



**Review Paper / Derleme Makalesi**

**RECOMMENDATIONS FOR SOLUTIONS OF CERTAIN PROBLEMS  
RESULTING FROM LAND REGISTRY AND CADASTRE UNDER THE LAND  
CONSOLIDATION PROJECT**

**Tahsin BOZTOPRAK\***

*DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü, Kocasinan-KAYSERİ*

**Received/Geliş: 01.12.2014 Revised/Düzelme: 29.01.2015 Accepted/Kabul: 06.02.2015**

---

**ABSTRACT**

There are errors, attributable to various reasons, in the land registry and cadastre data of Turkey. A great majority of such errors originates from the facility cadastre system. In addition, there are also errors in the transactions made based on request following the facility cadastre.

The beneficiaries and deed holders suffer from the fact that most of the cadastral plots become unusable and errors in the land registry. Therefore, a countrywide second-cycle cadastral studies and surveys should be conducted in order to solve the technical and legal problems. However, it is obvious that this procedure will take long time and be costly. Hence, it is aimed that these problems be solved by alternative methods. The foremost among these methods are zoning application in settlement areas and land consolidation in rural areas. Under these applications, the land registry and cadastral information of all parcels in the application site are renewed and thus recognized as second-cycle cadastre.

This study gives solution recommendations for some of the errors resulting from land registry and cadastre made during and after facility cadastre in the parcels within the application site of land consolidation.

**Keywords:** Land consolidation, second cadastre.

**TAPU VE KADASTRODAN KAYNAKLANAN BAZI SORUNLARIN ARAZI TOPLULAŞTIRMA  
PROJESİ KAPSAMINDA ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK ÖNERİLER**

**ÖZET**

Ülkemiz tapu ve kadastro verilerinde çeşitli sebeplerle meydana gelen hatalar bulunmaktadır. Bu hataların büyük çoğunluğu tesis kadastroundan kaynaklanmaktadır. Bunun dışında tesis kadastrou sonrasında talebe bağlı yapılan işlemlerde de hatalar meydana gelmiştir.

Kadastro paftalarının büyük kısmının kullanılamaz hale gelmesinden ve tapu kayıtlarında meydana gelen hatalardan dolayı hak sahipleri mağdur olmaktadır. Bu nedenle teknik ve hukuki problemlerin çözümü amacıyla ülke çapında ikinci kadastro çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak bu işlemin uzun süreceği ve maliyetinin yüksek olacağı aşikardır. Bu nedenle alternatif yöntemlerle bu problemlerin çözülmesi amaçlanmalıdır. Bu yöntemlerin başında yerleşim yerlerinde imar uygulaması ve kırsal alanlarda arazi toplulaştırma uygulaması gelmektedir. Bu uygulamalarda, uygulama sahasına giren parsellerin tamamına ait tapu ve kadastro bilgileri yenilenmekte, bu nedenle ikinci kadastro olarak kabul edilmektedirler.

Bu çalışmada, arazi toplulaştırma uygulama sahası içerisinde kalan parsellerde, tesis kadastrou esnasında ve sonrasında meydana gelen tapu ve kadastro kaynaklı hatalardan bazılarının çözümüne yönelik önerilere yer verilmiştir.

**Anahtar Sözcükler:** Arazi toplulaştırması, ikinci Kadastro.

---

\* tahsinboztoprak@hotmail.com, tel: (352) 336 28 50 / 1527

## 1. GİRİŞ

Günümüz mülkiyet haklarına bakış; herkesin mülkiyeti üzerindeki her türlü görülen fiziki ve görülmeyen sınırlayıcı-bağlayıcı diğer haklara ilişkin bilgilere sahip olması ve bu bilgilerin devlet eliyle tescil edilip güvence altına alınmasını gerektirmektedir. Türkiye’de mülkiyet ediniminin temel yasal dayanağı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. Maddesi’nde yer alan “Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir” ibaresi olmuştur. Modern Tapu Sicilinin temel yasal dayanağı ise Medeni Kanun’dur. Medeni Kanun “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur” (Md.705) şeklindeki ifadesiyle tapu kayıtlarını işaret etmekte, Md.997 ile de “Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur” ibaresiyle de bu işlemin temel amacını açıklamaktadır. Yine aynı yasanın 719.maddesi “Taşınmazın sınırları, tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir” şeklindeki ifade ile sınırların belirlenmesine ilişkin olarak “kadaströ” işaret edilmektedir [1].

Kadaströ genel manada, bir ülkedeki her türlü arazinin yer ve konumlarının, yüzölçümlerinin, değerlerinin, üzerinde bulunan hak ve yükümlülüklerinin devlet eliyle plana ya da diğer bir deyişle haritaya bağlanması işlemine denmektedir [2].

Ülkemiz de tesis kadaströsunun uzun yıllar sürmesi nedeniyle farklı yasa ve yönetmeliklere göre üretilen kadaströ paftalarında ve kadaströ ile elde edilen mülkiyet bilgilerinin tapu kütüklerine aktarılmasında hatalar meydana gelmiştir. Günümüzde tapu ve kadaströ bilgilerinin büyük çoğunluğu bilgi sistemlerine aktarılmış olsa da, tesis kadaströsundan gelen ve tesis kadaströsü sonrasında talebe bağlı olarak yapılan kadaströ ve tapu işlemlerinde de sehven yapılan hatalar olduğu gibi sisteme aktarılmıştır. Bu nedenle geçmişten gelen sorunlar günümüzde de devam etmektedir.

