aktif hafızada değişikliğe neden olabilir. Döngü, aktif hafızada bulunan gerçeklere uygun kural kalmayana kadar veya belirli bir hedefe ulaşılana kadar işlemeye devam eder.

Gerek istatistik aracı, gerekse ileri zincirleme algoritması kullanılarak oluşturulacak olan çıkarsama mekanizması kullanılarak kullanıcı ihtiyaçlarına göre oluşturulan KDS gereksinimlerinin karşılanacağı açıkça ortaya konulmuştur. Önerilen sistem sayesinde zaman içerisinde mevzuat değişikliklerinden kaynaklanan farklılıkların sistem üzerinde gerçekleştirilmesi son derece kolay olacak ve sistemin sürdürülebilir olması sağlanacaktır. İnceleme sonuçlarına dayalı olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kapsamında yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak mevcut kullanılan bilgi sistemi üzerindeki eksikler kullanıcı görüşmeleri ile ortaya konulmuş ve buna göre gereksinimler oluşturulmuş ve bu gereksinimlerin karşılanabilmesi için mevcut sistemde yapılması gereken düzenlemelere vurgu yapılmıştır. İnceleme sonuçlarına göre yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik açıklanan hususları da içerecek biçimde, şeffaf ve uygulanabilir bir kayıt sistemi ile taşınmaz bilgi sistemi ve arazi yönetimi ve çok amaçlı çağdaş kadastro bilgi sisteminin ivedilikle kurulmasının zorunlu görüldüğü ortaya çıkmaktadır.

Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminde 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun ilgili hükmü gereğince askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinim talepleri Genel Kurmay Başkanlığı'nın, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi olduğundan, askeri yasak bölgelerin, güvenlik bölgelerinin ve stratejik bölgelerin sınırlarının tam olarak bilinmemesi nedeniyle izin alma işlemi uzun zaman almakta ve bu zaman kaybı uygulamada taşınmaz edinmek isteyen şirketler açısından sorunlara yol açmaktadır. 2565 Sayılı Kanun uyarınca yürütülen yazışmalardan kaynaklanan sorunların çözümüne yönelik olarak "Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri İle Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İşbirliği Mutabakatı" 05.05.2011 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı), Milli Savunma Bakanlığı ve Genelkurmay Başkanlığı arasında imzalanmıştır. İlgili mutabakat zaptı gereğince Askeri Bölge sınırları belirlenerek tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenecek ve böylece çalışmaların tamamlandığı illerde Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri kapsamındaki edinimlere ilişkin taleplerde taşınmazın askeri bölge sınırları dışında kalması durumunda talepler, İdare'nin ilgili birimlerince ilgili birimlere soru konusu edilmeden karşılanacağından, bu çalışmaların ülke genelinde tamamlanması ile birlikte bu sorunda ortadan kalkmış olacaktır. Bu nedenle bu çalışmaların mümkün olduğunca kısa zamanda tamamlanması ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli belirtmelerin yapılmasının sağlanması ile uygulamada yaşanan sorunların ortadan kalkacağı düşünülmektedir.

İdarenin merkez ve taşra örgütlerinde yapılan inceleme, görüşme, analiz ve değerlendirme sonuçlarına dayalı olarak mevcut yabancıların izlenmesi bilgi sisteminin yapısı ve işleyişinin değerlendirilmesi, mevcut sistemin yönetici ve kullanıcılarının (merkez ve seçilen pilot il ve ilçe düzeylerinde ayrı ayrı) veri girişi, analiz, sorgulama ve raporlama sorunlarının tespiti ve mevcut bilgi sisteminin sorunlarının giderilmesi için alınması gereken önlemlerin tespiti, yeni bilgi sisteminin tasarlanmasına gereksinim olup olmadığının saptanması ve gereksinim analizi sonuçlarının raporlanması işlemleri birlikte incelenerek elde edilen bütün sonuçlar tek rapor halinde yukarıda özetlenmiştir. Proje kapsamında yapılması planlanan bütün işler tamamlanmış ve bu arada lokal alanda yapılan sistem tasarımının başarı ile uygulanabilme olanakları da irdelenmiştir. Halen İdare ile Milli Savunma Bakanlığı arasında akdedilen protokol ile askeri alanların ölçümlerinin

yapılmasının sonuçlarına göre askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespit edilmesi, haritalara işlenmesi ve tapu kütüğünde her bir parsel ile ilgili olarak beyanlar hanesine gerekli kayıtlamanın yapılması ile yabancı edinimlerinde ordu komutanlıklarından görüş alınması gerekliliği ortadan kaldırılmış olacaktır[17]. Benzer biçimde özel güvenlik, çevre koruma, kıyı, enerji potansiyeli ve tarihsel alanlarla ilgili olarak gerekli kayıtlamaların kadastro altığına işlenmesi ve tapu kütüğünde benzer çalışmaların yapılması ve ilgili bakanlıklara TAKBİS üzerinden uç verilmesi ile bütün iş ve işlemlerin TAKBİS üzerinden çok kısa zaman diliminde yapılmasının mümkün olabileceği teyit edilmiştir. Belirtilen bilgi sistemine geçiş ile tapu müdürlüklerinde kırtasiyeciliğin azaltılması, insan kaynakları ve zaman kaybının minimuma indirilmesi ve hata payının asgari düzeye çekilmesi mümkün görülmektedir. Bu nedenle gereksinim anketlerinde yönetici ve çalışanlara sorulan soruların oransal dağılımları –sayı az olduğundan- verilmemiştir.



Şekil 13. İleri Zincirleme Algoritmasında İşleyiş Adımları

[17] Milli Savunma Bakanlığı, Genel Kurmay Başkanlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 5 Mayıs 2011 tarihinde imzalanan protokol ile halen Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli olan ve fiilen kullanılan bütün arazilerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından ölçülmesi ve kadastro altlıklarına işlenmesi işleri yürütülmektedir. Çalışmasının tamamlanması halinde bütün askeri alanların yerleri tespit edilerek kadastro altlıklarına işlenmesi ve ardından askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde kalan taşınmazların tapu kütüğünde belirtmeleri yapılacaktır. Mayıs 2013 dönemi verilerine göre 68 ilde çalışmaların tamamlandığı ve bunlardan 50 adedinin evraklarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne sunulduğu ve bu kapsamdaki çalışmaların kısa sürede tamamlanmasının beklendiği ifade edilmektedir (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi ve Harita Dairesi Başkanlıkları ile sözlü görüşme). Belirtilen işlemlerin tamamlanması ile yabancı uyruklu gerçek kişiler ve hatta tüzelkişilere satışlarda askeri birimlere görüş yazısı gönderilmesi ve ortalama 2-4 ay görüş beklenmesine gerek kalmayacağı düşünülmektedir. Ancak katta bağımsız bölümler için aynı işlemlerin yapılması ve her bir bağımsız bölüm için de ayrı ayrı belirtmelerin yapılması gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır.

Yerel ve merkezi düzeylerde yapılan araştırmaların sonuçlarına dayalı olarak bilgi sisteminin tasarlanması halinde haftalık, aylık, dönemlik ve yıllık olarak yabancılara taşınmaz satışlarının farklı düzeylerdeki yöneticilere raporlanması ve yabancı edinimlerine yönelik istatistiksel veri altlığının güçlendirilmesi mümkün olabilecektir. İhtiyaç analizi ve sistemde veri işleme sonuçlarından MERNİS, imar ve mülkiyet altlığı ile TAKBİS bağlantısının kurulmasının ötesinde Ulusal Adres Veri Tabanı ile de bağlantının kurulmasının çok önemli katkısı olacaktır. TAKBİS üzerinden her bir taşınmaz için verilen zemin numarası ile UAVT verilerinin çakıştırılması halinde cadde ve sokak numarasına göre bile taşınmazların bulunabilmesi ile yabancılar ve hatta vatandaşların taşınmaz edinimlerinin söz konusu numara üzerinden sorgulanması mümkün olabilecek ve özellikle malvarlığı, kara para, vergi kayıp ve kaçaklarının sorgulanması sağlanabilecektir. Bu yolla her semtte cadde ve sokaklar ile TAKBİS verileri birleştirilerek cadde, sokak ve bina numarası ile TAKBİS'teki parsellerin bağlantısı büyük ölçüde kurulmuş olacaktır.

7. ÖNERİLEN BİLGİ SİSTEMİNİN MEVCUT SİSTEME ORANLA SAĞLAYABİLECEĞİ FAYDANIN ANALİZİ

Değişen dünya ve ekonomik koşullarda devletler; küresel ekonominin talepleri, yeni bilgi ve teknolojiler ve daha fazla katılımcılık ve demokrasi çağrıları karşısında genel olarak zorlanmadıkları için, bilgi sistemleri, teknolji ve izleme – değerlendirme yatırımlarına her geçen gün daha fazla yatırım yapma eğilimine girmişlerdir. Özellikle daha fazla hesap verebilirlik ve şeffaflık açısından rasyonel işleyen bilgi sistemine olan gereksinim de belirgin biçimde gözlenmektedir.

Güçlü bir kamu yönetimi aracı olan sonuç odaklı izleme ve değerlendirme sistemleri politika yapıcılara ve karar alıcılara, mevcut proje, program ve politikaların kaydettikleri ilerlemeyi izlemek ve etkilerini ortaya koyma noktalarında yardımcı olmak için etkin biçimde kullanılabilmektedir. Sonuç odaklı izleme ve değerlendirme, uygulama odaklı geleneksel izleme ve değerlendirmeden farklı olup, girdiler ve çıktılara yapılan vurgunun ötesine geçerek sonuç ve etki boyutlarına daha fazla odaklanmaktadırlar. Diğer bir ifade ile sonuç odaklı izleme ve değerlendirme sistemlerinin kurulmasının ve sürdürülebilirliğinin kolay bir süreç olmadığı açıktır.

Mevcut bilgi sistemine ilişkin olarak pilot seçilen il ve ilçelerde yapılan görüşmeler ve sorun analizlerinin sonuçlarından yabancı edinimlerine ilişkin düzenleme ve sınırlama ölçütleri ile ilgili bilgilerin güncel olmadığı görülmüştür. Örneğin, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin 30 hektardan daha fazla taşınmaz edinimleri Bakanlar Kurulu iznine tabi olduğu ve kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmayacağı açıktır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla 30 hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de bakanlar kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrileceği açıkça düzenlemelerde yer almıştır. Sık değişen yasal düzenlemelerle edinim sınırı 2,5 hektardan 30 hektara çıkarılmış, ancak bilgi sisteminde edinim miktarı ve taşınmaz türlerine ilişkin sınırlamaların göz önünde bulundurularak güncellenmesinde sorunların yaşadığı gözlenmiştir. Bilgi sistemine arayüzlerle mevzuat ve güncel gelişmeleri yüklenmesi ve işlem akışında mevzuata uygun olmayan işlemlerin ilerlemesine sistemin izin vermemesi mümkün kılınmalıdır. Belirtilen sorunların yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak TAKBİS'in ilgili bölümlerine, tanımlanan bilgi sistemi mimarisinin entegre edilmesi ve bilgi sisteminin sürekli güncellenmesi ile ortadan kaldıracağı düşünülmektedir.

Mevcut bilgi sisteminin izleme, değerlendirme ve karar aşamalarında yeterli olup olmadığı, eksikliklerinin tanımlanması, bilgi sistemi gereksiniminin ortaya konulması ve önerilen bilgi sisteminin temel yapısının tanımlanması; yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi, ulusal eylem planında bilgi sistemi kurgusunun tanımlanması ve politika geliştirme süreçlerinin tespiti ve uygulanmasına hizmet edecektir.

