

1- ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ GENEL SEYRİ

Arazi toplulaştırma işlemleri sırasıyla aşağıdaki adımları kapsamaktadır.

1. Toplulaştırma Alanının Tespiti
2. Sabit Tesislerin Tespiti
3. Mülkiyet Bilgilerinin Oluşturulması
4. Harita Veri Tabanının Oluşturulması
5. Arazi Derecelendirilmesi
6. Yeni Parselasyon İçin Blokların Oluşturulması
7. Çiftçi Tercihlerinin Alınması
8. Toplulaştırma Projelerinin Yapılması ve İtirazların İncelenmesi
9. Yeni Parselasyon Planlarının Araziye Aplikasyonu
10. Tescil ve yer teslimi.

İşlem adımlarına bakıldığında toplulaştırma projeleri kadastro parsellerine ait grafik ve mülkiyet bilgilerinin toplanmasıyla başlayıp, tapuya toplulaştırma sonucu oluşan parsellerinin tescili ile son bulmaktadır. Bu işlemler yapılırken toplulaştırma alanı içerisindeki parsellerin kadastro ve tapu verilerinde bir takım sorunlarla karşılaşmaktadır. Proje sırasında kullanılan verilerin hatasız ve güncel olması projenin sağlıklı yürütülebilmesi, tescil aşamasında kadastro ve tapu kontrollerinden sorunsuz bir şekilde geçmesini ve hızlı bir şekilde tescillenmesini sağlamaktadır.

2- ARAZİ TOPLULAŞTIRMA MEVZUATI

Türkiye'de Arazi Toplulaştırma Çalışmaları; T.C. 1982 Anayasası, "Türk Medeni Kanunu (TMK)", 3.7.2005 tarih ve 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı" kanunu'na göre çıkartılan "Arazi Toplulaştırma Tüzüğü (ATT)", 3083 sayılı "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu" ve bu kanuna ilişkin "Uygulama Yönetmeliği" ile "Teknik Talimat"a dayalı olarak yürütülmektedir.

1982 Anayasasının 44. Maddesi; "Devlet toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan, çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması üretimi düşürülmesi oranlarının küçültülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğurmaz. Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünmez. Miras hükümleri dışında devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçılar tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar Kanun'la düzenlenir." şeklinde verilmiştir.

Yenilenen 2001 Tarih ve 4721 sayılı TMK'nun toprağın iyileştirilmesi bölümünde Arazi Toplulaştırma ile ilgili esaslar; "Madde 755- Su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip bulunmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir. Bu konulara ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır." şeklinde verilmiştir.

2.1- 3083 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Düzenleme

Uygulama alanı (3. Madde); İlgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulunun kararı ile belirtilen alanlardır. Bakanlar Kurulunun bu kararı, kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı kararı sayılır ve Resmi Gazete'de yayımlanır.

Sulama Alanı(2. Madde); Devletçe sulamaya açılan veya projeleri bitirilmiş olup da sulama yatırımlarına başlanan ve devam eden alanlardır.

Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri (6. Madde); Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir.

İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek gibi destekleyici tedbirler alınabilir.

Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için % 10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eş değer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa kesilen arazi için 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 hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

Toprak ve su kaynaklarının korunması, geliştirilmesi, kırsal alanda su temini ve kullanılmış suların uzaklaştırılması hizmetleri, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile birlikte planlanır. Tarla içi geliştirme hizmetleri; tarla yolları ve sanat yapıları, açık ve kapalı drenaj, sulama tesisleri, kimyasal maddeler kullanılarak arazi ıslahı, toprak muhafazası ve dere yatağı ıslahı gibi faaliyetleri kapsar.

Ortak kullanım alanları olarak planlanan alanlarda toplulaştırma çalışmaları süresince tarımsal faaliyetlerde bulunmak ilgili kuruluşun iznine bağlıdır.

Toplulaştırmada kanal ve yol gibi kamunun ortak kullanacağı alanlar olarak planlanan yerlerdeki müttemim cüzlerin karşılığı ile çiftçiye yeni parseller teslim edilene kadar doğabilecek gelir kayıpları uygulayıcı kuruluşça karşılanır.

Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesi ile tarla içi geliştirme hizmetlerinin nasıl yapılacağı yönetmelikte belirtilir.

Dağıtılan Topraklar Üzerinde Tasarruf Tahdidi (11.Madde): Bu Kanuna göre dağıtılan topraklar bölünemez. Miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez. Ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu arazi kamu yararı dışında hiçbir ayni hakla kayıtlanamaz, hacedilemez, satış vadine konu edilemez ve kiraya verilemez.

Ancak sahibine bırakılan topraklar, o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara hükmen veya rızaen bölünmemek suretiyle devir ve temlik edilebilir. Bu husus tapu siciline şerh edilir. (İlgili İdarenin iznine tabi.)

Çiftçilikten herhangi bir sebeple vazgeçmek isteyenlerin iktisap ettiği tarım toprakları ve varsa üzerindeki gayrimenkuller, uygulayıcı kuruluşça iade edilebilir. Bu hallerde, çiftçi tarafından yapılmış zaruri ve faydalı tesis ve diğer gayrimenkullerin rayiç bedeli, ilgili kuruluşça sahibine ödenir.

Dağıtılan ve Sahibine Bırakılan Topraklarda Mirasçıların Tasarrufu (12. Madde):Mirasçıların, mirasın açılmasından itibaren altı ay içinde kendi aralarında aile ortaklığı şeklinde işletmedikleri veya rızaen kendi aralarında devir ve temlik işlemlerini yapmadıkları hallerde, dağıtılan toprak ve mevcutsa işletmeyle ilgili gayrimenkullerin bedeli, bu Kanun hükümlerine göre ödenmek kaydıyla uygulayıcı kuruluş tarafından geri alınır. Uygulayıcı kuruluş, geri alınan işletmeyi, öncelikle mirasçılara veya topraksız veya az topraklı çiftçilerden birine tahsis edebilir.

Uygulama bölgelerinde kendilerine tarım toprağı bırakılanların ölümü halinde bırakılan tarım toprağı o bölge için tespit edilen dağıtım normundan az olmamak üzere ve işletmeye ait yapı ve tesisler ile araç ve gereçler, genel hükümlere göre mirasçılar arasında taksim ve ifraz edilerek miras ortaklığına son verilebilir.

Taksim ve ifraz sonucu yeni işletmelerdeki toprak büyüklüğünün bölgedeki toprak normu altına düşmesi halinde, bu maddenin birinci ve ikinci fıkraya hükümleri uygulanır.

Temlik Tasarrufların Durdurulması (13. Madde): Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar;

Gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine 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 aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ile GTH Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

Yukarıda belirtilen süre içinde bu gibi arazi, Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir (2011 Değişikliği).

Bu kısıtlama süresi içerisinde ipoteğin paraya çevrilmesi gerektiğinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşa tebliğ edilir. Uygulayıcı kuruluşun bu rapora itiraz ve dava hakkı vardır. Kesinleşen kıymet takdir raporuna göre tespit edilmiş bedeli, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından uygun görülmesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır. Ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması halinde, arazinin satışına izin verilebilir. Buna ilişkin esaslar yönetmelikle düzenlenir (2011 Değişikliği).

Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır.

Tapu ve Kadastro İşlemleri (16. Madde): Uygulama alanı ilan edilen bölgelerde arazinin tapu ve kadastro işlemleri, ilgili kuruluşun talebi üzerine Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce öncelikle ve belirlenecek süre içerisinde tamamlanır.

Tescili müteakiben tapu senetleri uygulamacı İdareye gönderilir.

2.2- 5403 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Düzenleme

Arazinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması için, arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, Bakanlar Kurulu kararı ile arazi toplulaştırma proje sahası belirlenir ve uygulanır.

Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu karar sonucu isteğe bağlı olarak veya maliklerin muvafakati aranmaksızın proje bazında arazi toplulaştırması, köy gelişim ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile kırsal alan düzenlemesi Bakanlık tarafından yapılır veya yaptırılır. Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırmalara öncelik tanınır.

(Ek üçüncü fıkra: 31/1/2007-5578/4 md.)Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları (6306 sayılı Kanunda da toplulaştırma yapma yetkisi verilmiştir)ile ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler.

Gerekçelerin yeterli görülmesi durumunda Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu kararı alındıktan sonra başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu Kanuna göre toplulaştırma projesini hazırlar ve onay için Bakanlığa iletir.

ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TAPU VE KADASTRO BOYUTU
SORUNLAR VE ÖNERİLER

27.10.2015, Ankara

Nevzat İhsan Sarı, Müfettiş – Yusuf CİHAN Müfettiş Yrd.

Özel arazi toplulaştırması yapan kurum veya kuruluşlar kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir.

Özel arazi toplulaştırması yapacak idarelerce ihtiyaç duyulacak yatırımlar için ortak kullanım alanı kesinti payı ile karşılanamayan araziler, varsa hazine arazilerinden, hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usûl ve esaslar dahilinde fizikî tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir.

Toplulaştırma sahası olarak tespit edilen yerlerde bulunan Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve toplulaştırma amaçlarına uygun olarak değerlendirilmesi mümkün olan tarım arazileri, Bakanlığın talebine istinaden vasfına ve mevcut kullanım şekline bakılmaksızın Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

Ekonomik ölçekte, yaşayabilir ve gelişebilir tarım işletmeleri oluşturmak için tarım arazisi bulunmayan veya yetersiz olan çiftçilere, tarımsal işletme kurabilmeleri veya mevcut olanı geliştirmeleri amacıyla, toplulaştırma kapsamında tahsis edilen yerler Bakanlıkça bedeli mukabilinde dağıtılabilir.

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır."

(Değişik: 30/4/2014-6537/7 md.)Bakanlık, gerekli hâllerde asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri toplulaştırabilir veya bu Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki araziler ile birleştirilerek asgari büyüklükte yeni tarımsal araziler oluşturulabilir. Bu suretle oluşturulan araziler; öncelikle toplulaştırma veya kamulaştırma konusu olan arazi maliklerine, bu kişiler satın almadığı takdirde, yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğünde tarım arazisi bulunmayan yöre çiftçilerine rayiç bedeli üzerinden Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre doğrudan satılır. Bu amaçla yapılan kamulaştırma ve satımlara konu olan işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden müstesnadır.

Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür. Katılım payı için bedel ödenmez.

Katılım payı dışında kesilen arazi öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa kamulaştırılır.

Toplulaştırma sahası ilân edilen yerlerle ilgili Bakanlar Kurulu kararı Resmî Gazete'de yayımlandıktan sonra toplulaştırma işlemleri sonuçlanıncaya kadar bu alanlarda toplulaştırmaya konu arazilerin mülkiyet ve zilyetliğinin devir, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemleri projeyi uygulayan birimin iznine bağlıdır.

(Değişik: 30/4/2014-6537/7 md.) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

5403 S.K. Gereğince Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük Uyarınca Yapılan Düzenlemede;

Arazi Toplulaştırma Alanlarının Tespiti ve Kesinleşmesi (Madde 16): “(1) Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için; arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakatı üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir.

(2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete’de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir.”

(3) Bu karara göre proje bazında arazi toplulaştırması, proje idaresinin sorumluluğunda yapılır veya yaptırılır.

(4) Arazi toplulaştırma projesi, belirlenen yerleşim birimlerinin kadastral sınırları içerisinde kalan arazilerde uygulanır. Toplulaştırma projesi uygulama alanına, bir veya birden çok yerleşim birimine ait araziler de girebilir.

(5) Bakanlar Kurulunca ilan edilen toplulaştırma proje alanı, kullanım şekilleri ve arazi özellikleri dikkate alınarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla uygulama alanına ayrılabilir.

(6) Proje kapsamında yapılacak çalışmalara temel oluşturmak üzere arazi topografyası, sabit tesisler ve benzeri ayrıntıları gösteren hâlihazır haritası yapılır veya yaptırılır.

(7) Arazi toplulaştırmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete’de yayımlanmasını müteakip mahallinde ilanından sonra yapılacak olan sabit tesisler arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz.”

Özel Arazi Toplulaştırması (Madde 17): - (1) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşları proje idaresi olarak özel arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yapmak istemeleri durumunda toplulaştırmanın gerekçesini ve isteğe bağlı olup olmadığını belirten raporla birlikte toplulaştırmayı uygulayacak proje birimini kurula veya Bakanlığa bildirirler.

(2) İsteğin uygun görülmesi durumunda, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile proje alanı kesinleşir ve Resmî Gazete’de ilan edilir.

(3) Başvuruda bulunan proje idaresi, proje alanı ile ilgili her türlü çalışma ve değerlendirmeyi içeren planlama raporunu onay için Bakanlığa iletir.

(4) Toplulaştırma kapsamında yapılan tüm faaliyetleri ve parsel planlamalarını içeren uygulama projesi Bakanlıkça onaylandıktan sonra kesinleşir.

(5) Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen proje idaresi gerekli teknik personeli proje süresince istihdam etmek zorundadır.

(6) Özel arazi toplulaştırması yapan proje idaresi kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir.

(7) Aynı anda birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde, toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluş Bakanlık tarafından belirlenir.

(8) Bakanlık tarafından yapılan toplulaştırma projelerinde uygulanan usul ve esaslar, özel toplulaştırma projelerinde de uygulanır.

Kadastro İşlemleri (Madde 18):(1) Arazi toplulaştırması, kadastro yapılmış olan yerlerde uygulanır. Belirlenen toplulaştırma alanı içerisinde bir kısım alanın kadastro paftalarının yenilenmesi gerekiyorsa, bu yerlerin kadastro veya yenileme işlemleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce öncelikle yapılır veya yaptırılır.

(2) Hazırlanan proje alanı içerisindeki tescil harici su yolları, dere yatakları, azmaklar ve benzeri alanlar, eski kadastral yollar ile yol fazlalıkları toplulaştırmanın ilanı ile birlikte proje amacına uygun olarak proje idaresi tarafından kullanılır.

Arazi Malikleri İle Ön Görüşme Yapılması ve Muvafakat Alınması (Madde 19):(1)

Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırma projelerine öncelik tanınır.

(2) Proje birimince, proje alanı içinde bulunan arazi malikleri ile yerel yönetim temsilcilerinin katıldıkları bir toplantı düzenlenerek proje ile ilgili olarak kamu ve bireysel yararları yönelik istekler saptanır. Projeye giren işler ayrıntılı olarak açıklanır.

Toplulaştırma alanı; mülkiyet, toprak koruma, arazi bozulması, tarımsal sulama, ekolojik yapı ve diğer tarla içi geliştirme hizmetleri yönünden incelenerek proje kapsamına girecek işler belirlenir. Toplantıda alınan kararlar ve yapılacak işler yerel imkanlarla duyurulur.

(3) İsteğe bağlı toplulaştırma, proje alanı içerisinde toplulaştırılması istenen arazilerin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını teşkil eden arazi sahiplerinin veya vekillerinin yazılı muvafakatı ile yapılır. Muvafakat alınma işlemi Bakanlar Kurulu kararı öncesinde yapılır ve gerekçeye eklenir.

Tapu Siciline Şerh Konulması (Madde 20):(1) Arazi toplulaştırması yapılmasına karar verilen yerlerdeki parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine toplulaştırma alanına girdiğine dair şerh konulması, proje idarelerinin isteği üzerine Bakanlık veya valilikler tarafından ilgili tapu sicil müdürlüklerinden talep edilir. Bu şerh tarihinden itibaren toplulaştırma işlemi tamamlanıp tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar taşınmazlar üzerindeki her türlü devir, temlik, ipotek ve satış vaadi, ifraz ve taksim, ayni ve şahsi haklar ile şerh işlemleri proje idaresinin talebi ve Bakanlık veya valiliklerin izni ile yapılır.

(2) Herhangi bir nedenle dava konusu edilmiş olup yargılama süreci devam eden, toplulaştırma alanındaki taşınmazlara ilişkin toplulaştırma kararı alındığı ve tapuya şerh konulduğu hususları ilgili mahkemelere bildirilir. Mahkeme kararı ile yapılan her türlü devir, temlik ve ifraz işlemlerinin sonucu ilgili tapu sicil müdürlüklerince Bakanlığa veya valiliğe bildirilir.

(3) Toplulaştırma şerhinden sonra araziye satın alan malik, önceki malikin taahhütlerini aynen kabul etmiş sayılır.

(4) Anlaşmazlıklara çözüm getirmek için gerekirse toplulaştırma amacına uygun olarak değerlendirilmek üzere, taşınmazlar 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili hükümleri gereğince kamu kurumları tarafından satın alınabilir ve toplulaştırma kapsamında değerlendirilerek Kanunun 17 nci maddesine uygun olarak satışı yapılabilir.

Toplulaştırma Alanlarında Alınacak Önlemler (Madde 21):(1) Toplulaştırma yapılacak alanda, uygulamayı geciktirmemek için üç yılı geçmemek üzere, yapılacak bitkisel üretimin tür ve çeşidi, kapsayacağı alan çiftçilerin de görüşü alınarak proje birimince kararlaştırılır. Alınan bu karar, gerekçeleri ile birlikte yerel imkanlarla duyurulur. Tarımsal desteklerin uygulanmasında, önerilen bitki desenlerini uygulayanlara öncelik verilir. Bu karara uyulmaması uygulamayı geciktirmez.

(2) Meyve ağaçları, meyvesiz ağaçlar ile geniş çalılış topluluğu ve diğer doğal varlıkların proje ile korunması ve iyileştirilmesi esastır. Erozyon tehlikesi bulunan alanlarda bitki örtüsünün korunması ve geliştirilmesi için doğal dengeyi bozmamak kaydıyla proje idaresi tarafından gerekli tedbirler alınır.

(3) Toplulaştırma projesinin arazi çalışmalarına başlanacağı, mahalli ekim mevsiminden en az otuz gün önce yerel imkânlarla duyurulur

Ortak Kullanım ve Kamu Tesisleri (Madde 25):(1) Ortak kullanım için kesinti payı parsel planlamasından önce belirlenir. Arazi toplulaştırma proje alanlarında, gölet, baraj, yol, sulama ve tahliye kanalları, elektrik iletim tesisleri ve diğer tesislerin sadece toplulaştırma proje alanına hizmet eden ayrıntıları için gerekli olan arazi, öncelikle ortak katılım payından karşılanır. Bu yolla karşılanamayan arazi, Hazine arazilerinden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir. Ortak katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ortak katılım payları üzerindeki bütünüleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir.

(2) Ortak kullanım alanı kesinti payı proje alanındaki tüm arazilerden en fazla yüzde on oranında kesilir.

(3) Ortak kullanım tesisleri dışında kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri, barajlar, göletler ve buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, varsa ortak katılım payı için kesilen miktardan bedeli ödenerek karşılanır, yoksa Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dahilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir. Bu araziler fiziki tesislerin yapılacağı yere kaydırılır.

(4) Uygulama sırasında tescil haricinden gelen fazla miktar Hazine adına tescil edilir.

Parsellerin Yeniden Düzenlenmesi (Madde 26):(1) Proje idaresi tarafından çevre ve doğanın korunması ve iyileştirilmesi dikkate alınarak proje alanının yeniden düzenlenmesi aşağıda belirtilen hususlara uygun olarak yapılır veya yaptırılır:

a) Yeni blokların oluşturulmasında, yerleşim birimleri arasındaki mevcut veya yeni düzenlenecek kadastral sınır, mevcut yol, kanal, tesis ve projeleri ile topoğrafik yapı dikkate alınır.

b) Maliklerin istekleri de dikkate alınarak parsellerin arazi derecelendirmedeki hakedişlerden azami yüzde on ortak katılım payı düşüldükten sonra kalan miktarın toplamına eşit değerdeki alan, mümkünse tek parsel olarak tercih sırasına göre verilir

c) Maliklere ait şerhli ve takyitli, parçalı ve hisseli araziler, bu halleriyle yeni parsellere taşınarak toplulaştırılır.

