ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARINDA OPTİMİZASYON

Turgut AYTEN

Selçuk Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı

Danışman: Yrd.Doç.Dr. Tayfun ÇAY
2007, 74 Sayfa

Jüri: Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY
Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM
Yrd. Doç. Dr. S.Savaş DURDURAN

Bu çalışmada, Türkiye de Arazi Toplulaştırma yapım yöntemleri incelenmiştir. Arazi toplulaştırmayı yaptıran ve yönlendiren kurumlar tarafından önerilen mülakata dayalı model uygulanması, karşılaşılan sorunlar ve bu uygulamaya ışık tutan ATT ve yürürlüğe girmesi beklenen tüzük taslağının maddeleri karşılaştırılarak olumlu ve olumsuz yönleri ortaya konulmuştur. Blok öncelikli modelde işletmelerin bütün parselleri toplanarak sabit tesisi var ise, sabit tesisin olduğu bloktan yok ise, en büyük parselinin olduğu bloktan tahsis edilecek şekilde Konya-Ereğli-Adabağ köyünde bir dağıtım yapılmıştır. Aynı köyde mülakat modeline göre de bir dağıtım yapılarak çıkan sonuçlar parsel sayısı, parsel büyüklüğü, işi yapım süresi

ve işletmelerin yakın akrabaları ile durumlarının değerlendirilmesi yönlerinden karşılaştırılmıştır.

Sonuç olarak her ne kadar mülakata dayalı model uygulanılması önerilmekte ise de yapılan araştırmada blok öncelikli dağıtım modelinin iyi sonuçlar verdiği görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Arazi Toplulaştırma, Optimizasyon, Üretim, Zaman, Ekonomi, Doğruluk,

ABSTRACT

Masters Thesis

OPTIMISATION IN LAND CONSOLIDATION STUDIES

Turgut AYTEN

Selcuk University

Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geodesy and Photogrammetry

Supervisor: . Asst.Prof. Dr. Tayfun ÇAY
2007, Pages: 74

Jurry: Asst.Prof. Dr. Tayfun ÇAY
Asst.Prof.Dr. Şaban İNAM
Asst.Prof.Dr. S.Savaş DURDURAN

In this study, land consolidation methods in Turkey were investigated. Application of interview based model suggested by the responsible institutions, problems occurred with this model and LCR (Land Consolidation Regulations) which enlightens the applications were compared with the matters of the preliminary study of the new regulations, and positive and negative parts are brought up. A consolidation was made in the village of Adabağ in Ereğli in Konya where block priority model was applied. In this model the parcels of the companies were consolidated starting with the blocks which have fixed establishments. In the same village interview based consolidation model was applied and the results were compared under

the titles of the number of the parcels, parcel size, duration and evaluation of the companies with their relatives.

As a result of the study, although the interview based model has been suggested, the block priority model was given better results.

Key words: Land Consolidation, Optimisation, Production, Time, Economy, Straightness.

1.GİRİŞ

Türkiye de tarımla uğraşan nüfus %34, tarımın istihdam payı ise %28 dır. Tarımın ülke ekonomisindeki yerinin önemli olduğu ülkelerde olduğu gibi Ülkemizde de toprak ve su kaynaklarının korunması ve milli ekonomiye katkılarının artırılması büyük önem taşımaktadır. Özellikle nüfusun hızla artması beraberinde beslenme ihtiyacının da artmasına neden olmuş, insanların her geçen gün artan talepleri ve küreselleşen ticaret şartları bunun önemini daha da artırmıştır. Buna paralel olarak toprak miktarının artmaması, sınırlı toprak kaynaklarına sahip olan ve mevcut tarımsal alanlarda faaliyet gösteren işletmelerin birim alandan daha fazla verimin alınması çalışmalarını zorunluluk haline getirmiştir. Birim alandan sağlanan verimin artırılmasında; teknoloji seviyesi, üretimde kullanılan tohum, gübre, ilaç, sulama v.b. girdilerin miktarı ve kalitesinin iyileştirilmesi, Tarımsal bünyenin ıslah edilmesi gibi hususlar ön plana çıkmaktadır.

Türkiye tarımının büyük sorunlarından biri bozuk işletme yapısıdır. Ülkemizde tarım arazilerinin küçük, parçalı ve dağınık olması; sulama ve ulaşım ağından yeterince faydalanılamamasına neden olduğu gibi sulama işletmeciliğini zorlaştırmakta, su ve toprak kaynaklarından beklenen faydaların gerçekleşmesini güçleştirmektedir. Bu durum özellikle işgücü, sermaye ve üretim kayıplarına neden olmakta ve tarımsal üretimi olumsuz yönde etkilediğinden ekonomik olarak üretime imkân vermeyecek şekilde parçalanmış tarım arazilerinin birleştirilmesini gerektirmektedir.

Türkiye de arazi toplulaştırma projelerinin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi, yürütülebilmesi ve yapım sonrasında planlama ve koordinasyonun çok iyi sağlanması gerekmektedir. Toplulaştırma yapan kurumlar ile Kadastro ve Tapu Teşkilatları, Devlet Su İşleri(DSİ) gibi kurumların ortak çalışmaları gerekmektedir (İnceyol 2000)

Mevcut tüzük ve yönetmeliklerin tabii olduğu özel arazi toplulaştırma Kanunu olmadığında projelemede ve uygulamada bir takım sorunlar çıkmaktadır. Bu sorunlar çözülemediğinden çalışmalar aksamakta, yatırım programları istenilen şekilde yürütülememektedir. Kapatılan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü önderliğinde arazi toplulaştırma kanun tasarısı hazırlanmış bakanlık makamına sunulmuştur. Fakat bu kurumu kapatma sürecini başlatılınca bir ilerleme sağlanamamıştır. KHGM kapatıldıktan sonra arazi toplulaştırma yetkisi 03.07.2005 tarih ve 5403 sayılı

"Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı" Kanununa göre Tarım ve Köy işleri Bakanlığına geçmiştir. Arazi toplulaştırma çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için bakanlık bünyesinde bir birimin oluşturulması ve en kısa zamanda tek bir kanun, tüzük ve yönetmeliklerin çıkartılması gerekmektedir (Çay 2005).

Tarım arazilerin yeniden düzenlenmesi çalışmalarında optimizasyon tekniklerinin kullanılmasının asıl amacı, proje hayata geçtikten sonra oluşan etkiler hem çiftçilerin gelirini artırmaya yönelik olsun, hem de ülke ekonomisine hizmet etmek olmalıdır. Tarım işletmelerinin organizasyon ve faaliyetlerinin ıslahı ve bunun neticesinde mevcut tarımsal kaynakların en verimli şekilde kullanılmasıdır.

Ülkemizde, 1950 yılında 2,2 milyon olan işletme sayısı 1990 yılında 3,9 milyona çıkmıştır. Buna paralel olarak 1950 yılında 100 dekar olan ortalama işletme büyüklüğü 1990 yılı itibarı ile 59 dekara düşmüştür. 2001 yılı tarım sayımı sonuçlarına göre ise ortalama işletme büyüklüğü 61 dekar olarak tespit edilmiştir. 2001 yılı genel tarım sayımına göre Ülkemizde; 12,3 milyon parça tarım alanı bulunmakta ve işletme başına ortalama dört parça arazi isabet etmektedir. (Kayaoğlu 2005). 2007 yılında ülkemizde bir tarım işletmesinin toprak büyüklüğü ortalama 55 dekardır. Konunun uzmanları, Küresel ısınmadan dolayı Türkiye ve dünyanın çölleşme tehdidi altında bulunduğunu ifade ettiği günümüzde, Tarıma açılacak arazilerin son sınırına ulaşılmış olmasından dolayı da birim alanda verimin artırılması, kaliteli girdi ve teknoloji kullanımına bağlı planlı üretimi zorunlu kılmaktadır.

Bu nedenle Türkiye'de; tarımsal yapının iyileştirilmesi, toprak ve su kaynaklarının geliştirilmesini sağlamak amacı ile kırsal alandaki arazilerde mülkiyetin yeniden düzenlenmesi suretiyle arazi toplulaştırma çalışmaları yapılmalıdır.

Bugün çalışmalarının yürütüldüğü ülkemizde, tarımsal üretim artışı için tarımla uğraşan insan sayısını azaltarak, tarım işletmelerinin ortalama büyüklüğünün hızla artırılması sağlamak gerekmektedir. Bunun için de kuru ve sulu tüm tarım alanlarında arazi toplulaştırmasının yapılması ve parçalanmayı engelleyecek yasal önlemlerin alınmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bunun yanında tarımsal bünyenin ıslahı ile alınabilecek tedbirlerin başlıcaları; mülkiyet ve tasarruf rejiminin ıslahı, arazi ıslahı, toprak muhafaza tedbirlerinin

alınması, drenaj ve sulama çalışmaları gibi tedbirlerdir. Bu tedbirler demetinin tamamı geniş anlamda "Arazi Toplulaştırması" veya "Arazi Düzenlemesi" adını verdiğimiz hizmetler kapsamı dâhilinde bulunmaktadır.

Arazi toplulaştırma projeleri, çölleşmeye karşı alınması gereken önlemleri göz önünde bulundurarak düzenlenmelidir. Toplulaştırma yapılacak yerlerdeki arazilerin kullanma şekilleri, ürün çeşitlilikleri, toprak yapıları ve topografik yapıları gibi etkenler nedeni ile toplulaştırmanın uygulama şekillerini ve tanımlarını da farklılaştırmaktadır. Arazi toplulaştırması, Türkçe terminolojide, bir çiftçi ailesinin ya da çiftlik işletmelerinin parçalanmış veya dağınık arsalarını toprak dereceleri esaslarına dayanılarak yol ve sulama ağları dikkate alınarak oluşturulan bloklar içinde birleştirilme süreci olarak tanımlanabilir. Geniş anlamda, "tarım alanlarının yeniden düzenlenmesi eylem ve işlemleri"dir. Çalışmaların odağında arazi olunca, arazi toplulaştırma işlemlerinin, arazi konusunda uluslararası düzeyde ortaya konulmuş ilke ve esaslara dikkat edilerek yürütülmesi gerekeceği açıktır (Erkan 2005).

Arazi toplulaştırma sürecinde bir çok ham veriyi, kısa süre içinde elde etmek, işlemek, kontrol etmek, değişik amaçlar için her zaman ve çabuk ulaşılabilir biçimde kullanıma hazır tutmak, sonuçları sayısal, sözel ve çizgisel biçimde göstermek önemlidir. Tüm bu çalışmalar ise hızlı ve doğru biçimde ve Bilgi Sistemi ortamında sağlıklı bir şekilde yürütülebilmelidir.

Günümüz Türkiye'sinde, arazi toplulaştırmasının optimizasyonuna yönelik kapsamlı bir çalışma yapılmamıştır. Bu nedenle, gelişmekte olan ülkemizin bu alandaki boşluğu doldurabilmesi için optimizasyon çalışmalarını hızlandırması son derece önemlidir.

Arazi parçalanmasının önlenmesi, bir şahsa ait dağınık parsellerin bir araya toplanması, tarla içi geliştirme hizmetleri olan sulama, drenaj, arazi tesviyesi ve toprak ıslahı gibi hizmetlerin yapılması, çiftçinin eğitimi ve tarım işletmelerinin işletmecilik esaslarına göre rasyonel bir şekilde düzenlenmesi ve tarımsal bünyenin iyileştirilmesi için en önemli tedbirlerin başında gelen arazi toplulaştırması, çok geniş bilgi yığınına ihtiyaç duyan, birçok teknik çalışmaları içinde bulunduran ve birçok meslek dalının etkileşimli çalıştığı çok geniş kapsamlı bir çalışmadır. Bu nedenle projeye başlanıp sonuca bağlanması çok uzun süreler alabilmektedir. Arazi

toplulaştırması mümkün olduğunca kısa sürede bitirilmesi, daha az insan gücünden faydalanabilmesi, çok sayıda verinin doğru bir şekilde yorumlanabilmesi gibi nedenlerle bu projelerde bilgisayar desteğinin kullanılması ve optimizasyon tekniklerinin kullanımının artırılması gerekmektedir (İşcan 2005).

Tarımla uğraşan insanların yaşam düzeyini yükseltmek ve üretimi arttırmak için arazi toplulaştırma çalışmalarında toplulaştırmanın dar anlamı dışına çıkılarak, dağınık, parçalı ve hisseli parsellerin toplulaştırılması ve yeni bir düzene konulmasına çalışılmaktadır. Bununla birlikte tarla içi ulaşım, sulama, drenaj tesisleri ve arazi tesviyesi, toprak ıslahı toprak muhafaza gibi tarla içi geliştirme hizmetleri ve toplulaştırma ile birlikte uygulanmaktadır. Böylece Tarım işletmeciliği geliştirilmekte, arazi tasarrufu ve mülkiyet hakları daha iyi bir düzene sokulmaktadır. Bütün bu işlemleri yaparken toplulaştırmanın en önemli ara işlemlerinden yeni parselleri oluştururken işletme sahiplerinin mülakatları sonucu dağıtımlar gerçekleşmektedir. Bu işlem insan faktörlü olmakta dağıtımı yapan kişinin aldığı eğitim şekline, o günkü psikolojisine, mülakatı veren kişinin toplulaştırma bilinç düzeyine bağlı kalmaktadır. Dolayısıyla sabit kriterler den uzak yeni parseller oluşturulmaktadır. Parçalanmış, dağınık ve hisseli arazi parçalarının toplulaştırma işlemlerinin yeni parselasyon planlarının oluşturulmasında matematik modellere dayanan ve optimum düzeyde bir yeni parselasyon planının olumunu sağlayan parsel büyüklüğü esaslı dağıtım modeli üzerinde Konya-Ereğli-Adabağ köyü örneği incelenmiştir. İşletmelerle yapılan görüşmeler esas alınarak yapılan Mülakat'a dayalı dağıtım model ile parsel büyüklüğü esaslı dağıtım şekli sonuçları karşılaştırılmış ve incelenmiştir.

2.TÜRKİYEDE ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ YASAL DAYANAKLARI VE TARİHİ GELİŞİMİ

Türkiye'de arazi toplulaştırma çalışmalarına,7457 sayılı Mülga Toprak Su Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanunun 2. maddesinin "2"ci bendi ile Türk Medeni Kanunun 678. maddesinde güç alınarak yapılmaya başlanmıştır. İlk uygulamaya ise 1961 yılında Tarım Bakanlığı'na bağlı Mülga Toprak su Genel Müdürlüğü tarafından Konya ili Çumra kasabası Karkın köyünde 131 hektarlık bir alanda, 1962 yılında da aynı yerde 189 hektarlık bir saha ilave edilerek devam edilmiştir. Buradaki toplulaştırmalar dar anlamda yapılmış olup derecelendirme çalışması yapılmadan sadece parsellerin birleştirilmesi şeklinde yapılmıştır. 1964 yılında Antalya –Aksu-Alaylı köyünde 135 hektar, 1966 yılında Burdur-Bucak-İncir dere köyünde 614 hektarlık sahada yapılmaya devam edilmiştir.

İlk Arazi Toplulaştırma Tüzüğü (ATT) 6/6706 sayılı bakanlar kurulu kararı ile 27.6.1966 yılında çıkartılmış olup ilk uygulamalar Aşağı Gediz Sulama Projesi Mülga Toprak Su Genel Müdürlüğü adı altında İzmir-Turgutlu, Manisa-Menemen ovalarında yapılmıştır. Bu tüzüğe göre araziler kendi dereceleri içinde toplanmış ve arazi sahiplerinin yeni parsellerini kabul edip etmedikleri sorularak yapılmıştır. Bu tüzükte 2/3 kabul oranı aranmış, Projeler 3 ü arazi sahiplerinden olmak üzere 5 kişilik komisyon tarafından yürütülmüştür.

Türkiye'de 17.7.1973 tarih ve 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu (T.T.R.K.)yürürlüğe girmiştir. Şanlıurfa ili 1.11.1973 tarihinde ilk uygulama bölgesi olarak seçilmiştir. Bu bölge için uygulanacak toprak normları sulu arazide işletme başına 60 dekar, kuru arazide ise 200 dekar olarak belirlenmiştir. (Çay1996).1966 yılında çıkartılan tüzük ortadan kaldırılmış, T.T.R.Kanunun 103. maddesine göre T.T.R bölgesi dışında kalan alanlarda Mülga Toprak su Genel Müdürlüğü tarafından 1978 yılına kadar devam edilmiştir. 1757 sayılı T.T.R.Kanunu 1978 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından usul yönünden iptal edilmiştir. Uygulamalar 24.09.1979 tarih,7/18231 sayılı Arazi Toplulaştırma Tüzüğü yürürlüğe konularak ikinci defa Türk Medeni Kanunun 678. maddesi ve 7457 sayılı Mülga Toprak su Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanunun 2. maddesinin "2"nci bendine dayanılarak yapılmaya başlanmıştır (İceyol, 2000).

Bu Tüzük Toprak ve Tarım Reformu bölgesi dışında kalan alanlarda 2005 yılına kadar uygulamalara ışık tutmuş ve yasal güç vermiştir. Arazi Toplulaştırma tüzüğüne(ATT) göre ise Arazi Toplulaştırma işlemleri isteğe bağlı olarak yapılmaktadır. Bu uygulamanın yapılabilmesi için proje sahasındaki çiftçilerin %67 sinin muvafakat vermesi ve bunların sahip olduğu araziler ise toplam sahanın % 50 sinden fazla olması şartı vardır. 01.01.2005 tarihi itibarı ile Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünce 339.000 ha alanda Arazi Toplulaştırma, 2,7 milyon ha drenaj bozukluğu ve 1,5 milyon ha tuzlu ve sodyumlu olan alanın 338.000 hektarında ise drenaj ve arazi ıslahı uygulaması yapmıştır [Anonymous 2005 a].