Ülkemiz kadaströ alanında görülen sorunların başında, kadaströnun yapım tekniği ile ilgili sorunlar gelmektedir. Kadaströ yapım yöntemlerine göz atıldığında bunların sayısal, kutupsal, grafik, fotogrametrik, prizmatik ve foto plan olmak üzere farklı türlere ayrıldığı bilinmektedir [3]. Özellikle aynı kadaströ biriminin birbirinden farklı bölümleri (köyiçi ve araziler gibi) için farklı yöntemle ve ölçeklerde üretilmiş haritalar bulunmakta, bu haritaların birbirleriyle bütünleştirilmesini zorlaşmaktadır.

Ülkemizde üretilen 521.537 adet kadaströ haritasının 110.817 (%21,2)’si yerel koordinat sisteminde üretilirken, 97.154 (18,6)’ü ise bir koordinat sistemine dayanmamaktadırlar [4]. Bu haritaların araziye uygulama kabiliyetleri ya yoktur, ya da tartışmalıdır. Kadaströ çalışmalarının sonucunda hangi altlık kullanılırsa kullanılsın, eskir, yıpranır, ömrünü doldurur. Çünkü paftalar arşiv belgesi değildir, kullanılan belgelerdir [5]. Eskimiş, günümüzün gereklerini yerine getiremeyen kadaströ verilerinin oranı, toplamın içinde % 60’tır [6]. Ama bunlar, mülkiyet tüzeti anlamında, tüzel varlıklarını sürdürmektedirler. Bugün bu sorunların sürmesi, Türkiye Kadaströsunun çağdaşlığını tartışmalı duruma düşürmektedir [5].

Türkiye’de kadaströ hizmetinin tüm ülke coğrafyasına götürülmesi, eskiyen ve günün gereksinimlerini karşılayamayan kadaströ verilerinin yenilenmesi, kadaströnun tüm verilerinin mekansal bilgi sistemlerinin zorunlu altyapı verileri olarak kabul edilmesi, bunların yasal dayanaklara kavuşturulması, bu verilerin yaşatılması ve sürekli güncel tutulması düzeneklerinin kurulması, koordinat sistemi-altlık-ölçek farklılıklarının giderilmesi, veri üretim ve değişim standartlarının oluşturulması, verilerin güvenilirliğinin ve kalitesinin yükseltilmesi en temel hedefler olarak ortaya çıkmaktadır [5].

Tapu ve kadaströdan kaynaklanan sorunların düzeltilmesi amacıyla gündeme gelen yenileme çalışmaları sadece kullanılamaz hale gelmiş kadaströ paftalarının güncellenmesini amaçlamıştır. Ancak mülkiyete ilişkin düzeltmelerin yapılmaması nedeniyle tapu verilerinde hala sorunlar bulunmaktadır. Oysaki tesis kadaströsü ve sonrasında meydana gelen kadastral sorunlar aynı ölçüde tapu kayıtlarına da yansımıştır.

İlk tesis kadaströsü esnasında zilyetliklerin tespiti amacıyla tutulan tutanak ile başlayan hatalar zinciri tapu kütüklerine verilerin işlenmesi ile devam etmiştir. Ayrıca bilgi sistemine

geçilmeden önce talebe bağlı olarak yapılan işlemlerin tapu kütüklerine işlenmesinde yazım hataları meydana gelmiştir.

Bu nedenle ülkemizde teknik ve hukuki problemlerin çözümüne yönelik ülke çapında ikinci bir kadastroya ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Ancak bu işlemin uzun süreceği ve maliyetinin yüksek olacağı aşıkardır. Bu nedenle alternatif çözüm metotları ile mevcut mülkiyet problemlerinin çözülmesi amaçlanmalıdır.

Mülkiyet problemlerinin çözüm metotlarının incelenmesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 Maddesi uygulamalarından ve Kırsal alan düzenlemelerinden (3083 S.K. ve 5403 S.K.) söz edilebilir. Bu çözüm metotlarının uygulanması ile mülkiyet problemleri mekânına ve kaynağına göre büyük ölçüde kaldırılacak, kadastro paftaları ve tapu sicil kayıtları değiştirilecektir. O halde bu iki çözüm metodu da bir anlamda ikinci kadastro işlevini yerine getirecektir [7].

Arazi Toplulaştırması; tarımsal üretimin artırılması amacıyla, küçük parseller halinde birden fazla parçaya bölünmüş, değişik yerlere dağılmış veya elverişsiz biçimde şekillenmiş arazilerin; modern tarım işletmeciliği esaslarına göre ve sulama hizmetlerinin getirilmesine en uygun bir şekilde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve düzenlenmesi işlemine denir [8].

Arazi toplulaştırması yönetimi, planlama bölgesindeki araziye ilişkin tüm geometrik ve anlamsal verileri, haritaları ve tüzel verileri başlangıç verisi olarak üstlenir. Yönetimin uygulanması sırasında bu veriler işlenir, değiştirilir ve yenilenir. Eşdeyişle, tarımsal topraklara yönelik her çaba, sonunda, kadastral dokunun değiştirilmesine, yani yeni bir kadastral durum üretilmesine yöneliktir. Bu nedenle planlama aşamasında kadastro işlemlerinin, planların gerçekleştirilmesi (araziye uygulanması) aşamasında kadastro geometrik ve teknik boyutunun göz önünde tutulması gerekir [9].