Seçilmiş ilçelerdeki tapu müdürlüklerinde yönetici ve kullanıcı sorunları, yüz yüze görüşme, anket ve örnek olay analizleri bilgi sistemine olan gereksinim analizleri baz alınarak, taşınmaz bilgi sistemi; mülkiyet değişimi ve özellikle yabancıların edinimlerinin konum özellikleri, miktar ve türleri ile uyrukluk bilgileri de dahil olmak üzere depo edilebilecek bütün sayısal ve sözel sonuçların analizi, raporlanması ve sunulmasına olanak verecek bir yapıda tasarlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda bilgi sisteminin iyileştirilmesi ve izleme, değerlendirme, karar süreçlerinde beklentileri karşılayacak biçime dönüştürülmesi için TAKBİS sistemi üzerinde bazı işlevsel ve mimari güncellemeler ve eklentiler önerilmiştir.

7.1. Bilgi Sistemi Analizinin Sonuçları ve Genel Değerlendirme

Bilgi sisteminin TAKBİS üzerinden kullanılmaya başlanması ile birlikte uç birim kullanıcılarının daha önce basılı formların posta yolu ile gönderilmesi ile işleyen yapının değiştiği ve gerekli bilgilerin tapu müdürlükleri tarafından doğrudan sisteme girilebildiği gözlenmiştir. Bu yeni yapıyla birlikte sistemde uç kullanıcı bilgileri hızlı bir biçimde toplanabilmektedir. Buna karşılık yenilenen sistemde hala gerek kullanıcılar gerekse yöneticiler açısından eksiklikler olduğu tespit edilmiştir.

Bilgi sistemi tasarımı ve özel olarak TAKBİS'in geliştirilmesi süreçleri İdare tarafından kurgulanmış olmasına karşın, taşra örgütlerinin söz konusu bilgi sisteminden kaynaklanan sorunların incelenerek bilgi sisteminin geliştirilmesi çalışmalarının ihmal edildiği, pilot il ve ilçelerde

yürütülen alan çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak ortaya konulmuştur. Projenin bu iş bileşeninin sonuçlarına göre idare çalışanlarının bilgi sistemi gereksinimi ve mevcut TAKBİS'in söz konusu gereksinimi karşılama düzeyi açıkça ortaya çıkmıştır. İlke olarak mevcut bilgi sistemi kullanıcıların iş yükünü azaltmak için yeterli bulunmamakta, gerekli arayüzler tanımlanmadığı için kağıt ortamında nispeten zaman alan yazışmalarla toplanan belgelere dayalı işlem yapılması geleneği sürdürülmektedir.

Mevcut bilgi sistemi üzerinden yabancı edinimlerine ilişkin birçok işlemin yapılamadığı ve bilgi sistemi üzerinden yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin işlemlerin tamamlanması için bilgi sisteminin altlığının oluşturulmasının gerekli olduğu ortaya çıkmıştır. Bilgi sisteminin güçlendirilmesi sadece yabancı edinimlerini hızlandırmaya değil aynı zamanda yasal edinim sınırlarına uyulması, gereksiz ve masraflı yazışmaların yapılmaması, emek tasarrufunun sağlanması ve insan odaklı hataların asgari düzeye çekilmesi yönlerinden de zorunlu görülmüştür.

TAKBİS üzerinden yabancılara ilişkin bütün iş ve işlemlerin sonuçlandırılabilmesi için;

- Askeri ve güvenlik bölgelerinin sınırları tespit edilmesi, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parsellerin belirlenmesi, bu bilgilerin kadastro ve imar planlarına işlenmesi ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi ile ordu komutanlığından görüş alınmasına gerek olmaması,

- Arazi ve arsa yanında katta bağımsız bölümlerin her biri için askeri yönden yabancı edinimi yasaklı olan bağımsız bölümlerin belirlenmesi ve kat mülkiyet kütüğüne şerh edilmesi,

- Emniyet özel güvenlik bölgelerinin sınırlarının belirlenmesi, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parsellerin belirlenmesi, bu bilgilerin kadastro ve imar planlarına işlenmesi ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi,

- İlçe düzeylerinde imar planlı parsellere (belediyece yapılan ve mevzi imarlı) ilişkin bütün altlıkların bilgi sistemine girilmesi ve yabancıların edinim amaçları ile taşınmazın plan işlevlerinin doğrudan tapu müdürlüğü tarafından sorgulanabilmesi,

- İlçe düzeylerinde yabancılara türlerine göre yapılan toplam taşınmaz satışları; işlem tarihi, yeri, yasal tanımlaması (mahalle/köy, ada, parsel), alanı ve türü (arsa, arazi ve katta bağımsız bölüm gibi) ile mülkiyet dışındaki sınırlı ayni hakların işlem yapan yetkili memur tarafından görülebilmesi, sistemin edinim sınırı ile ilgili uyarı vermesinin sağlanması ve edinim sınırı aşılmış kişilerin başvurularının hemen iade edilmesi ile gereksiz işlemlerin yapılmasının önlenmesi,

- Yabancıların ülkeye girişlerinde 9 ile başlayan yabancı kimlik numarasının verilmesi ve bu numaranın MERNİS ile bağlantı yapılarak ülke içindeki bütün işlemlerde kullanılmasının zorunlu olması, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin vergi numaraları sisteme girildiği zaman vergi numaraları ve yabancı kimlik numarası ile pasaport bilgileri, sabıka kayıtları ve özel durumlarına ilişkin bilgilerin edinilmesi ve kimlik doğrulamasının kolaylıkla yapılabilmesinin sağlanması,

- Yabancı edinimlerindeki işlemlerde yabancıların sınıflandırılmasının zorunlu olduğu ve bu amaçla TAKBİS üzerinden yapılacak işlemde uyrukluk sütununun açılması ve bu sütunun altında, yabancıların; daha önce Türk vatandaşı iken vatandaşlıktan çıkan veya çıkarılan kişiler (pembe-mavi kartlılar), çifte vatandaş ve yabancı ülke vatandaşı ile vatandaşların ise evlenme yoluyla Türk vatandaşlığına geçen, sonradan Türk vatandaşlığına geçen ve doğumdan vatandaşlığa sahip olanlar biçiminde sınıflandırılmasına yönelik düzenleme yapılması,

- İlçe düzeylerinde yabancı edinimlerinin uyrukları, sayıları, türleri ve alanlarına göre taşınmazların dağılımlarının görülebilmesi, değişim eğilimi ve trendin raporlanabilmesi ve sonuçlarının ilgililere sunulmasının sağlanması,

- Yabancıların edindikleri taşınmazların TAKBİS üzerinden kıyı, sınır, tarihi ve kültürel değerler, hassas yerler, çevre ve tarım potansiyeli yüksek yerlere olan mesafelerinin incelenmesi ve görüntülenmesi ile yabancı edinimlerinin koordinat verilerinin sisteme entegre edilmesi ile

edinimin yoğunlaştığı yerlerin tespiti ve gerektiğinde kısıtlama yapılmasına yönelik raporlamanın yapılabilmesi,

- Tüzel kişilerin edinimlerinde söz konusu kurumların Ekonomi Bakanlığı tarafından bilgi sistemine girilecek amaç ve çalışma konuları ile diğer bilgilerinin sorgulanabilmesi, edinilmek istenen taşınmazların şirket amaçları ile uygunluğu, şirketi temsile yetkili kişilerin pasaport ve kimlik bilgilerinin sorgulanmasının sağlanması,

- Yabancıların arazi edinimlerinde ilgili Bakanlık tarafından yapılacak projenin gelişme durumlarının izlenmesi ve sisteme sonucunun girilmesi ve tasfiyenin gerekli olması halinde sistemin yetkililere bilgi vermesi ve işlemin tamamlanması veya tanımlanan eşik değerin aşılması durumunda işlemin otomatik olarak iptal edilmesi

gibi yönlerden mutlaka bilgi sisteminde iyileştirmenin yapılması zorunlu görülmektedir. Belirtilen hususlar ve özellikle kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve bütün talimatlar ile işlem akış diyagramlarının mutlaka arayüzler halinde sisteme girilmesi ve mevcut bilgi sisteminin İçişleri, Dışişleri, Maliye (Vergi Daireleri), ilgili diğer bakanlıklar ve icra müdürlüklerinin bilgi sistemleri ile entegre edilmesi ve TAKBİS'in bütün e-devlet servisleri ile uyumlu olmasının sağlanması zorunludur. Mülkiyet devri ve sınırlı ayni hak edinim işlemlerinin hızlı yapılması, kırtasiyeciliğin azaltılması ve hataların asgari düzeye çekilmesi için diğer sistemlerle entegre çalışmanın sağlanması, bilgi sistemi kullanıcılarının temel beklentileri arasında yer almaktadır.

Bilgi sisteminin yeniden düzenlenmesi, dinamik olarak geliştirilmesi ve yeni sistem tasarımında önemli olan kullanıcıların beklentilerinin karşılanması, güvenliğin en üst seviyede olduğu ve farklı düzeylerdeki görevli/yetkililere bilgi sunumuna imkan veren bir yapının ortaya çıkarılması olmalıdır.

Özellikle yeni bilgi sistemi mutlaka bürokrasinin asgari düzeye çekilmesine olanak vermelidir.

Öncelikle tasarlanan izleme ve değerlendirme sisteminin ana hatlarını; TAKBİS, imar, mülkiyet altlığı, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, özel güvenlik alanları, çevre koruma alanları, tapu verileri ve diğer e-Devlet uygulamaları ile ilişkileri saptanmış ve sistem tasarımının temel esasları tespit edilmiştir.

Tasarlanan yeni bilgi sistemi modeli ile;

- Yabancıların taşınmaz ediniminde karar-destek mekanizması,
- Tabancıların uyruklarına göre yasal ve fiili karşılıklılık durumu (Dışişleri Bakanlığı),
- Askeri yasak (Genelkurmay Başkanlığı) ve özel güvenlik bölgeleri (Emniyet Genel Müdürlüğü),
- Yabancı tüzel kişilerin faaliyet alanları ile ilgili belgeler (TC Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü),
- Edinilmek istenen taşınmazın tarım (Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı), turizm, tarihsel ve kültürel özellikleri (Kültür ve Turizm Bakanlığı), koruma alanları ve hassas çevre özellikleri (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı), toptan ve perakende ticaret (Gümrük ve Ticaret Bakanlığı)

gibi konumsal ve konumsal olmayan verilerin entegrasyonu hedeflenmiş ve bütün bu verilerin ilgili kuruluşlar tarafından en kısa sürede sisteme girilmesi ve sık aralıklarla güncellenmesi için yapılması önerilecek yasal düzenlemeler ve işlemlerin altlığı hazırlanmıştır.

Belirtilen modelin kurulması halinde yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edindikleri mülkiyet ve ayni hakların toplam yüzölçümlerinin 30 hektara veya tanımlanacak risk sınırına yaklaşması halinde yeni edinimler için kullanıcılara uyarı verilmesi ve ilgili sınırı geçmesi halinde ise otomatik olarak edinim işlemlerinin tamamlanması önlenebilecek ve yazılımda ilgili altılıklardan yapılacak sorgulama ile tapu müdürlükleri düzeyinde edinimi söz konusu sınırı aşan kişinin işlemi yapılmayacak ve böylece TKGM ile yapılan birçok yazışma ortadan kaldırılmış olacaktır.