Arazi Toplulaştırma Tüzüğü 13.01.2005 Tarih 5286 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Kaldırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla il özel idarelere bağlanması ile daha önce ihalesi yapılan işlerin yürütülmesinde kullanılmaktadır.

30.11.1984 tarihinde yürürlüğe giren' 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'na göre toplulaştırma çalışmaları yürütülmektedir. 3083 sayılı yasanın 1. maddesinin (c) fıkrası "Ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde ve imkânlar ölçüsünde genişletilmesi suretiyle de toplulaştırılmasını tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünün değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede parçalanmasını ve küçülmesini önlemeyi" amaçlamaktadır. Aynı yasanın 1.maddesinin (e) fıkrası ve 6. maddesi arazi toplulaştırması işlemlerinin hangi şartlarda, nasıl yapılacağını ve uygulama esaslarını açıklamaktadır. Yasanın 6. maddesi ise (c) fıkrasında belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için zorunlu veya isteğe bağlı(muvafakatlı) arazi toplulaştırma yapılmasına imkân tanımaktadır.

3083 sayılı yasanın yönetmeliği ise 29.06.1985 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin 20. maddesinden 29. maddesine kadar toplulaştırma ile ilgili açıklamalar bulunmaktadır. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ise 3083 sayılı kanuna göre 01.01.2005 tarihi itibarı ile 138.000 ha alanda arazi toplulaştırması yapmıştır [Anonymous2005b].

Ayrıca 3.7.2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 17. maddesinde Arazi Toplulaştırma ve dağıtımı ile ilgili olarak bir madde konulmuştur. 5403 sayılı yasada arazi toplulaştırması ile işletmelerin parçalı arazilerinin

birleştirilip bütünleştirilmesinin yanı sıra, ortalama işletme büyüklüğünün artırılmasını sağlayıcı yönde yeni düzenlemelere gidilmiştir.

Ülkemizde 1961 yılında toplulaştırma çalışmalarına başlanmış olup, işlenebilir 23,5 milyon hektar tarım arazisinin 2005 yılı itibarıyla ancak 476 bin hektarlık kısmında toplulaştırma yapılabilmiştir.

Toprakların korunması, ıslahı, verimli kullanımı ve kırsal kalkınma çerçevesinde temel sorunların en önemlisi yönetim sürecidir.

Türkiye'de Arazi toplulaştırma işlemleri yukarıda belirtilen tarihsel gelişimi sürecinde iki ayrı kurum ve kuruluş tarafından iki ayrı yasa ve yönetmeliklerle uzun yıllar hektarlarca arazide, yüzlerce köyde uygulanmıştır. Bunlardan birisi 2005 yılına kadar 24.09.1979 tarih ve 7/18231 sayılı bakanlar kurulu kararıyla yürürlüğe giren Arazi Toplulaştırma Tüzüğü ve bu tüzüğün uygulama esaslarını belirleyen yönetmeliklerle, uygulama yapan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'dür. Diğer kurum ise, 1.12.1984 tarihinde yürürlüğe giren 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu kanun uygulama esaslarını belirlemek amacı ile çıkartılan yönetmelik çerçevesinde uygulama yapan Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'dür.

Günümüzde ise Toprak kaynaklarının korunması, ıslahı ve kullanımına ilişkin kamu işlev ve teşkilatlanması karmaşıklık içerisindedir. Tarım ve Köy işleri Bakanlığından, Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, İl Özel İdarelerinden, Tarım Reformu Genel müdürlüğüne kadar, daha sayılabilecek birçok kuruluşa, konuyla ilgili ödev ve sorumluluklar verilmiştir. Sonuçta ne ön görülen hizmetlerde bütünlük ve verimlilik, ne de yeterli işbirliği ve koordinasyon sağlanabilmiştir. Çünkü hizmet götürülecek alanlarla ilgili her kurumun farklı yatırım önceliği, farklı iş ve zaman planlaması olabilmektedir.

3.A.T.T. NE GÖRE YAPILAN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARINDA UYGULAMA ESASLARI

Amaç

MADDE 1- Toprak koruma ve tarımsal sulama tekniğinin zorunlu kıldığı arazi toplulaştırması bu tüzük hükümlerine göre yürütülür.

Toprak Koruma ve tarımsal sulama tekniğinin arazi toplulaştırmasının zorunlu kıldığı haller şunlardır;

Parsellerin, tarımsal sulama yöntemlerinin uygulanmasını, toprak koruma önlemlerinin alınmasını güçleştirecek kadar küçülmüş yada biçimlerinin bozulmuş veya dağılmış olması,

Proje alanında topografik durumu, parsel sınırlarına bağlı kalmadan arazi düzenlemesini gerektirmesi.

Proje alanındaki parsellerden bazılarının yollardan ve kanallardan yararlanmaması,

Bir sulama veya toprak koruma projesinin gerektirdiği yeni kanal ve yollarla parsellerin parçalanmak durumunda olması,

Toplulaştırma Sınırı:

MADDE 3- Toplulaştırma, köy, belde veya havzanın proje alanındaki tarıma elverişli tüm topraklarında uygulanır. Bu havzada bir veya birden çok köy veya belde bulunabilir.

Arazi Malikleri İle Ön Görüşme:

MADDE 7- Proje idaresince, proje alanı içinde bulunan arazi malikleri ile köy veya belediye temsilcilerinin katıldıkları bir toplantı düzenlenerek proje ile ilgili olarak bireysel ve kamu yararına yönelik istekler saptanır. Proje idaresi, bu istekleri, olanakları ölçüsünde yerine getirir.

Karar Alınması:

MADDE 8- Toplulaştırma alanı mülkiyet, toprak koruma ve tarımsal sulama yönünden incelenerek proje kapsamına girecek işler saptanır.

Proje idaresince, arazi malikleri ile köy veya belediye temsilcilerinin katıldıkları bir toplantı düzenlenerek projeye giren işler ayrıntılı olarak açıklanır ve arazi toplulaştırmasına karar verilmesi istenir.

Medeni Kanunun 678 inci maddesi gereğince arazi yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin üçte ikisini oluşturan kişilerce karar verilirse bu kara proje alanındaki bütün malikleri bağlar.

Kararın bir örneği yerel tapu idaresine gönderilir. Proje alanındaki parsellerin arazi toplulaştırma uygulama alanına girdiği, tapu kütüğüne açımlanır. Açımlama tarihinden sonra yapılacak satış ve benzeri temlik işlemleri ile tesis olunacak aynı haklar için yapılan bağıt arasında düzenlenen resmi senede, taşımazın arazi toplulaştırma uygulama alanına girdiği belirtilir ve bu işlemler tapu sicili muhafızlığınca proje idaresine bildirilir.

Açıklama tarihinden sonra araziyi devralan veya üzerinde bir hak edinen kişi, eski malikin yükümlüklerini kabul etmiş sayılır.

Toplulaştırmada Gözetilecek İlkeler

MADDE 9- Arazi Toplulaştırması aşağıdaki ilkelere göre yapılır,

Hak sahibine, parsellerin değerleri toplamına eşit değerde ve olanak varsa bir parsel olarak arazi verilir. Bu sırada arazi sahibinin isteği, olanaklar ölçüsünde, yerine getirilir.

Ev, ahır, samanlık, ambar, çalışır kuyu, bağ, zeytinlik, fıstıklı, çay ekim yeri, meyve bahçesi, kavaklık, okaliptüslük vb. sabit tesislerin bulunduğu arazi, olanaklar ölçüsünde, eski maliklerine verilir.

Ağaçların sabit tesis olarak kabul edilebilmesi, tekniğine göre o yerin, her dönümünde bulunması gereken ağaç sayısının üçte bir oranında ağaçlandırılmış olmasına bağlıdır. Yalnız sınırları söğüt ve kavak ağaçlarla çevrili arazide bu hüküm uygulanmaz. Ancak toplulaştırmada ağaçların değeri göz önünde bulundurulur. Sabit tesisler, derecelendirme sırasında saptanır.

Yukarıdaki bentlere göre yapılacak yeni parsellemede yolların, sulama ve tahliye kanallarının ve ortak tesislerin kapladığı alanlar nedeni ile meydana gelecek arazi kayıpları, proje alanında tapuya tescil edilmemiş veya saptanmamış olan ve toplulaştırma ile tarıma elverişli hale gelen araziden karşılanır. Karşılanamayanlar, arazi büyüklükleri ile orantılı olarak maliklere verilecek araziden düşülür.

Derecelendirme:

MADDE 11- Proje alanındaki parseller, toprak endeksi, üretkenlik, ürün verim oranları ve parsellerin konumu gibi öğeler esas alınarak derecelendirilir ve her derecenin diğer derecelere denkliği saptanır.

Bu öğelerin saptanmasına ilişkin ilke ve yöntemler ile her derecenin diğer derecelere denkleştirilmesine ilişkin ilkeler, yöresel koşullar göz önünde bulundurularak yönetmelikte belirtilir.

Derecelendirme işlemleri derecelendirme kurulunca yapılır. Bu kurul, projeyi yürütmekle görevli bir ziraat yüksek mühendis başkanlığında, toprak etüdü işlerinde uzmanlaşmış bir ziraat yüksek mühendisi, araştırma işlerinde uzmanlaşmış bir ziraat yüksek mühendisi, köy muhtarı veya seçeceği bir temsilci veya belediye başkanı, proje alanında arazisi bulunanların kendi aralarında seçecekleri iki üyeden oluşur.

Arazi sahipleri ile köyler ve belediyeler ikişer yedek seçerler.

Kurul çoğunlukla toplanır, oy çokluyla karar verir, oyların eşitliği halinde başkanın oyu yönünde karar verilmiş sayılır.

Kurul üyeleri, kendilerine, eşlerine, usul ve füruuna kaynata, kaynana, damat ve gelinleri ile evlatlıklarına ait arazinin derecelendirilmesine katılmazlar. Bunların derecelendirilmesinde, kurula asıl üyeler yerine yedek üyeler alınır.

Arazi malikleri içinden derecelendirme kurullarına katılacak asıl ve yedek üyelerin seçim ve kurullarının çalışma yöntemleri yönetmelikte belirtilir.

Derecelendirmenin Kesinleşmesi:

MADDE 12- Parsellerin derecelendirilmesine ilişkin harita, mülkiyet listesi ve derecelerin birbiri ile denkliğini belirten tablo, köyde görülebilecek bir yerde veya belediye tahtasında on beş gün süre ile asılarak ilan olunur. Asılma ve indirilme bir tutanakla saptanır. Harita, liste ve tablonun ilan edildiği ayrıca köyün ve belediyenin bağlı olduğu ilçe veya il merkezinde alışılmış araçlarla duyurulur.

Arazi malikleri, derecelendirme harita liste ve tablosuna, ilan gününden başlayarak yirmi gün içinde yazılı olarak derecelendirme kurulu başkanlığına itiraz edebilirler. Kurul itirazları on beş gün içinde karara bağlar. Karar ilgililere yazılı olarak duyurulur. Bu karara, bildirim tarihinden itibaren başlayarak on gün içinde proje idaresi eliyle Bakanlığa itiraz edilebilir. Bakanlığın otuz gün içinde vereceği karar üzerine derecelendirme kesinleşmiş olur. Bu karar ilgililere aynı biçimde duyurulur.

4. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA TÜZÜĞÜ İLE ARAZİ TOPLULAŞTIRMA TÜZÜĞÜ TASLAĞININ KARŞILAŞTIRILMASI

4.1.Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (KHGM) Tarafından Yapılan Uygulama Esasları (Arazi Toplulaştırma Tüzüğü) İle Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğü Taslağı Arasındaki Farklar

Uzun yıllar kullanılan Arazi Toplulaştırma Tüzüğü ile Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğü Taslağı arasındaki sayısal anlamda fazla fark olmamasına rağmen projelerin başlama şartlarını ve çözüm kolaylığı sağlayan önemli farklar yaratan maddeler vardır. Bu maddeleri ana başlıklar halinde inceler isek;

4.1.1.Muvafakatname yönünden

4.1.1.a.A.T.T Medeni Kanunun 678 inci maddesi gereğince arazi **yarısından çoğuna** malik bulunan ve sayıca maliklerin **üçte ikisini** oluşturan kişilerce karar verilirse bu kara proje alanındaki bütün malikleri bağlar

4.1.1.b.A.T.T.Taslağına göre; İsteğe bağlı toplulaştırma, proje alanı içerisinde toplulaştırılması istenen arazilerin **yarısından çoğ**una malik bulunan ve sayıca maliklerin **yarısından fazlasını** teşkil eden arazi sahiplerinin yazılı muvafakati ile yapılır

4.1.2.Kırsal alan düzenlemesi ve arazi toplulaştırma işlemlerinin özel kurum ve kuruluşlar tarafından yapılması yönünden

4.1.2.a.A.T.Tüzüğüne göre "Özel Arazi Toplulaştırılması" söz konusu değildir Köy Hizmetlerinden başka kimse toplulaştırma yapamaz

4.1.2.b. A.T.T.Taslağına göre ise Özel Arazi Toplulaştırılması işlemi 22 madde de 6 bendine açıklanmıştır. Buna göre; İl özel idareleri, belediyeler, muhtarlıklar gibi mahalli idareler, sivil toplum kuruluşları kooperatifler, birlikler, şirketler gibi tüzel kişilikler veya Bakanlık dışındaki kamu kuruluşlarının hizmet konuları ile ilgili arazi toplulaştırması yapmak istemeleri durumunda; toplulaştırmayı uygulayacak proje biriminin niteliklerini ve toplulaştırmanın gerekçesini içeren raporla birlikte Toprak Koruma Kurulları veya Bakanlığa başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler. İstekleri Bakanlık tarafından yeterli görülmesi durumunda, Bakanlar Kurulu Kararı alınır. Başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu tüzüğe göre toplulaştırma işlemini tamamlar ve onay için Bakanlığa iletir. Bu uygulama "Özel Arazi Toplulaştırılması" olarak adlandırılır. Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen kuruluş gerekli teknik personeli bünyesinde bulundurmak veya proje süresince sözleşmeli olarak çalıştırmak zorundadır. Aynı alanda birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma talebinde bulunulması halinde, toplulaştırmayı yapacak kuruluş Bakanlık tarafından belirlenir.

4.1.3. Mera arazilerinin durumu yönünden

4.1.3.a.A.T.Tüzüğüne göre mera arazileri hakkında açıklamalar yoktur.

4.1.3.a.A.T.T.Taslağına göre mera arazilerinin kullanımına Madde 21: de açıklama getirilmiştir

4.1.4.Toplulaştırma sahasındaki ortak kullanım ve kamu tesisleri oranı yönünden (OTKPO)

4.1.4.a.A.T.Tüzüğüne göre OTKP Oranında bir miktardan bahsedilmemektedir. Proje sahasında ortak tesislere katılım oranı ne çıkarsa o miktar kabul edilmektedir.

4.1.4.b.A.T.T.Taslağına göre "azami **yüzde onuna** kadar kesilen ortak katılım payından karşılanır ve bunun için herhangi bir bedel ödenmez. Katılım payı oranını

aşan miktardaki arazi, öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa bu kısım için kamulaştırma işlemi yapılır".Şeklinde madde vardır.

4.1.5.Toplulaştırma sahası içinde farklı alanların oluşturulması durumu yönünden

4.1.5.a.A.T.Tüzüğüne göre bu durumdan hiç bahsedilmemiştir.

4.1.5.b.A.T.T.Taslağına göre ise "Bakanlık ilan edilen toplulaştırma proje alanını kullanım şekilleri ve arazi özelliklerini dikkate alarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla toplulaştırma uygulama alanına ayırabilir" şeklinde madde koyularak aynı toplulaştırma sahasında farklı düzenleme ortaklık payı oranlarının olabileceği ifade edilmiştir.

4.1.6.Proje alanındaki toplulaştırmaya tabi tutulan arazilerin yeni parselasyon planında oluşan parsellerin taksim ve ifraz sınırlandırılması yönünden

4.1.6.a.A.T.Tüzüğüne göre bir sınırlandırma getirmemiş 3194 Sayılı İmar Kanunun ilgili maddeleri geçerli kabul edilmiştir.

4.1.6.b.A.T.T.Taslağına göre ise "ortalama parsel büyüklüğünden aşağı bölünemez. Ortalama parsel büyüklüğü bir hektardan küçük olamaz. Ancak köy sınırları içerisindeki köy yerleşim alanları ve bağ, zeytin, fındık, çay gibi çok yıllık bitkisel üretim alanlarında bir hektardan küçük parseller oluşturulabilir" şeklinde madde konulmuştur.

4.1.7.Parselasyon planlarının askı sayısı yönünden

4.1.7.a.A.T.Tüzüğüne göre askı sayısı birdir.

4.1.7.a.A.T.T.Taslağına göre askı sayısı üçtür.

4.1.8.Toplulaştırma sonrasında alan hatalarının tespiti yönünden

4.1.8.a.A.T.Tüzüğüne göre bu konuda hiçbir açıklama yapılmamış oluşan bu hataların nasıl giderileceği mağduriyetlerin nasıl karşılanacağını açıklamamıştır.
4.1.8.b.A.T.T.Taslağına göre "Kesinleşen parselasyon projelerinde rölöve ölçümleri sonunda, projeye göre tahsis edilen ve zeminde tespit edilen parsellerin yüz ölçümünde farklılık görülürse fazla miktar için malik borçlandırılır, eksik miktar için kamulaştırılma yapılır."