Arazi toplulaştırması uygulaması, yeniden bir ölçme ile her parselin kesin tanımı, her parsel ile ilişkin bilgilerin yazımı gibi iki temel öğeden oluşan toprak üzerindeki hakları belirten, bu hakların yapısını ve sınırlarını ortaya koyan bir yazım olarak da tanımlanan [10] kadastro yeni. Bu yenilemenin ortaya çıkardığı yeni durumun ve bilgilerin belirlenmesi, toplanması, değerlendirilmesi de kadastral bir işlev olarak belirginleşir [9].

Bu çalışmada, tesis kadastro esnasında ve sonrasında tapu ve kadastro verilerinde meydana gelen hatalardan bazılarının, tapu ve kadastro verilerinde büyük değişikliklere sebep olmasından dolayı ikinci kadastro olarak adlandırılan arazi toplulaştırma projeleri kapsamında çözümüne yönelik önerilere yer verilmiştir.

## **2. Tapu ve Kadastrodan Kaynaklanan Sorunlar**

Arazi toplulaştırma projeleri, uygulama sahasında bulunan bütün parsellerin kadastral durumunu ve mülkiyet yapısını kökten değiştirdiğinden dolayı bir nevi ikinci kadastro olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle arazi toplulaştırma projesi kapsamında, tesis kadastro ve sonrasında meydana gelen tapu ve kadastro hatalarından bazıları düzeltilebilir.

Bu çalışmada arazi toplulaştırma projesi kapsamında, tapu ve kadastro kaynaklı hatalar ve bu hataların çözümüne yönelik öneriler maddeler halinde sunulmuştur.

Maddeler halinde sunulan hatalar ve bu hataların düzeltilmesine yönelik önerilerin gerçekleşmesinde aşağıdaki koşulların yerine getirilmesi gerekmektedir.

1. Tesis kadastroda olduğu gibi ilgili Kadastro Müdürlüğünde kontrol mühendisi, kadastro teknisyeni/teknikeri, fen kontrol memuru ve tasarruf kontrol memurundan oluşan kadastro kontrol birimi görevlendirilmelidir. Ayrıca arazi toplulaştırması yapılan her birimde yerel bilirkişi heyeti oluşturulmalıdır.

2. Yapılacak bütün değişiklikler için gerekli mevzuat düzenlemesinin yapılması gerekmektedir.

3. Kadastro kontrol birimi ve yerel bilirkişi heyeti tarafından tutanak altına alınarak yapılacak değişikliklere 10 yıl süreyle itiraz hakkının saklı olduğunu belirten mevzuat düzenlemesi yapılmalıdır.

## 2.1. Sahibi Belirsiz Parseller

**Sorun:** Mülkiyet (tesis) kadastrosu, taşınmazların Tapu siciline ve kadastro paftasına ilk defa olarak kayıt edilmesi işlemidir. Yasa gereği, mülkiyet kadastrosu sırasında, kadastro öncesinde hazineye ait ve kadastro tarihinde sahibi belirsiz taşınmazlar hazine adına tescil edilir. Sahibi belirsiz taşınmazlar kadastro tarihinden önce tapuda bir malik adına kayıtlı fakat bu tarih itibarıyla maliki belirsiz taşınmazlardır [11].

Arazi toplulaştırma projesi uygulama sahasında tesis kadastrosu esnasında sahibi belli olan fakat ilerleyen yıllar içerisinde sahibi belirsiz parseller/hisseler oluşmaktadır (Çizelge 1). Bu parseller/hisseler diğer işletmeler tarafından hukuksuz bir şekilde yıllarca kullanılmaktadır.

**Çizelge 1.** Sahibi tespit edilemeyen taşınmazlar

İşletme No	Adı Soyadı	Baba Adı	Parsel No	Hissesi
1	Adeviye	Bayram karısı	0/634	1/3
2	Arif	Mustafa	0/561	12/288
3	Asiye	Zahide çocukları	0/561	3/288
4	Ayşe	Hüseyin	0/98	1/5
5	Ayşe	İbrahim	0/71	3/20
6	Ayşe	Ramazan	0/64	3/28
			0/66	3/28
7	Ayşe	Selahattin	0/1668	1/5
8	Ayşe	Zahide çocukları	0/561	3/288
9	Azime	Bekir karısı	0/204	1/6
12	Bekir	Ragıp	0/204	1/6

**Öneri:** Bu durumdaki parseller/hisseler arazi toplulaştırma projesinin başlamasıyla birlikte, toplulaştırma kontrol birimi ile yerel bilirkişi heyeti tarafından tespit edilir. Tespit edilen parseller/hisseler tutanak ile kadastro kontrol birimine teslim edilir.

Teslim edilen tutanak, bu parselin/hissenin belli bir kişi veya kişiler tarafından kullanılıp-kullanmadığı, kullanıyorsa ne zamandan beri kullanıldığına dair bilgileri içermelidir. Tutanağın kadastro kontrol birimi tarafından incelenmesi ve uygun görülmesi durumunda sahibi belirsiz parsel/hisse köy tüzel kişiliği adına res’en tapuda tescil ettirilir.

