

# ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ TAPU VE KADASTRO AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

**Seyfettin GENCER**  
Şanlıurfa Bölge Md.Yrd.

## ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TANIMI

Aynı şahsa veya çiftçi ailesine ait, çeşitli nedenlerle, ekonomik üretime imkan vermeyecek biçimde veya toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını güçleştirecek derecede; parçalanmış, şekilleri bozulmuş dağınık, arazi parçalarının ve hisselerinin bir araya getirilerek, muntazam şekiller halinde birleştirilmesi, bütünleştirilmesi ve işletmelerin yeniden düzenlenmesi işlemi olarak tarif edilebilir.

Toplulaştırma; Mülkiyetin planlı düzenlenmesi olarak da tanımlanabilir.

## 3083 SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE AİT GENEL BİLGİLER

### Arazi Toplulaştırması Projelerinde Gerekli Olan Veriler

Bu veriler, genel olarak grafik ve grafik olmayan veriler olarak gruplandırılabilirler. Arazi toplulaştırması projelerinde harita mühendisliğinin kullandığı veriler aşağıdaki gibi sınıflandırılabilirler.

Grafik veriler:

- Kadastral ve ST Haritalar,
- Köylerin halihazır haritalar, ve yerleşim planları,
- Toprak indeksi haritalar
- Arazi değer haritalar,
- Yol- su ağı planları,
- Yatırım projeleri,
- Köy gelişme alanları,
- Yer kontrol noktaları,
- Pafta bilgileri vs.

Grafik olmayan veriler:

- Mülkiyet veri/eri,
- Nüfus bilgileri,
- Parsellerin tanımsal bilgileri,
- Parsel indeks ve değerleri, vs .

....

## **Arazi Toplulaştırma Projesi iki Őekilde yapılabilir**

3083 Sayılı Yasa kapsamında Tarım Reformu Genel M¼d¼rl¼ę¼ tarafından, Bakanlar Kurulu Kararıyla zorunlu toplulaştırma,

Arazi Toplulaştırma T¼z¼ę¼ne g¼re Vatandaşın isteği üzerine yapılan toplulaştırma projesi.

Toplulaştırma projeleri teknik talimatla belirtilen esaslara g¼re hazırlanır ve B¼lge M¼d¼r¼n¼n teklifi ve Genel M¼d¼r¼n onayı ile kesinleşir.

Toplulaştırma yapılmasına karar verilen yerler, sınırları da belirtilmek suretiyle B¼lge M¼d¼rl¼ę¼nce alışılmış usullerle mahallinde ilan edilir.

Toplulaştırma alanlarında gerĉek kişilerle kamu ve ¼zel hukuk t¼zel kişilerine ait araziden projenin ¼zellięine g¼re, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler iĉin %10'a kadar katılım payı kesilir. (Ek fıkra: 23/02/2001 - 4626 S.K./1. md.)

Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaĉ iĉin kullanılır. Katılım payı iĉin herhangi bir bedel ¼denmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, ¼ncelikle varsa eşdeğer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi iĉin kamulaştırma işlemi yapılır.

Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun h¼k¼mleri dışında o b¼lge iĉin tespit edilen dağıtım normundan daha k¼ĉ¼k parĉalara rızaen veya h¼kmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline Őerh edilir.

Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesinin nasıl yapılacağı y¼netmelikte belirtilir.

Bu kanunun uygulama alanı, ilgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulunun kararı ile belirtilen alanlardır. Bakanlar Kurulunun bu kararı, kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı kararı sayılır,

Halihazır haritalar; Devlet Su İçleri (DSİ) veya Tarım Reformu Genel M¼d¼rl¼ę¼ (TRGM ) tarafından ihale edilmekte olup, TKGM'ce C1, C2, C3, C4 dereceli yer kontrol noktalarına ait kanava, GPS ¼lĉ¼ hesap ve arazi kontrolleri yapılır,

TRGM tarafından ihale edilen proje sahasına ait kadastral verilerin sayısallaştırma kontrolleri Kadastro M¼d¼rl¼ę¼nce yapılır.