4.2.Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (KHGM) Tarafından Yapılan Uygulama Esasları (Arazi Toplulaştırma Tüzüğü) İle Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğü Taslağı Arasındaki Farkların Analizi

4.2.1. Olumlu değişiklikler

- Muvafakatname oranın düşük olması yapılacak proje sayılarını artırabilir. Ancak bu madde medeni kanunun ilgili maddesine aykırılık içermektedir. Toplulaştırma projelerinin yargıya intikal etmesi durumunda bu maddeden dolayı iptal edilmesi söz konusudur.
- Özel toplulaştırma yapılabilmesi özel sektörün girişimci ruhunun devreye girmesi ile bu alanın hızla ilerlemesine ve yapılan toplulaştırma sayısını hızla artıracaktır.
- Toplulaştırma sahasındaki mera arazilerinin durumunun herkesin anlayabileceği şekilde açıklığa kavuşturulması; projelerin çözümünde, çözüm sürelerinin azaltılmasında, çözüm zenginliğinin oluşturulmasında ve ülke ekonomisine katkısı yönüyle çok olumlu gelişmeler sağlayacaktır.
- Toplulaştırma sahasındaki farklı bitki örtülerinin mevcudiyeti, sulu alan ve kuru alanların varlığı, projelerin içinde farklı düzenleme ortaklık payı oranlarının olmasına neden olmaktadır. Bu durumda kadastro teşkilatının kontrolleri ve tapu sicilde tescil aşamasında çeşitli yorumlara sebep olmakta

zorluklarla karşılaşılmaktadır. Bu madde ile bu tür sorunların çözülmesine neden olmuştur.

- Toplulaştırma sonucu oluşan yeni parsellerin askıya çıkartılması Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde bir kere yapılır daha sonra yapılan değişiklikleri vatandaş göremez idi, yapılan değişikliklerden haberi olmadığı için tescilden sonra ciddi anlamda mağduriyetler söz konusu olmaktadır. Taslakta ise üç adet askı olduğu için bu tür mağduriyetlerin önüne geçilmiştir.
- Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre yapılan Toplulaştırma işlemlerinde Tescilden sonra sehven yapılan hataların tespit edilmesi ilgili kurumu ve yapımcı firmayı zor durumda bırakmakta idi. Taslakta ilave edilen bir madde ile bu tür yanlışlıkların nasıl giderileceği konusunda açıklamalar getirerek oluşabilecek sıkıntıların giderilmesini sağlamıştır.

4.2.2. Olumsuz değişiklikler

Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranında herhangi bir alt veya üst limit belirlenmemiş projenin sağlıklı bir şekilde çözümü için ne kesilmesi gerekiyorsa o oran uygulanması gerekmektedir.Taslakta ise yüzde on dan daha fazla kesilemeyeceğini bu orandan fazla olan kısmın ise istimlak edilerek elde edilebileceği ifade edilmiştir. Toplulaştırma projelerinin uygulanabilirliği işletmeler yönünden, yürütücü kurum ve yapımcı firmalar yönünden çok zor projelerdir.Kendisi çok zor olan bu projelere istimlak gibi başlı başına bir problem olan bir konunun dahil edilmesi işlemleri zaman, çözüm ve ekonomik açıdan bir hayli zora sokacaktır.Bu nedenle OTKP Oranına bir limit koymak zor olan işlemleri daha da zora sokacaktır.Toplulaştırma sonrası işletmelerle yapılan birçok ankette OTKP Oranının yüksekliği ile ilgili hiçbir şikayete rastlanmamıştır.

Tüzük taslağında tescil işlemlerinden sonra işletme sahiplerinin ifraz ve tevhit işlemlerine sınırlamalar getirerek "yeni parselasyon planında öngörülen ortalama parsel büyüklüğünden aşağı bölünemez. Ortalama parsel büyüklüğü bir hektardan küçük olamaz."şeklinde şartlar konulmuştur. Aynı olumsuzluk 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda parsel büyüklüklerinin belirlenmesi

konusunda açıklık getiren 8. maddede. **“**Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir. Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek, Bakanlık tarafından belirlenir. Kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsellerinden daha küçük parçalara bölünemez. Miras yolu ile intikallerde yeter büyüklükteki parseller oluşturulamıyorsa ifraz yapılmaz; ortak kullanım, kiralama veya satış yoluna gidilir. .”şeklinde kısıtlamalar getirmiştir.

Bilindiği gibi Türkiye tarımla geçinen, ülke nüfusunun yüzde otuz dördü tarım sektöründe istihdam eden bir ülkedir. Bu nüfusun istihdam oranlarını sanayiye kaydıramadığınız sürece tarımla uğraşmaya devam edecektir. Miras yolu ile edindiği tarlaların da alan ne olursa olsun üretim yapacaktır. Kanun, tüzük, yönetmeliklerle şartlar koysanız bile resmi bölünme olmasa dahi bugün olduğu gibi gayri resmi bölünmeler arazide yapılmaktadır. Gayri resmi bölünmeleri gerçeğini yok saymak ancak kendimizi aldatmak olur. Kendimizi aldatmanın daha ötesinde veri sistemlerinin oluşumunu, arazi kullanım şekli ile kadastro paftalarının uyumsuzluğu söz konusu olmaktadır. Bu tür sorunları gidermek için ifraz şartının ortadan kaldırılması gerekmektedir.

Ayrıca Arazi Toplulaştırma Tüzüğün de ve taslağında derecelendirme kurulunda konum endeksini belirleme konusu haritada uzmanlaşmış ziraat mühendislerine verilmiştir. Hâlbuki bu konun uzmanı beş yıl eğitim alarak mühendis formatında mezun olan her kurumda yeterince bulunan Harita Mühendisleridir. Harita Mühendislerinin Derecelendirme haritalarının oluşturulmasında komisyon üyesi olarak görev almaları projelerin uygulanabilir parsel endekslerinin oluşturulmasına ve proje sorumlusu mühendisi rahatlatacaktır. Arazi toplulaştırma projelerinin ilerleyen safhalarında itirazların yoğun bir kısmını derece dönüşüm katsayılarına yapılmaktadır. Parsel Endeksini oluşturan ikinci yüksek puan konum

endeksidir. Konum endeksini belirlerken de elde somut materyaller çok azdır var olan materyallerde yerel komisyon üyeleri tarafından belirlenen kriterlerin etkisinde kalınarak göz ardı edilmektedir. Proje sorumlusu mühendis yöre halkının tepkisini çekmemek onlarla uyumlu çalışabilmek adına toprak endeksine ve verimlilik endeksine müdahale edemediği için konum endeksi puanlamasını merkeze mesafeleri göz önünde bulundurarak değil de yerel komisyon üyelerinin verimli verimsiz bilgilendirmeleri ışığında yapmaktadır. Bu durumda bazen merkeze yakın parsellerin konum endeksi merkeze uzak parsellerin konum endeksinden küçük olmasına sebep olmaktadır. Bu sonuçta itiraz edildiği zaman açıklanması güç bir uygulama olmaktadır.

5)ARAZİ TOPLULAŞTIRMA TÜZÜĞÜ ve 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE AİT TARIM REFORMU KANUNU ARASINDAKİ UYGULAMA FARKLILIKLARI

5.1. Toplulaştırmaya Başlama ve Sınırlandırma Yönünden;

Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde, tarıma elverişli ve su kaynaklarının kullanılabileceği alanların bulunduğu Köy, Belde veya Havzalarda uygular. Bu sahada bulunan arazi sahipleri ile ön görüşme yapılır ve muvafakat alınır. Bir yerde arazi toplulaştırma yapabilmek için toplulaştırmaya giren arazi maliklerinin sayıca üçte ikisinin ve arazinin yarısından çoğunun Muvafakat vermesi gerekmektedir. Bu şartları sağlayan yerlerde Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün teklifi bakanlığın oluru Bakanlar Kurulu kararı ile uygulama yapabilir. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ise 3083 e göre çiftçileri topraklandırmak amacı ile kamu yararı kararı alınan yerlerde, Çiftçilerin oluru alınmadan kendi Genel Müdürlüğü'nün ve bakanlığın teklifi ve Bakanlar kurulu kararı ile resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girer.

5.2.Amaç ve Kapsam Yönünden;

Kanun ve tüzük Amaç ve kapsam yönünden incelendiğinde iki uygulama rehberi arasında çok önemli farklılıkların olduğu görülmektedir. Bu farklılıkları gösteren ilgili Çizelge 5.1 de görülmektedir (Ayten 2005).

Çizelge 5.1. ATT Ve 3083 Sayılı Kanunun Amaç ve Kapsam yönünden incelenmesi

	ATT	**3083**
Arazi dağıtımı	Yok	Var
Parsel büyütme	Yok	Var
Tarlanın kullanım amacını değiştirme	Yok	Var
Yerleşim yerlerinde düzenleme	Yok	Var

5.3. Derecelendirme Kurulu Ve Derece Askı Süreleri Yönünden Farklılıkları

Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde derecelendirme kurulunda ziraat fakültesi toprak bölümü mezunu, verimlilikçi ve toprak etüdünde uzman ziraat mühendisleri görev almakta ve askı süreleri 15 gün olarak tespit edilmiştir.
3083 e göre ise komisyon üyelerine uzmanlık istenmemekte ve askı süreleri 20 gün olarak belirlenmiştir.

5.4. Gözetilecek İlkeler Açısından Farklılıklar

Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde dağıtıma başlamadan önce işletme sahipleri ile mülakatlar yapılır. Çiftçiden her parseli için en az üç alternatifli isteği belirlenir. Mülakat esnasında çiftçinin eşinin çocuklarının, annesinin, babasının, kiralık olarak kullandığı tarlalarının durumu da değerlendirilir. Çiftçinin istekleri olanaklar ölçüsünde yerine getirilmeye çalışılır. Tarlalarda bulunan sabit tesisler(bina, ruhsatlı derin kuyu, bağ, bahçe gibi) mümkün mertebe eski sahiplerine, tek parça halinde verilir.

Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde yeni parsellemede oluşacak yolların, sulama ve tahliye kanallarının kapladığı alanlar öncelikle tescil harici yerlerden karşılanır, karşılanamayan miktarlar, büyüklüklerine göre işletmelerden karşılanır. DOPO olarak bildiğimiz bu oranın alt ve üst limiti yoktur.3083 sayılı kanunda bu oran yüzde onu geçemez.

5.5. Parsel Büyüklüğünün Oluşturulması Açısından Farklılıklar

Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde oluşan parsellerin büyüklüğünü belirlememiştir. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine dair Tarım Reformu Kanununda ise oluşan parsel büyüklüğü ve ifraz şartlarını bağlayıcı olarak belirlemiştir.

6. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASINDA DAĞITIM ÇALIŞMALARI

Arazi Toplulaştırma projelerinin en önemli safhası dağıtım çalışmalarıdır. Arazi toplulaştırması kapsamında, işletmelerin çağdaş ölçülere göre planlanması ve bu planın uygulanması dağıtım adımında gerçekleştirilir. Tarımsal alandaki yol ve sulama ağının oluşturduğu bloklar içerisinde kalanların istekleri doğrultusunda ve katılım değerlerine eş yeni işletmeler yerleştirilir. Başka bir deyişle yeni tarım parselleri oluşturulur.

Arazi toplulaştırma projesinde arazisi bulunan çiftçilerle mülakatların yapılması, yeni parsellerin oluşturulmasında kolaylıklar sağlamaktadır. Mülakat alımı esnasında mülkiyet listeleri, hâlihazır arazi kullanım durumu, sabit tesisler dikkate alınarak maliklerine yönlendirilmesine ve tercihlerin proje alanına yayılmasına dikkat edilir. Çünkü mülakatlar yapılırken çiftçi olayı tam olarak canlandıramadığından uygun birleştirmeleri düşünememekte ve bilinçsizce tercih yapmaktadır. Bu durumda dağıtımı yaptıktan sonra birçok problemin çıkmasına neden olmaktadır. Bu yüzden çiftçi ile kısa bir mülakat yapıp olası birleştirmeler çiftçiye anlatıldığında ve alternatifler gösterildiğinde çiftçi çok farklı çözümleri kabul edebilmektedir. Bu nedenle mülakatlarda çiftçi isteklerinin alınması yanında, alternatif çözümlerle çiftçinin bilinçlendirilmesi önem kazanmaktadır.

Yeni parselasyon planları, çiftçi isteklerinin alınmasıyla yol ve sulama ağı geçirildikten sonra oluşturulan bloklar üzerinde yapılmaktadır. Dağıtım çalışması, her işletme için ortak tesislere katılma payı düşürüldükten sonraki parsel değer sayılarına göre yapılmaktadır. Öncelikle her bloğun parsel değer sayısı bulunur. Daha sonra işletmeler çiftçi isteklerine ve diğer kriterlere göre bloklara yerleştirilir.

Her işletme bloklara yerleştirildikten sonra parselasyon kısmına geçilir. Yeni oluşacak parsellerin blok üzerine yerleştirilmesi, pafta üzerinde veya bilgisayar ekranında gerekli iterasyonlar la yapılabilmektedir.

3083 Sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre; toplulaştırma projelerinde, yeni parselasyon planlamasında göz önünde bulundurulacak hususların en önemlileri şunlardır:

- Bir çiftçinin diğerinden daha avantajlı duruma sokulmamasına gayret edilmelidir.
- Hak sahibine, parsellerinin değerleri toplamına eşit değerlerde ve imkân varsa bir parsel olarak arazi verilir. Bu sırada arazi sahibinin isteği, imkânlar ölçüsünde, yerine getirilir.
- Ev, ahır, samanlık, ambar, çalışır kuyu, bağ, zeytinlik, fıstıklık meyve bahçesi, kavaklık v.b. sabit tesislerin bulunduğu arazi, imkânlar ölçüsünde, eski maliklerine verilir.
- Maliklerin istekleri dikkate alınarak arazisinin yoğun olduğu bölgede veya en büyük parselinin etrafında toplanarak arazi verilir.
- Her parsel yol ve sudan faydalanacak şekilde planlanır.
- Blokların düzgün şekilli olmayan kısımlarına büyük parseller yerleştirilir.
- Düşük dereceli araziler mümkün olduğu ölçüde eski sahiplerine bırakılır veya kendi aralarında toplulaştırılır.
- Parsel yerleştirilmesinde hısım ve hasım ilişkilerine dikkat edilir.
- Yerleşim birimine, sosyal ve kültürel tesisler için ihtiyaç duyulan arsa ve arazi, yerleşim birimine yakın kullanılmaya müsait, mümkün olduğu nispette verimsiz veya az verimli arazilerden verilmelidir.

Buradan da anlaşılacağı gibi dağıtım, çok fazla sayıda kriterin değerlendirildiği, bu yüzden de optimizasyon tekniklerinin uygulanmasının gerektiği bir işlemdir (İşcan 2005).

7.ATT'YE GÖRE DAĞITIM (MÜLAKAT MODELİ)

7.1.Mülakat Esaslı Mevcut Dağıtım Modelinin İncelenmesi

7.1.1.Çiftçi tercihlerinin alınması(mülakat)

Projenin yapılışı sırasında çiftçi isteklerinin de değerlendirilmesi gerekmektedir. Geçmişte yapılmış ve günümüzde de yapılmakta olan arazi toplulaştırması projelerinde, çiftçi isteklerinin değerlendirilmesi ve çiftçilerin ikna edilmesi en çok zaman alan ve birçok sıkıntının yaşandığı aşamalardır(Banger, Doğan,2005). Bunun yanı sıra, büyük proje alanlarında hesaplamalar, yapılan işlerin kontrolü, sunuş gibi işlemler de zaman alıcıdır. Projeden optimum verimin elde edilmesi için uygulanan işlemlerle ilgili analizlerinin yapılarak daha optimum çözümlerin olup olamayacağı da araştırılmalıdır. Sayılan bütün bu işlemlerin zorluklarının azaltılması ve güvenliklerinin de arttırılması için toplulaştırma verilerinin çok iyi bir şekilde kullanılması gereklidir.

Yeni parselasyonun çiftçileri istekleri doğrultusunda ve mevcut kuyu, bina, bağ, bahçe vb. önemli basit tesisler dikkate alınarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Yeni parselasyona çiftçi itirazlarının azaltılması, en uygun ve kabul edilebilir bir parselasyonun oluşturulabilmesi için çiftçilerin yeni parselasyonda hangi blokları tercih edecekleri çiftçilere sorulmalı ve projenin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi için her parsel için en az üç alternatifli tercihleri alınmalıdır.

Tercih alımları, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ilgili köyün muhtarına yazılı olarak mülakat tarihi, saati ve yerini belirten bir yazı gönderir. Projeden sorumlu mühendis başkanlığında Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün elamanı harita mühendisi ve müteahhit firmanın yetkilileri ile birlikte tebligatta bildirilen günde ve saatte toplulaştırma yapılan köye mülakat almak üzere gidilir.

7.1.1.1. Mülakat için gerekli belge ve gereçler

1-AT–1 Listesi (Kadastro Parseli Sıralı) (Ek–1).

2-AT–2 Listesi (İşletme Soyadı Sıralı) (Ek–2).

3-AT–4 Mülakat Listeleri(Daha Önceden İşletmenin Toplulaştırmaya Giren Tüm Parsellerinin No Ları, Alanları, Hisseleri, Varsa Sabit Tesisleri İşlenmiş Olmalıdır).

4-Uygun Ölçekte Harita(Kadastro Parselleri, Bloklar, Derece Sınırları, Hâlihazır Harita)

5-Projeyi asmak için Strafor

6-Yeterince Renkli Başlıklı toplu iğne

7-Bilgisayar

Toplulaştırma sahasında tarlası olan toprak sahiplerinin katıldığı daha önce belirtilen yerlerde(köy odası, kahvehane gibi) gerçekleştirilir.

7.1.1.2.İşletmelerle yapılan mülakat da dikkat edilmesi gereken konular

Toplulaştırma sahasında arazisi olan çiftçilere aile efradı ve akrabalık derecesi olan başka işletmelerin olup olmadığı sorularak bu işletmelerle birlikte değerlendirilip değerlendirilmeyeceği tespit edilir. Aile fertlerine ait arazilerin tapularının hisseli veya tam mülkiyet olarak hangisini istediği sorulur. İşletmenin arazilerinin kaç parça halinde nerelerde birleştirmek istediği sorulur. Aile reisine parsellerinin tercih sırasına göre hangi bloklar da, nerelerde veya hangi parsellerin yanında toplanmasını istedikleri sorulur. Tercih sıraları belirtilir. Projeyi çözen kişi mümkün olduğu kadar çiftçileri yönlendirmek ve ikna etmek suretiyle işletmelere ait dağınık parsellerin tek parselde toplanmasını sağlayabilir. Muhakkak büyük parsellerin yanında toplanacak veya istedikleri yerde verilecek, yerinde bırakılacak gibi bağlayıcı durum yaratılmamalıdır. Çünkü verilen söz veya mülakattaki istek yerine getirilmediği takdirde çiftçilerin itirazı ile karşılaşıldığı gibi güvende sarsılır.