Ayrıca, yazılımda merkez ilçe ve ilçelere göre yabancıların edinebilecekleri taşınmazların üst sınırlarına ilişkin normlar sisteme altlık olarak girildiğinden, bu oranın aşılması halinde yeni

işlem yapılmayacak ve ilçe, il, bölge ve ülke düzeylerinde sisteme erken uyarı mekanizmasının entegre edilme olanağı elde edilmiş olacaktır.

Yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin mevzuatın öngördüğü kısıtlamaların zamanında ve doğru bilgilerle donanmış erken uyarı sistemlerini harekete geçirmesi, karar vericileri ve/veya politika belirleyicileri geleceğe yönelik etkiler açısından dinamik olarak besleyici nitelikte çalışacak bilgi sistemi kurulabilmesi için gereken her türlü teknik teçhizat, idari ve hukuki düzenleme ile insan kaynakları ve gerekiyorsa, sosyal dönüşüm projelerini içerecek ihtiyaçların analizi bu aşamada gerçekleştirilecektir.

İdarenin önceki ve halihazır bilgi sisteminde sorunlarının olduğu, mevcut sistemin erken uyarı mekanizması ve risk sınırlarını kapsamadığı, bölgesel/il/ilçe bazında risk sınırlarının tahmin edilmediği ve dolayısıyla yöneticinin karar aşamasında yetersizliklerin olduğu ortaya konulmuştur. Diğer yandan mevcut sistem kullanıcı için de yeterli esneklikleri sağlamamaktadır.

Mevcut bilgi sisteminin tanımlanan sorunlarının düzeltilmesi için alınması gereken önlemler tespit edilmiş olup, inceleme sonuçlarına dayalı olarak aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir:

- Mevcut bilgi sisteminin bazı temel işlevleri korunmakla birlikte sistem yeni bir mimari ile yeniden geliştirilmelidir.
- Geliştirilecek yeni sistemin mimarisi web tabanlı (web based) ve servis odaklı (service oriented) olarak kurulmalıdır.
- Geliştirilecek sistem farklı kullanıcı rolleri tanımlamaya olanak sağlamalıdır (tapu müdürlükleri, merkez ofis ve yönetici gibi).
- Geliştirilecek sistemin ayrıntılı bir kullanıcı yönetim paneli olmalı ve bu panelden farklı düzeylerde yetkilere sahip olan kullanıcılar oluşturulmalı ve yönetilebilmelidir.
- Geliştirilecek sistem hiçbir ek yazılım kurmaya gerek kalmadan herhangi bir işletim sisteminde ve herhangi bir tarayıcıda çalışabilmelidir.
- Tapu müdürlüklerinin veri girişi için kullanacağı arayüzler oluşturulmalıdır.
- Veri girişi arayüzlerinde yanlış veri girişini engelleyecek temel kontroller gerçekleştirilmelidir.
- Yabancılara taşınmaz satışı ile ilgili kritik kontroller sistemde esnek olarak tanımlanabilmelidir.
- Tanımlanan kritik değerler sistem tarafından otomatik olarak kontrol edilebilmeli ve gerekli uyarılar sistem tarafından yapılabilmelidir.
- İmar bilgilerinin girilebilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Kalkınma İdaresi Başkanlıkları, valilik, belediye ve il özel idaresine veri giriş arayüzleri oluşturulmalıdır.
- Veri girişi yapan birimlerin girdiği verilerin merkezde kontrol edilmesini sağlayacak arayüzleri içermelidir.
- Merkezde kontrol edilen veride sorun olması halinde kullanılacak geri bildirim mekanizmaları oluşturulmalıdır.
- Merkez kullanıcılarının gerekli sorgulamaları yapabilmeleri için esnek mekanizmalar tanımlanmalıdır.
- Kullanıcıların sık kullanılan sorguları saklayabilmesi ve gerektiğinde hızlıca çağırabilmesi sağlanmalıdır.
- Sistemde zaman içerisinde değişme ihtimali olan durumlar çeşitli parametrelerle kontrol edilebilmelidir.
- Sistem için bir konfigürasyon yönetim paneli geliştirilmelidir.
- Sistem var olan yapıyı değiştirmeden eklentilerle genişletilebilir bir yapıda olmalıdır.
- Sistemde veri girişi ve sorgulama ekranları bir Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) üzerine oturtulmalıdır.

7.2. Bilgi Sistemi Modelinin Geliştirilmesi

Proje kapsamında gerçekleştirilen analiz çalışmalarında elde edilen sonuçlara göre TAKBİS üzerindeki yeni bilgi sistemi ile ilgili olarak tespit edilen eksiklikler proje sonuçlarının özetlediği kitaplar ve ulusal eylem planında kapsamlı olarak tartışılmıştır. Belirtilen gereksinimler genel olarak değerlendirildiğinde sistemin işleyişi ile ilgili olarak; veri giriş ve sorgulama

arayüzlerindeki eksiklikler, diğer kurumlarla veri paylaşım problemleri, karar destek ve uyarı mekanizmalarının eksikliği ve coğrafi bilgi sistemi eksikliği ana başlıklar olarak göze çarpmaktadır.

Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak kullanılan mevcut bilgi sisteminin incelenmesi ve eksiklerin belirlenmesi amacıyla İdarede yapılan görüşme ve incelemeler, incelenen ülke modelleri ile merkez ve taşra örgütlerinde yapılan anket ve yüz yüze görüşme çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak bilgi sistemi ve daha ileri derecede karar destek sisteminin genel yapısı ve işleyişi ortaya konulmuştur.

Bu kapsamda gerek İdarenin merkez teşkilatında yönetici ve uzmanlarla yapılan görüşme sonuçları, gerek TAKBİS üzerinde yapılan analiz ve sorgulamalar, gerekse anketlerin analiz edilmesi ile ortaya çıkan sonuçlar değerlendirilerek mevcut bilgi sistemi için gereksinimler ortaya konulmuştur. İnceleme sonuçlarına göre ortaya çıkan gereksinimler ilgili oldukları konu başlıklarına göre;

- Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler,
- Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler,
- Veri Tabanı Gereksinimleri,
- Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri,
- Coğrafi Bilgi Sistemi Gereksinimleri,
- Karar Destek Sistemi Gereksinimleri

olmak üzere altı başlık altında toplanmıştır.

7.2.1. Genel İşlevsellikle İlgili Gereksinimler

Bu kesimde listelenen maddeler, TAKBİS içinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminin sağlaması gereken gereksinimler olarak düşülmüştür. Bu kapsamda belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Yabancılara satış işlemlerinde sistem içerisinde ilgili mevzuata göre gerekli bilgilendirme ve uyarıların yapılması gerekir,
- Yabancıların taşınmaz edinimleri ile ilgili tüm kanun, tüzük, yönetmelik, genelgeler, talimatlar vb. mevzuat sistem içerisinde güncel olarak tutulmalı ve erişilebilir olmalıdır,
- Yabancı taşınmaz satış işlemlerinde genel müdürlük ve bölge müdürlüklerine sorulan soruların TAKBİS üzerinden iletilebilmesi ve yanıtların yine TAKBİS üzerinden alınabilmesi sağlanmalıdır,
- Yabancılara taşınmaz satışı ile ilgili olarak mevzuatta meydana gelecek değişikliklerin sistem üzerine hızlıca yansıtılabilmesini sağlayacak bir esnek mimari yapı oluşturulmalıdır,
- Sistemin bütüncül bir yapı içinde hazırlanması ve kullanıcıların yetkileri seviyesinde ihtiyaç duyacakları tüm bilgilere rahatça erişebilmesi sağlanmalıdır.

7.2.2. Sisteme Veri Girişi İle İlgili Gereksinimler

TAKBİS içerisinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili veri girişi ara yüzlerinin sağlaması için belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Taşınmaz edinmek isteyen yabancılarla ilgili olarak kimlik bilgileri mümkünse otomatik olarak alınabilmelidir. Bunun mümkün olmaması halinde kimlik bilgilerinin girildiği ekranlar sadece gereksinim duyulan bilgileri içermeli ve ekranlar veri girişi için kullanıcı dostu olarak tasarlanmalıdır,
- 4112 sayılı Kanun, 5203 Sayılı Kanun ve 5901 Sayılı Kanunlara göre kimlik belgesi ile sisteme kayıtların pratik olarak yapılabileceği ekran tasarımları gereklidir,
- Yabancıların uyruk bilgilerinin sisteme rahatlıkla girilebilmesi için hazır listelerden yararlanılması gereklidir,
- Yabancıların uyruk bilgilerine göre kimlik bilgisi giriş ekranlarının özelleşebilmesi gereklidir,
- Yabancı edinimlerindeki işlemlerde yabancıların sınıflandırılmasının zorunlu olduğu ve bu amaçla TAKBİS üzerinden yapılacak işlemde uyruk sütununun açılması ve bu sütunun altında, yabancıların; daha önce Türk vatandaşı iken vatandaşlıktan çıkan veya çıkarılan kişiler (pembe-mavi kartlılar), çifte vatandaş ve yabancı ülke vatandaşı ile vatandaşların ise evlenme yoluyla Türk

vatandaşlığına geçen, sonradan Türk vatandaşlığına geçen ve doğumdan vatandaşlığa sahip olanlar biçiminde sınıflandırılabilmesi gereklidir.

7.2.3. Veri Tabanı Gereksinimleri

Veri yapısı ve veri tabanı tasarımı için belirlenen gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Tapu kayıtlarına yabancıların uyruklarının işlenmesi,
- Sistemde taşınmaz edinimi yasak ülke bilgilerinin tutulması,
- Yabancı kimliklerle ilgili olarak sistemde tutulacak kritik alanların belirlenmesi ve fazla bilginin tutulmaması,
- Çift uyruklu kişilerin tüm uyruk bilgilerinin sistemde tutulması,
- Satın alınan taşınmazın konumunun tutulması,
- Yabancının daha önce edindiği taşınmaz bilgilerinin sistemde tutulması,
- Yabancının satın aldığı bütün taşınmazların yüzölçümünün sistemde tutulması,
- Etaplı, pembe, mavi kart bilgilerinin sistemde tutulması,
- Gerçek ya da tüzel kişinin adına kayıtlı taşınmaz harici bilgilerin sistemde tutulması,
- Yabancı taşınmaz satışlarında işlemler için gerekli süreç ve evrak bilgilerinin sistemde tutulması,
- Yabancı şahsın Türk asıllı olup olmadığı veya tercüman ihtiyacı olup olmadığı ile ilgili bilgilerin sistemde tutulması,
- Yabancı tüzel kişiliklerin ortaklarının uyruk bilgilerinin sistemde tutulması,
- Tüzel kişilikte hisse veya ortaklık paylarının uyruklarına göre dağılımı bilgisinin sistemde tutulması,
- Yabancının ad, soyad değişikliklerini bildiren belgelerin sistemde tutulması,
- Yabancı uyruklu tüzel ve gerçek kişilere ait alım-satım bedellerinin sistemde tutulması,
- Yabancılarla ilgili edinilen alanların hangi amaçla edinildiği, amaca uygun kullanımının olup olmadığı bilgilerinin sistemde tutulması,
- Yabancıların taşınmaz edinim sebep (intikal ve satış gibi) bilgilerinin sistemde tutulması,
- Mevcut veri tabanı kayıtlarının eski bilgi sisteminde kullanılan kayıtlar ile eşleştirilerek tutarsız kayıtların belirlenmesi ve düzeltilmesinin (Suriye uyruklular, mavi kart pembe kart bilgileri gibi) sağlanmasıdır.