ç) Sabit tesisler ile çevre ve doğaya görünüm güzelliği veren arazi, yapı ve tesisler eski maliklerine verilecek şekilde parsel planlaması yapılır. Ancak mal sahibinin birden fazla bu özellikte sabit tesisi var ise malikin bunlardan birinin etrafındaki toplulaştırma isteği dikkate alınır.

d) Proje alanında birden fazla yerleşim birimleri arasındaki alan değişikliklerine ilişkin kadastral sınır değişiklikleri, ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılır.

e) Dikili tarım arazileri ile seraların olduğu alanlar gerektiğinde kendi içinde toplulaştırmaya konu olur. Bu yerlerde parsel büyüklükleri yörenin ihtiyaçlarına göre belirlenir.

f) Kamu kuruluşlarınca tesis edilmiş olan irtifak hakları, uygulama sonucu oluşacak yeni parsellere maliklerin muvafakati alınmadan ve bedel ödenmeden aktarılır.

g) Çayır ve meralar, toplulaştırmaya dahil edilerek mümkün olduğunca sulama, tahliye ve yol sisteminden faydalandırılır.

ğ) Proje sahasındaki sabit tesislerin tescilleri yapılmış olsun ya da olmasın tüm dokümanları ilgili kişi ve kuruluşlardan temin edilerek bunlardan yerleri değiştirilemeyecek olanların mevcut durumları korunur.

Arazi Dağıtımı, Satışı ve Kamulaştırma (Madde 29):(1) Ekonomik ölçekte, yaşayabilir ve gelişebilir tarım işletmeleri oluşturmak için, tarım arazisi bulunmayan veya yetersiz olan proje alanındaki çiftçi ailelerine, yeter gelirli tarımsal işletme kurabilmeleri veya mevcut olanı geliştirmeleri amacıyla, toplulaştırma kapsamında tahsis edilen araziler Bakanlıkça bedeli karşılığında dağıtılabilir.

(2) Proje alanında tarım yapılamayacak kadar küçülmüş ve verimli işletilemeyen tarım arazileri, maliklerinden proje idaresi tarafından anlaşma yolu ile satın alınabilir. Bu araziler kamu tesisleri ile gerektiğinde küçük işletmelerin genişletilmesinde ve ilgili idarelerle işbirliği yapılarak iskân edilecek ailelerin arsa ve arazi ihtiyaçlarında da kullanılabilir.

(3) Bakanlık, yeter büyüklükte olmayan tarımsal arazi parsellerini gerektiğinde toplulaştırma ve Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler ile birlikte, bu araziler kullanılarak yeter büyüklükte yeni parseller oluşturulur ve bu parseller arazisi kamulaştırılan veya yeter büyüklükte tarım arazisi olmayan yöre çiftçi ailelerine öncelikli olmak üzere rayiç bedeli üzerinden ve Bakanlıkça belirlenecek usul ve esaslara göre Maliye Bakanlığı tarafından doğrudan satılır.

Aynı ve Şahsi Haklar (Madde 30):(1) Arazi toplulaştırmasına konu olan taşınmazlar üzerindeki aynı ve şahsi haklar genel hükümlere göre yürütülür.

Yürürlükten Kaldırılan Mevzuat (Madde 31):(1) 24/9/1979 tarih ve 7/18231 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Arazi Toplulaştırma Tüzüğü yürürlükten kaldırılmıştır.

Başlanmış Olan Toplulaştırmalar (Geçici Madde 1):(1) Bu Tüzüğün yürürlüğe girmesinden önce Bakanlar Kurulu kararı alınmış ve sonuçlanmamış toplulaştırmalarda 24/9/1979 tarih ve 7/18231 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Arazi Toplulaştırma Tüzüğü'nün bu Tüzüğe aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

2.3- 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ile 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” Gereği Yapılan Arazi Toplulaştırma Çalışmaları Arasındaki Farklılıklar

a)Derecelendirme çalışmaları farklı yapılmaktadır:

3083 sayılı Kanun gereği;

Parsel Birim Değeri=(Toprak Endeksi+ Rayiç Bedel Puanı)/2

5403 sayılı Kanun gereği;

Parsel Endeksi=Toprak Endeksi * %70 +Verimlilik Endeksi + Konum Endeksi

Formülüne göre hesaplanmaktadır.

b) İsteğe bağlı arazi toplulaştırma şartları farklıdır:

3083 sayılı Kanuna göre; Arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin 2/3 fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı,

5403 sayılı Kanuna göre ise; Arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı Arazi Toplulaştırması yapılmaktadır.

c) Ortak tesislere katılım payı hesaplarında kısmi farklılıklar bulunmaktadır:

3083 sayılı Kanuna göre Ortak tesislere Katılım Payı: (Ek fıkra: 23/02/2001 - 4626 S.K./1. md.)Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eşdeğer Hazine arazisinden karşılanır, yoksa kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır.

5403 sayılı Kanuna göre Ortak tesislere Katılım Payı; Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür. Katılım payı için bedel ödenmez. Katılım payı dışında kesilen arazi öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa kamulaştırılır.

d) Arazi Toplulaştırma sonrası mülkiyete getirilen kısıtlamalarda (ifraz şartlarında) farklılıklar bulunmaktadır:

3083 sayılı Kanuna göre, Arazi Toplulaştırma sonrası ifraz şartı o bölge için ilan edilen Toprak normu ile (sulu arazi ve kuru arazi farklı olmak üzere) getirilmiştir.

5403 sayılı Kanuna göre, Arazi Toplulaştırma sonrası ifraz şartı marjinal tarım arazilerinde 20 da, dikili tarım arazilerinde 5 da, örtü altı tarım arazilerinde 3 da getirilmiştir.

5403 sayılı Kanuna göre, Özel Arazi Toplulaştırmasına izin verilmiş olup, ihtiyaç duyan Kamu Tüzel Kişilikleri ve kurumların arazi toplulaştırması yapmasına izin verilmiştir.

3083 sayılı Kanuna göre ise sadece, Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne uygulama yetkisi verilmiştir.

2.4- Arazi Toplulaştırma Çalışmalarının Düzenlenmesi Amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelgesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 08.01.1985 tarih 1473 sayılı genelge ve bu genelgeye ek olarak çıkarılan 18.06.1986 tarih 1481 sayılı ve 09.05.2001 tarih 2001/5 sayılı 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu KanunuHk. Genelgesi uygulamaya yön vermek amacı ile çıkarılmıştır.

1473 ile 1481 sayılı genelgelerde;

- 1-Uygulama Alanı ve Tapu ve Kadastro İşlemleri
- 2- Temlik Tasarrufların Durdurulması
- 3-Uygulama Alanlarında İlgili Kuruluşun Tasarrufuna Gececek Arazi
- 4-Toplulaştırma
- 5-Dağıtılan Topraklar Üzerinde Tasarruf Tahdidi
- 6-Dağıtılan ve Sahibine Bırakılan Topraklarda Mirasçıların Tasarrufu
- 7-Çayır, Mer'a ve Benzeri Arazilerin Tesbit ve Tahsisi
- 8-Yabancı Uyruklulara Ait Arazi
- 9-Arazinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılması
- 10-Kaldırılan ve Uygulanmayacak Hükümler
- 11-Kısıtlama Süresi İçinde Devir ve Temlik İzni
- 12- Belgelerin Temini
- 13- Müşterek Mülkiyette Hissenin Kamulaştırılması - Taksim ve İfrazı
- 14- Toplulaştırmanın Tapu Siciline Şerh Verilmesi
- 15- Toplulaştırma İşlemlerinde Uygulama ve Tescil
- 16- Arazinin değiştirilmesi
- 17- Köy Gelişme ve Yeni Köy Yerleşme Yerlerinde Arsa Tahsisi ve Satışı
- 18 - Borçlandırma ve Tescil
- 19 - Dağıtılan Toprakların Geri Alınması

2001/5 sayılı genelge de ise;

- 1-Kamu Ortak Kullanım Payı
 - 2- Tasarrufların Durdurulması
 - 3-Kısıtlama Süresinin Uzatılması
- Konularında nasıl yol izleneceği açıklanmıştır.

3- ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI PROJELERİNDE GEREKLİ OLAN VERİLER

Grafik veriler:

- Kadastral ve ST Haritalar,
- Halihazır haritalar ve Köy yerleşim planları,
- Arazi değer haritalar,
- Su- Kanal ağı haritaları
- Yatırım projeleri,
- Köy gelişme alanları,
- Yer kontrol noktaları vs.

Grafik olmayan veriler:

- Tapu kayıtları,
- Nüfus bilgileri vs .

**ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TAPU VE KADASTRO BOYUTU
SORUNLAR VE ÖNERİLER**

27.10.2015, Ankara

Nevzat İhsan Sarı, Müfettiş – Yusuf CİHAN Müfettiş Yrd.

4- TOPLULATIRMA PROJELERİNDE DÜZENLENEN AT LİSTELERİ

AT 1 = Düzenlemeye giren kadastral parsellerin tapu kütüğündeki durumlarını yansıtan listedir.

T.C
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI
TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TARIM REFORMU İÇ ANADOLU BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

İLİ : SİVAS
İLÇESİ : ULAŞ
BELDESİ : KARACALAR

ESKİ MÜLKİYET LİSTESİ (AT1)														
M A L İ K İ N														
Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Alanı	Mevkii	Adı Soyadı	Kimlik No	Baba Adı	Hisse		Paya Düşen Alan	İşletme No	Niteligi	Not
									Pay	Pay da				
0		0	10000	11568,00		İHDAS			1	1	11568,00	85		
									TOPLAM		11568,00			
0		0	10001	395,19		İHDAS			1	1	395,19	85		
									TOPLAM		395,19			
0		0	10002	3374,30		İHDAS			1	1	3374,30	85		
									TOPLAM		3374,30			
0		101	24	15270,60		ALİ KAYA		SEYİT MEHMET	1	1	15270,60	112		
									TOPLAM		15270,60			
0		102	1	49393,24		MALİYE HAZİNESİ			1	1	49393,24	80		
									TOPLAM		49393,24			
0		102	2	19851,67		HİKMET KARTAL		KARABEY	1	3	6617,22	100		

Şekil 1-Örnek AT1 Listesi

AT6-1 =Kadastral parsellerin gittiği yeni ada parselleri gösteren listedir. Parsellerin dereceleri toplulaştırma öncesi ve sonrası aynı olmalıdır.