Matbu halde hazırlanan tercih formlarına, mülakat yapılacak gün öncesinde her malikin, tapu kayıtları uyarınca maliki bulunduğu bütün parseller, alanları ve hisseleri ile işlenmiştir.

Bu bilgiler, maliklerle de görüşülerek tapu kayıtlarının bir ölçüde kontrolü gerçekleştirilmiş farklı ad ya da soy adlarla kaydedilmiş olanları belirlenmesi imkânını sağlamıştır.

Mülakat'a başlamadan önce projeden sorumlu mühendis çiftçilere tercihlerinin nasıl alınacağı, kimlerin tercih yapacağı, mülakat işleminin kimlerden başlaması(hazırda bulunan yaşlılardan veya işletme numarasına göre gibi), tercih işlemlerinin kaç gün süreceği gibi konularda kısa bilgiler verdikten sonra, konu ile ilgili çiftçilerden gelen soruları cevapladıktan sonra mülakat işlemine başlanır.

Mülakat'a alınan çiftçinin parselleri Kadastro parsellerini, halihazır haritayı, blok planlamasını, dereceleri gösteren uygun ölçekli ve duvara asılmış harita üzerinde renkli başlıklı raptiyelerle işaretlenir ve çiftçiye gösterilir. Parsellerinin yerini gören çiftçi parsellerinin yoğunluğuna göre her parsel için ayrı olarak tercihlerini üç alternatifli olarak yazdırır. Tercihlerini bitirdikten sonra yazılanlar kendisine tekrar okunur, yanlışlıklar düzeltilir. Bu işlemlerden sonra belgedeki kendi adının olduğu yere imza attırılır(Ek–3).Bu işlemler bütün işletmelere yapılmaya çalışılır.

Tercih alımlarında, özenle, tapuda kayıtlı malikin tercihini ya da tercihlerinin belirlenmesine gayret gösterilmelidir. Ancak, çocuklar adına kayıtlı parsellerde baba yâda büyük kardeşlerin tercihleri tespit edilmeli ve imzaları alınmalıdır. Tercih alımları esnasında, özellikle birlikte ve bir işletme olmak isteyen maliklerin tespiti de yapılmalıdır.

Çiftçi tercihleri istedikleri bloklar ve birlikte olmak istedikleri kişi ya da işletmeleri açık ve kargaşaya sebep olmayacak şekilde okunaklı bir şekilde mülakat formlarına eksiksiz olarak yazılmalıdır.

Mülakat yapılırken derecelendirme komisyonuna ilgili köyden seçilen yerel üyelerin de mülakat sırasında hazır bulunmaları sağlanmalıdır.

Mülakat sonuna kadar yeni blok haritasında tercih edilen bloklar renkli kalemle boyanarak doluluk oranları izlenmeli işletmelerin tercihleri yönlendirilmelidir.

Çiftçi isteklerinin yapıldığı sık sık hoparlör ilanı ile duyurularak çiftçilerin mülakat'a katılmaları sağlanmalıdır. Mülakat oranının yüksek olması üretilecek projenin savunulabilirliğini artıracaktır. Bu nedenle yüksek oranlarda alınan mülakatlar yapımcı firmayı, kurumu en önemlisi de çiftçileri psikolojik olarak rahatlatacaktır.

Mülakatların bitiş tarihinden en az bir hafta sonraya gün verilerek köy dışındaki çiftçilerin de mülakat vermeleri sağlanmalıdır (Çay 2001).

7.1.2.Yeni parselasyon planının yapılması

Yeni parselasyon planlaması yapılırken, yapılan arazi derecelendirmesine göre her kişiye veya çiftçi ailesine ait parsellerin alanlarının toplamına veya parsel değer, sayılarının toplamına eş değerde arazi verilir.

İşletmelerin bütün parselleri çiftçinin isteği de göz önün de bulundurularak imkânlar ölçüsünde tek parselde, mümkün olmazsa birkaç parsel halinde birleştirilir ve bloklara düzgün şekillerde yerleştirilir. Her parselin yol ve kanaldan faydalanması imkân dâhilinde sağlanmalıdır. Planlama yapılırken toplulaştırmanın genel kuralları, kriterleri dikkate alınarak bloklara yerleştirme yapılır.

Arazi toplulaştırma projesinde öncelikle proje alanı yollar ve kanalların arasından bloklarla bölünür. Kadastro parselleri alanları ve blok alanları dereceleri ile çarpılıp yüze bölünerek bütün parsel ve blokların parsel değer sayısı hesap edilir.

$$PDS = \frac{F * PE}{100}$$

F=Parsel alanı
PE=Parsel Derecesi
PDS=Parsel Değer Sayısı

.Bu değerlerden faydalanarak proje sahasında parsellere uygulanacak kesinti miktarı (OTKPO) hesaplanır.

$$OTKPO = \frac{(KPDS)-(BDS)-(THDS)}{(KPDS)} \qquad OTKPO = \frac{(KPT-(BT)-(THT)}{(KPT)}$$

(KPDS)=Kadastro parselleri değer sayısı toplamı
(BDS) = Blok değer sayıları toplamı
(THDS)=Tescil harici yerlerin değer sayısı toplamı
(KPT)= Kadastro parselleri toplamı
(BT)= Blok alanları toplamı
(THT)=Tescil harici yerlerin toplamı

Parsellere verilecek net miktarlar bulunur. Daha sonra işletmelere verilecek net miktarlar tespit edilir. Bu işlemlerden sonra bir nolu işletmenin mülakatına göre bilgisayar ortamında blok dağıtım menüsünde işletme sıra esaslı pencere görüntülü ortamda öncelikle birinci tercihi olan bloğa tahsis edilir. Bütün işletmelerin ilk istekleri esas alınarak ilk tahsis işlemi bitirilir. Bu işlemden sora işletme sahiplerinin tahsisat sütunları sıfır olmalıdır (Ek–4). Doğal olarak bloklarda fazlalıklar ve boşluklar meydana gelecektir. Bloklardaki bu fazlalıklarla boşlukların miktarları eşit olmak zorundadır. Blokları sıfırlayabilmek için işletme sıralı mülakatların ikinci tercihleri tekrar incelenir. Blok alanı fazla olan bloklardan tercih eden çiftçilerin birinci tercihleri iptal edilerek ikinci tercihlerinde boş olan bloktan istemiş ise o bloğa tahsis edilir. Bloklarda halen fazlalık ve boşluklar var ise işletmelerin üçüncü tercihleri incelenir, burada da aynı işleler tekrar edilir (Ek–5). Bloklarda kalan küçük farklılıklarda blok köşe koordinatlarını değiştirerek(küçültülen miktar kadar diğer bloğu büyütmek sureti ile) bloklardaki fazlalık ve eksiklik sıfırlanır. Bu işlemin adına blok dengelemesi denilmektedir (Ek–6). Blok dengelemesi bittikten sonra, yapılan bu çalışmaların bir çıktısı alınır. Bu çıktılar yardımı ile bilgisayar ortamında sayısal mönü de kadastro parselleri, bloklar ve derecelerin çakışık halde gösteren pencerede PDS değerleri verilecek yerin PE sine göre alanlara dönüştürülerek paralel veya dik ifraz komutlarından yararlanılarak parselasyon işlemi blok blok tamamlanır.

7.1.2.1.Yeni parselasyon planlamasında (toplulaştırmada) göz önünde bulundurulacak hususlar:

1)Parseller zorunlu durumlar dışında "dikdörtgen" biçiminde planlanmalıdır. Parseller yol ve kanallara irtibatlandırılmalıdır. Parsel boyutları o yörede bulunmuş sulama uzunlukları göz önüne alınarak tespit edilmelidir. Tarım arazilerinde parsellerin en/boy oranı 1/4 ilâ 1/5 arasında olması arzu edilir. Bu oran çayır-mera arazilerinde 1/7,sulanmayan arazilerde 1/7 – 1/8 olabilir. Küçük işletmelere ait parsellerde yeterli en/boy oranının sağlanması için küçük bloklar oluşturulmalıdır.

2)Çayır ve mera arazilerinin vasfı ve konumları bozulmadan toplulaştırma alanı içinde ve yerinde bırakılması gerekir. Sulama kanalları ve tarla içi yolları yapılır. Hayvanların faydalanması ve rahat gidip gelmeleri için yeter genişlikte yol bırakılır.

3)Hazine arazileri tarım yapılacak şekilde, mümkün olduğu nispette büyük parseller halinde ve bir veya iki yerde verilmesi sağlanmalıdır. Çünkü dağıtım veya kiralamada en iyi şekilde değerlendirilebilsin.

4)Köy Tüzel Kişiliğine ait araziler var ise, köy ihtiyar heyeti ile görüşülerek, ne şekilde kullanılacak ve değerlendirilecekse, planlamada ona göre yerleştirilmelidir.

5) Hisseli parsellerde, hisseler 5 dekardan küçük parçalara bölünmeyecek ve yola cephesi 25 metreden aşağı olmayacak şekilde yerleştirilmelidir.

6) Toplulaştırma alanında ev, ahır, ambar, kuyu $_{r}$ meyve bahçesi, kavaklık, okaliptüslük gibi sabit tesis bulunan parseller ile itirazlı olup, durum tespiti yapılamayan parseller yerinde ve eski maliklerine bırakılır. Malikin diğer parselleri sabit tesis bulunan parselin yanına mümkünse getirilir. Malikin birden fazla sabit tesisi varsa, birinin etrafında diğer parsellerin toplanması sağlanır. Diğer sabit tesisleri yerinde bırakılır.

7) Toplulaştırmada aile reisi, eş ve varsa reşit olmayan çocuklarına ait parseller bir arada toplulaştırılır. Aile fertlerine ait parseller, arazi büyüklüğü ile orantılı olarak isteklerine göre, ya hisseli veya tam mülkiyet olarak harita üzerinde gösterilir ve tapuda adlarına tescil edilir.

8) Birbiri ile akraba olan şahıs veya işletmeler imkân oranında mülakattaki isteklerine göre bir araya getirilir.

9) Proje alanı içinde olup, komşu köyde oturan ailelerin arazileri oturdukları yere yakın olmak üzere proje sahasının sınırında yerleştirilmesine özen gösterilir.

10) Tarihi ve ekonomik değeri olan parseller eski sahiplerine bırakılmalıdır.

11) Düzgün şekilli olmayan kısımlar blokta en büyük parseli olan işletmeye verilmelidir.

12) Üçgen parsellerin uzun kenarı yola dayalı olacak şekilde yerleştirilmelidir.

13)Üçgen ve diğer düzensiz şekilli parseller için, yerleşim merkezine yakın düşecek şekilde blok içi parselasyon planlanmalıdır.

14) İşletmenin küçük parseli büyük parselinin yanında veya çok parselin bulunduğu yerde toplanmalıdır. Bu her zaman mümkün olmayabilir. Çünkü büyüklüğün sınırı veya limiti yoktur. İşletme büyüklükleri farklıdır.

15) Önceden oluşturulan bloklarda artık alanın asgariye indirilmesi için, blok içindeki işletmelerden birinin başka yerde arazisi varsa, eksik veya fazla miktar

kadar alan ilave veya çıkarılmak suretiyle bloklarda alan dengelemesi yapılır. Mümkün değilse, bloktaki eksik miktar kadar başka bir işletmenin parseli yerleştirilir. Aynı işletmenin geri kalan arazisi ise bitişik bloktan yol tarafına ve karşısına verilebilir. Bu suretle artık alan bırakılmaması sağlanır.

16) Üçgen veya benzeri düzensiz şekildeki kısımların dağıtımında, o kısımda bulunan tüm parsellere yansıtma yerine parsellerden birine yansıtıp, diğer parseller düzgün şekilde oluşturulmalı, böylece zarar tüm işletmeler yerine, bir işletmede toplanmalıdır. Bu işletmenin zararının da fazla arazi vermek veya o kısımda en iyi yere yerleştirmek suretiyle karşılanması daha uygun olur (Takka,1993).

Yeni mülkiyet parselasyon haritası tamamlandıktan sonra, Bilgisayarlar yardımı ile ploter vasıtası ile yeni mülkiyet haritaları çizilir. Bu haritada eski kadastro parselleri, yeni parseller, sabit tesisler ayrı ayrı renklerde ve uygun ölçekte mümkün ise tek parça halinde olmalıdır. Daha sonra AT-6 (İşletme sıralı) (Ek–7),AT-7 (Kadastro parseli sıralı) (Ek–8) ve AT-8 (Blok sıralı) (Ek–9) listeleri hazırlanır. Bütün belgeler tek dosyada toplanır ve ön kontrol için projeden sorumlu ziraat mühendisin ve harita mühendisine teslim edilir. Gerekli kontroller yapıldıktan sonra varsa düzeltmeler firma tarafından düzeltilir. Yetkililer ilgili yerleri imzaladıktan sonra projenin geçici tasdiki yapılmış sayılır. Onaylanan harita ve listeler ilgili köyde uygun olan yere askıya çıkartılır. Askıya çıkış bir tutanakla belgelenir. Toplulaştırma projesi asıldığına dair bilinen metotlarla ilan edilir.

Proje askıda on beş gün boyunca mahallinde askıda kalır. Çiftçiler bu süre zarfında projeyi inceler, verdikleri mülakatlara göre yapılanları karşılaştırırlar. Uygun olmayan dağıtımları düzeltilmek üzere ilgili kuruma durumunu ve isteklerini anlaşılır bir dille dilekçe yazarak itiraz eder. Proje on beş gün sora bir tutanakla askıdan indirilir. Dilekçeler kurumda toplanır ve birden başlayarak numaralandırılır (Ek–10–11).Toplanan itiraz dilekçelerini projeden sorumlu ziraat mühendisi, harita mühendisi ve projeyi bizzat yapan yetkili hep beraber incelerler. İnceleme sonucunda dilekçelerin üzerine ret veya uygundur ibareleri yazılır. Projeyi yapan yetkili uygun görülen dilekçeleri değerlendirerek gerekli düzeltmeleri yapar. Bu düzeltmelere göre yeniden harita ve AT listeleri alır. Kuruma tekrar götürür, kurum yetkilileri düzeltmelerin yapılıp yapılmadığını kontrol eder, yapılmış ise projeyi kesinleştiren imzaları atarlar. Dilekçe sahiplerinin hepsine uygun cevaplar yazılarak yapılan işlemlerden çiftçiler haberdar edilir.

7.2.Mevcut Dağıtım Modelinin Uygulama Sorunları

7.2.1.Proje hazırlama sırasında oluşan sorunlar

Düzenleme sınırının uygun yerlerden geçirilmemesi

KHGM, uygulamayı köy bazında yapmaktadır. Bu durumda, toplulaştırma sınırlarına kenarlaşan arazilerin bazılarında kadastro yoluna, bazılarında da sulama kanallarına cephesi bulunmamakta; bu durum da, toprak kayıplarına ve köy sınırlarının Kadastro Müdürlüklerince revize edilmesi gereken bir sorun olarak ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Köy sınırlarının düzeltilmesi ise her zaman mümkün olamamaktadır.

Düzenleme sınırları mümkün olduğunca doğal yapılarla (dere, yol, orman sınırı, köy sınırı gibi) çevrili yerlerden geçirilmelidir. Bunun dışındaki detaylardan geçirildiği zaman, kadastro ayırma çapı düzenlemek zorunda kalınmakta, tarımsal parseller bu uygulama neticesinde iki yâda üçe ayrılmakta, bu da toplulaştırmanın mantığına uymamakta ve uygulamayı vatandaşa izah etmekte zorluklar yaşatmaktadır. Sınırlar daha sonra değiştirildiğinde malikler ve şerhler konusunda ilave işler çıkarmaktadır.

Proje kenarlaşma sınırının mevcut parsel sınırlarını izlemesi yerine, yapılacak sınır düzeltmeleri vasıtasıyla sınır geometrisinin optimum verimliliğe ulaştırılması uygun olacaktır.

Sulama tesisleri yapımı, alan bazında topografik yapıya bağlı olarak ve köy sınırları dikkate alınmadan planlanır ve projelendirilir.

7.2.1.1.Muvafakatname problemi

KOP' da yapılan arazi toplulaştırma çalışmalarında muvafakat name problemi daha çok hazine arazilerinin bulunduğu bölgelerde (Ilgın- Mecidiye ve İçeriçumra gibi.) karşımıza çıkmaktadır. Konya dışında karşılaşılan problemlerden bazıları şu şekildedir (Bayram, Erkan ve Yıldız 1999)

Pamukçu- Aslıhan- Tepecik Ovası Sulamasında 1000 ha'lık sahada toplulaştırma çalışmaları tamamlanmış, 3600 ha'lık sahada ise muvafakat alınamaması ve teknik nedenlerden dolayı toplulaştırma yapılamamıştır.

Gölhisar-Acıpayam sulamasında 1400 ha'lık sahada toplulaştırma çalışmaları tamamlanmış, 12750 ha'lık sahada muvafakat alınamaması ve teknik nedenlerden dolayı toplulaştırma yapılamamıştır.

7.2.1.2Blok planlaması çalışmaları blok planlamasının uygun hazırlanmaması

Blok planlaması (yol ağı ve sulama şebekesi) arazi toplulaştırma projelerinin iskeletini oluşturmaktadır (Erkan 1985).Bu iskelet, projesi yapılacak sahanın şartlarına ve ihtiyaçlarına en uygun biçimde hazırlanmaktadır. KHGM Etüt Proje Dairesince hazırlanan blok planlaması, toplulaştırma yapılacak sahaların genelinde 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaları olmadığı için, 1/5000 ölçekli STK haritalarından yararlanarak yapılmaktadır. . Bu tür haritaların ölçekleri planlamalar için çok küçüktür ve her türlü detayı görmek mümkün değildir.