7.2.4. Diğer Bilgi Sistemleri İle Entegrasyon Gereksinimleri

TAKBİS içinde yer alan yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bilgi alt sisteminin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü dışındaki kurum ve kuruluşlarla veri alış-verişi yaparken sağlaması gereken gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Yabancıların ülkeye girişlerinde 9 ile başlayan yabancı kimlik numarasının verilmesi ve bu numaranın MERNİS ile bağlantı yapılarak ülke içindeki bütün işlemlerde kullanılmasının zorunlu olması ve gerçek zamanlı olarak sisteme aktarılabilmesi ve kontrol edilebilmesi,
- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin vergi numaraları sisteme girildiği zaman vergi numaraları ve yabancı kimlik numarası ile pasaport bilgileri, sabıka kayıtları ve özel durumlarına ilişkin bilgilerin edinilmesi ve kimlik doğrulamasının kolaylıkla yapılabilmesinin sağlanması,
- Yabancılara ait işlemlerde çeşitli kurumlarla yapılan tüm yazışmaların web servisleri kullanılarak gerçekleştirilebilmesi,
- Geriye dönük pasaport takibi ve kontrolünün elektronik olarak yapılabilmesi,
- Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri hakkında ilgili komutanlıktan uygunluk belgelerinin elektronik olarak alınabilmesi,
- Yabancıların taşınmaz edinimlerinde diğer kurumlardan istenen komutanlık yazısı, tarım arazisi ise Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı görüşü, Valilik izin yazısı, belediye imar durumu belgesi, Ticaret Sicil Memurluğundan pasaport veya yabancı kimlik bilgileri gibi bilgilerin elektronik olarak alınabilmesi,
- Tüzel kişiliğin amaç ve faaliyet konularına ilişkin açıklamalara ticaret sicili gazetesi üzerinden elektronik erişimin sağlanması,
- Taşınmaz edinecek yabancı kişinin yasaklı, aranan, terör elemanı olup olmadığı gibi bilgilerinin elektronik olarak görülebilmesi,

- Tüzel kişilerin edinimlerinde şirketlerin Ekonomi Bakanlığı tarafından sisteme girilecek amaç ve çalışma konuları ile diğer bilgilerinin sorgulanabilmesi, edinilmek istenen taşınmazların şirket amaçları ile uygunluğu, şirketi temsile yetkili kişilerin pasaport ve kimlik bilgilerinin sorgulanması,
- Yabancıların arazi edinimlerinde ilgili Bakanlık tarafından yapılacak projenin gelişme durumlarının izlenmesi ve sisteme sonucunun girilmesinin sağlanması ve tasfiyenin gerekli olması halinde sistemin yetkililere bilgi vermesi ve işlemin tamamlanabilmesi,
- Diğer kurumlarla gerekli tüm yazışmaların elektronik olarak yapılabilmesi,
- İstatistikler ve istatistiksel analizler için gerekli bilgilere diğer kurumların veri tabanlarından ulaşılabilmesidir.

7.2.5. Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Gereksinimleri

Coğrafi Bilgi Sistemi modülünün sağlaması gereken gereksinimler aşağıdaki gibidir:

- Coğrafi bilgi ile ilgili olarak ihtiyaç duyulan her türlü bilginin tematik haritalar ile görülebilmesi,
- Ülke bazında yabancılara yapılan satışların yüzölçümünün taşınmazların türlerine (arazi, arsa, katta bağımsız bölüm, toplam alan, uygulanan proje sayısı ve sektörlere göre dağılımı) göre ayrı ayrı ve toplam olarak görülebilmesi,
- Yabancılara yapılan toplam satış miktarının il/ilçe düzeyinde miktar ve yüzölçümü olarak görülebilmesi,
- Yabancılara satılması mümkün olmayan alanlara şerh konulabilmesi,
- Ordu komutanlığından görüş alınmasına gerek olmadan askeri ve güvenlik bölgelerinin sınırlarının tespit edilebilmesi, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parsellerin belirlenebilmesi, bu bilgilerin kadastro ve imar planlarına işlenmesi ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilebilmesi,
- Arazi ve arsa yanında katta bağımsız bölümlerin her biri için askeri yönden yabancı edinimi yasaklı olan bağımsız bölümlerin belirlenebilmesi ve kat mülkiyet kütüğüne şerh edilebilmesi,
- Emniyet özel güvenlik bölgelerinin sınırları, bölge içinde kalan ve yabancı edinimlerine izin verilemeyecek olan parsellerin belirlenebilmesi, bu bilgilerin kadastro ve imar planlarına işlenebilmesi ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilebilmesi,
- Yabancılar tarafından satın alınacak olan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların merkeze ve belirli alanlara mesafesinin görülebilmesi,
- Yabancılara satılacak taşınmazla ilgili olarak parsel koordinat verilerinin görülebilmesi,
- Yabancıların edindikleri taşınmazların TAKBİS üzerinden kıyı, sınır, tarihi ve kültürel değerler, hassas yerler, çevre ve tarım potansiyeli yüksek yerlere olan mesafelerinin incelenebilmesi,
- İlçe düzeylerinde imar planlı parsellere (belediyece yapılan ve mevzi imarlı) ilişkin bütün altlıkların bilgi sistemine girilebilmesi ve yabancıların edinim amaçları ile taşınmazın plan işlevlerinin doğrudan tapu müdürlüğü tarafından sorgulanabilmesi,
- İl genelinde toplam mülkiyet alanının görülebilmesi,
- Taşınmaz satın alan gerçek ya da tüzel kişinin önceden sahip olduğu taşınmazların yerinin, sayısının ve toplam yüzölçümünün görülebilmesi,
- Taşınmaz satın alan gerçek ya da tüzel kişinin hangi bölgeden ne kadar taşınmaz satın aldığı bilgisinin görülmesi,
- Yabancı tarafından satın alınmak istenen taşınmazın ada parsel, kat mülkiyeti ise bağımsız bölüm numarası, maliki, arsa payı ve yapı alanı (brüt ve net alan olarak), arazi ve arsa ise yüzölçümü ve imar durumu bilgilerinin görülebilmesi,
- TAKBİS sisteminden önce pasif hale gelmiş kayıtlar için konum, mesafe ve koordinat bilgilerinin görülmesi,
- Yabancıların satın almak istedikleri taşınmazların belediye veya mücavir alan sınırı içinde olup olmadığı ile belediye sınırları dışında köy yerleşim merkezlerine göre yerinin görülebilmesi,
- Yabancılar tarafından satın alınan taşınmazın toplam alanının belirli bir büyüklüğü (örneğin 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesine göre 30 hektarı) geçip geçmediğinin görülebilmesi,

- Satışı yapılacak taşınmaz ve sınırlı ayni hakkın edinim sınırları içinde olup olmadığı ile ilçede özel mülkiyete konu arazi varlığı içinde yabancı edinimlerinin oranının görülmesi,
- Taşınmazın taksimat durumunun görülmesi,
- Özel anlaşmalara tabi olan bölgeler için taşınmazın stratejik kurumlara olan mesafesinin görülmesidir.

7.2.6. Karar Destek Sistemi Gereksinimleri

Karar destek Sistemi (KDS), birinci amacı karar vericileri karar verme sürecinde bilgiyle desteklemek olan bilgisayar tabanlı bir bilgi sistemidir.

Karar verme işlemi başlıca üç aşamadan oluşur.

Birinci aşamada çözülmesi gereken bir problem, yani karar verme durumu ortaya çıkar. İkinci aşamada mümkün olan hareket tarzları belirlenir. Üçüncü aşamada ise, çeşitli hareket tarzları arasından seçim yapılır.

Genel anlamda karar verme, bir sürecin sonucu veya bitimi ise de, bir başka sürecin başlangıcı olarak da kabul edilebilir. Bu süreç içinde, son iki aşama, KDS'nin kullanımı, verimliliği ve doğru karar verme yüzdesini artırmaktadır.

KDS, basit dosya işlemlerini düzenleyen sistemlerden, karmaşık optimizasyon ve öneri modellerine kadar çeşitlilik gösterebilmelidir.

Genel olarak alt düzey yöneticiler, günlük işlemlerin yürütülmesi için gerekli olan veri ile ilgilenmekte, orta düzey yöneticilerin karar vermekte kullandıkları veri türü, taktik veriler olmakta ve üst düzey yöneticiler ise kararlarında stratejik veriyi kullanmaktadırlar. Onların verdikleri kararlar, kurum politikaları yolu ile alt düzeylerdeki karar mekanizmaları üzerinde etkili olmaktadır.

Hangi KDS'de hangi yöntemin kullanılacağında genellikle ihtiyaç duyulan bilgi ve bu bilgiyi elde etmek için mevcut olan veriler yönlendirici olmaktadır.

İdare bünyesinde yürütülen çalışmalar ve inceleme sonuçlarına dayalı olarak karar destek sistemi ile aşağıdaki hedeflere ulaşılması sağlanmalıdır:

- Karar destek aşamasında kullanılacak olan kurallar yazılımdan bağımsız olarak konfigürasyon dosyalarında tutulabilmeli ve gerektiğinde yazılım güncellemeye gerek kalmadan kurallar güncellenebilmelidir,
- Taşınmaz satışının yasak olduğu uyrukların sistem içerisinde tanımlanabilmesi ve yasaklı uyruklara satış işlemlerinde sistemin otomatik olarak uyarı vermesi gereklidir,
- Yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin Türkiye geneli ile il veya ilçelerde almış olduğu toplam taşınmaz sayısı ve taşınmazların toplam alanı görülebilmelidir,
- Türkiye geneli ile il veya ilçelerde alınmış ve satılmış olan taşınmazların yıllara göre dağılımı görülebilmelidir,
- Yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının sayısı ya da alanı belirli bir değerin üzerine çıkınca sistem tarafından otomatik olarak bir uyarı verilmelidir.
- Bu uyarı Türkiye geneli, bölge, il, ilçe ya da belirli bir alan için uygulanabilmeli ve ilgili kurallar yetkili kullanıcılar tarafından belirlenebilmelidir,
- Taşınmaz satın almış tüzel kişiliklere ait hisse veya ortaklık paylarının uyruklara göre dağılımı görülebilmelidir,
- Yabancılara yapılan taşınmaz satışları ile ilgili olarak gerçek ve tüzel kişilerin toplam miktar ve alan gibi istatistikleri görülebilmelidir,
- Belirlenen alanlarda uyruk, dil gibi kriterlere göre gruplaşmaların olup olmadığı belirlenebilmelidir,
- Bakanlıktan süresi içinde onaylanmayan projelere ilişkin taşınmazın tasfiyesi için uyarılar üretilmelidir,
- Taşınmazların tüm özellikleri ile ilgili istatistikler ülke, bölge, il ve ilçe bazında alınabilmelidir.
- Taşınmaz satın alan yabancıların uyruklarına, demografik bilgilerine göre detaylı istatistikler ülke, bölge, il ve ilçe bazında alınabilmelidir,

