

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE MÜLKİYETTEN KAYNAKLANAN SORUNLAR VE ÖNERİLER

C. BIÇAKCI¹, S. S. YILDIZ², G. YALÇIN³, K. KARATAŞ⁴

¹ *Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Osmaniye Meslek Yüksekokulu, Harita ve Kadastro Programı, Osmaniye, celalbicakci@osmaniye.edu.tr*

² *Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye, serhan@osmaniye.edu.tr*

³ *Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye, guleryalcin@osmaniye.edu.tr*

⁴ *Aksaray Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Aksaray, kkaratas42@gmail.com*

Özet

Ülkemizde her yıl artan toplulaştırma çalışmalarıyla birlikte toplulaştırması yapılacak olan parsellere ait sınırlar, kadastro verileri, tapu bilgileri yerini toplulaştırma sonrası oluşacak verilere bırakmaktadır. Böylece toplulaştırma ile birlikte aslında kadastro yenilemesi yapılmış olup eski mülkiyet yapısı yok olmakta ve yeni mülkiyet yapısı oluşturulmaktadır. Arazi toplulaştırmasıyla yeryüzünde bulunan tarım arazilerinin yeniden düzenlenmesi ve sonuçlarının kartografik gösterimi göz önünde tutulduğunda haritacılık ile bütünleştiği görülür. Bu bütünleşme bölgesindeki var olan durumun saptanmasından verilerin işlenerek yeniden planlanıp tescillenerek arşivlenmesine kadar devam eder. Arazi toplulaştırmasının işlem 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. Arazi toplulaştırması projelerinin uygulamasında satış işlemlerinden, tapu ve kadastro verilerinden kaynaklanan sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu çalışma kapsamında sözü edilen sorunlar tanımlanmış ve tanımlanan her bir sorun için somut çözüm önerileri sunulmuştur. Mülkiyetten kaynaklanan problemlerin en aza indirilebilmesi, projelerin hızlı bir şekilde bitirilmesi ve tescillenmesi için, parsellere ait tapu kayıtlarındaki alan ve hisselerin projeye hatasız aktarılması, proje esnasında satış işlemlerinin durdurulması, projede sağlıklı ve güncel kadastral altlıkların kullanılması ve alan düzeltmelerine ait yasal süreçlerin kısaltılması gibi çalışmaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Anahtar kelimeler: Arazi toplulaştırması, mülkiyet, sorunlar.

PROPERTY DEPENDED PROBLEMS AND RECOMMENDATIONS IN LAND CONSOLIDATION PROJECTS

Abstract

*HKMO-Mühendislik Ölçmeleri STB Komisyonu
7. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu
15-17 Ekim 2014, Hitit Üniversitesi - Çorum,*

Cadastral boundaries, cadastral data, land registry data are revised following a land consolidation projects which have a growing number in last decade in Turkey. Thus, cadastre and land registry are renewed with land consolidation projects. Old boundaries and registries are changed with new ones. It is obvious that land consolidation is so closer to surveying discipline with reconstitution of agricultural land and its cartographic presentation. Detecting the current conditions, creating new parcels according to data process and archiving are steps of this relationship. Land consolidation projects start with collection of graphic and registry data of cadastral parcels and they are completed with registration of new parcels. There are a few problems appear during this consolidation projects. Using accurate and up-to-date data makes the project reliable and accelerate the confirmation of project with no problem in cadastre and land registry operations. Problems faced in land consolidation projects are come on the scene due to sale operations, cadastral and land registry data. Mentioned problems are defined and a recommendation is provided for each problem in the scope of this study. In order to minimize the property depended problems, complete and register the projects rapidly, transfer of land registries must be accurately, land sales must be suspended, reliable and up-to-date cadastral data must be used and legislations about durations due to area corrections must be reduced.

Keywords: Land consolidation, land registry, problems.