Sayısallaştırma sonucu tapu alanı ile sayısal alan arasındaki y¼z¼lĉ¼m farklılığı tecviz miktarını aşan parsellerde 3402 sayılı kanunun 41. maddesi uyarınca y¼z¼lĉ¼m d¼zeltmeleri Kadastro M¼d¼rl¼ę¼nce yapılır.

Kesinleşen Toplulaştırma projelerine ait dağıtım ve teknik hesap dosyası hazırlanır. Blok planlarına uygun olarak C3, C4 dereceli yer kontrol noktalarına ait kanava, GPS ¼lĉ¼ hesap ve arazi kontrolleri Kadastro M¼d¼rl¼ę¼nce sağlanır. Parsel k¼ře noktalarına ait arazi kontrolleri ve parselasyon dosya kontrolleri Kadastro M¼d¼rl¼ę¼nce tamamlanır.

## **Tapu Siciline Mdrlg yönünden A.T**

Toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu ktgne şerh verilmesi için Bölge Mdrlgnce mahalli tapu sicil mdrlgne bildirilir. (Madde 24)

şerh tarihinden sonra araziyi devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır.

### **Temlik Tasarrufların Durdurulması:**

Uygulama alanlarında; Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılmaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez.

Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşmaz.

Kısıtlama süresi içinde tarım arazilerinin sadece T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Zirai Donatım Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatifleri lehine ipotek edilmesi mümkün olup, bunların dışında özel veya tüzel kişiler lehine talep edilecek ipotek işlemleri karşılanmayacaktır.

### **Kısıtlama Sresi İçinde Devir ve Temlik İzni**

Yönetmeliğin 6 ncı maddesinde açıklandığı üzere, uygulama alanlarındaki tarım arazilerinin, kısıtlama süresi içerisinde devir ve temlikinin talep edilmesi halinde, ilgililerin Tarım Reformu Bölge Mdrlgne müracaat etmeleri ve oradan devir ve temlike izin verildiğine dair belgeyi getirmeleri istenecektir. Getirilen belgenin yetkili idarece verilip verilmediği araştırılıp müspet sonuca varıldıktan sonra, mevzuat hükümlerine göre talepler yerine getirilecek ve sonucundan ilgili idareye bilgi verilecektir.

### **Uygulama Alanlarında İlgili Kuruluşun Tasarrufuna Geçecek Arazi**

Devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş arazi uygulama kararının Resmi Gazetede yayımı ile;

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan arazi ve diğer taşınmaz mallar kamulaştırma ile uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçer.

Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına geriye kalan arazi ise hazine adına Toprak ve Tarım Reformu Genel Mdrlgnn talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hkmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

Düzenleme alanlarında daha önceden Kamulaştırılmış parsellerde KYPK yapılamaz. (kanal, pilon vb.)

## **Çayır, Mer'a ve Benzeri Arazilerin Tespit ve Tahsisi:**

Uygulama bölgelerinde köy ve bölge halkının mevcut hayvan varlığı ihtiyacı için müştereken kullanmaları amacıyla tasarrufuna geçmiş tarım arazisinden arazi kullanma kabiliyeti ile iklim özellikleri ve tarım arazisi üzerindeki bitki örtüsü dikkate alınarak uygun görülenleri, bu kanun ve bu kanuna göre çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre mer'a, yaylak, kışlak, çayır ve benzeri arazi olarak tespit ve tahsis etmeye, tahsisli olanların tahsis amacını değiştirmeye veya yenilemeye Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yetkilidir.

## **Arazinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılması:**

Uygulama alanlarında bulunan tarım arazisi, zorunlu sebepler olmadıkça tarım dışı amaçlarda kullanılmaz. Ancak zorunlu hallerde, uygulama alanlarındaki arazi ilgililerin müracaatı üzerine Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün izni ile tarım dışı amaçlarda kullanılabilir.