Bu haritalardan 5 metrede bir yükseklik eğrileri geçmektedir. Blok planlaması, 1/1000 ölçek inceliğinde mevcut zemini bire bir yansıtan haritalar üzerinde mutlaka bir harita mühendisi ile birlikte yapılmalı ve maliyet hesabındaki yanılgılar önlenmelidir.

Bazı projelerde dere yatakları blok içerisine alınmakta, bu dere yatakları üzerine yeni parseller verilmekte bu durum da arazi kullanımı zorlaştırmaktadır.

Proje alanında daha önce veya aynı anda çalışan kurumlarla özellikle D.S.İ. ile irtibata geçilip projelerin ortak yerlerinin irtibatları sağlanarak, yol, sulama, drenaj etütleri genellikle 1/5000 ölçekli standart topoğrafik haritalar üzerine işlenerek işlenmektedir. Böylesi bir blok planlaması, proje maliyet hesaplarını %40-%50 oranında olumsuz geçmektedir. Proje elemanı kendisine gerekli olan detay bilgileri olmadığı için yaptığı blok planlaması uygulandığında zeminde büyük problemler çıkmaktadır. Hâlihazır haritası alındıktan sonra %40-%50'ye varan oranlarda blok planlamalarında değişiklik yapılmaktadır bu da yüklenici ile proje kontrolünü karşı karşıya getirmektedir. Blok planlayıcıları planlamalarını yaparken yeni oluşacak her

parselin yola cephesinin bulunmasına ve sulama şebekesi var ise bu şebekeye ulaşmasını esas alacak şekilde planlama yapmaktadır.

Blok boyutlarını oluştururken parsellerin en boy oranları mümkün mertebe standartlara uygun olacak şekilde oluşturulmaktadır.

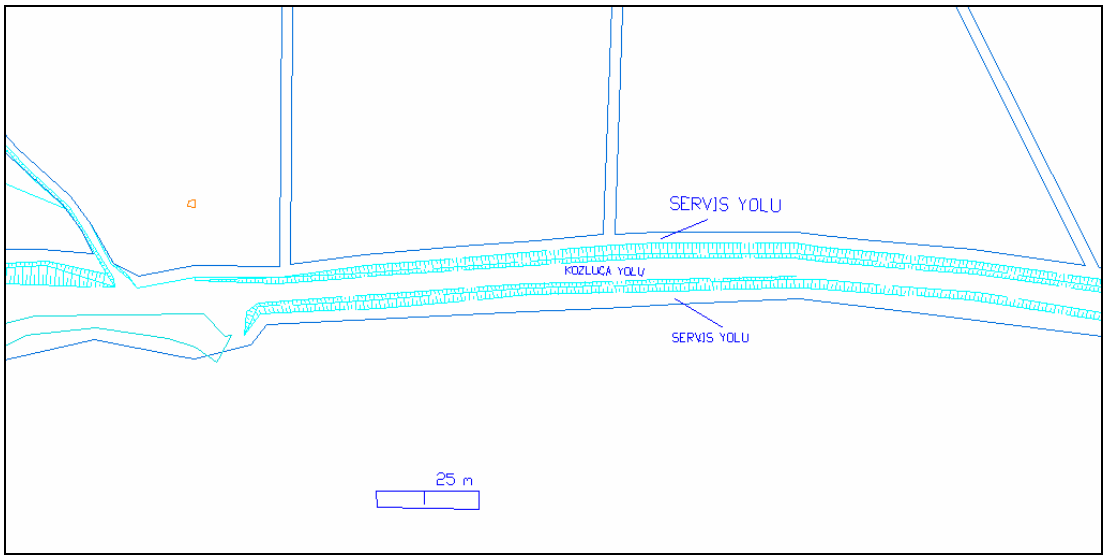
7.2.1.2.1.Blok planlaması yapılırken dikkat edilmesi gereken hususlar.

Blok planlaması yapılacak haritanın ölçeğinin mutlaka küçük olmasına dikkat edilmelidir. Bunun için en ideal ölçek 1/1000 olmalıdır. Bu ölçekteki haritalarda detaylar yeterince belli olmaktadır ve projenin iskeletinin doğru kurulmasını sağlamaktadır.

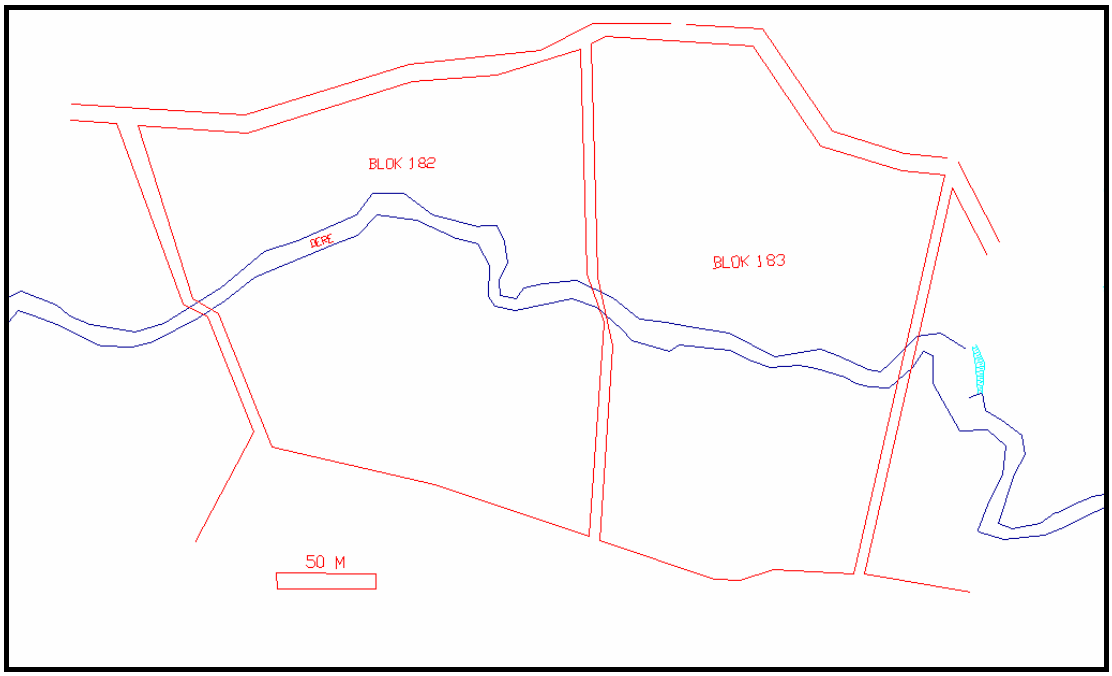
Yeni blokları oluştururken mevcut yolların, derelerin, kanalların ve sabit tesislerin durumları yerinde iyi incelenmeli, gerekli araştırmalar yapılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre ilerleyen günlerde değişmeyecek şekilde tasarlanmalıdır. Değişiklik baskılarını engelleyecek materyaller iyi toplanmalıdır.

Eski yolların korunması halinde yeni oluşacak parsellerin bu yolardan faydalanıp faydalanmayacağı harita üzerinden değil arazide bizzat görüp öyle karar verilmelidir. Bazı durumlarda eski yol ile tarlalar arasında yola direk ulaşmayı engelleyen büyük kot farkları oluşmaktadır. Bu gibi durumlarda mevcut yol geniş tutularak yanına servis yolu konulmalıdır (Şekil 7.1).

Proje sahasındaki mevcut derin dereleri ve çayları kaynaklarının kapanması veya katılım paylarının yüksek çıkma kaygıları yüzünden kesinlikle kapatma yoluna gidilmemelidir (Şekil 7.2.). Bu tür dere ve çayların doldurularak kapatılması proje maliyetlerinin artmasına sebep olmaktadır. Ayrıca yağışların fazla olduğu dönemlerde sağ ve soldaki yüzeylerden gelecek suların tahliyesini sağlayacaktır. Mevcut dere ve derin çayların her iki tarafına da yol bağlantısını sağlayacak şekilde yollar bırakılmalıdır.



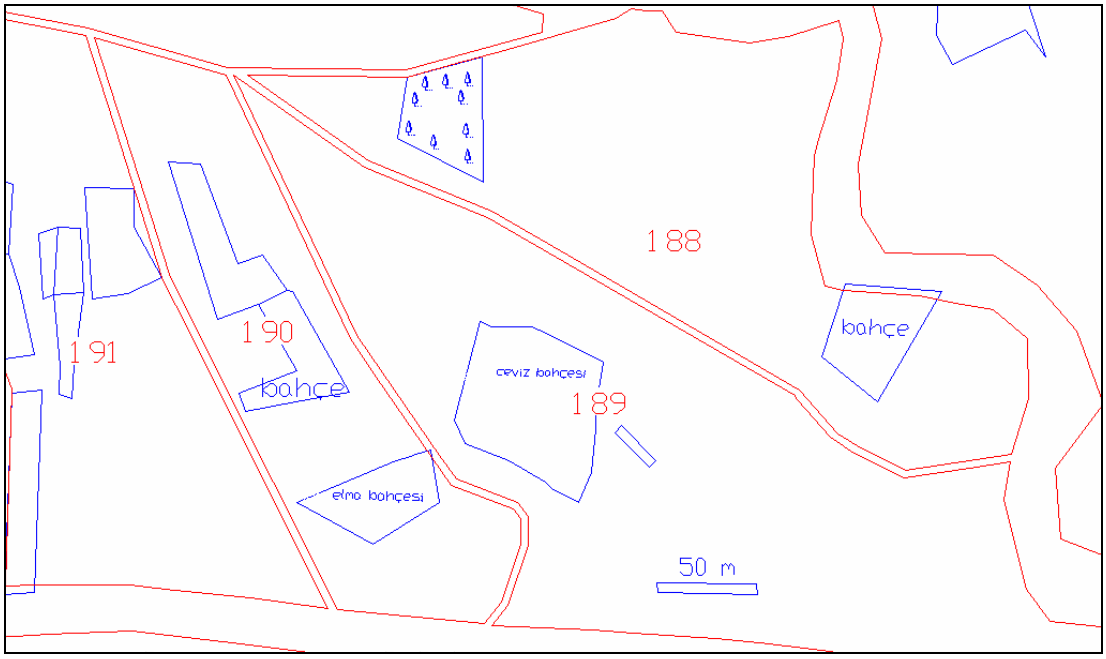
Şekil 7.1 Mevcut yolların kenarına konulan servis yolu



Şekil 7.2 Mevcut derelerin kapatılması

Bloklar tasarlanırken arazinin topografyası kesinlikle göz önünde bulundurulmalıdır. Eğimli arazilerde eğime dik yollar düşünülmemeli eğime paralel blok araları bırakılmalıdır. Bu tercih yolun imalatı esnasında maliyeti düşüreceği gibi parsellerin tarımsal amaçlı kullanımını da kolaylaştıracaktır.

Toplulaştırma sahasındaki sabit tesisler blok planlamasından önce hassas bir şekilde tespit edilmeli ve bunların konumları göz önünde bulundurularak planlama yapılmalıdır. Aksi takdirde blok ortalarında kalan sabit tesisleri korumak istendiğinde bu parsellere yola ve sulama şebekesine ulaştırmakta çok zorluklar çekilmektedir (Şekil 7.3). Başarılamayınca da projenin iskeleti bozulmaktadır. Blok iskeleti bozulduğunda ise projenin katılım payı oranı değişmekte bu değişiklik o zamana kadar yapılan bütün çalışmaları yok etmektedir.



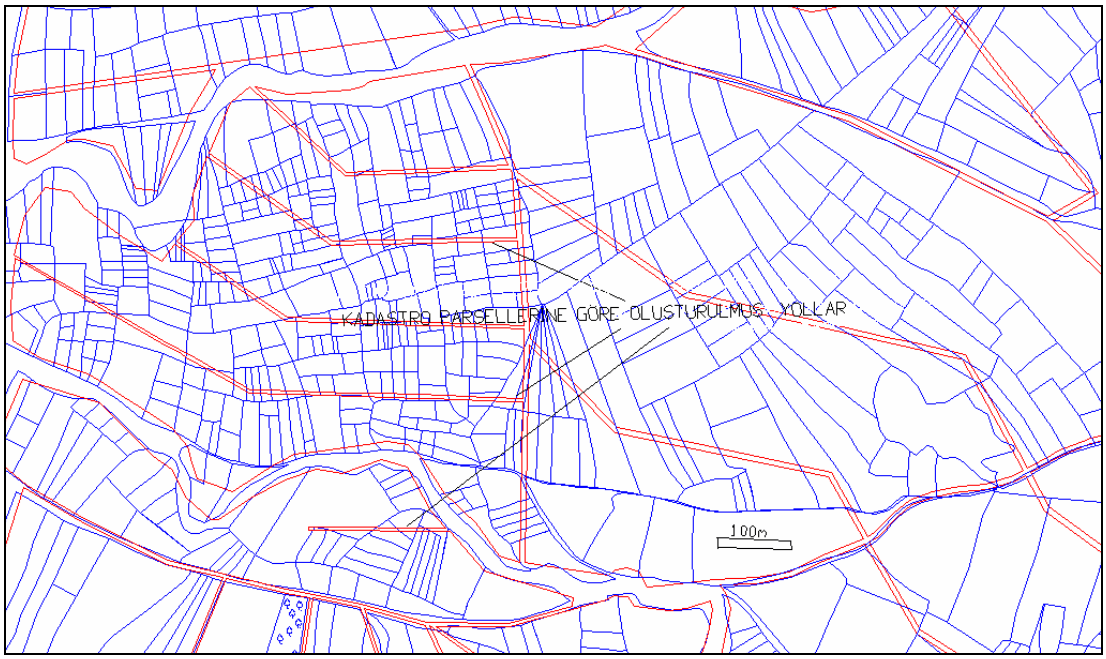
Şekil 7.3 Kadastro parsellerine dikkat edilmeden hazırlanan blok planlaması

Blok planlaması yapılırken kadastro parsellerinin durumu göz önünde bulundurulmalıdır. Bu duruma göre bloğun genişliğini ayarlamak gerekir. Bu çalışma yapılmaz ise yeni oluşan parseller tarım yapmaya elverişli olmayan ince uzun boyutta olmaktadır.

Planlama sahasında yeni trafik yolları veya gerekli genişlemelerin olup olmadığını Karayolları Bölge müdürlüklerinden bilgi alınmalı var ise blok planlaması ona göre yapılmalıdır.

Blok planlaması yapan proje grubunda konusunda uzman ziraat mühendisi ve harita mühendisi bulunmalı ve ikisi ortak çalışmalıdır.

Blok planlama haritaları hâlihazırı sayısal ölçülmüş kadastro parselleri üzerine işlenmiş 1/1000 ölçekli haritalar üzerinde yapılmalı, askı için daha büyük ölçeklere dönüştürülmelidir (Şekil 7.4).



Şekil 7.4 Kadastro parsellerinin durumuna göre üretilmiş harita

7.2.1.3.Derecelendirme çalışmalarında ve derecelendirme haritalarının hazırlanmasında karşılaşılan sorunlar

Derecelendirme haritalarını oluşturan Derecelendirme Kurulu, kimyasal analizler sonrası elde edilen toprak endeks (TE) değerlerini ortaya koyarken, yeterli sıklıkta toprak örnekleri alınmaz ise çok farklı (TE) değerlerine ulaşabilecek, bu da tarlalar arasında derece farklılıkları oluşturarak toplumda sosyal adalet dengesini bozacaktır. Ayrıca parsel endeksi hesabında etkin olan konum endeksini belirlerken bir harita mühendisinin Derecelendirme Komisyonunda üye olarak görev alması uygun olacaktır.

7.2.1.3.1.Arazinin derecelendirilmesi derecelendirme komisyonunu üyelerinin oluşturulması, Toprak Endeksi (TE),Verimlilik Endeksi (V) Ve Konum Endeksi (K) belirlenmesi

Derecelendirme komisyonu proje sorumlusu ve yürütücüsü ziraat mühendisi başkan olmak üzere altı üyeden oluşur. Bu üyelerden başkan olan ziraat mühendisi derecelendirme komisyon başkanlığı yanında, arazi toplulaştırma işlemlerinin proje ihale safhasından sonra işin müteahhit firmaya verilmesinden başlamak üzere işin kesin kabulüne kadar her adımından sorumludur. İşin mühendislik hizmetlerini takip eder, proje sahasındaki inşaat işlemlerini de yürütmektedir. Komisyonun diğer üyelerinden bir tanesi de toprak etüt işlemlerinde uzmanlaşmış bir ziraat mühendisi. Bu yetkili kişi arazinin muhtelif yerlerinden almış olduğu toprak numunelerinden faydalanılarak toprak endeksi (TE) puanını 0 ila 100 arasında belirler. Komisyonun diğer teknik elemanı araştırma ve verimlilik işlemlerinde uzmanlaşmış bir ziraat mühendisi'dir. Bu üyede toplulaştırma sahasına giderek ürün, verim ve üretkenlik faktörlerini ortaya koyan incelemelerde bulunur, örnek parseller yardımı ile verimlilik (V) puanını 0 ila 10 arasında belirler. Bu üyelerin dışında toplulaştırma yapılan yerin belediye başkanı veya muhtarı ya da bunların seçeceği bir temsilci, proje alanında arazisi bulunan sahadaki mevkileri ve ürün ekim cinslerini iyi bilen yerel iki üyeden oluşur. Kurul çoğunluklu toplanır, oy çokluğuyla karar verir, oyların eşitliği halinde başkanın oyu yönünde karar verilmiş sayılır. Arazi düzenleme sahasındaki TE, VE ve V değerleri belirlendikten sonra. Derecelendirme komisyonu Derecelendirme esnasında parselin konumu belirlerken parsellerin yerleşme merkezine uzaklığını, yol bağlantılarını, ulaşım durumunu, sulama şebekesine bağlantı durumu, parselin geometrik şekli, dere, çay kenarında bulunması, dikkate alınarak puanlandırır. Ancak, her parsel için bunun tespiti çok zor olduğundan uygulamada yerleşme merkezi, dairenin merkezi olmak üzere 500'er m'lik daireler çizilir. İlk 500 m'lik daireye 20 puan verilir, diğer daireler komisyonun takdirine göre puanları azaltılarak değerlendirilir. Ancak bu uygulama arazi sahipleri arasında huzursuzluk yapacak şekle gelirse böyle durumlarda, arazide dereceler arasında uyumu sağlamak, derece sayısını istenen sayıda elde etmek, dolayısıyla mahalli komisyon üyelerinin ve arazi maliklerinin tavsiye ve fikirlerini dikkate almak

gerekir. Buda konum puanı ile sağlanabilir. Konum endeksine 0-20 arasında tek bir endeks puanı verilir.