1. Giriş

Arazi toplulaştırması; aynı şahsa veya çiftçi ailesine ait, çeşitli nedenlerle, ekonomik üretime imkan vermeyecek biçimde veya toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını güçleştirecek derecede; parçalanmış, dağılmış, şekilleri bozulmuş dağınık, küçük arazi parçalarının ve hisselerinin bir araya getirilerek, muntazam şekiller halinde birleştirilmesi, bütünleştirilmesi ve işletmelerin yeniden düzenlenmesi işlemi olarak tarif edilebilir (Yoğunlu, 2013)

Ülkemizde arazi toplulaştırmasının tüzel yapısını 1982 Anayasası ile 4721 Sayılı Yurttaşlar Yasası, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu yasası, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı yasası ve ilgili diğer yasa ve yönetmelikler oluşturmaktadır. Ülkemizde arazi toplulaştırılması ilk defa 1961 yılında Toprak su Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış olup, 1984 tarihinde yürürlüğe giren "3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu"na göre çalışan Tarım Reform Genel Müdürlüğü çalışmalarını halen devam ettirmektedir (Kızılok, 2008).

Tablo1. Türkiye'de arazi toplulaştırma projelerinin durumu (URL-1)

Proje Adı	Tamamlanan (ha)	Devam Eden (ha)	Toplam (ha)
A.T (Muhtelif iller)	626,656	854,480	1,481,136
GAP	2,004,570	184,372	2,188,942
KOP	181,066	570,965	752,031
DAP	141,310	364,992	506,302

DOKAP	0	14,150	14,150
TOPLAM	2,953,602	1,988,959	4,942,561

Tablo2. Yıllara göre Türkiye'de arazi toplulaştırma alışmaları (URL-1)

YIL	ALAN (ha)
1961-2002	450,000
2003-2007	132,000
2008	430,000
2009	103,000
2010	26,000
2011	601,998
2012	1,210,604
TOPLAM	2,953,602

Tablo 1 ve Tablo 2'de görüldüğü gibi ülkemizde her yıl toplulaştırma çalışmaları artmakta ve bununla birlikte toplulaştırması yapılacak olan parsellere ait sınırlar, kadastro verileri, tapu bilgileri yerini toplulaştırma sonrası oluşacak verilere bırakmaktadır. Böylece toplulaştırma ile birlikte aslında kadastro yenilemesi yapılmış olup eski mülkiyet yapısı yok olmakta ve yeni mülkiyet yapısı oluşturulmaktadır.

Arazi toplulaştırmasıyla, uygulama bölgesine ilişkin tüm geometrik ve anlamsal verileri, haritaları başlangıç verisi olarak alır uygulama sırasında bu verileri işler değiştirir, yeniler ve yeni bir kadastral durum üretilir. Bu nedenle planlama aşamasında kadastronun ilkelerinin , palanların araziye uygulaması aşamasında kadastronun geometrik ve teknik boyutları göz önünde tutulmalıdır.(Demirel ve Köktürk, 1986; Özen, 1980).

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. Arazi Toplulaştırma Projelerinde Mülkiyetten Kaynaklanan Sorunlar

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

2.1. 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 yapılmaya devam edilmektedir. 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.