Köy tüzel kişiliği adına tescilinden sonra parselin/hissenin rayiç bedeli bilirkişiler tarafından tespit edilir. Rayiç bedel tespitini takiben parseli/hisseyi kullanan kişi yada kişilere, parseli/hisseyi arazi toplulaştırma projesi kesin parselasyon planının hazırlanmasına kadar rayiç bedelden satın alması teklif edilir.

Satın almayacağını beyan eden veya verilen süre içerisinde satın alınmayan parseller/hisseler toplulaştırma kontrol birimince uygun görülen bir yerde birleştirilir. Birleştirilen bu parseller, tapu tescilinden en fazla 6 ay içinde ihaleye çıkarılarak satışı sağlanır.

## 2.2. Tapuda Devri Yapılmamış Parseller

**Sorun:** Medeni Kanununun 705. maddesine göre “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur” denmektedir. Bu nedenle tapuda resmi devirleri yapılmamış hiçbir satışın geçerliliği bulunmamaktadır. Ancak arazi toplulaştırma projelerinde karşılaşılan sorunların başında, uygulama sahası içerisinde bulunan parselin tamamının veya bir kısmının sözleşme, el senedi, muhtar senedi, noter satışı vb. şekilde yapılan fakat tapuda resmi olarak devri yapılmayan satışlar gelmektedir.

**Öneri:** Arazi toplulaştırma projesi parselasyon planı hazırlanırken, işletmenin yukarıda bahsi geçen belgelerden herhangi biri ile satın aldığı parseller/hisseler ile kendi adına tapuda kayıtlı parseller komşu yapılmaktadır. Bu çözüm pratikte sorunu çözmekle beraber hukuki olarak çözememektedir. Çünkü tapuda hala eski sahiplerinin adına tescilli olan bu parseller için hiçbir hibeden ve krediden yararlanamamakta ve resmi olarak hiçbir hak iddia edememektedir.

Bu durumda bulunan parseller/hisseler için, malik elindeki belge ile toplulaştırma kontrol birimine başvuruda bulunur. Toplulaştırma kontrol birimi ve yerel bilirkişiler tarafından başvuru incelenerek, malîğin haklılığına kanaat getirmesi durumunda bir tutanak düzenleyerek kadastro kontrol birimine iletir. Kadastro kontrol birimi, alıcı ve satıcının hayatta olup-olmadığını tespit eder. Alıcı ve satıcı hayattaysa ve ikisi de bu satışı kabul ediyorsa tapuda res' en tescil ettirir. Alıcı veya satıcı hayatta değilse, sağ olan mirasçılarının yarısının kabul etmesi durumunda tapuda res' en tescil ettirir.

### 2.3. Küçük Hisseler

**Sorun:** Türkiye’de tarım arazilerinin parçalılığını artıran temel nedenlerden birisi, mirasın eşit paylaşımını esas alan mevcut mevzuattır [12].

Mevzuattaki eşit paylaşım nedeniyle arazi toplulaştırma projesi uygulama sahasında, parsel sayısı fazla hisse oranı düşük işletmeler bulunmaktadır (Çizelge 2). Tesis kadastrusu sonrasında meydana gelen mirasçı ölümleri, hisselerin daha da küçülmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle bu sorunun hızlı bir şekilde çözülmesi gerekmektedir.

**Çizelge 2.** Aynı işletmeye ait tamamı hisseli parseller

İşletme No	İşletmenin Hisseli Olduğu Parsel Adedi	Parsellerin Toplam Alanı	İşletmenin Hissesine Düşen Toplam Alan
1057	49	473.882 m <sup>2</sup>	106.117 m <sup>2</sup>
1060	45	456.781 m <sup>2</sup>	101.842 m <sup>2</sup>
423	13	91.715 m <sup>2</sup>	15.623 m <sup>2</sup>
420	19	61.776 m <sup>2</sup>	9.331 m <sup>2</sup>
68	5	80850.00 m <sup>2</sup>	5.752 m <sup>2</sup>

**Öneri:** Arazi toplulaştırma projesi uygulama alanında parsel sayısı fazla hisse oranı düşük olan işletmelere ait hisseler, 5403 Sayılı Kanunda “yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsellerinden daha küçük parçalara bölünemez.” maddesine göre belirlenen alan şartını sağlayacak şekilde aşağıdaki yöntemler uygulanmalıdır.

1. İşletmeye ait hisseler düşen alanlar yeter büyüklükte ise, hisseler birleştirilerek müstakil hale getirilmesi zorunlu kılınmalıdır.
2. İşletmeye ait hisseler düşen alanlar yeter büyüklükte değilse ve malik evliyse, eşlerin hisselerine düşen alanlar müşterek hale getirilerek birleştirilmesi zorunlu hale getirilmelidir.
3. Malik evli değilse veya eşinden gelen hisselerin birleşmesi halinde bile yeter büyüklük şartını sağlayamıyorsa, bu şartı sağlayacak şekilde kendi aralarında anlaşacakları ve bunu beyan edecekleri mirasçılarının hisseleri ile birleşmeleri zorunlu hale getirilmelidir. Ancak bu anlaşma yeni oluşacak parselde hissedar sayısının minimum seviyede olması koşuluna bağlanmalıdır.