## **Belgelerin Temini**

Tarım Reform kurumu ve resmi kuruluşlar ve özel kişilerce istenilen taşınmaz mallarla ilgili kadastro müdürlüklerinde tahdit ve tespite ait evrakı müsbite ve tapu sicil müdürlüklerinde tapu sicilini incelemelerine ve lüzumlu gördükleri bilgiyi almalarına ve istedikleri her türlü sicil örneğini çıkarıp vermeleri gerekir.

Uygulama bölgesinin ilanından itibaren, bölgedeki tarım arazilerine ait tapu kayıt örnekleri, ilgili tapu sicil müdürlüklerinden talep edilmesi halinde (60) gün içinde Tarım Reformu Bölge Müdürlüğüne verilecektir.

Kadastrosu yapılmış olmakla birlikte itiraz sebebiyle kesinleşmeyen tarım arazisi nitelikli taşınmaz mallara ait kadastro beyannamesi veya tapulama tutanakları kadastro veya tapulama komisyonunda ise bunların örnekleri çıkartılarak, (60) gün içerisinde, Tarım Reformu Bölge Müdürlüğüne gönderilecektir.

## **Yabancı Uyruklular**

Yabancı uyruklulara ait taşınmaz malların kamulaştırılmasına Bakanlar Kurulunca karar verileceğinden, bu kişilere ait taşınmaz malların kamulaştırılmasında Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda işlemlere yön verilecektir.

Kadastro Müdürlüğü açısından A.T

## **İstenen Belgeler**

1. Yüklenici kuruluşun iş yapım sözleşmesi,
2. Kullanılan belgelerin tahsilat makbuzu örneği,
3. Yeni tesis edilen:

Nirengi ve Poligon noktalarına ait:

- Röper krokileri
- Açı ölçü ve özet çizelgeleri

- Dengeleme hesapları
- Koordinat hesapları
- Koordinat özet çizelgeleri
- Kanava
- Koordinat dönüştürme hesapları

4. Toplulaştırma sınırını gösteren kroki,(paftasına da işlenir)
  5. Toplulaştırma sahası içine giren kadastro parsellerinin tapu kayıt örnekleri,
  6. Ada bölümü krokisi,
  7. Röleve ölçü krokileri,
  8. Parsel köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri,
  9. Yüzölçümü hesapları,
  10. Fen Klasörü,
  11. Tahsis cetvelleri,
  12. Pafta indeksi,
  13. Pafta (bir asıl birde aslı niteliğinde olmak üzere iki takım kopyası)
  - 14, Toplulaştırma haritasının üç takım ozalit kopyası,
  15. İşin yapım aşamalarını ve karşılaşılan durumlar ile çözümlerini anlatan teknik rapor
- Toplulaştırma işlemiyle ilgili belgeler bir takım asıl, iki takım aslı niteliğinde olmak üzere üç takım ve cilt halinde Kadastro Müdürlüğüne verilir.

## **İzlenecek Yol**

Toplulaştırma haritalarının kontrolü ve tescili için Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ilgili Kadastro Müdürlüğüne yazılı talepte bulunur.

İstenen belgelerden eksik olanlar resmi yazı ile ilgili idareye bildirilerek tamamlanması istenir. Toplulaştırma haritasının kontrolü için gün verilmişse verilen gün ve saat idareye bildirilir.

Toplulaştırma haritalarının kontrolü için 1993/2 sayılı Genelge eki Yönergeye uygun olarak "Kadaastro Değişiklik ve Kontrollük İşlemleri Ücret Çizelgesi"nde belirtilen ve işlem tarihinde uygulanmakta olan hizmet bedeli ilgilisi tarafından Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına yatırılır.