- İlçe düzeylerinde yabancılara türlerine göre yapılan toplam taşınmaz satışları; işlem tarihi, yeri, yasal tanımlaması (mahalle/köy, ada, parsel), alanı ve türü (arsa, arazi ve katta bağımsız bölüm gibi) ile mülkiyet dışındaki sınırlı ayni hakların işlem yapan yetkili memur tarafından görülebilmesi, sistemin edinim sınırı ile ilgili uyarı vermesinin sağlanması ve edinim sınırı aşılmış kişilerin başvurularının hemen iade edilmesi ile gereksiz işlemlerin yapılmasının önlenmesi gereklidir,
- İlçe düzeylerinde yabancı edinimlerinin uyrukları, sayıları, türleri ve alanlarına göre taşınmazların dağılımlarının görülebilmesi, değişim eğilimi ve trendin raporlanabilmesi ve sonuçlarının ilgililere sunulması sağlanmalıdır,
- İstatistiksel analiz yaparak her taşınmaz için bir sonraki ayın satış tahminleri alan büyüklükleri, değerleri bulunabilmelidir,
- Yabancılar gerçek ve tüzel kişiler satın aldıkları taşınmazlara bağlı olarak gruplanabilmelidir,
- Yabancıların taşınmaz edinim sebeplerine (intikal, satış vb.) göre gruplanabilmesi ya da filtrelenebilmesi gereklidir,
- Yabancıların zaman içindeki hareketleri incelenerek onların davranışları ile ilgili tahminler yapılabilmelidir,
- Ulusal, bölgesel ve ülkenin en küçük yerleşim birimi için gerekli istatistikler zaman ve mekan boyutunda oluşturulabilmelidir,
- Taşınmaz özellikleri ve yabancı uyrukluların bilgilerine göre çapraz analizlerin yapılabileceği altyapı oluşturulmalıdır,
- İki veya daha fazla değişken arasındaki ilişkiyi belirlemek ve bu ilişkiyi kullanarak o konu ile ilgili ileriye yönelik projeksiyonlar yapmak amacıyla, klasik modeller, ekonometrik modeller ve hedonik modellerin tanımlanması gereklidir,
- Zamana ve mekâna bağlı istatistiksel analizlerin yapılabilmesi için gerekli alt yapı oluşturulmalıdır,
- Ulusal, bölgesel ve ülkenin en küçük yerleşim birimi için hem taşınmaz hem de taşınmaz edinen gerçek ve tüzel kişiler için kümeleme analizlerinin yapılabileceği alt yapı oluşturulmalıdır,
- İstatistiklerin elde edilmesinde, istatistiksel modellerin tahmininde diğer kurum bilgilerinin de entegrasyonu sağlanmalıdır,
- İstatistiksel karar destek sistemleri adı altında bir kategori oluşturulmalıdır.
- İstatistiksel karar destek sistemleri, karar problemindeki belirsizliğin azaltılması amacını gerçekleştirmek için ihtiyaç duyulan araç ve yöntemleri içermektedir. Bu amaçla yapılması gereken tahminler ve istatistikler aşağıdaki gibi sıralanabilir:
- Temel istatistik fonksiyonlar,
- Mevsimlik ayarlı zaman serileri ve
- Çok değişkenli istatistiksel analizlerdir.
- Veri toplama aşamasından ve problem veya karar sürecinin tanımından sonraki aşama, mevcut bilginin daha anlaşılabilir ve işe yarar bilgiye dönüştürülebilmesi için gerekli desteğin sağlanması ve modellerin tahminlerinin oluşturulması gereklidir. Karar verilecek olan konu genellikle seçeneklerin ve ölçütlerin değerlendirilmesi şeklinde geliştiğinden, seçenekleri tasarlamak ve değerlendirmek için en etkin yol “modeller” olmaktadır. Bununla birlikte, model tanımlamak için temel bir neden daha vardır. Şöyle ki, modellerin formülasyonu, ekonomik ve sosyal sistemlere uygulanacak olan bilimsel yöntemler için hayati bir adımdır. Bilimsel yöntemlerin problem çözmede verimliliği arttırması dolayısıyla, bunun avantajı kullanılmak istenmekte ve bu yöntemin dört aşamalı bir sürece dayandığı vurgulanmalıdır:
- Sistemin gözlemlenmesi,
- Gözlemlerin açıklanması amacıyla mantıksal ve matematiksel bir modelin formülasyonu,
- Model yardımıyla sistemin davranışları için kestirimler yapılması ve
- Modelin geçerliliğinin test edilmesidir.

8. SONUÇ VE TARTIŞMA

İdarede entegre bilgi ve otomasyon sisteminin tesisinde 6302 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Bu alanlarda yabancıların edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının yüzde onuna yaklaşması halinde sistemin uyarı vermesi, yüzde onu bulması halinde yabancı edinimlerine izin vermemesi ve bu oranın herhangi bir sebeple yüzde onun altına düşmesi halinde ise tekrar yabancı edinimine açılması konusunda düzenleme yapılmasının zorunlu olduğu ortaya konulmuştur. Yabancı gerçek kişilerin ediniminin uygulama ve mevzi imar planının yüzde onu geçmesi sebebiyle kapatılan on iki ilçe (İslahiye, Karkamış, Oğuzeli, İdil, Çayırlı, Kalecik, Evren, Beşiri, Ulubey, Arguvan, Yazıhan, Gülşehir), 6302 sayılı Kanunun özel mülkiyete konu taşınmaz varlığının toplam içindeki payı yönünden yeniden değerlendirilerek taşınmaz edinimine açılmış olup, bu ilçelerde yapılan hesaplamaların TAKBİS'e uyarlanması, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümü çalışmalarının yapılabilmesi için yabancıların en çok taşınmaz edindikleri ilçelerden başlanarak bütün ilçe gerçek kişi ve özel hukuk tüzel kişi edinim yüzölçümlerinin Bilgi Teknolojileri Dairesi'nde toplanması ve sisteme entegrasyonu, yabancı uyruklu gerçek kişi açısından da ülke genelinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin 30 hektarı geçmemesi konularında TAKBİS'de gerekli düzenlemelerin yapılması, yabancı gerçek kişilerin geliştirilmemiş (yapısız arazi ve arsa ile tarım arazisi gibi) taşınmaz edinmeleri halinde, geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığa sunmaları ve onaylı proje veya projenin onaylanmasına ilişkin belirtme yapılması; bu hususların gerçekleşmemesi veya taşınmazın edinim tarihinden itibaren ikinci yılın sonunda bir onaylı proje ya da projenin onaylandığına ilişkin ilgili Bakanlık yazısının getirilmemesi halinde aynı maddenin son fıkrası gereğinde tasfiyeye yönelik hükümlerin yerine getirilmesi gerektiği konusunda TAKBİS'den söz konusu taşınmazlara ilişkin "uyarı mekanizmasının" geliştirilmesinin zorunlu olduğu alan ve ilgili daire başkanlıklarının yönetici ve uzmanları ile yapılan toplantı ve değerlendirmelerin sonuçlarından açıkça anlaşılmaktadır.

Yabancı edinimlerine ilişkin olarak alıcının ad, soyadı, doğum yeri ve doğum tarihi bilgilerinin girilmesinin zorunlu olması, TAKBİS'de yer alan vatandaşlık tipi seçeneklerinin; yabancı, TC vatandaşlığından izin ile çıkmış, özel statüye tabi yabancı ve vatansız dışındaki vatandaşlık tiplerinin sistemde yeniden gözden geçirilmesi, yabancı tüzelkişilerde Büyükelçiliklerin tüzel kişi tipinin yabancı temsilcilik olarak; dini ilmi hayri müesseselerin tüzel kişilik tipinin ise dini ilmi hayri müessese olarak seçilebilmesi, TC vatandaşlığından izinle çıkmış kişilerde, resmi senette çıkan bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarının 30 hektarı geçen kısmının tasfiye edilerek bedele çevrilmesini taahhüt eden ibarenin kaldırılması, satıcı veya alıcının vatandaşlık bilgileri ekranındaki "Yunan uyruklu, Türk asıllı mı?" sorgusu yerine daha anlaşılabilir olması bakımından "Türk asıllı Yunan uyruklu" butonu eklenmesi, yabancı sermayeli şirketlerin TAKBİS'e giriş esnasında ülkesinin zorunlu olarak Türkiye olarak seçilmesi ve halen sistemde olmayan "valilik iznine tabi mi?" sorusunu içeren bir buton getirilmesi, "faal mi" ve "yabancı temsilcilik mi" butonlarının ise kaldırılması, kimlik bilgilerinin girildiği ekranda kişinin yabancı veya TC Vatandaşlığından izin ile çıkmış olduğu durumda beliren kırmızı uyarı ışığının diğer uyarılardan ayrılarak ayrı bir işaretle gösterilmesinin sağlanması, sınır ve kıyı bölgelerinde taşınmaz edinemeyen ülkelerin TAKBİS'e tanımlanarak mevzuata uygunluk gereğince uyarı vermesi, istatistiksel ve ekonometrik raporlarda geçmiş yılların istatistiğinde aktif olan kayıtlar alınabilmekte olup, mevcut durum korunarak, aktif ve pasif kayıtların da alınabileceği bir ortam oluşturulması ve yabancıların tapu ve kadastro da yapmış oldukları işlemlerin tamamında yabancı kimlik numarası uygulamasına başlanılması çalışmalarına ivedi olarak başlanması ve belirtilen alanlarda idarede yeni bilgi sistemi altyapısının oluşturulmasında ilerleme sağlanması zorunlu görülmektedir.

Projenin gerek alan çalışmalarının sonuçları ve yapılan gözlemler, gerekse ilgili ülke incelemeleri, paydaş görüşmeleri ve idare çalışanlarının görüş ve değerlendirmelerinin sonuçlarının entegrasyonuna dayalı olarak İdare'nin mevcut bilgi sisteminin en eksik kısmını veri, değişken "karar destek sistemi gereksinimlerinin" oluşturduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu noktada oluşturulan gereksinimleri genel karar destek gereksinimleri ve istatistiksel karar destek sistemleri ihtiyacı olarak ikiye ayırmak mümkündür. İstatistiksel bilgi ihtiyaçları ile ilgili olarak her taşınmaz için bir sonraki ayın satış tahminlerinin oluşturulması, yabancıların satın aldıkları taşınmazlara bağlı olarak gruplanabilmesi, yabancıların zaman içindeki hareketleri incelenerek onların davranışları ile

ilgili tahminler yapılabilmesi, taşınmaz özellikleri ve yabancı uyrukluların bilgilerine göre çapraz analizlerin yapılabilmesi ve ileriye yönelik projeksiyonlar yapmak amacıyla, klasik modeller, ekonometrik modeller ve hedonik modellerin tanımlanması, söz konusu gereksinimlerden bazıları olarak sıralanabilir.

Araştırmada kullanılan istatistiksel modellerin bilgi sisteminde tanımlanması ve gerekli verilerin üzerinde uygulanması ile sonuçların elde edilebileceği bir aracın geliştirilmesi önemli görülmektedir. Hedonik model ile heterojen bir yapısı olan taşınmaz (konut, ofis, turizm işletmeleri, alışveriş merkezi, arsa, arazi gibi) piyasalarındaki fiyat değişimlerini izlemek için taşınmazların sahip oldukları farklı özelliklerin taşınmazların piyasa fiyatları üzerindeki marjinal etkilerinin analizi yapılacak ve elde edilen bulguların paylaşılması ve ülke geneli ve istatistik bölge birimi (NUTS) düzeylerinde konut ve diğer taşınmaz piyasaları ile taşınmaz piyasalarını etkileyen alt piyasaların belirlenmesi mümkün olabilecek ve taşınmazların piyasa değerlerinde gerçekleşen değişimlerin oransal olarak ifade edilmesi ve hatta taşınmaz değeri ve kira endekslerinin saptanması mümkün olabilecektir. Projenin sonuçlarının izlenmesi ve değerlendirilmesi ve özellikle AB müktesabatı geçiş sürecinde bu yönde bilgi sisteminin kurulması ve işletilmesi için gerektiğinde sürekli destek ve danışmanlık hizmetlerinin sunulması mümkün olabilecektir.