### 2.4. Mirasçılar Arasında Taksim Edilen Parseller

**Sorun:** Miras olarak bir sonraki nesle kalan taşınmazlar, çoğunlukla mirasçılar tarafından kendi aralarında taksim edilmekte fakat tapuda tescil edilmemesi arazi toplulaştırma projesi uygulama sahalılarında sıkça karşılaşılan bir durumdur.

İlk mirasçılardan tapuda devir yapmamaları, ilerleyen yıllarda ilk mirasçılardan vefatı üzerine mirasçı sayısının artması ve mirasçılardan başka ilde veya ülkede bulunması neticesinde tapuda resmi devri mümkün kılmamaktadır.

**Öneri:** Arazi toplulaştırma projesi kapsamında, mirasçılar arasında taksim edilmiş fakat tapuda devri yapılmamış parsellerdeki toplam hissedarların 2/3'ünün yapılan taksimatı kabul ettiğine dair belge toplulaştırma kontrol birimine teslim edilir. Toplulaştırma kontrol birimi ve yerel bilirkişiler tarafından yapılan inceleme neticesinde uygun olan talepler bir tutanak ile kadastro kontrol birimine iletilir. Kadastro kontrol birimi bu tutanağı dayanak göstererek, mirasçılardan tutanakta belirttikleri şekilde parseller tapuda res' en tescil ettirir. Böylelikle mirasçılar kendilerine ait diğer taşınmazları ile taksimden gelecek taşınmazlarını birleştirme imkanına sahip olacaklardır.

### 2.5. Tapu Sicil Verilerindeki Yazım Hataları

**Sorun:** Tesis kadastrosu esnasında ve sonrasında tapu kütüklerine sehven yazılan yanlış bilgiler (malik ismi, baba adı vb) nedeniyle arazi toplulaştırma projesinde, aynı kişiye ait taşınmazlar farklı kişilere ait olarak kabul edilmektedir. Bu durumda ki parseller ancak malikin beyanı üzerine anlaşılmalıdır (Çizelge 3). Malik parsellerini birleştirmek istediğinde, birleşmenin gerçekleşmesi durumunda tapu kaydında yazı hatası nedeniyle yeni oluşan parsel müstakil değil müşterek gibi görünecektir.

Tapu sicilinde yapılacak düzenleme ile ilgili olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1027. Maddesinde; "İlgililerinin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararı ile düzeltebilir" hükmü yer almaktadır [13]. Tapu sicil kayıtları üzerinde yapılmış olan hataların tashihi hakkında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1755 Sayılı genelgesi incelendiğinde [14], sürecin uzun sürdüğü ve bazı hataların ancak mahkeme yoluyla düzeltileceği belirtilmektedir.

**Çizelge 3.** Tapu Sicil Kütüklerinde Sıkça Karşılaşılan Yazım Hataları Örnekleri

Adı Soyadı	Baba Adı
Mehmet Sebahattin Aksoy	Mustafa
Mehmet Sebattin Aksoy	Mustafa
Mehmet Aydın	Fevzullah
Mehmet Aydın	Feyzullah
Muzafer Çiftci	Ramazan
Muzaffer Çiftci	Ramazan
İbrahim Erdoğan	Bayazıt
İbrahim Erdoğan	Beyazıt

**Öneri:** Arazi toplulaştırma uygulama sahası içerisinde yer alan taşınmazlara ait tapu kayıtlarında bulunan yazım hatalarının düzeltilmesi için malikler toplulaştırma kontrol birimine yazılı başvuruda bulunmalıdır. Toplulaştırma kontrol birimi ve yerel bilirkişiler tarafından incelenen başvurunun uygun görülmesi durumunda, talep bir tutanak ile kadastro kontrol birimine iletilir. Kadastro kontrol birimi tarafından uygun görülen taleplere ait tutanak ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilerek res' en düzeltme yapılır.

### 2.6. Tecviz Dışı Parseller

**Sorun:** Kadastrosu sayısal yöntemle üretilmemiş birimlerde, parsellere ait kadastro verileri paftaların sayısallaştırılması ile elde edilmektedir. Ancak sayısallaştırma ile elde edilen alanlar

çoğunlukla tapu alanı ile farklı olmaktadır. Bu fark tecviz sınırı içerisinde ise arazi toplulaştırma projelerinde parsellerin tapu alanları kullanılmaktadır. Ancak fark tecviz sınırını aşıyorsa, 3402 Sayılı Kanunun 41. Maddesine göre düzeltme yapılması gerekmektedir. Tecviz sınırı dışında kalan ve alanı artan/azalan her bir parsel için işlemleri oldukça uzun süren bir süreç izlenerek alanı düzeltilmektedir.

**Öneri:** Toplulaştırma kontrol birimi tarafından uygulama sahası içerisinde tecviz sınırını aşan parsellere ait liste kadastro kontrol birimine teslim edilir.

Listede bulunan parsellerden kaba hataya sahip parseller için 41. madde düzeltilmesi yapılmalıdır.

Listede sayısallaştırma alanı, tapu alanında büyük olan yani parsel alanı büyüyen parseller tespit edilerek 41. madde düzeltilmesi yapılmadan alan düzeltmeleri res'en tescil ettirilir. Genellikle alanı büyüyen değil küçülen parsellere itiraz edilmektedir.