## **Kamu Ortak Kullanım Payı**

Toplulaştırma nedeniyle, kapanan yol ve yol fazlalıkları, Kamu Ortak Kullanım Payı olarak öncelikle değerlendirilecektir. Bu miktarın, kamunun ortak kullanımına ait yerlerin karşılanmasında yetersiz kalması halinde, uygulama alanı içerisinde kalan gerçek kişilerle, kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz mallardan projenin özelliğine göre (ihtiyaç oranında) % 10'a kadar katılım payı kesilebileceğinden, Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne yapılan toplulaştırma işlemlerinin kontrolü sırasında, kapanan kadastral yol ve yol fazlalarının miktarının uygun olup olmadığı, gerçek ve tüzel kişilerden kesilen katılım payının da %10' u geçip geçmediği hususlarına dikkat edilecektir.

## Toplulaştırma İşlemlerinde Uygulama ve Tescil

Yönetmeliğin 28 inci maddesine göre, Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünce eski ve yeni mülkiyet listeleri ile uygulanan tasarruf krokileri, tapu siciline tescile esas olacak röleve ölçüleri yapılmak üzere mahalli kadastro müdürlüklerine gönderilecektir.

Kadastro Müdürlüğünce, yapılacak röleve ölçümleri sonunda, projeye göre tahsis edilen taşınmaz malların zeminde aynı olması, yeni yüzölçümleri arasında farklılık bulunmaması halinde tescil için evraklar Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

### Yapım Yöntemi

Toplulaştırma sahası içine giren kadastro paftaları yüklenici tarafından sayısallaştırılır.

Yapılan bu sayısallaştırmalar kadastro elemanları tarafından tapu yüzölçümleri ile karşılaştırılarak kontrol edilir. Yapılan bu kontrollerde hata sınırı içerisindeki tapu alanı ile, hata sınırı dışında olan kadastro parsellerinde 41. madde düzeltmesi yapılması yönünde ilgililerine bildirimde bulunulur.

41. maddede Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile *diğer hak sahiplerine* tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.

Toplulaştırma işleminde, kadastro paftasının ölçeği ve açılış yöntemine bakılmaksızın, yeni pafta açılır.

### Kontrol İşlemleri

Kural olarak, Kontrol ölçmelerinde en az yapımındaki nitelik ve duyarlıktaki yöntemler uygulanır.

- Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümleri, tahsis cetvelleri vb. belgeler,
- Röleve ölçü krokileri, yüzölçümü hesapları,
- Pafta,
- Yer kontrol noktalarının tesis, röper, ölçü, hesap ve kanavaları,
- Ada ve parsellerinin detay noktalarının konum kontrolü,

Toplulaştırma sahası sınırı, kadastro paftasına işlenir, bu saha içinde kalan parsellerin tamamının düzenlemeye alınıp alınmadığı tespit edilir,

Toplulaştırmaya giren parsellerin yüzölçümleri ile tahsis edilen Kamu Ortak Kullanım Payı miktarının % 10'dan fazla çıkıp çıkmadığı incelenir.

Toplulaştırma nedeniyle, kapanan yol ve yol fazlalıkları, Kamu Ortak Kullanım Payı olarak öncelikle değerlendirilip değerlendirilmediği,

Toplulaştırma sahasına giren bütün parsellerin yüzölçümü kontrol edilerek tahsisi cetvellerinde gösterilen yüzölçümleriyle karşılaştırılır ve doğruluğu saptanır.

Ada ve parsellerin yüzölçümleri koordinatlarına göre hesaplanan yüzölçümleriyle karşılaştırılarak hata olup olmadığı varsa nedeni ve nasıl düzeltileceği araştırılır.

Paftaların B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliğinde belirtilen çizim kurallarına uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği kontrol edilir.

AT listelerin kontrolü

AT 1 = Düzenlemeye giren Kadastro Parselleri Listesi tapu kütüğü ile aynı olmalıdır.

AT6-1 = Parsel alanları AT listesi ile aynı olmalı ayırma çapı gerçek alan üzerinde olmalı parsellerin gittiği yeni ada parselleri gösteren liste olup parsellerin 1. dereceleri ile yeni gittiği ada parsellerin 1. derecelerine eşit olmalı.