Bu işlemde başarı için yabancıların taşınmaz edinimlerinin gerçekleşen değerleri üzerinden tapu kayıtlarına yansıtılması zorunlu olup, bu amaçla taşınmaz edinimi aşamasında mutlaka değerleme raporunun alınması ve Taşınmaz Geliştirme Uzmanları tarafından takdir edilen değerin altında beyan edilen değer üzerinden işlem yapılmaması sağlanmalıdır. Diğer yandan beyan edilen değerin satıcıya banka hesabı üzerinden havale edilmesi sağlanmalı ve banka hesaplarındaki para akışı ile tapu kayıtlarının vergi idareleri ile Maliye Bakanlığı Ekonomik ve Mali Suçları Araştırma Kurumu (MASAK) tarafından karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi ve bu yolla hem taşınmaz üzerinden alınan vergi ve harçlardaki kayıplar asgari düzeye çekilmeli, hem de yabancıların edindikleri taşınmazların tahmini piyasa değerinin ortaya konulması ve bu veritabanı üzerinden de ekonometrik analizlerin yapılabilmesi mümkün olabilmelidir.

Genel karar destek sistemi ile ilgili olarak gereksinimler incelendiğinde söz konusu gereksinimlerin; taşınmaz satışının yasak olduğu uyrukların tanımlanabilmesi, yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ülke geneli ile ilçe düzeylerinde satın aldıkları toplam taşınmaz sayısı ve taşınmazların toplam alanının görülebilmesi, yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının sayısı ya da alanı belirli bir değerin üzerine çıkınca sistem tarafından otomatik olarak bir uyarı üretilmesi, belirlenen alanlarda uyruk, din, dil, inanç gibi kriterlere göre gruplaşmaların olup olmadığının belirlenebilmesi ve Bakanlıktan süresi içinde onaylanmayan projelere ilişkin taşınmazın tasfiyesi için uyarılar üretilmesi gibi genellikle belirli kurallara bağlı ihtiyaçların oluştuğu ortaya çıkmaktadır.

İdarenin mevcut bilgi sistemi içinde belirlenen kuralların oluşturulabilmesi ve bu kuralların gerekli durumlarda işletilerek kullanıcıların uyarılması sağlanmalıdır. Gerek istatistik aracı, gerekse ileri zincirleme algoritması kullanılarak oluşturulacak olan çıkarsama mekanizması ile kullanıcı ihtiyaçlarına göre oluşturulan KDS gereksinimlerinin karşılanacağı açıkça ortaya konulmuştur. Önerilen sistem sayesinde zaman içerisinde mevzuat değişikliklerinden kaynaklanan farklılıkların sistem üzerinde gerçekleştirilmesi son derece kolay olacak ve sistemin sürdürülebilir olması sağlanacaktır.

Bir karar verici için verilen kararın doğruluğu, onun yeteneklerine, deneyimine ve bilgi birikimine olduğu kadar sahip olduğu veri kümesinin yeterliliğine de bağlı olacaktır. Diğer bir deyişle kararın başarısında, verilerin doğru depolanması, doğru sınıflanması, doğru ayıklanması, doğru işlenmesi ve doğru yorumlanması çok önemli bir rol oynayacaktır. Günümüzde ulusal ve uluslararası sosyal ve ekonomik gelişme hedeflerinin belirlenmesi ve bu hedeflerin başarısı güncel, güvenilir istatistiklerle sağlanmaktadır. Doğru bilgi, doğru yorum ve doğru karar sürecinde araştırmacılar, politikacılar, karar alıcılar ve tüm bireyler çalışmalarında istatistiki bilgileri etkin olarak kullandıklarında başarıya ulaşmaktadırlar.

LİTERATÜR

Anonim, 2012, Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018). Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı Çalışma Grubu Raporu, Kasım 2012, Ankara.

Anonim, 2013. http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=tky&op=dokuman_surumu_goster&vid=3006; Erişim Tarihi: 12.04.2013

Anonim, 2013. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne Bağlı Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri İle Tapu Müdürlüklerinin TAKBİS'e Geçiş Tarihleri; http://takbisbilgi.tkgm.gov.tr/takbis.portal; Erişim Tarihi: 12.04.2013

Anonim, 2013. Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018), TC Kalkınma Bakanlığı, Ankara.

Anonim, 2013. 30.06.2013 Tarihi İtibari İle Türkiye'de Faaliyette Bulunan Yabancı Sermayeli Firmalar, TC Ekonomi Bakanlığı, http://www.ekonomi.gov.tr/index.cfm?sayfa=F91901DD-D8D3-8566-4520D35C6C07575F; Erişim Tarihi: 01.08.2013.

Anonim, 2014. Workbook 3: Needs Assessments. Evaluation of Psychoactive Substance Use Disorder Treatment, World Health Organization (WHO), WHO/MSD/MSB 00.2d. Web: http://www.unodc.org/docs/treatment//needs_assessment.pdf, Erişim Tarihi: 09.01.2014.

Aslan, A. ve Arıcı, İ., 002. Arazi Toplulaştırmasında Cbs Destekli Planlama Bilgi Sisteminin Geliştirilmesi Ve Planlama Verilerinin Analizi. International Symposium on GIS, Semptember 23-26, 2002, Istanbul U.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi Sayı :17 Cilt :2.

Banger, G. ve .Doğan, S., Arazi Toplulaştırması Projelerinde Arazi Bilgi Sisteminin Kurulması. Harita ve Kadastro Mühendisliği; http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/FYHC_91d1b4d82419de8_ek.pdf

Choe, Byong-nam, Lee, Jong-yeol, Kim, Dae-jong, Kim, Mi-jeong, Lee, Kwon-hwan ve Seo, Chang-wan, 2013. Land Management Information Systems Development Project in Korea, http://proceedings.esri.com/library/userconf/proc01/professional/papers/pap991/p991.htm, Erişim Tarihi: 21.11.2013.

Deininger, K., Selod H. ve Burns, A., 2012. The Land Governance Assessment Framework, Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector, The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2012, Washington DC, USA.

Dale,P. ve McLaughlin I., 1988. Land Information Management, Oxford Universıty Press, Oxford,UK.

Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 207. Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2007):42, Sayı:4:38-63, Ankara, (2007).

Demirel Ö., Eğitimde Program Geliştirme Kuramdan Uygulamaya, Pegem Yayıncılık, 2006, Ankara.

Demirel, Z., 2004, Arazi Toplulaştırması Bilgi Sistemi Ve Taşınmazlara İlişkin Bilgi Sistemlerindeki İşlevi, Yıldız Üniversitesi, 2004, İstanbul.

Eren E., Tüdeş T. ve Yomralıoğlu T., 1999. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği ile Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu, Sayfa. Trabzon, s.231-239.

Kusek, Jody Zall ve Rist, Ray C., 2010. On Adımda Sonuç Odaklı İzleme ve Değerlendirme Sistemi, Kalkınma Uygulayıcıları İçin El Kitabı, Dünya Bankası ve DPT, Ankara, s.1-12.

Quaglini S., Barahona P., Andreassen S., Comparison of rule-based and Bayesian network approaches in medical diagnostic systems. Artificial Intelligence in Medicine (AIME2001), LNAI2101, Springer, Berlin, 2001, pp. 283-292; F.Gürgen, Decision Making with Neural Network Based Medical Diagnostic Applications. IEEE Engineering in Medicine and Biology Magazine, July-August, pp 55-59, 1999; D.Heckerman, D. Geiger ve D. Chickering, Learning Bayesian networks: The combination of knowledge and statistical data. Machine Learning, 1995, 20:197-243

Witkin B. ve Altschuld J., Planning and Conducting Needs Assessments: A Practical Guide, SAGE: Thousand Oaks, 1995, California, USA.

EKLER

EK-1: İDARENİN İZLEME VE DEĞERLENDİRME ALTYAPISININ GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK EĞİLİM ANKETİ

İDARENİN İZLEME VE DEĞERLENDİRME ALTYAPISININ GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK EĞİLİM ANKETİ

AÇIKLAMA: Projenin amacı; Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi ve etkilerinin değerlendirilmesidir. Yabancı edinimlerinin; yerel düzeyde ekonomik, çevresel ve sosyal etkileri olabilir. Bu etkiler; kentleşme, altyapı, nüfus artışı, çevre ve tarihsel değerler üzerinde baskı, güvenlik, inşaat ve emlak piyasasının canlanması, üretim, istihdam ve gelir düzeylerindeki artış ile ihracattaki artış vb. olabilir. Yabancı edinimlerinin olumlu ya da olumsuz etkileri ve değişimleri ortaya koymak için bu araştırma projesinin yapılması gerekli olmuştur. Bu çalışmayla hem yabancı gerçek kişiler, hem de 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımları Kanunu kapsamında faaliyette bulunan ve faaliyetleri için taşınmaz edinen firmaların da taşınmaz edinimi, yatırım ve işletme dönemlerinde yaşadıkları sorunların tespiti ve yabancı yatırımlarının geliştirilmesine yönelik politikaların saptanmasına altlık teşkil edebilecek bulguların elde edilmesi hedeflenmektedir. Proje sonuçlarına göre ulusal model ortaya konulacak olup, bu aşamada yabancı edinimlerinin yoğun olduğu il ve ilçelerde yürütülen pilot çalışmaların sonuçları ve paydaşların fikir ve görüşlerinin de alınması zorunlu olmuştur. Özellikle Tapu Müdürlükleri'nde yabancılara ilişkin iş ve işlemlere yönelik görüş ve değerlendirme ve bilgi sistemi gereksiniminin analizinin yapılması yararlı bulunmaktadır. Anket kapsamında sizlerden derlenen veriler sadece istatistik üretmek amacıyla kullanılacak olup, hiçbir şekilde resmi, özel kişi veya kuruluşlara açıklanmayacak, vermiş olduğunuz bilgiler gizli tutulacak ve sadece Proje ekibi tarafından değerlendirilecektir. Ankete katılımınız, ayırmış olduğunuz zaman ve vermiş olduğunuz destekten dolayı teşekkür ederiz.

ANKARA -2012

GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN BİLGİLERİ

1. Doğum tarihiniz?	……..…… ……..……
2. Cinsiyetiniz?	☐1. Erkek ☐2. Kadın
3. En son hangi okulu bitirdiniz? *(En son diploma alınan okulu işaretleyiniz)*	☐1. İlkokul/ilköğretim ☐2. Ortaokul ve dengi okul ☐3. Genel lise ☐4. Mesleki veya teknik lise ☐5. İki veya üç yıllık yüksekokul ☐6. Dört yıllık yüksekokul veya fakülte ☐7. 5 veya 6 yıllık fakülte ☐8. Yüksek Lisans ☐9. Doktora
4. Medeni durumunuz?	☐1. Hiç evlenmedi ☐2. Evli ☐3. Evli, ayrı yaşıyor ☐4. Birlikte yaşıyor ☐5. Eşi öldü ☐6. Boşandı
5. Müdürlükte kaç kişi çalışmaktadır?	☐1. 1-9 kişi ☐2. 10-49 Kişi ☐3. 50-249 Kişi ☐4. 250+ Kişi ☐5. Bilmiyor
6. Çalıştığınız işyeri kaç yıldır bu adrestedir?	
7. Mesleğiniz nedir?	
8. Müdürlükte durumunuz nedir?	☐1. Memur ☐2. Şef ☐3. Müdür Yardımcısı ☐4. Müdür ☐5. Diğer (Belirtiniz)