Listede sayısallaştırma alanı, tapu alanında küçük olan yani parsel alanı küçülen parseller tespit edilir. Alanı azalan parsellerin tamamında meydana gelen alansal azalma hesaplanır. Alanı büyüyen parsellerin tamamında meydana gelen artma hesaplanır. Hesaplama neticesinde artma ve azalma miktarları birbirine yakın veya düzenleme ortaklık payını etkilemeyecek kadar küçük olması durumunda, toplulaştırma kontrol birimi ve kadastro kontrol birimi tarafından tapu alanlarının kullanılmasının uygun olduğunu belirten bir tutanak tutulur. Bu tutanağa dayanılarak ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından listede yer alan parsellerin alanı res'en tescil ettirilir.

Bu önerinin gerçekleşmesi durumunda arazi toplulaştırma projeleri daha hızlı bir şekilde tamamlanacaktır.

## **2.7. Tescil Harici Alanlar**

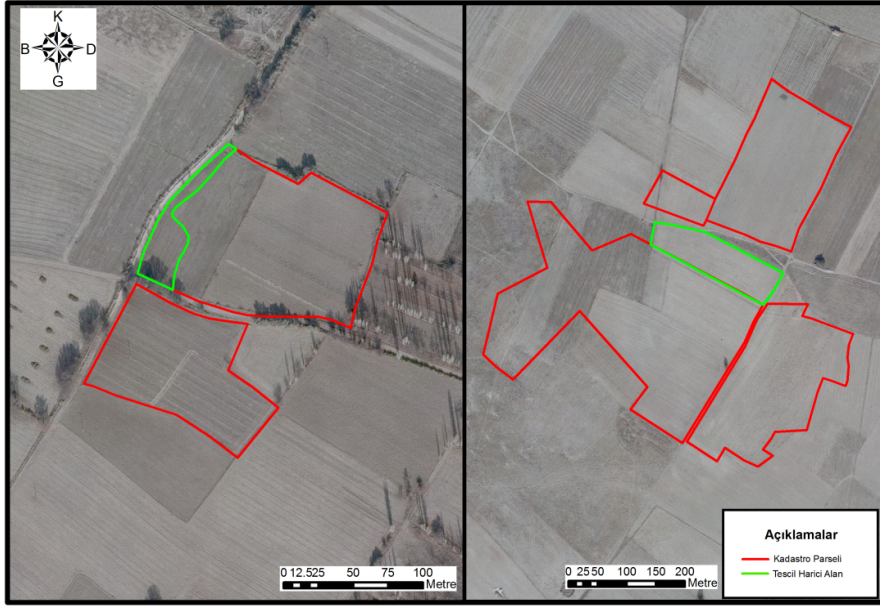
**Sorun:** Arazi toplulaştırma uygulama sahası içerisinde tesis kadastrusu esnasında kullanılmasına rağmen sehven tescili yapılamayan alanlar bulunmaktadır. Bu alanların uygulama kapsamında kullanılması için ihdas dosyası hazırlanarak, bu alanlar Maliye Hazinesi adına tescil edilmektedir. Ancak bu alanlar Şekil 1'de yeşil renkle gösterilen alanlarda olduğu gibi belirli kişi/kişiler tarafından kullanılmaktadır.

**Öneri:** Belirli kişi/kişiler tarafından kullanılan ancak tesis kadastrusu esnasında tescil harici bırakılan alanların sınırları halihazır durumu göre tespit edilir. Sınırları tespit edilen bu alanlar toplulaştırma kontrol birimi ve yerel bilirkişiler tarafından hazırlanacak tutanak ile tescil edilmek üzere kadastro kontrol birimine gönderilir. Kadastro kontrol birimi tarafından kontrol edilen ve uygun görülen bu alanlar tapuda Köy Tüzel Kişiliği adına res'en tescil edilerek, 2.1'deki işlem sırasıyla satışı sağlanır.

## **2.8. Sabit Tesisler**

**Sorun:** Yukarıda arazi toplulaştırma projesi kapsamında, tapu ve kadastrodan kaynaklanan sorunlara çözüm önerileri sunulmuştur. Ancak arazi toplulaştırmasının kadastral olarak sorun oluşturduğu durumlarda bulunmaktadır. Bunların başında hiç şüphesiz sabit tesisler gelmektedir (Şekil 2).

2009 yılında yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Topluşturmasına İlişkin Tüzük'ün 4. Maddesinin (v) bendinde, "Kullanılabilir durumda olan ev, ahır, samanlık, ambar, kuyu gibi yapılar ile dikili tarım arazilerini" ifade eden sabit tesisler, 26. Maddenin 1 fıkrasının (ç) bendine göre, "Sabit tesisler ile çevre ve doğaya görünüm güzelliği veren arazi, yapı ve tesisler eski maliklerine verilecek şekilde parsel planlaması yapılır." denmektedir.