T.C
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI
TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TARIM REFORMU İÇ ANADOLU BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

İLİ : SİVAS
İLÇESİ : ULAŞ
BELDESİ : KARACALAR

KADASTRO PARSELLERİNİN ESKİ VE YENİ DURUMLARINI GÖSTERİR LİSTE

AT 6-1

ESKİ DURUMDA			PROJE DEĞERLERİ								YENİ DURUMDA					
KADASTRO			1.Der. Dön. Kats.	TOPLULAŞTIRMAYA			KAMU YAT.PAYI KESİNTİSİ		NET ALAN			Ada No	Parsel No	Gerçek Alan m2	Par 1. Der. Dön. Kats.	1.Der. Alan
Parsel No	Sayfa No	Alanı		Girmeye n	Giren		1.Derece Alan	Gerçek Alan m2	1.Derece Alan	Gerçek Alan m2						
					Alan m2	Ger.Alan m2					1.Der. Alan					
10000	0	11568,00	0,82339	0,00	11568,00	9524,92	283,12	343,85	9241,80	11224,15	110	3	11069,22	0,83491	9241,80	
											Toplam		11069,22		9241,80	
10001	0	395,19	0,84172	0,00	395,19	332,64	9,89	11,75	322,75	383,44	103	1	540,31	0,59735	322,75	
											Topla					

Şekil 2- Örnek AT6-1 Listesi

**ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TAPU VE KADASTRO BOYUTU
SORUNLAR VE ÖNERİLER**

27.10.2015, Ankara

Nevzat İhsan Sarı, Müfettiş – Yusuf CİHAN Müfettiş Yrd.

AT6-2 =Yeni ada parsel sıralı olan bu listede, yeni ada parsellerin toplulaştırma öncesi geldiği kadastral parseller ile bağlantı kurulan listedir.

T.C
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI
TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TARIM REFORMU İÇ ANADOLU BÖLGESİ BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ

İli : SİVAS

İlçesi : ULAŞ

Beldesi :

KARACALAR

AT 6-2

YENİ ADA/PARSELLERİN GELDİSİNİ GÖSTERİR LİSTE

YENİ DURUMDA					ESKİ DURUMDA			
Ada No	Parsel No	Kütük S.No	Gerçek alan	1. Derece Alan	Eski Ada Parsel	Kütük Sayfa No	Gerçek alan	1.Derece Alan
101	1		20435,99	10386,39	7	0	7716,048556	4217,74
					9	0	436,7307371	255,76
					10	0	9743,313224	5912,88
						Toplam	17896,09	10386,39
	2		19652,58	10055,36	4	0	15314,01	10055,36
						Toplam	15314,01	10055,36

Şekil 3- Örnek AT6-2 Listesi

AT 7= Tescile Esas Liste olan bu belgede toplulaştırma sonrası oluşan yeni parsellerin tapu kütüğüne aktarıldığı ve hisse oranlarının yazıldığı listedir.

T.C
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI
TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TARIM REFORMU İÇ ANADOLU BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

İli : SİVAS
İlçesi : ULAŞ
Beldesi : KARACALAR

AT 7

YENİ MÜLKİYET LİSTESİ

YENİ PARSELİN				MALIKIN					POD	1.Der Alan	Gerçek alan	İşletme No	Sabit Tesis	Nitelik
Ada No	Parsel No	Gerçek Alan m2	1. Derece Alan	Adı	Soyadı	Baba Adı	Hisse							
							Pay	Payda						
101	1	20435,99	10386,39	ÜZEYİR	ÜZEYİR	ÇOŞGUN	1	1	0,50824	10386,39	20435,99	30		
									TOPLAM	10386,39	20435,99			
	2	19652,58	10055,36	DAVALI14	DAVALI14		1	1	0,51166	10055,36	19652,58	37		
									TOPLAM	10055,36	19652,58			
	3	20387,49	11625,43	SUFYAN	SUFYAN	DUMAN	1	1	0,57022	11625,43	20387,49	68		
									TOPLAM	11625,43	20387,49			
	4	4137,54	2711,72	ABDULKERİM	ABDULKERİM	DUMAN	1	1	0,65539	2711,72	4137,54	55		
									TOPLAM	2711,72	4137,54			

Şekil 4- Örnek AT 7 Listesi

**ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TAPU VE KADASTRO BOYUTU
SORUNLAR VE ÖNERİLER**

27.10.2015, Ankara

Nevzat İhsan Sarı, Müfettiş – Yusuf CİHAN Müfettiş Yrd.

AT 8= Parsellerin ve maliklerin toplulaştırma öncesi ve sonrası tüm bilgilerinin yazıldığı listedir.

T.C.
TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI
TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TARIM REFORMU İÇ ANADOLU BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

İL : SİVAS
İLÇESİ : ULAŞ
BELDESİ : KARACALAR

AT 8

MALİKLERİN ESKİ VE YENİ DURUMDAKİ ARAZİLERİN GÖSTERİR LİSTE (TESCİLE ESAS)

MALIKIN				ESKİ DURUMDA						PROJE DEĞERLERİ				YENİ DURUMDA								
				PARSEL			TOPLULAŞTIRMA			Par 1 Der Dön Kats	1. Derece			Gerçek m2		Ada	Parsel Alan m2	Hisse		Para Düşen		Parsel Der. Dön. Kats
İşletme No	Soyadı	Adı	Baba Adı	No	Alanı	Hisse Pay	Payda	Para Düşen Alan m2	Girmeye n m2		Giren m2	Alan	K.Y.P. Kesinti	Net Alan	K.Y.P. Kesim m2			Net Alan	Pay	Payda	Gerçek Alan m2	
48		DAVALIB		1	2851,49	1	1	2851,49	2851,49	0,84810	2503,16		2503,16	2851,49	120	1	2851,50	1	1	2851,50	2503,16	0,84810
					TOPLAM			2851,49	0,00	2851,49	2503,16	0,00	2503,16	0,00	2851,49			2851,50	2503,16			
32		DAVALI1		1	7297,00	1	1	7297,00	7297,00	0,72101	5281,19		5281,19	7297,00	115	1	8202,74	1	1	8202,74	5281,19	0,84139
					TOPLAM			7297,00	0,00	7297,00	5281,19	0,00	5281,19	0,00	7297,00			8202,74	5281,19			

Şekil 5- Örnek AT 8 Listesi

5- ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE MÜLKİYETTEN KAYNAKLANAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Toplulaştırma projelerinde mülkiyetten kaynaklanan problemleri tapu verilerinden kaynaklanan sorunlar, satış işlemlerinde karşılaşılan sorunlar, şerh sorunu, kadastral altlık, kadastroda teknik hata sorunları ve diğer sorunlar olmak üzere altı ana başlık altında incelenebilir.

5.1- Tapu Verilerinden Kaynaklanan Sorunlar

Toplulaştırma işleminin ilk adımlarından biri olan mülkiyet bilgilerinin oluşturulması Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden (TKGM) Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) verilerinin.mdb formatında alınmasıyla oluşmaktadır. Toplulaştırma alanına giren bütün parsellerin TAKBİS verileri alınarak proje sırasında tapu bilgileri olarak buradaki veriler kullanılır. Tablo 1’de görüldüğü üzere ülkemizde milyonlarca hektarlık alanda toplulaştırma çalışmaları yapılmış olup bu çalışmalar hala devam etmektedir. Çalışma alanına bakıldığında milyonlarca parsel için TAKBİS verileri kullanılmaktadır. Ancak TAKBİS verileri oluşturulurken (veri girişi yapılırken) yapılan hatalar sonucu bazen toplulaştırma projelerinin seyrini değiştirebilmektedir. Genel olarak yapılan hatalara bakıldığında tapu alanlarının hatalı olarak sisteme girilmesi, proje esnasında yanlış tapu alanının kullanılmasına neden olmaktadır.

Proje Adı	Toplam (ha)
A.T (Muhtelif İller)	1.521.360
GAP	2.188.942
KOP	752.031
DAP	506.302
DOKAP	14.150
TOPLAM	4.982.785

Tablo 1-Türkiye’de Yapılan Toplulaştırma Alanları

Bu tür hatalar toplulaştırma dosyalarının kadastro ve tapu bilgilerinin kontrollerinde ortaya çıkıp projenin değişmesine neden olmaktadır.

Tapu verilerinden kaynaklanan hatalardan bir diğeri ise hisse oranlarıdır. Tapu kütüklerine yanlış yazılmış olan hisse oranları fark edilmeden projeye devam edilmesi halinde taşınmazın yüz ölçümünden fazla ya da az miktarda toprak dağıtımı yapılabilmektedir. Bu hatanın belirlenmesi ise toplulaştırma sonrası yeni oluşacak tapu kütüklerinin basımı sırasında yapılan kontroller sonrasında ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca tapu kütükleri sahifelerinde kişi bilgilerindeki yazım hataları ve bazı parsellerde baba adlarının yazılı olmaması vb. nedenlerden dolayı aynı isimle kayıtlı taşınmazlarda mülkiyet tespitinin yapılmasında zaman kayıpları ortaya çıkmaktadır.

5.2- Satış İşlemlerinden Kaynaklanan Sorunlar

Toplulaştırma alanının tespitinden sonra toplulaştırma alanı içerisinde bulunan bütün parsellere toplulaştırma şerhi konur. Toplulaştırma alanında bulunan parsellere konan şerh de her ne kadar satış vaadine konu edilemez ibaresi olsa da ilgili müdürlük (Tarım reformu) izni ile toplulaştırmaya alınan parsellerde alım satım işlemleri yapılabilmektedir. Bu alım satım işlemleri projedeki işletme sayısını değiştirmekte, arazi toplulaştırma listelerinin güncelliğini korumasını zorlaştırmakta ve vatandaşlar ile toplulaştırma yapan şirketler arasında sorun yaşanmasına sebep olmaktadır. Satış ayırma çapı yapılan bir parselde gerçekleşmişse, parselin yeni sahibi parselin ifrazından habersiz olup mağdur olabilmektedir. Eğer toplulaştırması tescil aşamasında olan bir projede ayırma çapı olan bir parselde satış yapılmışsa satış sonrası malik ismi değiştiği için arazi toplulaştırma listeleri, ayırma çapı tescil bildirimleri değişmektedir.