9. TAPU KADASTRO BİLGİ SİSTEMİ (TAKBİS)'NE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Başlıca Konular	**Değerlendirme Düzeyi** *(Her soru için sadece bir seçenek işaretleyiniz)*				
	Çok İyi	**İyi**	**Orta**	**Kötü**	**Çok Kötü**
9.1. TAKBİS'in Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri'nde yaygınlaştırılması	5	4	3	2	1
9.2. TAKBİS'in Tapu Müdürlüklerinde tesisi ve kullanımının yaygınlaştırılması	5	4	3	2	1
9.3. TAKBİS ile her müdürlüğün ülkenin başka bir yerindeki taşınmaz mallarla ilgili tapu işlemleri yapabilme imkanı sağlanması	5	4	3	2	1
9.4. TKGM Merkez Teşkilatı ve Bölge Müdürlüklerinin tanınan yetki ve sorumlulukları çerçevesinde tüm TAKBİS verilerini görebilmesi	5	4	3	2	1
9.5. TKGM. Merkez Birimleri ve Bölge Müdürlüklerinin tanınan yetki ve sorumlulukları çerçevesinde tüm TAKBİS verilerini rapor alabilmesi	5	4	3	2	1
9.6. Her türlü mali sorgulamalar/mal varlığı araştırmaları, TAKBİS ile çok daha kısa sürede ve merkezden yapılabilmesi	5	4	3	2	1
9.7. Tapu Sicil kayıtlarının sayısal ortama aktarılması	5	4	3	2	1
9.8. Kadastro haritalarının sayısal ortama aktarılması	5	4	3	2	1
9.9. TAKBİS kapsamındaki Tapu Sicil Uygulama Yazılımı ile					
9.9.1.Çoklu sorgulama imkanı	5	4	3	2	1
9.9.2. Azil kontrolü	5	4	3	2	1

9.9.3. Otomatik harç hesabı	5	4	3	2	1
9.9.4.Otomatik sigorta kontrolü	5	4	3	2	1
9.9.5.Arşiv düzenlemesi	5	4	3	2	1
9.9.6.Kimlik kontrolü	5	4	3	2	1
9.9.7.Vergi kontrolü	5	4	3	2	1
9.8.8.Cins kontrolü	5	4	3	2	1
9.8.9.Otomatik yevmiye defteri	5	4	3	2	1
9.10. **TAKBİS kapsamındaki Kadastro Uygulama Yazılımı ile**					
9.10.1.Çoklu sorgulama imkanı	5	4	3	2	1
9.10.2. Sayısal ve güncel kadastro bilgisi	5	4	3	2	1
9.10.3. Otomatik harç hesabı,	5	4	3	2	1
9.10.4. Arşiv düzenlemesi	5	4	3	2	1
9.10.5. Kimlik Kontrolü	5	4	3	2	1
9.10.6. Cins kontrolü	5	4	3	2	1
9.10.7. Otomatik fen kayıt defteri	5	4	3	2	1
9.11.Kurumlar ile Tapu ve Kadastro Müdürlükleri arasında veri alışverişi ihtiyacının TAKBİS ile sağlanması	5	4	3	2	1
9.12.TAKBİS ile vatandaşın taşınmazları ile ilgili güncel verilere internet ortamından erişmeleri	5	4	3	2	1
9.13. TAKBİS ile imar planlarının uygulamasında mülkiyete ait değişen sözel ve grafik bilgilerine erişilmesi	5	4	3	2	1
9.14. Her türlü mali sorgulamalarının TAKBİS ile çok daha kısa sürede ve merkezden yapılabilmesi	5	4	3	2	1
9.15. Her türlü mal varlığı araştırmalarının TAKBİS ile çok daha kısa sürede ve merkezden yapılabilmesi	5	4	3	2	1
9.16. Geçmişe dönük bilgilerin (parsel ve üzerindeki malik, hak ve mükellefiyet bilgileri) TAKBİS üzerinden incelenmesi	5	4	3	2	1

10.Müdürlüğünüz hangi yılda TAKBİS'e geçmiştir? ……

11. İl/İlçenizde 2011 ve 2012 yıllarında vatandaş ve yabancılara ilişkin işlemleri sayılarını belirtiniz?

Yıllar	*Vatandaşlara Ait Toplam İşlem Sayısı*	*Yabancı Gerçek Kişilere Ait Toplam İşlem Sayısı*	*4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımları Kanunu Tabi Şirketlerin İşlem Sayısı*
2011			
2012			

12. Yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS'i hangi sıklıkla kullanıyorsunuz?
a) Çok sık kullanıyoruz ( )
b) Sık Kullanıyoruz ( )
c) Orta sıklıkla kullanıyoruz ( )
d) Az kullanıyoruz ( )
e) Hiç Kullanmıyoruz ( )

13. Yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS'in yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Çok yeterli ☐ Yeterli ☐ Kısmen Yeterli ☐ Yetersiz ☐ Çok Yetersiz

14. Cevabınız **<u>kısmen yeterli, yetersiz ve çok yetersiz</u>** ise, size nedenleri aşağıdakilerden hangisi olabilir?

☐ 1.Tapu kayıtlarına yabancıların uyruklarının işlenmemesi
☐ 2. İl/ilçe düzeylerinde yabancılara yapılan toplam satışların TAKBİS'de görülememesi
☐ 3. İl/ilçede yabancılara satışların belirli büyüklüğe ulaştığında TAKBİS'in uyarı vermemesi
☐ 4. Diğer (belirtiniz)……
……
……

15. Yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS'ten kaynaklanan sorun yaşanıyor mu?

a) Sorun yaşanmamaktadır ( )
b) Az sıklıkla sorun yaşanmaktadır ( )
c) Orta sıklıkla sorun yaşanmaktadır ( )
d) Sıklıkla sorun yaşanmaktadır ( )
e) Çok sık sorun yaşanmaktadır ( )

16. Cevabınız çok sık, sık ve orta sıklıkta sorun yaşanıyor ise, lütfen TAKBİS'ten kaynaklanan sorunları lütfen belirtiniz.
1……
2……
3……
4……
5……

17.İlk defa taşınmaz satın alacak **<u>yabancı gerçek kişiler</u>** için TAKBİS'e girilen belgeler (sisteme girilen belgeler) nelerdir, lütfen belirtiniz.
……
……
……
……

18.İlk defa taşınmaz satın alacak **<u>yabancı tüzel kişiler</u>** için TAKBİS'e girilen belgeler (sisteme girilen belgeler) nelerdir, lütfen belirtiniz.
……
……
……
……

19. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi işlemlerine ilişkin sorgulamalarda TAKBİS'ten aşağıdaki bilgilerden hangilerine erişmeniz **mümkündür**? Lütfen belirtiniz.

a) Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların alanı ( )
b) Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hak tesis edilen taşınmazların konumları ( )
c) Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların merkeze ve belirli alanlara mesafesi ( )
d) Yabancılara ilişkin pasif parsel kayıtları ( )
e) Parsel koordinat verileri ( )
f) Daha önce vatandaş ise pembe veya mavi kartlı olup olmaması ( )
g) Alıcının uyruğu ( )
h) Alıcının nüfus cüzdanı/pasaport numarası ile vergi numarası ( )
ı) Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri hakkında ilgili komutanlığın görüşü ( )
i) Diğerleri (Belirtiniz) ( )

20. Yabancı tüzelkişilerin taşınmaz edinimi işlemlerine ilişkin sorgulamalarda TAKBİS'ten hangi bilgilere erişim **mümkündür**? Lütfen belirtiniz.

a) Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların alanı ( )
b) Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hak tesis edilen taşınmazların konumları ( )
c) Satın alınan taşınmaz ve sınırlı ayni hakların merkeze ve belirli alanlara mesafesi ( )
d) Yaban tüzelkişilere ilişkin pasif parsel kayıtları ( )
e) Parsel koordinat verileri ( )
f) Tüzelkişiliğin ortaklarının uyrukları ( )
g) Tüzelkişilikte hisse veya ortaklık paylarının uyruklarına göre dağılımı ( )
h) Yetkili kişinin nüfus cüzdanı/pasaport numarası ile yetki belgesi ( )
ı) Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri hakkında ilgili komutanlığın görüşü ( )
i) Tüzelkişiliğin amaç ve faaliyet konularına ilişkin açıklama-ticaret sicili gazetesi ( )
j) Diğerleri (Belirtiniz) ( )

21. Yabancı gerçek ve tüzelkişilerin taşınmaz edinimi işlemlerine ilişkin sorgulamalarda TAKBİS'ten erişilmesi **mümkün olmayan** bilgileri lütfen belirtiniz.

	Sorgulamada Erişilmesi Mümkün Olmayan Bilgiler
Yabancı Gerçek Kişiler	
Yabancı Tüzel Kişiler	

22. Sizce yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS kullanıcıları arayüzden hangi verilere rahatlıkla ulaşabilmelidirler?

……
……
……
……
……

23. Halihazır durum dikkate alındığında TAKBİS'e yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde arayüze eklenmesi gereken veriler var mıdır?

1. Evet ☐ 2. Hayır ☐

24. Cevabınız evetse, sizce hangi verilerin eklenmesi gerekir?

☐ 1.Tapu kayıtlarına yabancıların uyruklarının işlenmemesi
☐ 2. İl/ilçe düzeylerinde yabancılara yapılan toplam satışların TAKBİS'de görülememesi
☐ 3. İl/ilçede yabancılara satışların belirli büyüklüğe ulaştığında TAKBİS'in uyarı vermemesi
☐ 4. Askeri yasak ve güvenlik bölgelerindeki parsellerin TAKBİS'de görülebilmesi
☐ 5. Özel güvenlik bölgelerindeki parsellerin TAKBİS'de görülememesi
☐ 6. Diğer (belirtiniz)……
……
……

25. 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinde 3 Mayıs 2012 tarih ve 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle ilgili bilginiz var mı?

1. Evet ☐ 2. Hayır ☐ ***(Hayır ise soru 28'e geçiniz.)***

26. **Cevabınız evetse**, yapılan değişiklikleri nasıl değerlendirirsiniz?

1. Olumlu ☐ 2. Kısmen Olumlu ☐ 3. Olumsuz ☐

27. Soru 26'ye cevabınız "OLUMLU" VEYA "*KISMEN YETERLİ VEYA YETERSİZ İSE*", bu yönlerde değerlendirme yapmanızın gerekçelerini lütfen ayrı ayrı belirtiniz?

	Gerçek Kişi İçin	**Tüzel Kişi İçin**
Olumlu Yönleri		
Kısmen Olumlu ve Olumsuz Yönleri		

28. Yabancılara taşınmaz satışı sürecinin uzunluğunu nasıl değerlendiriyorsunuz?

Yabancı Gerçek Kişiler	Çok uzun ve zaman alıcı ☐ Uzun ve normal zamanda tamamlanıyor ☐ Kısa ve makul zamanda tamamlanıyor ☐	Ortalama İşlem Süresi: ……. Gün
Yabancı Tüzel Kişiler	Çok uzun ve zaman alıcı ☐ Uzun ve normal zamanda tamamlanıyor ☐ Kısa ve makul zamanda tamamlanıyor ☐	Ortalama İşlem Süresi: ……..…. Gün

29. Yabancıların taşınmaz edinimi sürecini çok uzun ve uzun ve zaman alıcı olarak değerlendiriyorsanız, edinimin uzamasının sizce nedenleri nelerdir?

……
……
……
……
……
……

30. Yabancıların taşınmaz edinimi sürecinde İl Planlama Müdürlüğü ve Komutanlıklara yazılan görüş yazıları ortalama ne kadar zamanda geri dönmektedir? (Gün veya ay olarak)

……
……
……
……
……

31. Yabancıların taşınmaz satışları ile ilgili talepler, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü ve Genel Müdürlük Yabancı İşleri Daire Başkanlığı'na soru konusu yapılıyor mu?