1189	13	1188	6300		73857754	91255850	AJİM
1189	13	1188	6300		73857757	91255853	FATMA
1189	13	1188	6300		73857756	91255852	MARİCE
1189	13	1188	6300		84412007	91255851	UMUŞ
1189	13	1188	6300		73857753	91255849	OSMAN
1189	13	1188	6300		73857752	91255848	MUSTAFA
1189	13	1188	6300		73857758	91255854	MUTEBER
1190	13	1189	2200	5953300008	73872841	91278359	MUSTAFA
1191	13	1190	1300		73872842	91278360	AJİM
1194	13	1193	6300		73872843	91278363	SERVAZ
1196	13	1195	800		73872847	91278368	MUSTAFA
1196	13	1195	800		73872848	91278366	MUSTAFA
1197	13	1196	200		73872849	91278367	AJİM
1198	13	1197	8000	18851388044	73872840	91278368	MUSTAFA
1199	13	1198	6000	10229673404	73885730	91278369	MUSTAFA
1200	13	1197	2000		73872852	91278370	SEMAL
1201	13	1198	6000		73872853	91278371	MUSTAFA
1201	13	1198	6300		73872854	91278372	DURMUŞ
1201	13	1198	6300		73872855	91278373	BEKİR
1201	13	1198	6300		73872856	91278374	OSMAN
1201	13	1198	6300		82434493	91278375	UMUŞ
1202	13	1201	6300		73872858	91278376	AYŞE
1202	13	1201	3000	18707998336	73872318	91278377	AYŞE
1203	13	1202	3000	18707998336	73872318	91278378	AYŞE
1204	13	1203	3000		73872861	91278379	AYŞE

Şekil 1. Tapu ve TAKBİS bilgilerinin karşılaştırılması

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.

2.1.1. Satış işlemlerinden kaynaklanan sorunlar

Toplulaştırma alanının tespitinden sonra *"3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU"* kapsamında toplulaştırma alanı içerisinde bulunan bütün *parsellere toplulaştırma* şerhi konur. *"3083 SAYILI KANUNA GÖRE TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE ZİLYETLİĞİ TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DEVİR TEMLİK VE İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŐA KONU OLMAZ "* şerhi bütün parsellerde görünür.

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 gerçektemişse, 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.

2.1.2. Şerh sorunu

Toplulaştırma projesi başlangıcında proje alanı içerisindeki bütün parsellere *"3083 SAYILI KANUNA GÖRE TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE ZİLYETLİĞİ TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DEVİR TEMLİK VE İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŐA KONU OLMAZ "* şerhi konulmaktadır. Proje devam ederken bazı kadastro parselleri çeşitli nedenlerden dolayı projeden çıkartılabilmektedir fakat projeden çıkartılan bu parsellerin tapu kütüğünde üzerinde bulunan şerh kaldırılmamaktadır.

2.2. Kadastro verilerinde karşılaşılan problemler

Tarımsal topraklarda çağdaş bir yapı oluşturulması ve üretim biçiminin geliştirilebilmesi için kadastro ile toprak ve tarım reformlarının birbiriyle çelişkisiz ve ülke koşulları ile uyumlu hedeflere yöneltilmesi gerekmektedir (Özen, 1978). Toprağın planlanması, arazi kullanım planlaması ve toprak düzenlemeleri aşamalarından oluşur. Mekan düzenlemesi olarak nitelendirilen bu süreçte toprağın fiziksel, geometrik , ekonomik özellikleri araştırılmalıdır(Seele, 1978).

Arazi toplulaştırmasıyla yeryüzünde bulunan tarım arazilerinin yeniden düzenlenmesi ve sonuçlarının kartografik gösterimi göz önünde tutulduğunda haritacılık ile bütünleştiği görülür. Bu bütünleşme bölgesindeki var olan durumun saptanmasından verilerin işlenerek yeniden planlanıp tescillenecek arşivlenmesine kadar devam eder.

Toplulaştırma projelerine altlık olarak kullanılan Kadastro haritalarında aşağıdaki problemlerle karşılaşmaktadır.

2.2.1. Kadastral altlık sorunları

Türkiye’de kadastronun sonuçlandığı pek çok yerde kadastro paftalarının ülke koordinat sistemine bağlı olmamasından, ayrıca uygulanan kadastro yasası gereği tescil dışı yerlerde bırakıldığından kenarlaşma sorunları yaşanmakta, dolayısıyla hem sorunların boyutu bilinmemekte, hem de tescil dışı alanların belirlenmesinde büyük sorunlar yaşanmaktadır (Çoruhlu, 2007; İnam,2005; Demir,2000).