5.3- Şerh Sorunu

Toplulaştırma projesi başlangıcında proje alanı içerisindeki bütün parsellere “*3083 SAYILI KANUNA GÖRE TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE ZİLYETLİĞİ TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZİNİ OLMADAN DEVİR TEMLİK VE İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞA KONU OLMAZ*” şerhi konulmaktadır.

Köy yerleşim alanları toplulaştırma dışı olduğu halde köy yerleşim alanlarına denk gelen parsellere de bu şerh konulmaktadır.

Ayrıca proje devam ederken bazı kadastro parselleri çeşitli nedenlerden dolayı projeden çıkartılabilmekte fakat projeden çıkartılan bu parsellerin tapu kütüğünde üzerinde bulunan şerh kaldırılmamaktadır.

5.4- Kadastro Verilerinde Karşılaşılan Problemler

Toplulaştırma projelerine altlık olarak kullanılan kadastro haritalarında aşağıdaki problemlerle karşılaşılmaktadır.

5.4.1- Kadastral Altlık Sorunları

Geçmişte yapılan kadastro çalışmalarında hiçbir koordinat bilgisinin bulunmadığı grafik paftalar üretildiği gibi çok farklı ölçek ve altlıkta ve farklı koordinat sisteminde paftalar üretilmiştir. Dolayısıyla parsel köşe koordinatları olmayan parseller olduğu gibi olanlarda da standart yoktur. TKG M bünyesinde mevcut pafta sayısı 521,537 olup ölçme yöntemlerine göre paftaların dağılımı Tablo 2’de gösterilmiştir. Koordinat sistemlerine göre paftaların dağılımı ise Tablo 3’de verilmiştir.

**ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TAPU VE KADASTRO BOYUTU
SORUNLAR VE ÖNERİLER**

27.10.2015, Ankara

Nevzat İhsan Sarı, Müfettiş – Yusuf CİHAN Müfettiş Yrd.

Ölçme Yöntemi	Pafta Sayısı	Oran (%)
Sayısal	154,008	29.5
Kutupsal	127,118	24.4
Grafik	91,804	17.6
Fotogrametrik	81,334	15.6
Prizmatik	61,271	11.7
Fotoplan	1,782	0.3
Diğer	4,220	0.8
Toplam	521,537	100.0

Tablo 2- Ölçme Yöntemlerine Göre Paftalar

Koordinat Sistemi	Pafta Sayısı	Oran (%)
ITRF	26,942	5.2
Lokal	110,817	21.2
ED-50	286,624	55.0
Koordinatsız	97,154	18.6
Toplam	521,537	100.0

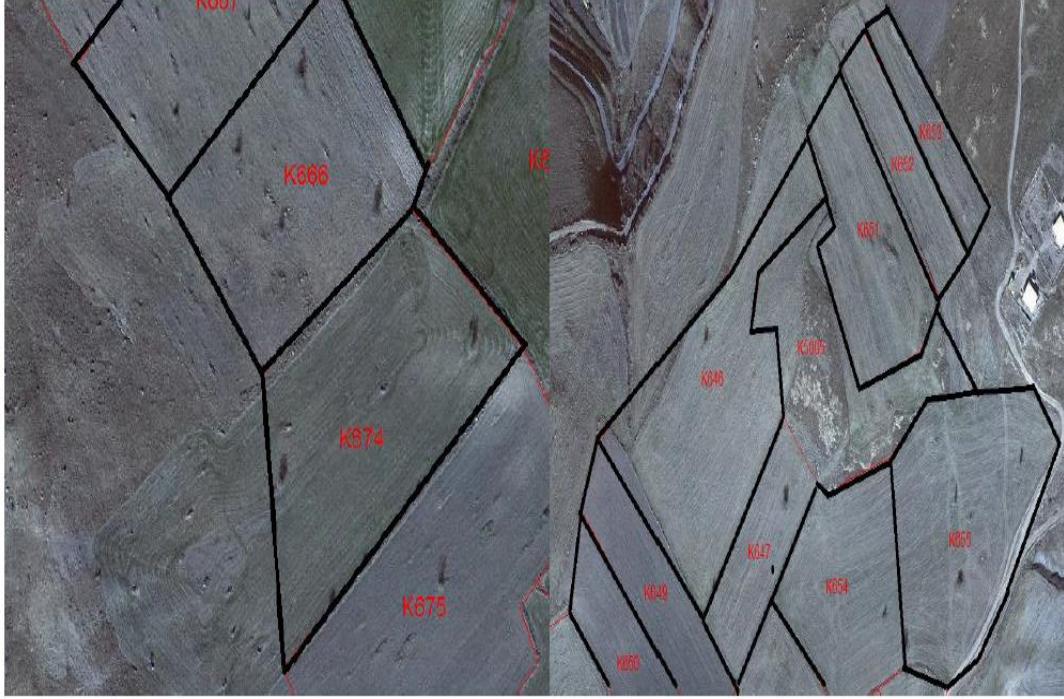
Tablo 3- Koordinat Sistemlerine Göre Paftalar

Şu aşamada son yıllarda yapılan kadastro çalışmalarında ülke koordinat sistemi olan ITRF-96 koordinat sisteminde koordinatlar elde edilmiştir. Ancak bunun dışında en iyi yöntem yenileme ve sayısallaştırma çalışmaları kapsamında yapılan çalışmalardır. Bu yöntemlerle kadastral veriler yenilenmekte ve kadastro bilgi sistemine imkân tanıyacak ülke koordinat sisteminde parsel köşeleri tanımlı olan ve günceli yansıtan tapu ve kadastro verileri elde edilmektedir.

Kadastro arşivlerinde var olan paftaların önemli bir kısmı eskimiş ve günceli yansıtmaktan uzak kalmıştır. Harita ölçeklerinin farklı olması problemler yaratmaktadır. Çoğu yerlerde orijinaleri bulunamamaktadır. Koordinat birliği olmayan grafik paftaların sağlıklı aplikasyon imkânı da yoktur. Günün problemlerine çözüm getirecek plânlar yapılmaya kalkıldığında, bu hatalı altlıklar işleri zorlaştırmaktadır. Planların hatalı veriler üzerine inşa edilmesi hâlinde problemlerin çözümü imkânsız hâle getirmektedir.

Tablo 2 ve Tablo 3'de görüldüğü üzere ülkemiz kadastrosunun bir kısmının sayısal bir kısmının grafik kadastro olmasından dolayı toplulaştırma projelerinde altlık olarak kullanılacak kadastral haritaların oluşturulmasında çeşitli problemlerle karşılaşılmaktadır. Paftalarda kenarlaşma sorunları, grafik paftaların bilgisayar ortamına aktarılıp koordinatlandırılması, paftaların eski, yıpranmış ve üzerindeki bilgilerin okunmaması karşılaşılan sorunlar arasında sayılabilir.

Projeler kadastral altlıklar üzerinden yapıldığı için kullanılan altlığın mevcut arazi kullanımı ile aynı istenmektedir fakat kadastro paftalarının bir kısmı arazi kullanımı ile örtüşmemektedir. Vatandaşlar ile projeciler arasında yaşanan sorunların büyük bir kısmı bu durumdan dolayı ortaya çıkmaktadır.



Şekil 6- Arazi Kullanımı ve Kadastral Durum Karşılaştırması

Şekil 6’da görüldüğü üzere arazi kullanımı ile kadastral durum bazı bölgelerde örtüşmemesi durumunda toplulaştırma projelerinde parsellerinin eski yerinde kalmasını isteyen parsel sahipleri toplulaştırma sonrasında parsellerinin yer değiştirdiğini ve miktarının azaldığını beyan edebilmektedirler.

5.4.2- Kadastroda Teknik Hatalar

Toplulaştırma projelerinde kullanılan altlık kadastral haritanın kabul edilebilir olması için bütün parsel alanlarının tecviz sınırı içerisinde olması gerekmektedir. Fakat birçok bölgenin kadastro sununun grafik olması, ölçü yöntemlerinin hassas olmaması gibi nedenlerden dolayı parsellerin sayısal alanları ile tapu alanları arasında ki fark tecviz sınırını aşmaktadır ve parsellerde alan düzeltmesi yapılarak projeye devam edilmesi gerekmektedir.

Kadastroda teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili temel dayanak 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 41. maddesidir. Kadastro Kanunu’nun 41. maddesi “Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne 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. Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro sununun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re’sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasında, 12. maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.” hükmündedir.

Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde ise hatalar, yüzölçümü hatalarıdır ve bu hatalar hesaplamalarda yapılan hatalardan kaynaklanmaktadır. Büyük çoğunlukla, bu hatalara zamanın teknolojik ölçüm ve yüzölçümü hesaplama yöntemlerinin hassasiyeti (duyarlılığı) ve matematiksel işlemlerde yapılan yanlışlıklar neden olmaktadır. Bu hatalar, Kadastro Kanununun 41/1. maddesi ve bu maddeye dayanılarak çıkarılan 41. madde uygulama yönetmeliğin göre düzeltilmektedir. Pafta zemin uyumu bulunan parsellerde dayanağı evraka aykırı olarak yapılan

yazım hatasından kaynaklanan yüzölçümü hataları ise bazı şartların varlığı halinde, 20.05.2014 tarih 3 (Mülga 17.01.1984 tarih 1458) sayılı genelgeye göre düzeltilebilmektedir.

Tapu kaydı miktarına veya iktisap tarihindeki zilyetlik esasına miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tespit edilen yüz ölçüm hataları ve miktar fazlalıklarının 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41.maddesinin uygulanmasına ilişkin Yönetmeliğinin 9.maddesi gereğince idari olarak düzeltilememesi nedeniyle toplulaştırma çalışmalarının durmasına neden olmaktadır.