7.2.1.3.1.1Parsellerin derecesinin bulunması(Parsel Endeksi PE):

Toprak etütleri sonucu elde edilen endeksin (TE) yüzde yetmişi alınır, buna verimlilik ve konum için saptanan endeks puanlan eklenerek parsel endeksi belirlenir.

Parsel Endeksi (PE)= TE %70 + V + K

7.2.1.3.1.2. Dere1ecelendirme işleminin yapılması:

Proje alanında bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait parseller toprak endeksi, verimlilik ve parsellerin konumları esas alınarak derecelendirilir ve her derecenin diğer derecelere denkliği veya dönüşümü sağlanır. Toplulaştırmaya konu olan tarım parselleri için 10 derece öngörülmüştür. Arazi Toplulaştırma Yönetmeliğinin 4. maddesine göre tarım parsellerinden 1. dereceden 7. dereceye kadar olanlar kendi aralarında. 8. dereceden 10- dereceye kadar olanlarda kendi aralarında toplulaştırılırlar. Parsel endeks değerine göre parsellerin dereceleri aşağıdaki tabloda verilmiştir:. Tespit edilen parsel endeksine göre parsellerin derecelendirilmesi aşağıdaki Çizelge 7.1 de gösterildiği şekilde yapılır (Çay 2001).

Çizelge 7.1 Parsel endeks değerine göre parsel dereceleri

Derece	Parsel Endeksi	Derece	Parsel Endeksi
1	91-100	6	41-50
2	81-90	7	31-40
3	71-80	**8**	**21-30**
4	61-70	**9**	**11-20**
5	51-60	**10**	**0-10**

7.2.1.3.1.3Derecelendirme haritasının düzenlenmesi, askıya asılması:

Arazi toplulaştırması yapılan sahada verimlilik endeksi, toprak endeksi ve konum endeksleri belirlendikten sonra bu değerler arazi toplulaştırma sahasını tam gösteren, parsel numaraları okunaklı paftalar üzerine farklı renkli çizgilerle işaretlenir. Paftaların üzerine tarla sahiplerinin bildikleri mevkii, bilinen sabit tesisler, bağlantı yolları yazılır. Paftanın ölçeği ve kuzey işareti mutlaka belirtilir. Paftanın uygun bir yerinede Derecelendirme komisyon üyelerinin isimleri ve unvanları yazılır.

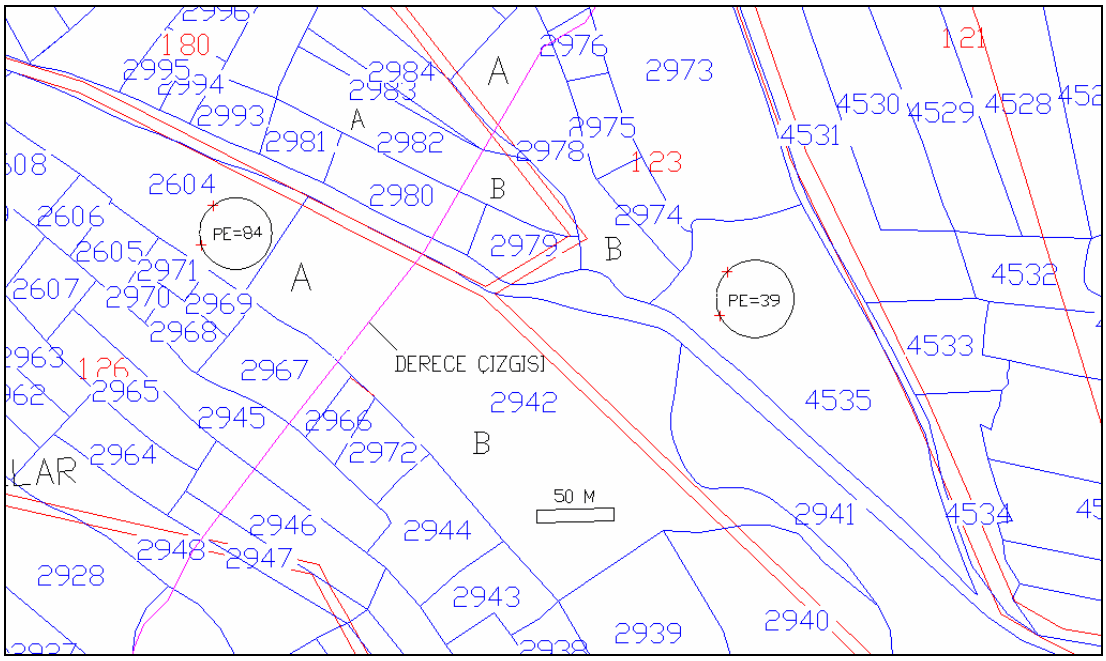
Derecelendirme komisyon üyeleri toplanarak bu haritayı inceler uygun olmayan dereceleri tekrar değerlendirirler mutabakata vardıklarında haritaları imzalarlar. Bu haritalar üç nüsha düzenlenir. Parsellerin derecelendirilmesine ilişkin harita, mülkiyet listesi ve derece dönüşüm tablosu, uygulama yapılan yerde herkesin görebileceği bir yerde veya belediye tahtasında on beş gün süre ile asılarak ilan olunur. Asılma ve indirilme bir tutanakla saptanır. Harita, liste ve tablonun ilan edildiği ayrıca köyün ve belediyenin bağlı olduğu ilçe veya il merkezinde alışılmış araçlarla duyurulur. Arazi malikleri, derecelendirme harita liste ve tablosuna, ilan gününden başlayarak yirmi gün içinde yazılı olarak derecelendirme kurulu başkanlığına itiraz edebilirler. Kurul itirazları on beş gün içinde karara bağlar. Karar ilgililere yazılı olarak duyurulur. Bu karara, bildirim tarihinden itibaren başlayarak on gün içinde proje idaresi eliyle Bakanlığa itiraz edilebilir. Bakanlığın otuz gün içinde vereceği karar üzerine derecelendirme kesinleşmiş olur. Bu karar ilgililere aynı biçimde duyurulur.

7.2.1.4.Parsel Endeksinin oluşumundan kaynaklanan sorunlar

Yeni parselasyon planını yapacak firma yetkilisi bu derece haritasından faydalanarak her parsel için ayrı ayrı Parsel Endekslerini hesap eder. Parsellerin sınırlarından geçen derece sınırlarında PE=TE * %70 +V+K şeklinde hesap edilir. Parsellerin ortasından geçen derece sınırlarında ise her iki tarafın PE değerleri bulunur ve aritmetik ortalaması alınarak PE değeri tespit edilir.

$$2942\ PE = \frac{(A*PE)+(B*PE)}{A+B} = \frac{(8975\ *\mathbf{84}) + (42844*\mathbf{39})}{52819} = 61{,}63$$

Şekilde görülen 2942,2978 ve 2982 parsellerin PE değerleri yukarıdaki şekilde hesap edilecektir. Harita incelendiğinde 2942 nolu parselin sol altındaki 2967 nolu parsel'in PE=84, sağ alta ki 2966 nolu parsel'in PE=39 dur. Birbirlerine bir an kadar(20 cm) uzak olan bu parseller arasındaki derece farklılıkları yüzde yüze yakın oranda farklılık göstermektedir. Bu parsellerin yeni parselasyon haritasının oluşumunda farklı derecelerden değerlendirildiği düşünülürse karşımıza (Şekil 7.5). çıkmaktadır.



Şekil 7.5 2942,2973 ve 2978 nolu parsellerin durumunu

Çizelge 7.2.Üç parseli de PE=84 olan bloktan verilirse oluşan tablo

Parsel No	Alanı	OTKPO 0.09779	Net Alan	PE	Değer sayısı (PDS)	OTKPO 0.09779	Değer sayısı (PDS)	PE	Yeni Alan (m²)
2942	52819	5165.49	47653.51	46	24296.74	2376.12	21920	84	26095
2978	12324	1205.23	11118.77	52	5781.76	565.43	5216	84	6209
2982	9633	942.07	8690.93	69	5996.74	586.46	5410	84	6440

Çizelge 7.3. Üç parsel de PE=36 olan bloktan verilirse oluşan tablo

Parsel No	Alanı	OTKPO 0.09779	Net Alan	PE	Değer sayısı (PDS)	OTKPO 0.09779	Değer sayısı (PDS)	PE	Yen Alan (m²)
2942	52819	5165.49	47653.51	46	24296.74	2376.12	21920	36	60890
2978	12324	1205.23	11118.77	52	5781.76	565.43	5216	36	14489
2982	9633	942.07	8690.93	69	5996.74	586.46	5410	36	15028

Çizelge 7.2 ve Çizelge 7.3 anlaşılacağı gibi 2942 nolu parsel sahibine yeni parseli eski parselinin A tarafından verilirse alanı 47653.51m² den 26095,24 m² ye düşmekte B tarafından verilirse 60890,61 m² ye çıkmaktadır. Bu durum 2978 ve 2982 parseller için de geçerlidir.

Parselasyon planını oluşturan proje sorumlusu bu tercihlerini çiftçilerden almış olduğu mülakatları değerlendirerek yapmaktadır. Dolayısıyla bu azalmalardan veya çoğalmalardan kaçınılması imkânsızdır. Bu durumun çiftçilere anlatılması hayli güç olmaktadır. Çünkü çiftçiler eski tarlası ile yeni verilen parselinin mevki olarak aynı yerde olduğunu elde edilecek ürünün dekara düşen miktarının yaklaşık aynı olacağını dolayısı ile bu kadar azalmanın veya çoğalmasının mantıklı olmadığını ve mağdur olduğunu ifade etmektedir. Proje sorumlusu her parseli kendi derecesinden veremeyeceğine göre bu durumun kendinden kaynaklanmadığını, derece haritasından kaynaklandığını ve derece haritasının itiraz süresinin geçtiğini belirterek yapılacak bir şeyin olmadığını belirterek çiftçilerin itirazlarını değerlendirme dışı bırakmaktadır. Bu sonuçta çiftçilerin bir kısmının ciddi anlamda mağdur olmasına, diğer bir kısmının da haksız getirim elde etmesine sebep olmaktadır.

7.2.2.Uygulama sırasında karşılaşılan problemler

Toplulaştırma yapılan birimlerde yeterli ara eleman bulunmamaktadır. Bir mühendis birden fazla projeden sorumlu olmaktadır. Her projenin kendine has problemleri ve çözümleri olabilmektedir. Bu nedenle proje sorumluları tek proje ile ilgilenmelidir. Yardımcı ara eleman kadroları istihdam edilerek proje sorumlusu mühendisin yükü azaltılmalıdır.

Konya ili sınırlarında bulunan 100'e yakın tescilli büro bulunmasına rağmen, bunlardan çok azı toplulaştırma işleri yapmaktadır.

7.2.2.1.Tapu sicillerinde karşılaşılan problemler

Arazi Toplulaştırma Projelerinin uygulanması sırasında en önemli konu mülkiyet bilgileri, elde edilen bilgilerin sıhhati ve uygulanabilirliği ile hatasız tescil işleminin gerçekleşmesidir.

Mülkiyet: kişilerin edindikleri mülklerin grafik ve hukuki verileri sonucu elde ettikleri hakların bütünüdür. Bu haklar yasaların öngördüğü şartlar dâhilinde olabildiği gibi miras yoluyla veya diğer edinimler ile de kazanılan haklar bütünü olabilir. Toplulaştırma sırasında dağıtıma esas devlet arazilerinde oluşabilecek en önemli sorun iyi bir fizibilite çalışması yapmadan mülkiyetin el değiştirmesi şeklinde gerçekleşir ki bu durum hem yasanın ruhuna hem de anayasanın eşitlik ilkesine aykırı sonuçlar doğurabilir. Bu nedenle iyi bir ön inceleme ve fizibilite yapmadan devlet arazilerinin dağıtımı veya kişilerin elindeki mülklerin dağıtıma esas projelerde değerlendirilmesi yapılacak müspet bir çalışmadan olumsuz sonuçlar çıkarabilir (Tartar 2005).

Düzenleme sahasında bulunan kadastro parselleri maliklerinin bulunduğu tapu sicil kütüklerinde hisse oranlarının tutmaması, kişilerin soyadı ya da isimlerde harf hataları, baba isimlerinde araziyi kullanan ile sicilde kayıtlı olanların farklı kişiler olması hataları sıkça yaşanabilmektedir. Tapu kütüklerindeki alanlar ile kadastro fen klasöründeki alanlar ve sayısallaştırılan alanlar arasında tecvizi aşan farklılıklar meydana gelmektedir. Bu tür hataların düzeltilmesinin hukuksal yönden uzun zaman alması, uygulamayı yapan kişileri zor durumlarda bırakmaktadır. Tapu sicilinden

kaynaklanan hatalar, TKGM' nin 1458 sayılı genelgesine göre düzeltilebilmektedir (Çay 2001).

Toplulaştırmaya alınan parsellere ait tapu sicil bilgileri varsa yasal mirasçılık durumları da değerlendirmeye alınarak, 'ayni hak' kaybına sebebiyet verebilecek olumsuzluklar en aza indirilmelidir.

7.2.2.2.Çiftçilerle yapılan mülakat sırasında karşılaşılan problemler

Arazi toplulaştırması yapılan çiftçilerle mülakatlar esnasında ciddi problemlerle karşılaşılmaktadır. Şöyle ki; çiftçiler sahip oldukları arazilerin tam sayılarını bilememektedirler. Ayrıca tapu ile arazi kullanımı uyuşmazlığı olabilmektedir. Ölmüş babasının veya annesinin tarlasını kullandığı için onun da kendisinin olduğunu iddia etmekte ve güçlükler çıkarmaktadır. Ayrıca çiftçiler, mülakat esnasında askıya çıkan paftalardan parsellerin yerini tam bilememekte ve mülakatı tam istediği gibi verememektedir. Mülakatlarda en büyük sorun, ölen çiftçi varislerinin intikal yaptırmadıklarından dolayı aynı parsellere farklı varisler tarafından değişik mülakatlar verilmekte, bu da işlem kargaşasına neden olmaktadır.
Yeni çıkan 03.07.2005 Tarih ve 5403 sayılı " Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" 'nun geçici 2.maddesi " Çiftçi kayıt sistemi oluşturulması amacıyla, ilgililerin isteği üzerine tarım arazilerinin veraset intikal ve cins tashihi işlemleri için; veraset intikal vergisi, tapu harcı, döner sermaye ücreti ve her türlü vergi ve kesintiler bu kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren iki yıllık süre içinde alınmaz" hükmüne göre veraset ve intikalleri yapılabilmektedir.

Tapu sicil müdürlüğünde adı ve soyadında yapılan harf hataları yüzünden aynı çiftçi iki ya da daha fazla kişi gibi görünmekte, bunların tespiti mülakat çalışmalarını geciktirmektedir.

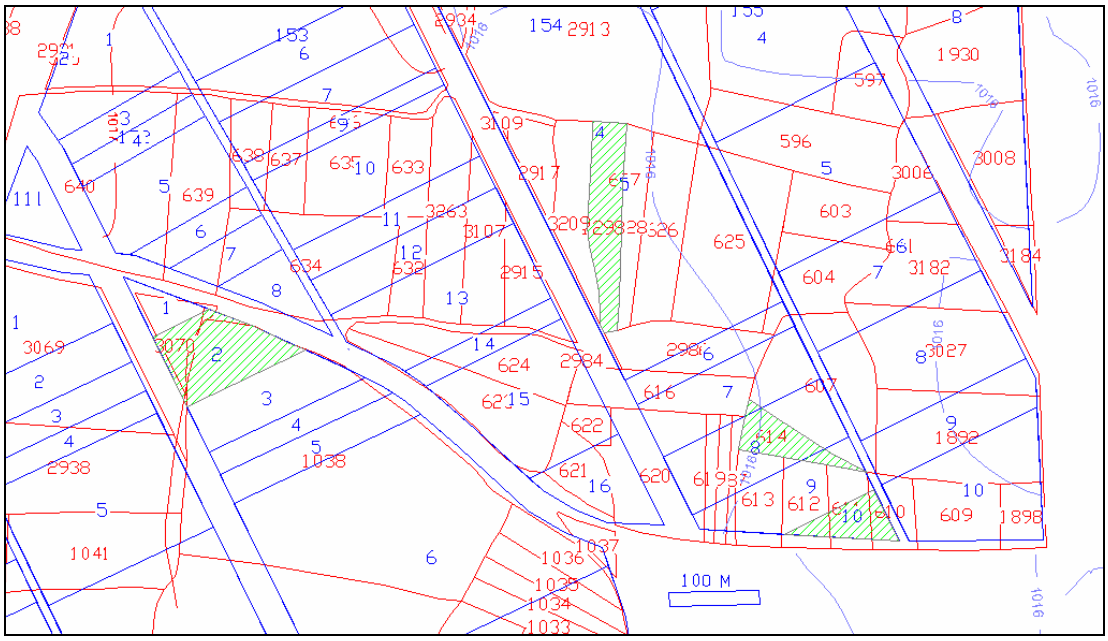
Köy yerleşimi dışında ikamet edenlerin mülakatları alınamadığından, projenin ileri safhalarında sorunlar yaşanmaktadır.