Tablo3. Yöntemlere göre pafta altlıkları

Yöntem	Pafta Sayısı	%
Fotogrametrik	42374	16
Ortogonal	45389	17
Kutupsal	53318	20
Sayısal	12916	5
Grafik	110710	42
Toplam	264707	100

Tablo4. Pafta altlıklarına göre durum

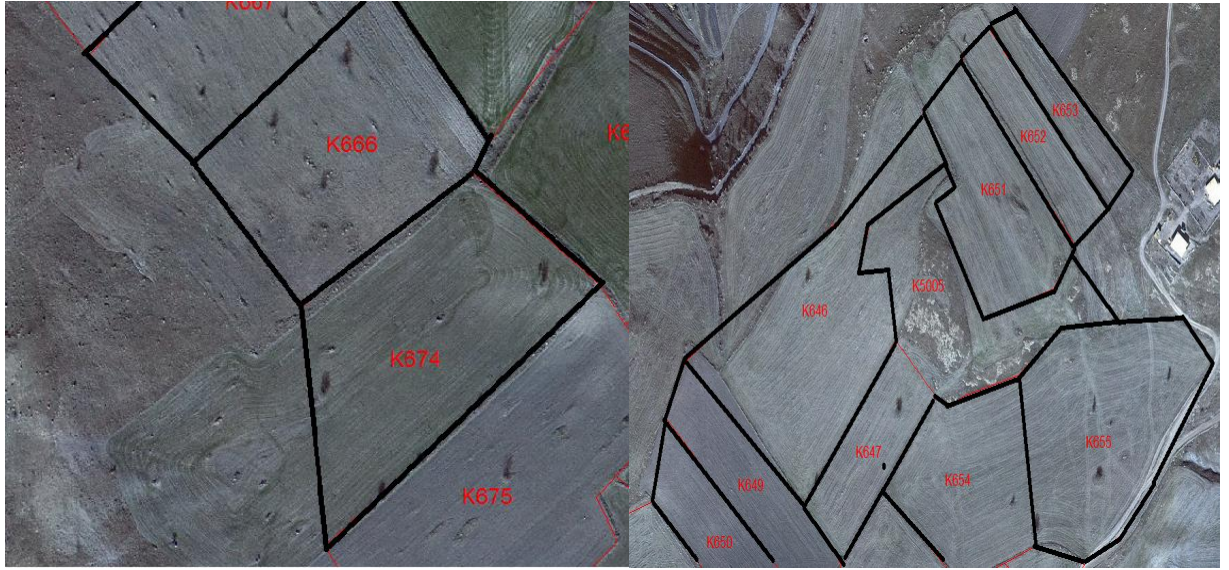
<i>Altlık Türü</i>	%
<i>Şeffaf</i>	25
<i>Alümyum</i>	31
<i>Kağıt-Karton</i>	44

Kadastro arşivlerinde var olan paftaların önemli bir kısmı eskimiş ve günceli yansıtmaktan uzak kalmıştır. Harita ölçeklerinin farklı olması problemler yaratmaktadır. Çoğu yerlerde orijinalleri bulunamamaktadır. Koordinat birliği olmayan grafik paftaların sağlıklı aplikasyon imkânı da yoktur (Dikici, 1996). Günün

problemlerine çözüm getirecek plânlar yapılmaya kalkıldığında, bu hatalı altlıklar işleri zorlaştırmaktadır. Planların hatalı veriler üzerine inşa edilmesi hâlinde problemlerin çözümü imkânsız hâle getirmektedir(Dikici, 2011)

Tablo 3 ve Tablo 4' te görüldüğü üzere ülkemiz kadastrasının 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 2. Arazi kullanımı ve kadastral durum karşılaştırması

Şekil 2'de 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 azaltıldığını beyan edebilmektedirler.