Projenin devam edebilmesi için belirlenen hataların düzeltilip tescillendikten sonra doğru alan hesapları ile projeye katılmaları sağlanmaktadır. 3402 sayılı Kanun'un 41. maddesi kapsamındaki teknik hatalar, ilgililere (parsel sahibine) tebligat yapıldıktan sonra 30 günlük süre içerisinde Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılmadığı belirlendikten sonra düzeltilen alan tescillenebilir. 30 günlük bekleme süreci Sulh Hukuk Mahkemelerine yazı yazılarak dava açılıp açılmadığının sorulması, mahkemeden gelecek yazının beklenmesi ve gelecek yazıya istinaden tescil bildirim düzenlenerek işleme ait evrakların tapu müdürlüğüne gönderilmesi oldukça uzun bir zaman dilimini kapsamakta ve hatalı bütün parsellere bu işlemlerin tek tek yapılması projelerin gecikmesine neden olmaktadır. Tebligat aşamasında parselin sahibinin ölü olması, mirasçılarının sayısının fazla olması ve bütün mirasçılara tebligat gönderilmesinin gerekmesi, tebligat adreslerinin belirlenmesinde yaşanan zorluklar, yanlış adreslerden dolayı tebligatın ilgiliye ulaşmaması gibi durumlardan dolayı da bu alan düzeltmelerinin yapılması zorlaşmaktadır.

5.5- Koordinasyon Eksikliği

Arazi konusu tüm sektörlerin uygulaması ile ilgili bir konudur. Kamu kurum ve kuruluşlarının önemli bir kesimi yaptığı uygulamalarla şöyle veya böyle arazi ile ilgili tasarrufla bulunmaktadır. Araziye ilişkin ölçüm, kayıt ve haritaların hazırlanması ve hizmete sunumu TKGM'nün görev alanında bulunmaktadır. TKGM tarafından hazırlanan bu veriler Tarım Reformu Genel Müdürlüğünden Karayolları Genel Müdürlüğüne, DSİ Genel Müdürlüğüne, Enerji Bakanlığının birçok kuruluşundan yerel yönetimlere kadar daha birçok kurum ve kuruluş tarafından kullanılmakta, bu kurum ve kuruluşlar arazi üzerinde yaptığı uygulama ve yatırımlarla yeryüzünü sürekli olarak değiştirmektedir.

Kurum ve kuruluşların yaptığı uygulamalar, diğer kurum ve kuruluşların yaptığı veya yapacağı uygulamaları etkilemektedir. Öyle olunca arazi üzerinde faaliyet gösteren tüm kesimler birbiri ile etkileşim halinde bulunmaktadır.

Bir kurumun yaptığı uygulama diğerlerinin yapacağı uygulamalar için hareket noktası olabilmektedir. Örneğin DSİ tarafından yapılan bir sulama yatırımı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak arazi düzenlemelerinin omurgasını oluşturmakta veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan büyük ölçekteki planlar, belediyelerin yaptığı 1/5000 ve 1/1000 lik planların ana hatlarını ortaya koymaktadır.

Kurum ve kuruluşların yaptığı bazı yatırımlar ise diğer kurumların yapacağı uygulamalara dışsal fayda sağlamakta, bu olgu da önemli ölçüde kaynak ve zaman tasarrufu sağlamaktadır.

Bu olgu kamu yönetiminde oldukça yoğun bir koordinasyon gereksinimi doğurmaktadır. Türkiye'de kamu yönetiminin en zayıf olan yanı koordinasyon eksikliğidir denilebilir. Kamu yönetimimizde işler hem gereğinden fazla parçalanmış, bu parçalar farklı farklı kurumlara görev olarak verilmiş, hem de yeterli eşgüdümü sağlayacak mekanizmalar göz ardı edilmiştir. Çağdaş yönetimlerde her kurum kendisini kamu yönetiminin bir parçası olarak görmek ve birisinin yapacağı uygulamayı diğeri tamamlayacak şekilde organize olmak zorundadır. Kurumların kendi alanını diğerlerinden bağımsız gibi görüyor olması hem iş ve işlemlerin gereği gibi yapılmaması, hem de kaynakların kötü kullanılması sonucunu doğurmaktadır.

Kamu kurum ve kuruluşları arasında yoğun bir koordinasyona gereksinim vardır. Aynı işi yapan kamu örgütlerinin günümüz gereklerine göre birleştirilerek çağdaş bir yapıya kavuşturulması ve coğrafi bilgi sisteminin hayata geçirilmesi ile koordinasyon konusunda çok önemli bir aşama gerçekleşmiş olacaktır.

Sulama projesi ile toplulaştırma projesi birbiriyle doğrudan bağlantılı olan projeler olup, birinde yapılacak en ufak bir değişiklik, diğerini çok büyük oranda etkilemektedir. Projelerin yürütülmesi sırasında zorunlu değişiklikler yapılabilmektedir. Yapılan bu değişikliklerin birinden diğerine zamanında yansıtılmaması durumunda mükerrer iş yapılmakta, zaman ve iş gücü kaybı olmakta ve en önemlisi de inşaatla paralel toplulaştırma yürütülemediğinden sulama projelerinin gerçekleşmesinde önemli oranda aksamalar ortaya çıkmaktadır. Bir diğer önemli husus ise mutlaka tatbikat projeleri memleket koordinat sistemine göre koordinatlı olmalı, inşaatlar bu koordinatlara göre yapılmalıdır. Bu yapılmadığı takdirde toplulaştırma projesi ile sulama projesi arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmakta, bunun çözümü de güç olmaktadır.

Sulama inşaatını yapan kurum ile toplulaştırmayı yapan kurumların farklı olması sebebiyle uygulamada bir koordinasyona ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak, her kurum kendi açısından olaya yaklaşmakta, dolayısıyla her zaman koordinasyon sağlamak mümkün olmamaktadır. Şöyle ki sulama inşaatını yapan müteahhidin iş programı ile toplulaştırmayı yapan müteahhidin iş programları çakışmamakta, her ikisinin farklı ödenekleri olmaktadır.

Sulama inşaatı ile toplulaştırma birlikte yürütülmesi gerekirken yeterince koordinasyon sağlanamadığından biri diğerini beklemek zorunda kalmakta bu durumda işler sürümce mede bırakılmaktadır. Çoğu zaman da sonuçlandırılmamaktadır.

5.6- Diğer Sorunlar

-Toplulaştırmayı yapan idare tarafından iş akış programlarının yapımında Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinin çalışma usul ve esasları göz önüne alınmaması,

- Düzenleme alanı içerisinde kalan ve daha önceden kamulaştırma işlemi tamamlanmış, kamulaştırma ücretleri yatırılmış ancak tapu ve kadastroda tescil edilmemiş kurumlara ait yerlerin değerlendirilmesinde yaşanan belirsizlikler,

- 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 alınmadığından, tescili için gerekli işlem ve yazışmaların zaman alması,

- 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 yapılması konusunda vatandaş ile yaşanan sorunlar.

- Mera parsellerinin düzenlenmeye alınması nedeniyle mera kanunu kapsamında yaşanan sorunlar,

- Toplulaştırma sonrası oluşan parsellerin yola cepheli olarak oluşturulmaması, parsellerin 2 ila 3 m'lik çıkmaz yollara cepheli bırakılması ve parsel yol cephelerinin imar mevzuatına göre planlanmaması,

- Toplulaştırma sonrası oluşan parsellerde 3083 ve 5403 sayılı Kanunlarda belirtilen minimum parsel miktarlarına uygun olmaması,

- İrtifak haklarının taşınması ile ilgili olarak; İrtifak hakkının geçtiği parselin el değiştirmesi durumunda parselin yeni malikinin mağduriyetinin nasıl giderileceği,

- Toplulaştırma projelerinin tescile esas olan cetvellerinin (kadaastro açısından AT1,AT6-1,AT6-2 ve AT7 vb.) kontrolü ile ilgili herhangi bir genelgenin ya da talimatın olmayışı hangi cetvelin kontrol edilmesi ya da edilmemesi ile ilgili belirli bir düzenlemenin olmayışı,
- Proje sahalarında yer alan Karayollarına ait yol koridorlarına uyulup uyulmadığının kontrolünün planı yapan kurum olan TRGM tarafından mı yoksa Kadaastro Müdürlükleri tarafından mı yapılması gerektiği,
- İşlemin asıl muhatabı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü iken vatandaşların Ankara'ya gidemedikleri için Kadaastro Müdürlüklerine şikayet ve isteklerini iletmek için geldikleri ve burada kargaşaya sebep oldukları,
- AT çalışmalarında vatandaşların yeteri kadar bilgilendirilmemesi,
- Toplulaştırmayı yapan idareye yapılan başvurular üzerine İdaresince tescil edilmiş uygulamaya yönelik parselasyon ve dağıtım hatalarının tespit edilmesi üzerine düzeltme amaçlı olarak yen bir uygulamanın yapılmasında Tapu ve Kadaastro Müdürlüklerince ikinci kez Bakanlar Kurulu Kararının aranılıp aranılmaması,
- Yükleniciden kaynaklanan sorun ve eksiklikler vb. gibi hususlar toplulaştırma çalışmalarında Kadaastro ve Tapu Müdürlüklerinin iş yükünü arttırmakta ve planlanan hedeflere ulaşmada verim ve zaman kayıplarına neden olmaktadır.

6- SONUÇ ve ÖNERİLER

Toplulaştırma projeleri, altlık sayısal ve sözel verilerin toplanıp bu verilere göre parselasyon yapıldıktan sonra yeni parsellerin tescili ile son bulur. Projelerde her ne kadar parselasyon kısmı önemli bir yer olsa da doğru bir parselasyonun yapılabilmesi için doğru ve sağlıklı verilerin kullanılması gerekmektedir.