1. Evet ☐ 2. Hayır ☐ ***(Hayır ise soru 34'e geçiniz.)***

32. Cevabınız evetse, hangi konular sıklıkla sorulmaktadır: ……..……

……..……
……

33. Yabancı edinimleri ile ilgili yıllık ortalama soru sayınızı belirtiniz?

Bölge Müdürlüğü:.....

Genel Müdürlük: .....

34. Yabancı edinimleri ile ilgili olarak Genel Müdürlük ve taşra örgütlerince yeterli bilgilendirme yapılıyor mu?

1. Evet ☐ 2. Hayır ☐ ***(Hayır ise soru 36'ya geçiniz.)***

35. Cevabınız hayırsa, hangi konularda bilgilendirme yapılması gerekir, lütfen belirtiniz: .....

.....
.....

36. Sizce yabancı edinimlerine ilişkin soruların da ilgilisine TAKBİS yoluyla sorulması uygun olur mu?

1. Evet ☐ 2. Hayır ☐

37. Cevabınız hayırsa, sizce bunun nedenleri nelerdir?

.....
.....

38. Yabancı satışlarının hızlandırılması/artırılmasını yararlı buluyor musunuz?

1. Evet ☐ 2. Hayır ☐

39. Cevabınız evetse, yabancılara satışları artırmak için önerileriniz nelerdir?, lütfen belirtiniz.

.....
.....
.....
.....

40. Yabancıların taşınmaz edinimi işlemlerinde TAKBİS'in kullanımı ve bilgi sistemlerine yönelik olarak varsa görüş ve düşüncelerinizi lütfen belirtiniz.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

☺ ZAMAN AYIRARAK KATKI YAPTIĞINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.
Dönüş İçin Lütfen;

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş; Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı/Proje Yürütücüsü; tgadfen@ankara.edu.tr; tanrivermis@gmail.com
İrtibat İçin Telefon: +90 312 600 0100/1574 - +90 532 280 3611

Copyright © 2012 - Tüm Hakları Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı'na aittir. http://tasinmaz.fenbilimleri.ankara.edu.tr

EK-2: ANKET UYGULANANLARA İLİŞKİN TANIMLAYICI İSTATİSTİKLER

Parametreler	Cevap Veren Sayısı	Minimum	Maksimum	Ortalama	Standart Hata
Doğum Tarihi	274	1954	1990	1976	8,58453
Cinsiyeti	292	1,00	2,00	1,3767	0,55167
Son Bitirilen Okul	291	1,00	9,00	5,4983	1,05168
Medeni Durum	288	1,00	6,00	1,7812	0,78580
İş Yerinde Kaç Kişi Çalışır	280	1,00	4,00	1,8107	0,55831
Çalışılan İşyeri Kaç Yıldan Beri Aynı Adreste Bulunur	260	1	100	9,88	13,243
Müdürlükteki Durumu	291	1,00	5,00	1,7560	1,23411
TAKBİS'in Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri'nde Yaygınlaştırılması	284	1,00	5,00	4,5176	0,65903
TAKBİS'in Tapu Müdürlüklerinde Tesisi ve Kullanımının Yaygınlaştırılması	285	2,00	5,00	4,4070	0,72381
TAKBİS ile Her Müdürlüğün Başka İl/İlçelerdeki Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerini Yapabilme İmkanı Sağlanması	282	1,00	5,00	3,2766	1,19075
TKGM Merkez Teşkilatı ve Bölge Müdürlüklerinin Tanınan Yetki ve Sorumlulukları Çerçevesinde Bütün TAKBİS Verilerini Görebilmeleri	277	1,00	5,00	3,9495	1,03786
TKGM Merkez Teşkilatı ve Bölge Müdürlüklerinin Tanınan Yetki ve Sorumlulukları Çerçevesinde Bütün TAKBİS Verilerini Rapor Olarak Alabilmesi	275	1,00	5,00	3,9964	0,99450
Her Türlü Mali Sorgulamalar/Mal Varlığı Araştırmaları, TAKBİS ile Daha Kısa Sürede ve Merkezden Yapılabilmesi	282	1,00	5,00	4,1596	0,97261
Tapu Sicil Kayıtlarının Sayısal Ortama Aktarılması	281	1,00	5,00	4,0249	0,92355
Kadastro Haritalarının Sayısal Ortama Aktarılması	237	1,00	5,00	3,7215	1,15278
TAKBİS İle Çoklu Sorgulama İmkanının Olması	281	1,00	5,00	4,0142	0,99990
Azil Kontrolü Yapılabilmesi	282	1,00	5,00	3,9645	1,08966
Otomatik Harç Hesabı Açılması	285	1,00	5,00	4,4000	0,78812
Otomatik Sigorta Kontrolü Yapılması	280	1,00	5,00	4,1679	0,99661
Arşiv Düzenlemesi Yapılması	275	1,00	5,00	3,4545	1,24129
Kimlik Kontrolü Yapılması	283	1,00	5,00	4,0813	0,91700
Vergi Kontrolü Yapılması	269	1,00	5,00	3,5539	1,24059
Cins Kontrolü Yapılması	277	1,00	5,00	4,0939	0,92384
Otomatik Yevmiye Defteri Açılması	271	1,00	5,00	4,6310	0,60583
Çoklu Sorgulama İmkanının Olması	145	1,00	5,00	3,8276	1,06943
Sayısal ve Güncel Kadastro Bilgisinin Altlık Olarak Girilmesi	143	1,00	5,00	3,7343	1,08089
Otomatik Harç Hesabı	143	1,00	5,00	3,9790	1,04456
Arşiv Düzenlemesi Yapılması	142	1,00	5,00	3,9014	3,56959
Kimlik Kontrolü Yapılması	143	1,00	5,00	3,8252	1,05025
Cins Kontrolü Yapılması	138	1,00	5,00	3,8768	1,02133
Otomatik Fen Kayıt Defteri	126	1,00	5,00	3,7063	1,08124
Kurumlar ile Tapu ve Kadastro Müdürlükleri Arasında Veri Alışverişinin	152	1,00	5,00	3,6974	1,10411

Yapılması					
TAKBİS ile Vatandaşın Taşınmazları ile İlgili Güncel Verilere İnternet Ortamından Erişilmesi	157	1,00	5,00	3,6943	1,04797
TAKBİS ile İmar Planlarının Uygulamasında Mülkiyete İlişkin Değişen Sözel ve Grafik Bilgilerine Erişilmesi	141	1,00	5,00	3,4823	1,08630
Her Türlü Mali Sorgulamalarının TAKBİS ile Çok Daha Kısa Sürede ve Merkezden Yapılabilmesi	146	1,00	5,00	3,9178	0,99313
Her Türlü Mal Varlığı Araştırmalarının TAKBİS ile Çok Daha Kısa Sürede ve Merkezden Yapılabilmesi	150	1,00	5,00	4,0800	0,97292
Geçmişe Dönük Bilgilerin (Parsel ve Üzerindeki Malik, Hak ve Mükellefiyet Bilgileri) TAKBİS Üzerinden İncelenmesi	150	1,00	5,00	3,7333	1,12128
Müdürlüğün TAKBİS'e Geçiş Yılı	275	2006	2012	2009	2,28357
2011 Yılı Toplam İşlem Sayısı	68	5,00	50000,00	12752,84	12868,763
2011 Yılı Yabancı Gerçek İşlem Sayısı	36	1,00	60000,00	2180,806	10038,201
2011 Yılı Şirket İşlem Sayısı	26	,00	15300,00	823,4231	2985,8122
2012 Yılı Toplam İşlem Sayısı	67	3,00	50000,00	10039,66	10643,007
2012 Yılı Yabancı Gerçek İşlem Sayısı	28	1,00	25000,00	1454,250	4804,4486
2012 Yılı Şirket İşlem Sayısı	21	,00	16050,00	840,0476	3495,4486
Yabancıların Taşınmaz Edinimi İşlemlerinde TAKBİS'i Kullanma Sıklığı	271	1,00	5,00	2,8708	1,34230
Yabancıların Taşınmaz Edinim İşlemlerinde TAKBİS Yeterli mi?	258	1,00	5,00	2,6202	0,75572
Nedenler	151	1,00	4,00	2,5298	1,06338
İl/İlçede Yabancılara Satışların Belirli Bir Büyüklüğe Ulaştığında TAKBİS'in Uyarı Vermemesi	239	1,00	5,00	2,0126	0,89104
Satın Alınan Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hakların Alanı	121	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Satın Alınan Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Taşınmazların Konumları	48	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Yabancılara İlişkin Pasif Parsel Kayıtları	72	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Daha Önce Vatandaş ise Pembe veya Mavi Kartlı Olup Olmaması	76	1,00	1,00	1,0000	,00000
Alının Uyruğu	134	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Alıcının Nüfus Cüzdanı/Pasaport Numarası ile Vergi Numarası	119	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Satın Alınan Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hakların Alanı	108	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Satın Alınan Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Taşınmazların Konumları	49	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Yaban Tüzelkişilere İlişkin Pasif Parsel Kayıtlarının Görülmesi	71	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Parsel Koordinat Verileri	12	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Tüzelkişiliğin Ortaklarının Uyrukları	45	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Tüzelkişiliklerde Hisse veya Ortaklık Paylarının Uyruklarına Göre Dağılımı	16	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Yetkili Kişinin Nüfus Cüzdanı/Pasaport Numarası İle Yetki Belgesi	99	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Halihazır Durumda TAKBİS'e Yabancıların Taşınmaz Edinimi İşlemlerinde Arayüze Eklenmesi Gereken	185	1,00	2,00	1,2865	0,45335

Veriler Var mı?					
Tapu Kayıtlarına Yabancıların Uyruklarının İşlenmemesi	67	1,00	3,00	1,0448	0,27152
İl/İlçe Düzeylerinde Yabancılara Yapılan Toplam Satışların TAKBİS'de Görülememesi	99	1,00	1,00	1,0000	0,00000
İl/İlçede Yabancılara Satışların Belirli Büyüklüğe Ulaştığında TAKBİS'in Uyarı Vermemesi	111	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerindeki Parsellerin TAKBİS'de Görülebilmesi	116	1,00	1,00	1,0000	,00000
Özel Güvenlik Bölgelerindeki Parsellerin TAKBİS'de Görülmemesi	87	1,00	1,00	1,0000	0,00000
Diğerleri	13	1	2	1,08	0,277
2644 sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. Maddelerinde 3 Mayıs 2012 Tarih ve 6302 Sayılı Kanun İle Yapılan Değişikliklerle İlgili Bilgi Düzeyi	208	1,00	2,00	1,3846	0,48768
Önceki Soruda Yeterli Bilgisi Olduğunu Beyan Edenler Yapılan Değişikliği Nasıl Değerlendirir?	130	1,00	3,00	1,9846	0,79713
Yabancı Gerçek Kişinin Edinimi İçin Gerekli Sürenin Uzunluğu	193	1,00	3,00	1,6062	0,75716
Gerçek Kişi Ortalama İşlem	138	1,00	120,00	35,8333	24,98893
Tüzelkişi Süreç Uzunluğu	169	1,00	3,00	1,7456	0,78702
Tüzelkişi Ortalama	123	1,00	120,00	33,1138	26,58861
Görüş Yazıları	172	1,00	120,00	41,1453	22,09381
Soru Konusu Yapılıyor mu?	190	1,00	2,00	1,7632	0,42627
Genel Müdürlük Taşra Bilgilendirme	219	1,00	4,00	1,4795	0,52749
Soruların TAKBİS Kanalı ile Sorulması	214	1,00	2,00	1,1495	0,35745
Satışların Hızlandırılması Yararlı	229	1,00	2,00	1,8122	0,39139