Şekil 1. Tescil Harici Alan

Arazi toplulaştırma projesi uygulama alanı içerisinde yer alan parsellerin tamamından kamu yatırımları için düzenleme ortaklık payı kesintisi alınmaktadır. Malike ait sabit tesis içeren parselin haricinde birden fazla parseli bulunması durumunda kesinti bu parsellerden karşılanarak sabit tesisin korunması sağlanabilmektedir. Ancak bu imkana sahip olmayan sabit tesis parsellerinden de bu kesintinin yapılması gerekmektedir. Yapılan kesinti neticesinde sabit tesis olduğu gibi korunmadığından dolayı sosyal huzursuzluklar yaşanmaktadır. Özellikle sabit tesislerin yoğun olduğu uygulamalarda bu durum büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

**Öneri:** Arazi toplulaştırma projesi uygulama sahası içerisinde yer alan sabit tesis parsellerine ait sınırları parsellasyon planında olduğu gibi korunması amaçlanmaktadır. Bu amacı sağlamak amacıyla bu parsellere ilişkin düzenleme ortaklık payı için gerekli olan kesinti alanı,

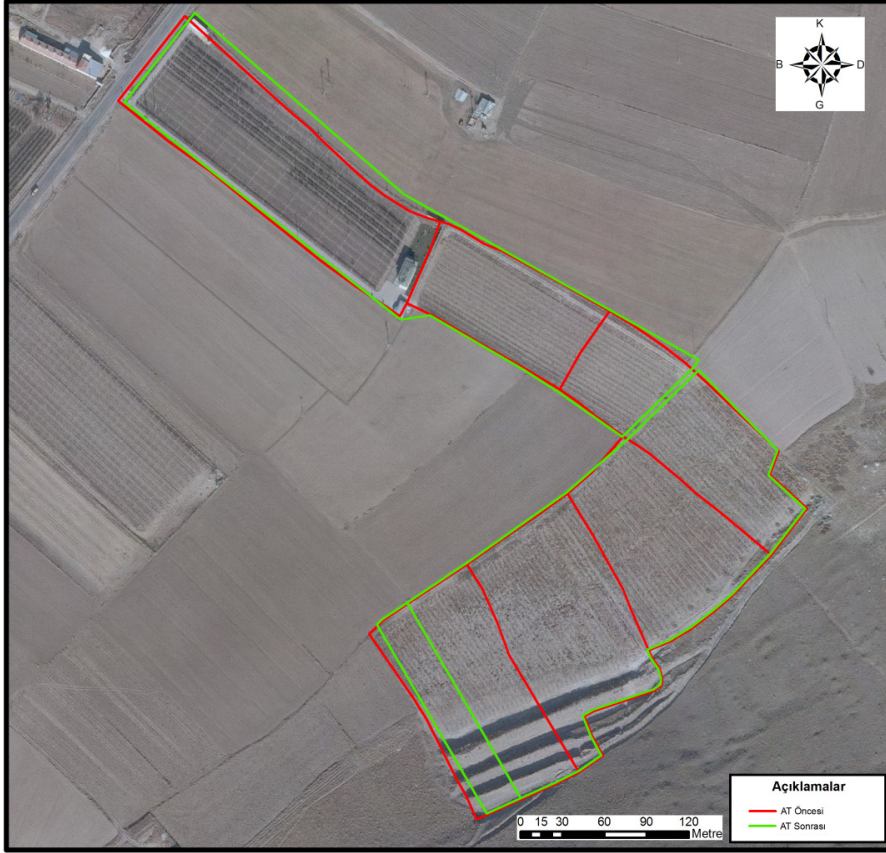
1- Toplulaştırma yapılan birimde maliye hazinesi veya köy tüzel kişiliğine ait taşınmaz varsa, yasal kesinti miktarı kadar alan köy tüzel kişiliğinden alınarak bu parselde malik ile hisseli hale getirilir.

2- Köy tüzel kişiliğine ait taşınmaz yoksa, yasal kesinti miktarı düzenleme ortaklık payından karşılanır. Karşılanan miktar köy tüzel kişiliği adına tescil ettirilerek, malik ile köy tüzel kişiliği hisseli hale getirilir.

Yukarıdaki önerilerde işletme ile hisselendirilen köy tüzel kişiliği hisselerinin üzerine tapuda şerh konularak, tescil yılını takip eden bir yıl içinde bu hissinin satılması sağlanmalıdır.

Şekil 2’de görüldüğü gibi, kadastro parselinin tamamı elma bahçesi olup, etrafı tel örgü ile çevrilidir. Parselin ortasından sulama borusu geçtiğinden dolayı malike iki ayrı parsel verilmiştir. Yasal kesinti miktarı kadar alan parselin güneybatı köşesinden kesilerek yeni bir parsel oluşturulmuştur. Uygulama alanında köy tüzel kişiliğine ait parsel bulunduğu için köy tüzel kişiliğine verilmiştir. (1) numaralı öneri uygulanabilir olması durumunda yeni bir parsel oluşmamış olacaktır. Malik ve köy tüzel kişiliği hisselendirilmiş ve bir yıl içinde hisse satışı sağlanmış olacaktır.





Şekil 2. Sabit tesislerin arazi toplulaştırma sonrası durumu

## 2.8. Başka Köyde Bulunan Parsellerin Durumu

**Sorun:** Arazi toplulaştırma projelerinde maliklerden gelen taleplerden bir tanesi de komşu köyde bulunan parseller ile kendi köylerinde bulunan parsellerin birleştirilmesidir. Ancak bu durum köy sınırlarını değiştireceğinden dolayı oldukça zordur.