AT6-2 = Liste yeni ada parsel sıralı olup yeni ada parsellerin geldiği eski kadastro parsellerini gösteren listedir. Parsel alanları Yeni parsellerin sayısal durumu ile aynı olmalı.

AT 7 TESCİLE ESAS LİSTE Yeni parsellerin Tapu kütüğüne işlenecek listedir yeni hisse oranları yazılı olup parsel alanları sayısal veri ile aynı olmalı.

AT 8 Ana dağıtım listesi malik sıralı olup Ana dağıtım cetvelidir. Parsellerin ve maliklerin tüm eski ve yeni bilgileri yazılı olup. KYPK bu liste üzerinde hesaplanır. Tüm işlemler hisse oranlarında yapılır.

### **Yer seçimi, nokta tesisi ve röperlerin kontrolü**

Tüm yeni tesis edilen noktalardan, proje alanına uygun dağılmış olan C1, C2, C3 derece noktaların %30'unun, poligon noktalarının %5'inin tesisleri veya röperleri kontrol edilir. (BÜHHBÜY madde 86)

### **GPS tekniğiyle sıklaştırmamanın kontrolü**

C1, C2 ve C3 derece GPS bazlarından, her derecenin proje alanına uygun dağılmış %10'u GPS tekniğiyle yeniden ölçülür ve değerlendirilir. (BÖHHBÜY madde 87)

GPS tekniğiyle poligon kontrolü;

GPS tekniğiyle ölçülen poligon noktalarından proje alanına uygun dağılmış en az %5'inin GPS tekniğiyle izdüşüm koordinatları bulunur. Koordinat farkları 10 cm'yi geçemez. (BÖHHBÜY madde 88)

### **Yersel tekniklerle yapılan sıklaştırmaların GPS ve kenar ölçmeleriyle kontrolü**

Yersel tekniklerle oluşturulan C3 derece noktalardan, proje alanına uygun dağılmış en az %10'unun GPS tekniğiyle izdüşüm koordinatları bulunur. İzdüşüm koordinat farkları (dx, dy) ve 10 cm'den fazla olamaz. (BÖHHBÜY madde 89)

## **GPS, yersel veya fotogrametrik yöntemlerle ölçülen detayların konum kontrolü**

GPS tekniğiyle, yersel veya fotogrametrik yöntemlerle ölçülen detay noktalarının konum doğruluklarının kontrolü aşağıdaki yöntemlerden biriyle gerçekleştirilebilir.

a) Proje alanına uygun dağılmış, paftada ve arazide kesin belirli detay noktalarının en az %5'inin izdüşüm koordinatları GPS tekniğiyle bulunur.

b) İzdüşüm koordinatları arasındaki farklar (dx , dy) 15 cm'yi geçemez.

c) Proje alanına uygun dağılmış detay noktalarının %5'inin izdüşüm koordinatları elektronik takeometri yöntemiyle belirlenir. İzdüşüm koordinatları arasındaki farklar 15 cm'yi geçemez. (BÖHBBÜY madde 94)

## **Çizimin kontrolü**

Çizimin amacına uygunluğu, pafta açımı ile yazı, çizgi ve sembollerin Ek-3'te verilen sembollere uygunluğu kontrol edilir. Değişik detay özelliği bulunan alanlarda, proje alanına uygun dağılmış paftaların en az %10'u arazideki detaylarla karşılaştırılarak, detayların tamamının paftada bulunup bulunmadığı kontrol edilir. (BÜHBBÜY madde 95)

## **Tapu Sicil Müdürlüğüne Devir İşlemleri**

Kontrolden sonra Toplaştırma işlemiyle ilgili belgeler üç takım ve cilt halinde kontrol raporu ile birlikte tescil için bir üst yazı ile Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

Arazi toplulaştırmalarında yeni doğan parseller, yetkili mercilerce onanan kesinleşmiş toplulaştırma planları ile yeni maliklerini gösteren cetvellere dayanılarak hak sahipleri adına tescil edilir.(TST 29)

Uygulama alanlarında çalışmalar tamamlanıp, tapuya tescil edilene kadar izin alınmadan arazinin mülkiyeti devir ve temlik edilemez, ipotek edilemez, satış vaadine konu olamaz. Mahkemeler ve icra-iflas daireleri de temlike ilişkin kararlar veremezler. Ancak bu kısıtlama 5 yılı aşamaz.