2.2.2. Kadastroda teknik hatalar

Toplulaştırma projelerinde kullanılan altlık kadastral haritanın kabul edilebilir olması için bütün parsel alanlarının tecviz sınırı içerisinde olması gerekmektedir. Fakat birçok bölgenin kadastrasının 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 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. Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun 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, 17.01.1984 tarih 1458 sayılı genelgeye göre düzeltilebilmektedir (Sarı, 2010).

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 bildirimini düzenlenerek işleme ait evrakların tapu sicil 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 ulaşamaması gibi durumlar dan dolayı da bu alan düzeltmelerinin yapılması zorlaşmaktadır.

2. Sonuç ve Öneriler

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 sayıllaştırma, dönüşüm, kenarlaşma gibi problemler giderilip ilgili kadastro müdürlüklerince kontrol edilip onaylanmadan projeye başlanmamalıdır. Projelere başlandıktan sonra yapılan kadastro kontrollerinde belirlenen hatalar, kadastro sınırlarını değiştirdiğinden dolayı yeni oluşan adaları ve parselasyonu etkilemekte projelerin yeniden düzenlenmesine ve zaman kaybına neden olmaktadır.

-Kadastro kanununun 41. Maddesine göre yapılan alan düzeltmelerinde, ilgili taşınmazın bütün maliklerine yada 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 yüzlerce bu durumda olan parsellerin 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 sağlayacaktır.

Kaynaklar

- Çoruhlu, Y.E. (2007). Grafik Kadaastro Sorunu ve Çözüm Olanaklarının Araştırılması: Trabzon Örneği, *Yüksek lisans tezi*, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Demir, O., (2000). Ortogonal Yöntemle Şehir Kadaastro Yapılan Yerlerde Kadaastro Bilgi Sistemi Temel Altlığının Oluşturulması (Trabzon Örneği), *Doktora Tezi*, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Demirel, Z. ve Köktürk, E., (1986). Arazi Topplulaştırması ile Çok Amaçlı Kadaastro Arasındaki İşlevsel İlişkiler, *Harita ve Kadaastro Mühendisliği*, 58, 23-41.
- Dikici, M., (1996). Feodalizm Mülkiyet ve Türk Toprak Sistemi , Hür Efe Mat., İzmir, 550-559.
- Dikici, M., (2011). Kadaastro Harita ve Bilgilerinin Güncellenmesi İhtiyacı ve Karşılaşılan Teknik Sorunlar. *TMMOB Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası, 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.
- İnam, Ş., (2005). Türkiye’ de Farklı Zaman ve Sistemlerde Üretilmiş Kadaastro Paftalarının Zemine Uygulama İncelikleri Üzerine Bir Araştırma :Eski(Klasik) ve Grafik Kadaastro Paftaları, *HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi*, 2005/92, 21-28.
- Kızılok, N., (2009). Arazi Topplulaştırma Projelerinde Uydu Görüntü Verilerinin Kullanımı, *Yüksek lisans tezi*, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri.
- Özen, H., (1978). Türkiye’de Kadastronun Toprak ve Tarım Reformuna Etkileri, *Toprak Reformu Kongresi (1978)*, Harita ve Kadaastro Mühendisleri Odası Yayını, 86.
- Özen, H., (1980). *Türkiye Koşullarında Koordinat Kadaastro*. 129 sh., KTÜ Basımevi, Trabzon.
- Sarı, N. İ., ed. (2010). Kadaastroda Teknik Hataların Düzeltilmesi Sorunlar Öneriler, Mesleki rapor.
- Seele, W., (1978). Zür Sache "Landinformationssystem 1978 Vermessungswesen und Raumordnung (VR)" Heft 7, 333-335.
- URL-1: <http://www.tarim.gov.tr/Konular/Arazi-Topplulastirma-ve-Tarla-Ici-Gelistirme/Projeler>
- Yoğunlu, A., ed. (2013). Arazi Topplulaştırma Faaliyetleri: TRB1 Bölgesi(Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli), Teknik Rapor, Fırat Kalkınma Ajansı, Elazığ.