**Öneri:** Arazi toplulaştırması temelde, aynı malike ait aynı birim içerisinde dağınık durumda bulunan parsellerin bir araya getirilmesini amaçlamaktadır. Ancak uygulama alanında yer alan birbirine komşu köylerde aynı malike ait parsellerin birleştirilmesine imkan verilmelidir.

Komşu köyde bulunan parsellerin birleştirilmesi durumunda köy sınırları değişecektir. Köy sınırlarının değiştirilmesi iki köy muhtar ve ihtiyar heyetinin kabulü şartına bağlıdır. Ancak arazi toplulaştırması kapsamında yapılacak değişiklik teknik bir değişiklik olacağından dolayı, toplulaştırma yapan idare ve kadaströ kontrol birimi tarafından tutulacak tutanak ile köy sınırlarının değiştirilmesine imkan verilmelidir.

## 3. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada, ülkemizde son yıllarda yaygın bir şekilde uygulanmaya başlanan arazi toplulaştırma projeleri kapsamında, tesis kadastrosu esnasında ve sonrasında meydana gelen tapu ve kadaströ kaynaklı hataların bazılarının düzeltilmesine yönelik önerilere yer verilmiştir.

Ülkemiz kadastro paftalarının farklı yöntemlerle üretilmesi ve %60'ının deforme olması nedeniyle yenilenmeye ihtiyacı olduğu aşikardır.

Tesis kadastrosu esnasında zilyetlik tutanağı ile başlayan ve bu verilerin tapu kütüklerine aktarılmasıyla devam eden yazım hataları vatandaşları mağdur etmektedir. Bu nedenle tapu ve kadastro verilerinin çağdaş düzeye getirilmesi amacıyla ülke çapında ikinci kadastro yapılması gerekmektedir.

Ülke çapında yapılacak ikinci kadastro için uzun bir süreye ve büyük bir bütçeye ihtiyaç duyulacaktır. Bu nedenle alternatif yöntemler kullanılmalıdır.

Ülkemizde yerleşim yerlerinde imar uygulama projeleri, kırsal kesimlerde arazi toplulaştırma projeleri yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu projeler kapsamında uygulama sahasına giren parsellerin tamamına ait tapu ve kadastro verileri yenilenmekte, bu nedenle ikinci kadastro olarak kabul edilir.

Yasal mevzuatta yapılacak değişiklikler ile bu projelerin uygulama alanlarına giren parsellerde, tesis kadastrosu esnasında ve sonrasında meydana gelen tapu ve kadastro kaynaklı hataların düzeltilmesi sağlanmalıdır.

Bu sayede hem projelerin daha sıhhatli ilerlemesi, hem de yıllarca artarak devam eden hataların düzeltilmesi sağlanmış olacaktır. Ayrıca ikinci kadastro için gerekli olan süreden ve bütçeden tasarruf sağlanacaktır.

#### **REFERENCES / KAYNAKLAR**

- [1] Yomralıoğlu T., “Dünya’da Kadastral Eğilimler ve Türkiye”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kadastro Kongresi, Ankara, 2006.
- [2] Erkan H., “Kadastro Bilgisi”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 2010.
- [3] Çağatay U., “Kadastroda Yeni Yaklaşımlar ve Kentsel Yapıya Etkileri”, Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C:10, S:2, ss:188-204, 2012.
- [4] Bakıcı S., “TKGM KYM-75Coğrafi Bilgi Sistem Altyapısı Farkındalık Toplantısı”, <https://www.turksatglobe.com.tr>, Erişim: 03.02.2015.
- [5] Köktürk E., “Türkiye Kadastrusunun Gerçekleri”, İstanbul Bülteni, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayın Organı, s: 30-33, 2009.
- [6] Köktürk E., ve Bakırtaş T., Türkiye Ekonomisi-Türkiye Kadastrosu İlişkisi Üzerine, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2009.
- [7] Pınar K. ve Çay T., “Kadastro’ da Mülkiyet Problemlerinin Çözüm Yollarının Karşılaştırılması”, <http://www.hkmo.org.tr>, [Erişim tarihi; 30.01.2015].
- [8] Yoğunlu A., “Fırat Kalkınma Ajansı Arazi Toplulaştırma Faaliyetleri Raporu”, Elazığ, 2013.
- [9] Demirel Z ve Köktürk E., “Arazi Toplulaştırması ile Çok Amaçlı Kadastronun İşlevsel İlişkileri”, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Sayı: 58-59, s: 23-41, 1986.
- [10] Özen H., “Türkiye Koşullarında Koordinat Kadastrosu”, KTÜ Basımevi, XV, 129 s, Trabzon, 1980.
- [11] Alkan M. ve Cömert Ç., “Tapu ve Kadastro Verilerinin Zamansal Analizlerine Duyulan İhtiyaç”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2005.
- [12] Sönmez B., “Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı Çalışma Grubu Taslak Raporu”, Ankara, 2012.
- [13] Sarı N.İ. ve Demirel Z., “Ülkemiz Kadastrusunda Yenileme Olgusu ve Öneriler”, HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve arazi Yönetimi Dergisi, 96, ss 13-21, 2007.
- [14] TKGM, “Tapu sicilindeki hataların düzeltilmesi”, <http://www.tkgm.gov.tr>, [Erişim tarihi; 02.02.2015].