Bu süre içinde sadece T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Ziraat Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatifleri lehine ipotek yapılabilir.

Tarım Reformu Bölge Müdürlüğüne eski ve yeni mülkiyet listeleri ile uygulanan tasarruf krokileri, tapu siciline tescile esas olacak büro ve arazi kontrolleri yapılmak üzere mahalli kadaströ müdürlüklerine gönderilir.

Kadaströ müdürlüğüne, yapılacak teknik kontrollerden sonra tescil için evraklar tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tapu sicil müdürlüğüne de, malikleri adına re'sen tescil işlemi yaparak, eski kütük sayfaları usulüne kapatılıp bu sayfalardaki bütün hak ve mükellefiyetler yeni sayfalara aynen aktarılır. Toplaştırma projesine göre tescil edilecek taşınmaz malların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, "Bölge için belirlenen normdan daha küçük parçalara ayrılamaz, rızaen ve hükmen



*taksim edilemez*” şeklinde belirtme yapılacağından, yönetmeliğin 24 üncü maddesine göre daha önce yapılmış olan belirtmenin yeni sayfalara nakledilmesine gerek bulunmamaktadır (3083 Sy.K.md.6)

Yönetmeliğin 46 ve 47 maddelerine göre dağıtılan araziler ile tahsis edilen arsaların tescilleri Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünce ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep edildiğinde, resmi senet düzenlenmesine gerek duyulmadan re’sen tescil işlemleri yapılmalıdır.

## **Tescilden Sonra Yapılacak İşlemler**

Toplulaştırma sınırları içinde kalan kadastro paftaları ile yeni açılan paftalarının bağlantıları 300-2/19 sayılı Genelge eki Yönerge'nin 17 nci maddesine uygun olarak yapılır.

Değişiklik kadastro parsellerinin fen klasöründe de belirtilir.

Toplulaştırma işlemiyle ilgili belgeleri içeren ciltlerin bir takımı Kadastro Müdürlüğünde arşivlenir diğer takımı ise Kadastro Müdürlüne ulaştığı tarihi takip eden ayın onuna kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne / Bölge Müdürlüğüne bir üst yazı ile gönderilir.

Yeni açılan paftaların bir kopyası onaylanarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilir.

## **TOPLULAŞTIRMADA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

İş akış programlarının yapımında tapu ve Kadastro müdürlüklerinin çalışma usul ve esasları göz önüne alınmamakta,

Düzenleme alanı içerisinde kalan ve daha önceden kamulaştırma işlemi tamamlanmış, kamulaştırma ücretleri yatırılmış ancak tapu ve kadastrada tescil edilmemiş kurumlara ait yerler,

Mevzuattan kaynaklanan sorunlar Proje kapsamındaki Tescil harici yerlerin davalı olması nedeniyle tescil edilmesinde yaşanan sorunlar,

Yol ve parsel kenarlarında daha önceden tesisleri bulunan ve kamulaştırma işlemi yapılmayan, düzenleme sonrası parsellerin içerisinde kalan pylon yeri, elektrik ve telefon direklerinin oluşturduğu yeni hukuki durum,

Dere ve dere yatakları direk düzenlemeye alınamadığından, tescili için gerekli işlem ve yazışmalar fazla zaman almakta,

Mülkiyeti davalı olan parseller düzenlemeye aynen alındığından, davanın eski kadastro parseli üzerinden sonuçlanması nedeniyle, mahkeme kararlarının tescilinde yaşanan sıkıntılar,

Yüzölçümü düzeltmelerine karşı açılan davaların, dava sonuçlanmadan düzenlemeye alınması ile ilgili problemler,

Yeni ayrılan köy sınırlarının paftalara işlenmemiş olması, köy sınırları ile ilgili belge ve bilgi bulunmaması ve köylerin ayırımı sırasında ifraz işlemlerinin olmasından dolayı vatandaş ile sorunlar yaşanmaktadır.