Mülakatı veren çiftçiler, verdikleri mülakatın %100 yapılacağını inanmakta, dağıtımda ikinci veya üçüncü tercihlere göre arazi verildiği zaman itiraz etmektedirler.

7.2.2.3.Dağıtımda karşılaşılan sorunlar

Çiftçilerin pafta okuma bilgisi olmadığından AT sahalarında dağıtımdan önce ve sonra üretilen paftalar uygun ölçekte seçilmeli ve uygun bir yere asılmalıdır.

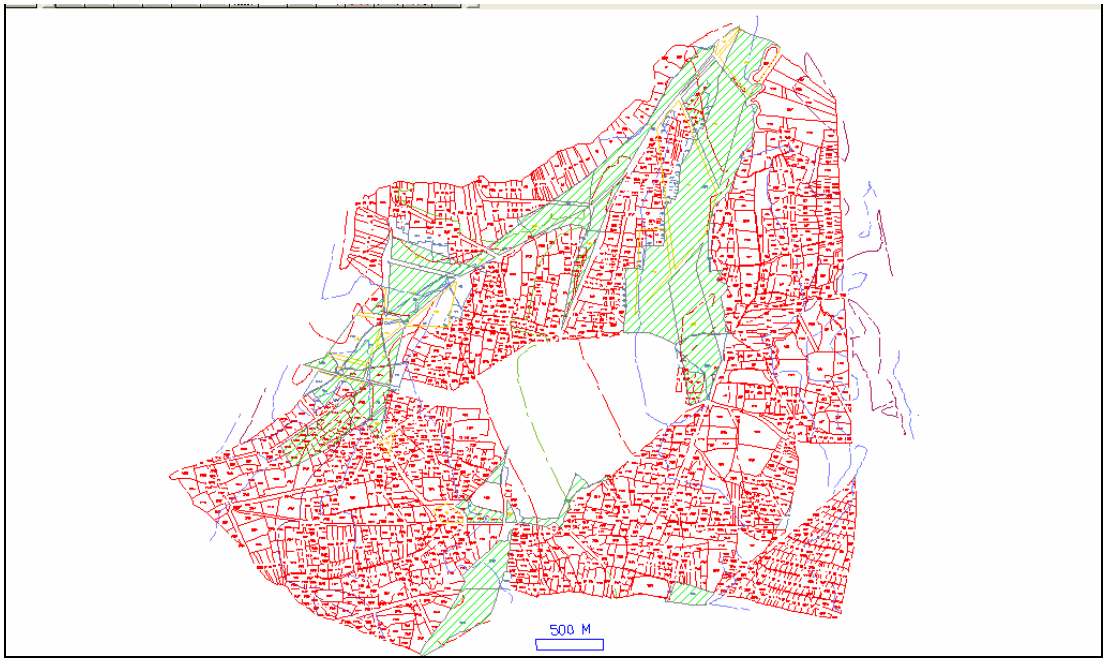
Toplulaştırma sahasında bulunan çok küçük yüzölçümlü parseller dağıtım esnasında genelde en-boy oranını kurtarmamaktadır. Bunun için blok başına veya blok sonuna verilmekte, bu ise parsellerin eski yerinden çok uzaklaşmasına neden olmaktadır. Projedeki 1298 nolu kadastro parseli alanı küçük olduğu için ve işletmenin başka parseli olmadığından dolayı olduğu bloktan değil de eni daha dar olan 152 bloğun uç kısmındaki 2 nolu parsel olarak verilmiştir. Aynı şekilde 614 nolu kadastro parseli de 154 nolu bloğu dar yeri olan uç kısmındaki 10 nolu parselin olduğu yerden verilmiştir. Zorunluluktan dolayı yapılan bu uygulamalarda parsel sahibi çiftçilerin itirazına neden olmaktadır. Bu durum (Şekil 7.6). da gösterilmiştir.



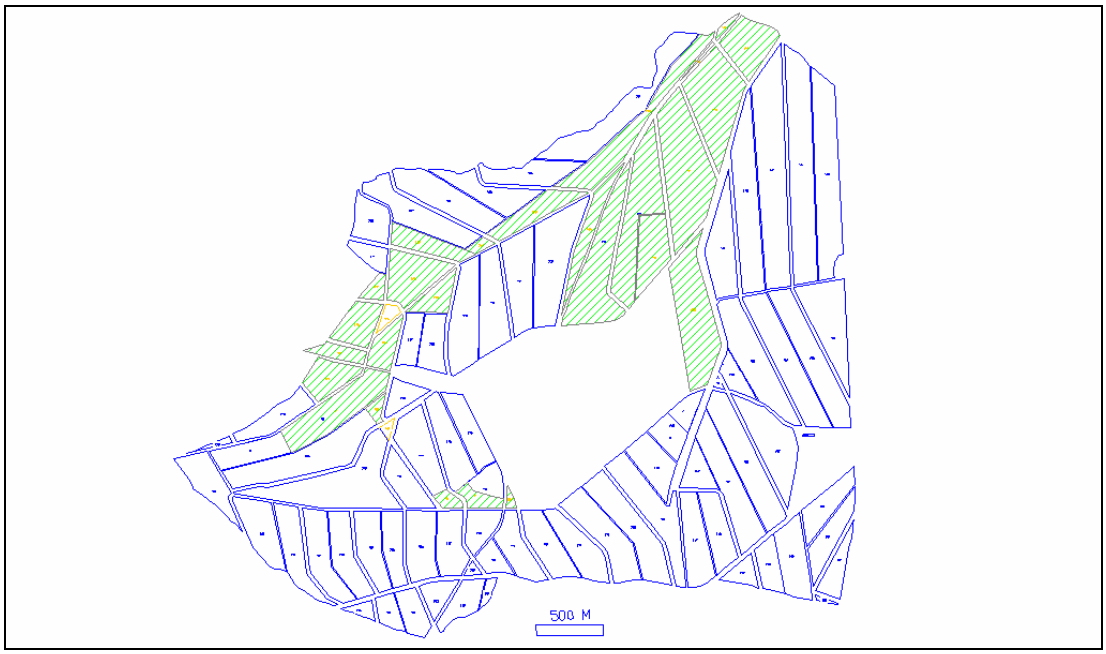
Şekil 7.6 Küçük alanlı parsellerin dağıtım sonucu değerlendirilmesi

7.2.2.4.Proje sahasında bulunan mera arazilerinin varlığından kaynaklanan problemler

Toplulaştırma sahasındaki mera arazileri, 4342 Sayılı Mera Kanunun 4 Maddesinde belirtilen "Mera arazileri daraltılamaz" cümlesi ile "bu alanlardan Ortak Tesislere Katılma Payı OTKP kesilemez" cümlesi aynı anlama gelmektedir. Bu da düzenleme sahasında uygulanan OTKP oranını artırmaktadır. Örneğin Ilgın Ağalar köyü toplulaştırma sahasında (kadastro parsellerinin toplamı 13 883 368 m^2, dağıtım bloklarının toplam alanı 13 278 158 m^2, meraların toplam alanı 2 402 315 m^2) meralardan OTKP kesilmemiştir. Bu oran % 4,3 iken, meralardan kesinti yapılmış olsa idi % 1,7 oranında olacaktı. Bu da 100 dekar arazisi olan bir çiftçiden 1,7 dekar kesinti yapılacakken 4,3 dekar kesinti yapılarak 2,6 dekar daha fazla alan terk ettirilmiştir. Diğer taraftan, parsellerin şeklini düzeltmek de mümkün olmasına rağmen, Mera Komisyonundaki yetkililer meraların şekillerinin düzeltilmesine ve derece dönüşümünden etkilenmelerine engel olmaktadır. Bu da projede hareket kabiliyetini kısıtlamaktadır (Şekil 7.7),(Şekil 7.8).



Şekil 7.7 Meraların dağıtım öncesi kadastro durumu



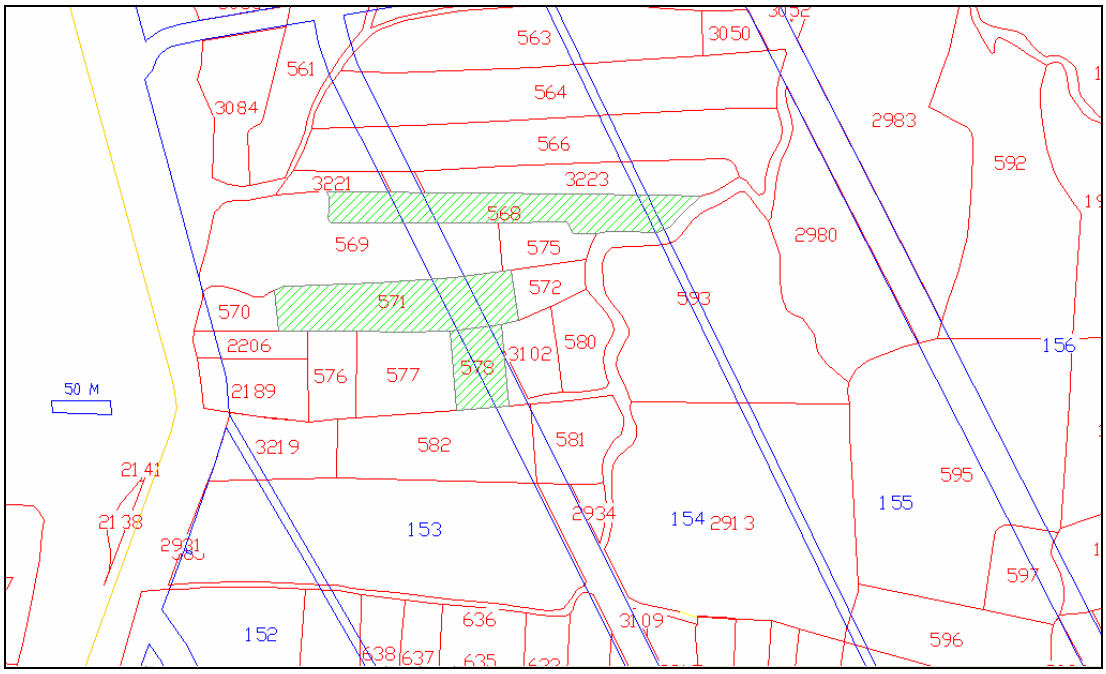
Şekil 7.8 Meraların dağıtım sonrası durumu

Uygulama sırasında ortak tesislerin kapladığı alanlar arazi kaybına neden oluyorsa, öncelik proje sahasındaki tescil dışı alanlardan karşılanması yoluna gidilmektedir.

OTKP oranının artmaması ve projede dağıtım kabiliyetini artırmak için meralar dan da OTKP kesintisi yapılması ve toplulaştırmaya dâhil edilmesi, ancak kurumların iyi niyetli yaklaşımları ile mümkün olmaktadır.

7.2.2.5.DSİ ile ortak yapılan projelerde kamulaştırmadan kaynaklanan problemler

DSİ tarafından kamulaştırılarak oluşturulan ve drenaj problemi olan yerlerde şahıslar kamulaştırma bedellerini almadıkları veya tapu siciline gidip tescil işlemlerini yaptırmadıkları için, kanal parsel numaraları ilk maliklerin üzerinde görülmekte ve bu parsellerden OTKP kesilip kesilmeyeceği sorun haline gelmektedir. Bu durum (Şekil 7.9). de gösterilmiştir.



Şekil 7.9 DSİ tarafından kamulaştırılan parseller(578.571.568 nolu parseller tescil edilmemiş)

7.2.2.6.Koordinasyon problemi

Sulama inşaatının ayrı, toplulaştırmanın ayrı kurumlar tarafından yapılması ve her iki işin ayrı yükleniciler tarafından yürütülmesi, başlama ve bitiş tarihlerindeki farklılıklar gibi sebeplerle arazi toplulaştırma çalışmaları sulama tesisleri yapımına paralel olarak yürütülememekte; yapılan yatırımların ekonomiye geri dönüşümünde önemli gecikmeler olmaktadır.

Toplulaştırma çalışmaları, proje yürütücülüğünün bir gereği olarak, sulama ile birlikte yürütülmesi gerekli ve zorunludur. Böyle olunca planlama aşamasından uygulama aşamasına kadar her an birbirinden etkilenen bu iki işin farklı kurumlar tarafından yürütülmesi sonucunda ne kadar özen gösterilse de, koordinasyon sağlamak her zaman mümkün olmamakta bu da toplulaştırma çalışmalarından beklenen verimi almayı zorlaştırmaktadır.

Bu durumlarda, sulama tesisleri yapımı mülkiyet sınırlarına bağlı kalınmadan projelendirildiği için toprak sahiplerinin engellemeleri ile karşılaşılmakta ve tesislerin yapımı durdurulmaktadır.

Proje sahası için su kaynağı temin edilmeden kanaletler döşenmekte ve ileriki yıllarda sulama yapılmadığı için, kanaletler çiftçiler tarafından tahrip edilmekte ve başka amaçlar için kullanılmaktadır (Çumra ve İçeriçumra örneği).

7.2.2.7.Yetki ve sorumluluk karmaşası

AT çalışmalarında farklı meslek grupları ortak çalıştıkları için çoğu zaman fikir ayrılıkları oluşmakta ve ortak karar almak güçleşmekte, bazen de meslek elemanları arasındaki ilişkilerin bozulmasına neden olmaktadır. Bu durum, ileride hak edişlerde ortak imza atıldığı için, konusuyla ilgisi olmadığı halde diğer proje elemanlarının ciddi sorumluluklar almasına neden olmaktadır.

7.2.2.8.Toprak dağıtım çalışmaları ve parselasyon yaparken karşılaşılan sorunlar

Konya'da yapılan toprak dağıtım çalışmaları arazi toplulaştırmasız yapıldığı için yolu olmayan hazine arazilerinin dağıtımı toprak normuna göre hisseli olarak yapılmaktadır. Yönetmelikte böyle bir hüküm olmamasına rağmen, yolu olmayan parsellerin ifrazına izin verilmemektedir. Konu ile ilgili ifraz şartı, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu şekilde ifade edilmektedir:

"İfraz ve Tevhid İşleri: Madde 62- (Değişik - R.G.: 2.9.1999 - 23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m^2 den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

(Ek fıkra - R.G.: 30.6.2001 - 24448) 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde 5000 m^2 asgari büyüklük şartı aranmaz."

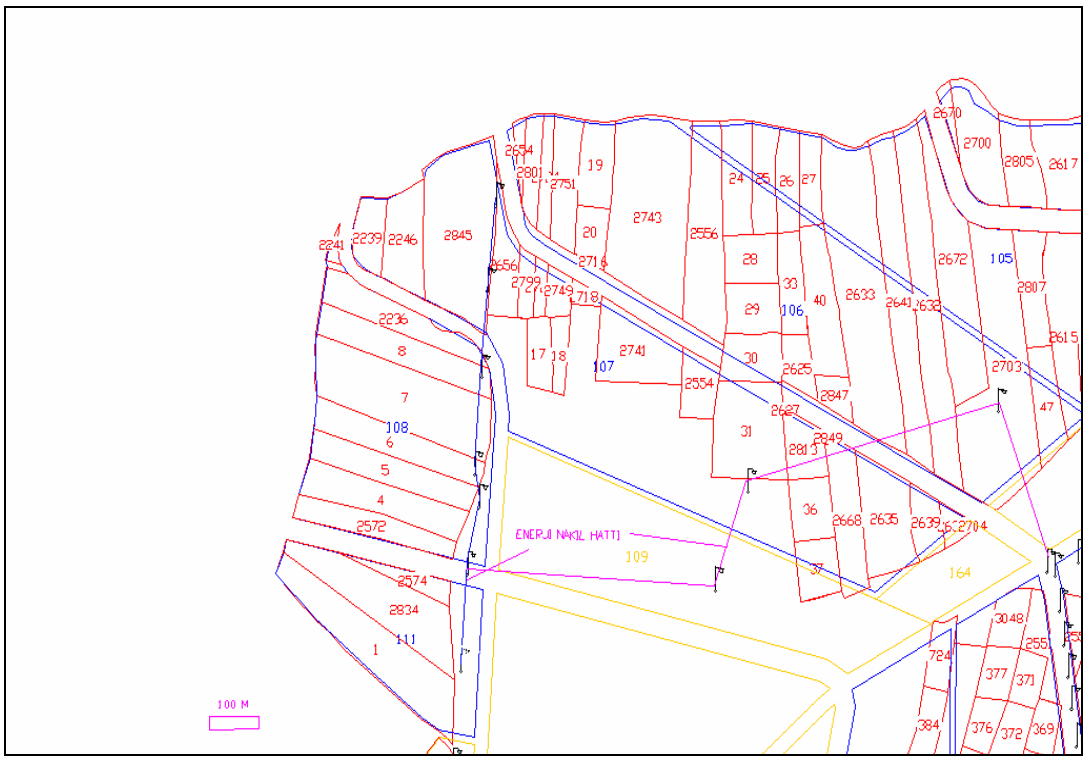
Hisseli mülkiyet ise malikler tarafından istenmeyen bir mülkiyet şeklidir.

Bazı köylerde meralarda vasıf değişikliği yapılarak tarlaya dönüştürülmekte ve vatandaşa dağıtımı yapılmaktadır.

7.2.3.Tescil safhasında yaşanan problemler

7.2.3.1.İrtifak haklarının taşınamaması problemi

Arazi toplulaştırma sahasında bulunan mevcut enerji nakil hatları, petrol boru hatları, doğalgaz boru hatları vb. kurumların eski kadastro parselleri üzerinde kurdukları irtifak hakları bulunmaktadır. Bu haklar dağıtım neticesinde yeni oluşan parselasyon neticesinde yer değiştirdiğinden, bu haklar mevcut hatların olduğu yere gelen yeni parseller üzerine kurulmakta, bu da yeni parsel sahiplerine ekonomik anlamda bir yük getirmektedir (Şekil 7.10).