Mülkiyetten kaynaklanan problemlerin en aza indirilebilmesi, projelerin hızlı bir şekilde bitirilmesi ve tescillenmesi için ;

-Tapu verilerine ait hataların yapılmaması için bütün parsellerin TAKBİS verileri ile tapu kayıtları tek tek karşılaştırılmalı ve hatalar belirlenerek TAKBİS de gerekli düzeltmeler yapılarak projeye devam edilmelidir. Böylece TAKBİS deki mevcut hatalar giderilmiş olup projede doğru bilgilerin kullanılması sağlanır. Bir projede on binlerce parselin olduğu göz önüne alınırsa bütün parsellere ait TAKBİS verilerini tek tek tapu kayıt bilgileriyle karşılaştırmak uzun zaman alacak olsa da yapılan çalışmaların sağlıklı yürütülmesi ve proje sonrası tescil aşamasında sorunların yaşanmaması için projeye başlamadan önce bu kontrollerin yapılması büyük önem arz etmektedir.

-Satış işlemleri, toplulaştırma projelerinde parsel sahibini değiştirdiği için parselin yeni sahibinin istekleri alınarak parselasyonun değiştirilip yeniden yapılmasına neden olmaktadır. Alım satım işlemlerinin tapu müdürlüklerinden devamlı kontrol edilmesi ve projeye gün gün değişikliklerin eklenmesi olası olmadığı için bir bölgenin toplulaştırma projesi için parsel sahipleri ile mülakatlar yapıldıktan sonra alım-satım işlemleri durdurulmalıdır.

-Toplulaştırma projesine giren parseller proje başlangıcında belirlenip o parsellere şerhler konulmalı, proje devam ederken projeden parsel çıkartılmamalıdır.

-Proje bölgesinin öncelikle kadastral altlığı oluşturulmalı, oluşturulan altlıklardaki sayısallaştırma, dönüşüm, kenarlaşma gibi problemler giderilip ilgili kadaastro müdürlüklerince kontrol edilip onaylanmadan projeye başlanmamalıdır. Projelere başlandıktan sonra yapılan kadaastro kontrollerinde belirlenen hatalar, kadaastro sınırlarını değiştirdiğinden dolayı yeni oluşan adaları ve parselasyonu etkilemekte projelerin yeniden düzenlenmesine ve zaman kaybına neden olmaktadır.

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

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

- Arazi 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.

-Kamulaştırma çalışmaları tamamlanmayan parseller ile ilgili eksikliklerin giderildikten sonra AT çalışmalarına başlanması,

- Kamulaştırması yapılmayan pylon yeri, elektrik direği vb. yerler hakkında ilgili kurumlarla yazışma yapılması ve bu yerlerin hukuki duruma kavuşturulması,

- Dere ve dere yataklarının AT öncesi tescillerinin yapılması,

- Davalı olan parseller hakkında son durumun ilgili mahkemelere gönderilmesi ve çıkacak kararda bu durumun gözetilmesinin sağlanması veya Davalı parsellerin malik ve sınırlarının mümkün mertebe korunması,

- Köy ayırım haritası bulunmayan birimlerin ayırım haritalarının ilçe idare kurulunca belirlendikten sonra yapılması,

- İrtifak hakkına konu olan maliklerin yer değişikliğinin engellenmesi,

-Dosyanın Kadastro Müdürlüğüne gönderilmeden yol koridorlarına uyulup uyulmadığının uygulamayı yapan kurum tarafından kontrolünün yapılarak zaman kayıplarına engel olunması böylelikle Kadastro Müdürlüğünün iş yükünün azaltılması,

- Bakanlar kurulu kararı ile toplulaştırma şerhinin sadece düzenlemeye tabi tutulacak parsellere konulması (imar planlı yerler, köy yerleşim yerleri vb. parsellerin çıkarılması),

- MEGSİS'e bir arayüz eklenerek büro kontrol formlarının işlem kontrol basamakları gösterilecek şekilde düzenlenmesi (dosyanın birçok mühendisçe incelenmesinden, uygulama birliğini sağlamak amacı ile),

- Uygulayıcı kuruluşun tescil olan köylerin işlemleri tamamlandıktan sonra Kadastro Müdürlüğü'nden işlemlerin tamamlandığına dair yazı alındıktan sonra son hakedişlerin verilmesi (Paftalar, kütüklerin teslim edilmesi, vb.) sağlanmalıdır.

- Toplulaştırma sonrası oluşan parsellerin yola cephe oluşturulmaması ve bazı parsellerin 2 ila 3 m'lik çıkmaz yollara cephe olacak şekilde planlanması ile ilgili olarak Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün bila tarih B.12.0.TRG.0.02.0.02-15849-28961 sayılı yazısı ile Arazi Toplulaştırma projeleri her yeni parselin mutlaka yola ve suya kavuşturulması amacı taşıdığından yolsuz verilen yeni parsellerin projede yapılan bir hata olmasından dolayı mutlaka giderilmesi gerektiği, çıkmaz yolların DOP kesinti payını düşürmek amacı ile planlandığı için Kadastro Müdürlüğüne kabul edilmesi gerektiği ve 25 m yola cephe olma şartının imar yasasına göre ifraz ile ilgili bir hüküm olduğundan AT projeleri ile bağlantı kurulmaması gerektiği şeklinde açıklık getirilmiştir.

Yine Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün bila tarih B.12.0.TRG.0.02.0.02-15849-28961 sayılı yazısı ile toplulaştırma sonrası oluşan parsellerin minimum parsel miktarlarına uygun olmadığı hususunda; 3083 sayılı yasa hükümlerince hazırlanan AT projelerindeki parsel büyüklükleri AT standartları ve çiftçi mülakatları dikkate alınarak oluşturulduğundan, 2010/22 sayılı genelge müstakil uygulamaları, imar mevzuatı imar uygulama projelerini kapsadığından 3083 sayılı yasa ile hisse birleştirilmesi, çiftçi mülakatı ile oluşan AT projelerindeki ifraz edilmiş gibi görünen parselleri kapsamaması gerektiği şeklinde açıklanmıştır.

-3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre yapılan alan düzeltmelerinde, ilgili taşınmazın bütün maliklerine ya da mirasçılara tebligat gönderilmesi gerektiğinden bu kişilere ait adres bilgilerine ulaşılamaması durumunda yada gönderilen tebligatların doğru adreslere gönderilmemesinden dolayı alan düzeltmeleri uzun bir süreç almaktadır. Projelerde bu durumda olan parsellerin çok fazla olduğu göz önünde bulundurulursa alan düzeltme işlemleri projelerin tescillenmesi için büyük bir zorluk çıkarmaktadır. Alan düzeltme işlemlerinin kadastro

müdürlüklerinde re'sen yapılması hem kadastronun işini kolaylaştıracak hem de projelerin hızlı bir şekilde ilerlemesini sağlayacak veya yapılacak tebligatların, oluşturulacak bir birim tarafından şekil şartları sağlanarak elden yapılmasının işleyişi hızlandıracağı düşünülmektedir.

Ayrıca Kadastro Müdürlüklerinde 41. Madde kapsamında düzeltme yapılması gereken parsel sayısını azaltmak için tecviz miktarının kimi müdürlüklerde 3, kimi müdürlüklerde ise 5 katı olacak şekilde hesaplandığı bu sayede toplulaştırma çalışmalarında süre açısından kazanımlar elde edilmektedir.

Ancak herhangi bir yasal düzenlemesi olmayan, kişisel değerlendirme sonucu belirlenen 3 veya 5 katlı bu tecviz miktarlarının uygulama birliğinin sağlanması açısından aynı sayısal değerlere göre formüle edilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda yeni bir formül arayışına girilmelidir.

Zaten; yapılaşmış alan ve yapılaşmamış alanlarda ki hesaplanan alan hata formülleri 20 Nisan 2012 Tarihli ve 28270 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan yönetmelik ile yürürlükten kaldırılan “Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği”nin 259 ve 260. Maddelerinde aşağıdaki gibi formüle edilmiştir.

Yüzölçümü Hesapları

$f = 0,013 \times \text{Karekök}(MF) + 0,0003 \times F$ - Yapılaşmış Alanlarda

$f = 0,0004 \times M \times \text{karekök}(F) + 0,0003 \times F$ - Yapılaşmamış Alanlarda

Parselin hesap ve tapu alanları arasında ki fark formüllerinin verdiği miktardan büyük olamaz. Farkın büyük olması durumunda çizim ve hesaplar kontrol edilerek hata giderilir.

M: Ölçek paydası

F: m² cinsinden alan.

Görüldüğü üzere Tapu ve Kadastro Mevzuatı kapsamında çok kullandığımız, 3402 sayılı Kanunun 41. Madde düzeltmelerine esas aldığımız yüz ölçüm tecviz hesapları yürürlükte olmayan bir yönetmelikte tanımlanmış ve hala kullanılmaktadır. Müdürlüklerde yapılan 3 veya 5 katı tecviz hesabı şeklinde ki farklı uygulamaların ortadan kaldırılması açısından tecviz kavramının yeniden gözden geçirilmesi, çağa uygun bir formülün yeniden değerlendirilerek yasal mevzuat çerçevesine alınması ve uygulama birliğinin sağlanması gerekmektedir.

Bunun yanında Müfettiş Nevzat İhsan SARI tarafından arazi toplulaştırma çalışmalarında miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda düzeltme, hisse hataları ve yanılma sınırı formülü konularının ele alındığı 14.06.2013 tarih 24 sayılı “Araştırma Raporu”nun düzenlendiği görülmüş olup bu raporda aşağıdaki hususlara değinilmiştir.

“Toplulaştırma çalışmaları sırasında birçok taşınmazda teknik hata ve yüzölçüm düzeltmeleriyle karşılaşmaktadır. Bölgenin yapısı gereği çoğu taşınmaz kadastro sırasında tapu kaydına dayalı edinilmiş olup bu taşınmazların çoğu miktar fazlasının ifrazı neticesinde yani miktara sıkı sıkıya bağlı olarak oluşturulmuştur.

Bilindiği gibi 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesi gereği, tapu kaydı miktarına göre oluşturulan taşınmazlarda düzeltme yapılamamakta ve durum beyanlar hanesinde belirtilerek ilgililere ve maliye kuruluşuna sorunu mahkeme kararıyla gidermeleri yönünde bildirimde bulunmaktadır. Ancak bildirime rağmen çoğunlukla dava açılmamakta ve taşınmazlar üzerlerindeki belirtmeyle birlikte hatalı yüzölçümleriyle yaşamaktadır.