Kadastro paftaların bir kısmı yıpranmış olması nedeniyle paftaların sayısallaştırılması ve kontrolü sağlıklı yapılamamaktadır.

Yoğun olarak yapılmakta olan 41. madde tebligatlarının yapılmasında yaşanan sıkıntılar,

Tapu kütüklerindeki hisse, ad, soyadında yapılan yazım hataları, baba adlarının yazılı olmaması nedeniyle, bilgisayar ortamında aynı isimle kayıtlı parsellerde yaşanan sıkıntılar,

Mera parsellerinin düzenlenmeye alınması nedeniyle mera kanunu kapsamında yaşanan sorunlar,

Düzenlemeye alınmayan köy içleri ile mülkiyet açısından hukuki sınır teşkil eden ve düzenlemeye alınan arazi arasındaki sınır sorunları

Yerel mahkemeler ile yaşanan sıkıntılar,

İlgili kurumların koordinasyon eksikliği,

## **ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

TRBM,DSI ve KM'den koordinatör sorumlular belirlenmeli,karşılaşılabacak sorunların çözümü için koordinatörler sorumlu olmalı,

KM ve TSM 'de yapılan kontrollerde firma yetkilisi ve ilgili kurum temsilcileri ile eş zamanlı çalışılmalı, tespit edilen hatalar derhal düzeltilmelidir,

Arazide yapılan imalatlar KM ile eşzamanlı yapılmalı, kontrol için ayrıca zaman ve başka işlem yapılmamalıdır,

Yeni Ayrılan köylerin genel sınırları müdürlükler tarafından önceden kadastro paftalarına işlenmeli süreç A.T çalışmalarından önce başlatılmalı, paftalar ilgililer tarafından önceden sayısallaştırılarak , yasal sürelerden faydalanmak için yüzölçümü düzeltmeleri için süreç hemen başlatılmalıdır,

Yapılacak tebligatların, oluşturulacak bir birim tarafından şekil şartları sağlanarak elden yapılması sağlanmalı,

İlgili kurum temsilcileri belirli periyotlarla değerlendirme toplantıları yapmalı, önemli görülen sorunlar üst makamlara bildirilmelidir,

Özellikle kurumlardan alınan veya belirlenen gerekçelerle iade edilen dosyalar resmi yazı ile yapılmalı,

## **Arazi Toplulaştırmasının Faydaları;**

Köy sınırları yol, kanal, kanalet gibi sabit hudutlara dayandırıldığından, köyler arası sınır ihtilafları ortadan kalkmaktadır,

Tapu kütüğü, kadastro paftası ile arazideki miktar ve ölçüler arasındaki tüm uyumsuzlukların giderilmesi,

Köy sınırları sabit noktalara dayandırıldığından, köyler arasındaki sınır ihtilafları ortadan kalkmaktadır,

Hâlihazırdaki arazi kullanım durumu, uygun tarım arazileri sınırları, sabit tesislerin durumu güncel hale gelmektedir,

Parçalı ve şekilsiz araziler bir araya getirilerek verimlilik arttırılmakta ve makineli tarıma uygun hale dönüştürülerek girdilerde tasarruf sağlanmaktadır.

Müştereklikten doğan huzursuzluklar, müşterekliğe son verilebildiği için ortadan kalkmaktadır.

İhtiyaç duyulan köylerde yeni köy gelişme alanları ayrılmaktadır.

Köylerin yerlerinin yeniden düzenlenmesi sonucu uygun yerleşim yerleri kurulduğundan, dağınık yapılaşan mezzaların önene geçilmekte, özellikle güncellenen bir kadastro ve tapu sicili oluşmaktadır.

\* \* \*

01 Şubat 2011 Salı