Bu şekilde belirtme yapılan taşınmazların daha sonra imar uygulaması, kamulaştırma, toplulaştırma gibi işlemlere konu olması durumunda hatalı yüzölçümleri düzeltilmeden bu tür işlemlere başlanılamamaktadır. Zira bu çalışmalarda yüzölçümleri üzerinden belirli kesinti ve dağıtım ölçütleri belirlenmektedir. Dolayısıyla ilgililer mahkemeye başvurmayınca da yapılan uygulamalar tıkanma noktasına gelmektedir.

Uygulamadaki bu darboğazı gidermek adına Kadastro Dairesi Başkanlığınca 09.12.2011 tarih 11 sayılı Tapu ve Kadastro Kurulu kararı uyarınca çıkarılan Bölgelerarası talimatta; “Bu itibarla; toplulaştırma çalışmaları dahilindeki taşınmazlarda tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tespit edilen yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıklarının toplulaştırma çalışmalarına herhangi bir mülkiyet değişikliği ya da ayırma yapılmaksızın doğru sınır ve yüzölçümü ile girmesinin sağlanması ve bu taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine

“3083 sayılı Kanun uyarınca toplulaştırma çalışmaları yapılırken 41’ inci maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümü esas alınmıştır” şeklinde belirtme yapılması ve bu belirtmelerin toplulaştırma çalışmalarında bu parselden dağıtım suretiyle oluşan tüm parsellere aynen aktarılması, bununla birlikte, bu taşınmazlar hakkında Yönetmeliğin 9’ uncu maddesi hükmü gereğince gerekli duyuruların ve tapu kütüklerinde gerekli belirtmelerin yapılması, ayrıca, bahse konu taşınmazlar için Yönetmeliğin kesinleştirme hükümleri doğrultusunda düzeltmeden etkilenen tüm hak sahipleri ve taşınmaz malikleri ile maliye kuruluşuna tebligat yapılması ve düzeltme işlemine karşı 30 gün süre içinde ilgili Sulh Hukuk Mahkemesine dava açılmadığı takdirde düzeltme işlemlerinin kesinleştirilmesi gerekmektedir.” şeklinde hüküm kurulmuştur.

Bu talimat, 41. Madde Uygulama Yönetmeliği’nin 9. maddesine aykırı gibi görünse de oldukça yerindedir ve uygulamadaki darboğazı aşmak için verilmiştir. Ancak bu talimat, sadece arazi toplulaştırma çalışmaları için verilmiştir. Oysa imar uygulamaları, köy yerleşim planları gibi başka kurumlarca resen yapılan uygulamalarda da aynı sıkıntı bulunmakta, idaremizin çıkardığı bir yönetmelik sebebiyle işler durma noktasına gelmekte ve taşra birimlerimizle uygulayıcı kurumlar karşı karşıya gelmektedir.

Tapu kaydı miktarına göre veya iktisap tarihindeki zilyetlik esaslarınca miktar üzerinden edinilerek sınırlandırılmış taşınmazlarda tescilli duruma göre ortaya çıkan yüzölçüm hataları ve miktar fazlalıkları, idari yoldan düzeltilmeli, (hatta miktar artışına ve eksilmesine göre kişiler ile hazine lehine veya aleyhine yeni parseller oluşturulabilmeli) bu şekilde idari olarak yapılan düzeltme işlemi maliye kuruluşu ve ilgililerine tebliğ edilmelidir. Süresi içerisinde dava açılmadığı takdirde yapılan düzeltme işlemi kesinleştirilmelidir.

Bu husus, 3402 sayılı Kadastro Kanunu’na aykırı olmamakla birlikte, Kanun’un 14, 20 ve 21. maddelerinin amir hükmü gereğidir. 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. ve 8/4. maddelerinde değişiklik yapılarak, miktara itibar edilerek iktisap edilen taşınmazlardaki yüzölçüm hatalarının idari olarak düzeltilmesine olanak sağlanmalıdır.

Özet olarak; Yönetmeliği zorlayacak olaylara özgü talimatlar yerine 41. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 9. maddesinin değiştirilerek miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda da 41. madde kapsamında idari yoldan düzeltme yapılmasının önü açılmalıdır. Bu kapsamda Kadastro Dairesi Başkanlığınca bir çalışma başlatılmasının yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca aynı şekilde hisse hatası bulunan taşınmazlarda da, hata kaynağı açıkça bilinen durumlarda hisse hatasının idaremizce resen düzeltilerek ilgililere tebliğ edilmesi şeklinde Yönetmelik düzenlememesi yapılmasının, bu hususta yapılacak düzenlemelerin Türk Medeni Kanununa aykırılığı da değerlendirilerek gerekirse kanuni düzenleme çalışmalarına odaklanılmasının oldukça yararlar sağlayacağı ve bu kapsamda bir çalışma başlatılmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

Öte yandan; özellikle yüzölçüm düzeltmelerindeki en büyük sorunun yanılma sınırı formülünden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Uygulamadaki yanılma sınırı formülleri, 1988 tarihli BÖHYY’nin 259 ve 260. maddelerinde verilmiş formüllerdir. Bu formüller; yapılaşmış yerlerde $f=0.013\sqrt{MF} + 0.0003 F$ ve diğer yerlerde ise $f= 0.0004 M\sqrt{F} + 0.0003 F$ olarak verilmiştir. (F: m2 cinsinden parsel yüzölçümü, M: parselin bulunduğu paftanın ölçek paydası)

Bilindiği gibi söz konusu Yönetmelik (1988 tarihli BÖHYY) yürürlükten kaldırılmış durumdadır. (20/04/2012 tarih ve 28270 sayılı Resmi Gazete) Bu durumda idaremizin geçmişte yapılan kadastro çalışmalarında üretilen haritaların belirli hataları barındırması nedeniyle bir yanılma sınırı belirlemesi gerekir. Nitekim 2012/15 sayılı Sayısallaştırma Genelgesi’nin 14. maddesinde formüller belirlenmiş ancak bu Genelge’de eski Yönetmelikte belirtilen formüllerin aynısı alınmıştır.

Görüldüğü gibi formüllerde meskûn- meskûn olmayan alan ayrımı yapılmış, tapu yüzölçümleri (ki bunlar maddi hatalarla çok abartılı olarak yanlış yazılmış da olabilir) kesin değer gibi alınmış, haritanın üretim yöntemi ve dolayısıyla parsel köşe noktalarının nokta konum hataları dikkate alınmamıştır. Bu formüller Almanya’da çok eski tarihlerde kullanılmış formüllerdir.

Bu nedenle, her yerde geçerli tek bir tolerans değeri formülünün oluşturulmasının, bu formülde nokta konum hataları ve haritanın üretim yönteminin de dikkate alınarak (formülün

hata yayılma kuralı da nazara alınarak tekrar) belirlenmesinin ve genelgede yeni formülün yerini almasının oldukça yararlar sağlayacağı, bu durumun uygulamacıların elini rahatlatacağı ve bu sayede birçok düzeltme işleminin 3402 sayılı Kanununun 41/2. maddesi kapsamında resen yapılabileceği değerlendirilmektedir. Bu konuda da Kadastro Dairesi Başkanlığınca tekrar bir değerlendirme yapılarak bu kapsamda bir çalışma başlatılmasının yerinde olacağı kanaatindeyiz.

Sonuç olarak;

1- Miktar üzerinden edinilen taşınmazlarda da 41. madde kapsamında idari yoldan düzeltme yapılmasının önü açılmalı ve bu kapsamda 41. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesi değiştirilmelidir.

2- Hata kaynağı açıkça bilinen durumlarda hisse hatasının idareimizce resen düzeltilerek ilgililere tebliğ edilmesi şeklinde Yönetmelik düzenlemesi yapılmalı, gerekirse Türk Medeni Kanunu'na göre daha özel bir kanun olan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yeni hükümler ihdas edilmelidir.

3- Yüzölçüm hesaplamalarına esas alınan yanılma sınırı formülünün nokta konum hataları ve haritanın üretim yöntemini de dikkatte alacak şekilde (formülün hata yayılma kuralı da nazara alınarak tekrar) belirlenmesi ve 2012/15 s. Genelgede yerini alması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen düzenlemelerle ilgili çalışma başlatılmasının uygun olacağı, ancak bu şekilde kurumumuzun mekânsal bilgi sistemini oluşturacağı ve parsel tabanlı yatırım hizmetlerine olumlu katkılar sunacağı değerlendirilmektedir.” Sunulan önerilerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne mutlak suretle değerlendirilmesi işleyişin daha hızlı, güvenilir ve sorunsuz şekilde vuku bulmasına sebep olacaktır.

-Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığının 18.02.2014 tarih 1518 sayılı talimatı ile; Bakanlar Kurulu Kararıyla AT proje sahası belirlenen yerde idaresince düzeltme amaçlı yapılan ve kontrol, tescil talebinde bulunulan işleme yönelik, uygulamanın kesinleştiğine dair tereddüt var ise uygulayıcı İdaresinden açıklama istenebileceği mümkün olmakla birlikte Bakanlar Kurulu Kararıyla proje sahası belirlenmiş yerde düzeltme amaçlı olarak İdaresince yapılan uygulamaya yönelik ikinci kez Bakanlar Kurulu Kararının aranılması gerektiğine dair yasal düzenlemeye rastlanılmadığından ikinci kez bakanlar Kurulu Kararının aranılmaması gerektiği açıklanmış olup yapılan bu değerlendirmenin yerinde olduğu aksi takdirde en ufak bir değişiklik veya hatada Bakanlar Kurulu Kararının aranılması işlerde aksamalara dolayısı ile kamu yatırımlarının gecikmesine neden olacaktır.

Yukarıda önerilen hususlar dikkate alındığında Tapu ve Kadastro Müdürlükleri açısından hem çalışmaların kontrolünün daha sağlıklı olması hem de ortaya çıkabilecek hata ve noksanlıkların önlenmesi sağlanacaktır.