Şekil 7.10 Enerji nakil hatları irtifak hakları problemi

7.2.3.2.Kadastro ile ilgili problemler.

Harita zemin uyumu sağlanmayan yerlerde aplikasyon işlemi olumlu sonuç vermeyeceğinden hem bu durum çalışmaların hassasiyetini olumsuz etkileyecek hem de yapılacak etüt çalışmalarında doğru zamanda doğru veriye ulaşmada hem de özellikle hak kaybını önleyeceğinden dolayı önemli bir hususu oluşturmaktadır.

Hak sahipleri belirlenmesinin akabinde tescil edilen parsellerin öncelikle grafik paftalardaki verileri gözden geçirilmelidir. Paftalarda yapılacak incelemelerde arazi zemin etüdü mutlaka yapılmalıdır. Arazi ile harita arasındaki uyumsuzluklar belirlenmeli. Bu hata ve noksanlıklar önce düzeltilmeli çalışmalara sonra devam edilmelidir(Tartar 2005).

Toplulaştırma sahasını kapsayan yatay kontrol noktalarının uyumsuz çıkması projenin alt yapı çalışmalarını geciktirmektedir.

Kadastro teşkilatının işlerinin çok yoğun olması, kontrol mekanizmasının yavaş çalışmasına sebep olmakta, bu da projelerin süresini uzatmaktadır.

Toplulaştırma çalışmasına geçilmeden önce kadastro parsellerinin zemin etüdleri yapılmalı, zemin durumu test ölçüleriyle analiz edilip, pafta zemin uyumsuzlukları, teknik hatalar gibi hatalar tespit edilerek düzeltilmelidir. Düzeltme işlemini yapıldığı 3402 salılı Kadastro Kanunun 41'inci maddesi uygulamalarında işlemler hızlandırılmalıdır. Bu uygulamada Kadastro teşkilatları arasındaki uygulama farklılıkları gözlenmektedir. Bu farklılıklar giderilerek standart hale getirilmelidir. Böylece parselinin hatalı ölçülmesinde hiç etkisi olmayan fakat sonuçtan en çok etkilenen tarla sahibinin mağdur olması engellenecektir.

Toplulaştırma ön hazırlık çalışmaları sırasında kadastronun güncellenmesi ya da yeni tesis kadastrosunun yapımı sağlanmalıdır.

8.ARAZİ TOPLULAŞTIRMASINDA OPTİMİZASYON ÇALIŞMALARI

Çiftçilere ait parsellerin tarımsal işletmecilik koşulları, katılımcı istekleri, sahanın toprak özellikleri, yol ve kanal koşulları dikkate alınarak oluşturulan bloklara yerleştirilmesi işlemi dağıtım aşamasını oluşturmaktadır. Dağıtımda birçok faktör göz önüne alınmak zorunda olduğundan her zaman birden çok çözüm yolu söz konusudur. Dağıtım projesi belirgin ve sınırlanabilen bir sorun olmayıp; aksine birbirine bağlı olan ve birbirini tamamlayan elemanları içerdiğinden yeniden düzenlenen bölgedeki değişiklikleri gerekli kılmaktadır. Parsellerin yeniden düzenlenmesi anında değer hesabı, bir defada değil işlemlerin birçok kez tekrarı ile belirlenmektedir (Riemer, 1984).

Arazi toplulaştırma işlerinin en önemli safhası olan dağıtım adımında bilgisayar desteği çok yakın zamana kadar yeterince güçlü olamamıştır. Bunun açıklamalarından biri, parsellerin yeniden dağıtımının bir mühendislik becerimi, bir sanat olduğu ve bu nedenle de bilgisayar desteğine uygun düşmediği görüşüdür (Hoisl, 1984). Yine de bilgisayar teknolojisindeki ilerlemeler, karmaşık ve ekonomik ilişkileri açıkça görülemeyen olayları analiz etmek ve bu analizleri kullanıcıya karar yardımları olarak sunma tekniklerinin uygulanmasını sağlamıştır. Sistemlerin matematik modellerinin saptanabilmesi ve bunların planlama için uygulanabilir duruma getirilmesini sağlayan bu yöntemler; bu aşamadaki boşluğu gidermeye ve dağıtımın en ekonomik olması hedefine yönelik olarak çok sayıda çalışmalara konu olmuştur (Demirel 1987).

Arazi toplulaştırmanın planlama aşamasında önemli bir yeri olan ve yoğun emek ve zaman isteyen işlem, arazinin yeniden düzenlenmesine esas olacak parselasyon planının hazırlanmasıdır. Dağıtımda otomasyona geçilmesi konusunda çeşitli araştırmalar yapılarak 1970'li yılların başında dağıtım sorunlarının çözümünde matematiksel optimizasyon teknikleri kullanılmaya başlanılmıştır. Hupfeld (1971) ve Schrader (1971) doğrusal optimizasyon yöntemini kullanarak parsel uzaklıklarının minimizasyonunu esas alan bir matematiksel model geliştirmişlerdir. Aynı konuda Girgin (1982); Avcı (1989) ve Büker ve ark (1990), arazi toplulaştırma çalışmalarında işletme-blok veya işletme-parsel uzaklığını minimize eden doğrusal

programlama tekniğinin çok özel bir uygulaması olan ulaşım modelini kullanmışlardır. Model masraf unsuru olarak parsellerin işletme merkezine olan uzaklığı almaktadır. Bu modelin girdi verileri mevcut veri tabanlarından bir program aracılığı ile sağlanmaktadır. Model girdileri işletme ve blok büyüklükleri ile uzaklığa ilişkin bilgilerdir. Model, toplulaştırmadan önceki parsellerin, dolayısıyla işletmelerin ortalama parsel uzaklığını minimize etmesinin yanında, işletmelerin sahip olduğu ortalama parsel büyüklüğünü artıracak yönde çözümler üretmektedir. Modelin çalışması sonucu hangi işletmeye hangi bloktan ne miktar arazi verileceği belirlenmekte ve bir bilgisayar çıktısı olarak alınabilmektedir.

Matematik modellerle öylesine güçlendirilmiş bir yeniden dağıtım planının; dağıtımın, katılanların isteklerine uygun olması ilkesiyle bağdaşmadığı ve de gerçeğe tam uymadığı görülmüştür. Böylesi bir modelin istek bildiriminde ekonomik bir parsel dağıtımı için yardımcı araç olarak kullanılması görüşü benimsenmiştir.

Arazi toplulaştırma projelerinin yapım sürecinin çağdaş uygulamalarında; doğanın ve çevrenin korunması, çiftçilerin istekleri ve toplumun beklentileri tüm ekonomik değerlendirmelerin üzerinde yer almaktadır. Ayrıca arazi toplulaştırması günümüzde tarımsal üretimi ve verimi artırmaktan öte kırsal alanı hem kır, hem kent, hem de gelecek toplum için yaşanır biçime getirme aracıdır. Öyleyse, kırsal kesimde yaşayan toplumun kendi isteklerini dışlayan dağıtım modelleri önererek onların desteğinden yoksun kalınmamalıdır (İşcan 2005).

8.1.Blok Öncelikli Dağıtım Modeli

8.1.1.Blok öncelikli dağıtım modeli tanımı

Arazi toplulaştırma projelerinde parsel endeksleri ile parsellerin alanları çarpılır yüze bölünür parsel değer sayıları, parsel endeksleri ile blok alanları çarpılır yüze bölünür blok değer sayıları elde edilir. Bu değerlerden yararlanılarak projenin düzenleme ortaklık payı oranı hesap edilir. İşletmelerin her parselinden bu oranlar kadar düşüldükten sonra çiftçilere ne kadar arazi verileceği parsel değer sayısı olarak belirlenir. Çitçilere verilecek parsel değer sayıları toplamı ile blokların değer sayılarının toplamının eşit olması gerekmektedir.

İşletmelere verilecek miktarlar belirlendikten sonra İşletmenin bütün parsel değer sayıları toplanır. İşletmelerin parsellerinin hangi bloklarda olduğu incelenir. Parsel değer sayısı en büyük olan parselinin bulunduğu bloğa derece dönüşümleri yapılarak toplam değer sayıları tahsis edilir. Küçük alanlı hisseli parseller işletmelerin başka parseli var ise büyük olanın yanına gidecektir. Eğer bu hissedarları başka parseli yok ise hisselerinden ayrılmadan diğerinin yanına giden parselle hisseli olarak verilir. Bu işlem bütün işletmeler için tekrar yapılır. Bu işlem sonunda bazı bloklarda fazlalıklar bazı bloklarda eksiklikler meydana gelecektir. Blokların fazlalıklarını ve eksikliklerini giderebilmek için öncelikle iki bloğa da basan parsellerin durumu incelenir ve tahsis edilen bloklarda fazlalık var ise, o bloktan alınıp eksik olan diğer bloğa tahsis edilir. Bloklardaki farklılıklar devam ediyorsa, blok değer sayısı fazla olan bloklardaki işletmelerin parselleri incelenir. Parselleri arasında ikinci büyük parselinin olduğu blokta boşluk var ise işletmeye ait parsel değer sayılarının tamamı eski tahsis edilen bloktan alınıp eksik olan bloğa tahsis edilir. İkinci tur bu işlem bloklardaki farklılıklar düzelinceye kadar üçüncü tur olarak devam ettirilir. Bloklardaki fazlalıklar ve eksiklikler küçük miktarlara indirgendiği anda işletmelerin parsellerini parçalamamak için blok köşe koordinatlarını oynayarak yani eksiltilen blok alanı kadar başka bloğunda artırarak (Ortak Tesislere Katılım Payı Oranını bozmamak için) bir düzenleme daha yapılır ki buna projede blok dengelemesi denilir.

Blok dengelemesi iyi inceleyerek, sabırla, bütün alternatifleri göz önünde bulundurarak yapılır. Blok içindeki parsel sıralaması ise işletmelerin eski parsellerinin durumuna göre sıralanır. Parsel değer sayısı formülünden yararlanarak işletmelerin alansal değerleri elde edilir ve bilgisayar yardımı ile blokların tamamı parsellenir. Böylelikle her işletmeye tek parsel olacak şekilde arazi ön hazırlık planı elde eldir.

Yukarda yapılan işlem şu anlama gelmektedir. Çiftçiye ait parsellerin en büyüğü hangi blokta ise çiftçinin bütün parselleri bu blokta olacaktır. Bu işlem sonunda toplulaştırma oranı çok yüksek çıkacaktır. Projenin dağıtımından sorumlu kişinin yeni parselasyon planına etkisi minimum seviyeye inecektir.

Projelerin en doğru şekilde tek olarak çözülebilmesi için insanların çifte standart çözümlerinden kurtulması gerekmektedir. Aynı projeyi iki veya üç ayrı kişi çok farklı çözümler üretmemeli veya üretememelidir. İnsan faktörünün ve mekân

farklılıklarının olduğu yerlerde tek ve doğruya yakın çözüm üretmek nerdeyse mümkün değildir. Bu nedenle birbiri ile çelişkiye düşmeyen insanların en az etkilendiği sonuçları eş değer olan yeni parselasyon planları yapılmalıdır. Aynı projelerin birbirine yakın çözümler üretilebilmesi için somut değerlerden yararlanılan çözüm modelleri bulunmalıdır.

Bu model baştan sona doğru ve titizlikle uygulandığında insan faktörünü ortadan kaldıran sadece somut değerlerden(parsel alanlarından) faydalanarak elde edilen bir model olabilir.

8.2.Mülakat Modeline Göre Dağıtım

Kurumdan temin edilmiş mülakat formlarından yararlanılarak öncelikle işletmelerin birinci tercihlerine göre parseller blokların içine yerleştirildi. Bloklardaki fazlalıklar ve eksiklikler işletmelerin ikinci ve üçüncü tercihleri de göz önünde bulundurularak giderildi. Daha sonra blok içinde parsellerin eski yerleri göz önünde bulundurularak sıralanmış ve dağıtım planı elde edilmiştir. Ağalar Köyü arazi toplulaştırması projesinin yeni durumu (Şekil 9.4).verilmiştir.

Arazi Toplulaştırma projelerinde geleneksel diyebileceğimiz bu metot ile deneme yanılma yolu ile çözümler üretilmektedir. Planlamacı olarak öncelikle arazi sahiplerinin tercihlerini tespit edilmiş olup bu tercihlere göre onları memnun edici bir planlama yapılmıştır.

Yeni parselasyon planlaması yapılırken planlamayı yapan yetkilinin tercihleri çözüm şekillerine doğrudan etki ekmektedir. Dağıtımı organize eden kişinin o günkü psikolojisi, tecrübesi, kabiliyeti, işe karşı duyduğu sorumluluk yeni parsellerin durumunun oluşmasında etkili olmaktadır.

Verilerin toplanması, değerlendirilmesi ve üretimi dijital ortamlarda bilgisayarlar yardımı ile paket programlar sayesinde çok hızlı olmaktadır. Otomasyon sayesinde proje ile ilgili denemeler, geri dönümler çabuk olmakta, sayısal kontroller anında yapılabilmektedir.

9.UYGULAMA

9.1.Blok Öncelikli Modelin Uygulaması

9.1.1.Blok öncelikli modelin uygulama alanı:

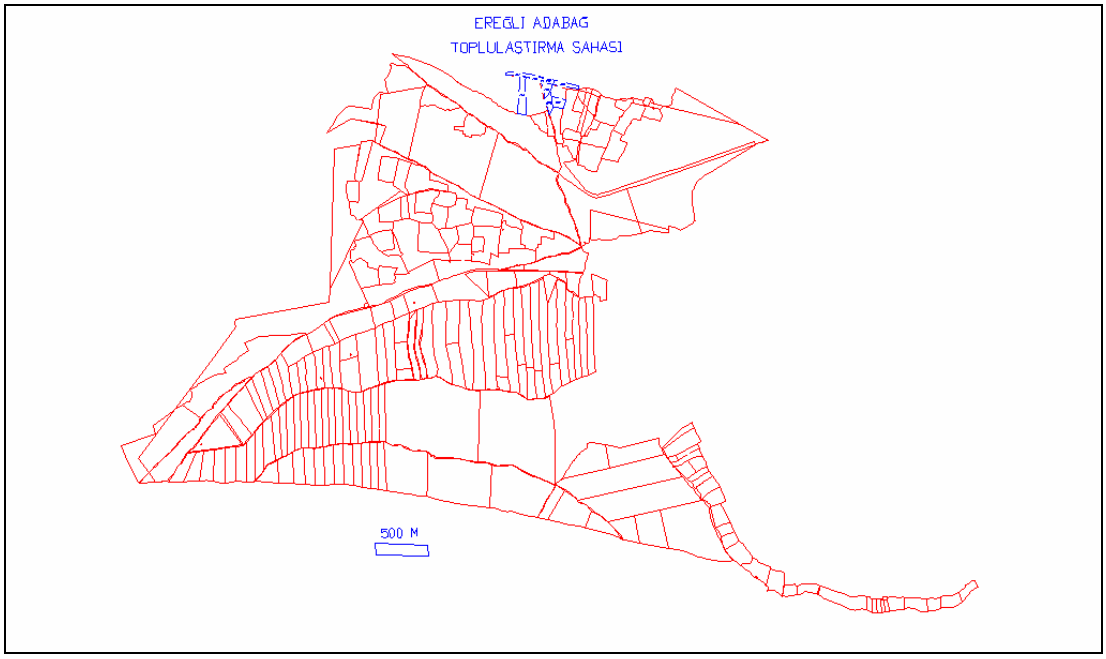
Karasal iklimin egemen olduğu Konya ili Ereğli ilçesi Adabağ köyü araştırma alanı olarak seçilmiştir. Adabağ köyü Ereğli Karaman-Ayrancı karayolu üzerinde 20 Km dedir. Arazi toplulaştırma sahası eğim yok denecek kadar düz bir sahadır. En çok üretilen ürünler buğday ve arpadır. Sahada şeker fabrikasının izin verdiği oranlarda şeker pancarı ekimi de yapılmaktadır. Çok az miktar da nohut, mercimek ve mısır ekimi mevcuttur. Arazi Toplulaştırma sahasında meyvecilik ve sebzecilik yok denecek kadar az miktarda yapılmaktadır.

Mera alanlarının çokluğu sebebi ve bağlı bulunduğu Ereğli ilçesinde süt ve süt ürünlerine yönelik küçük ölçekli birçok ürün değerlendirme yerleri olduğu için küçükbaş ve büyükbaş hayvancılığı da büyük oranda yapılmaktadır. Temel su kaynağı Ak göle sınır olmasına rağmen gölün kuruması ve sazlık olması nedeni ile İvriz barajından DSİ tarafından açılan kanal şebekesidir. Sulama şekli ise açık kanallarla salma sulama metodudur. Toplulaştırma sahası ile Ak göl sınır olduğu için yağışlı havalarda tarlaları su bastığından dolayı çalışma sahasında DSİ tarafından açılan birçok drenaj kanalı mevcuttur.

Ada bağ Köyü arazi toplulaştırması projesinin alanı 1466 hektardır ki bunu 953 hektarı tarımsal alan, 223 hektarı mera alanı, 290 hektarı da Maliye Hazinesi alanıdır. Toplulaştırma sahasında 204 adet çiftçi (İşletme) vardır. Bu işletmelere ait 231 adet şahıslara ait kadastro parseli mevcuttur. Bu kadastro parsellerinden 65 adedi hisseli parseldir. İşletmelere düşen ortalama parsel büyüklüğü 46715 m² dir. Kadastro parsellerinin ortalama büyüklüğü ise 41255 m² dir. Kadastro parsellerinin sadece 40 adedinin kadastro yoluna cephesi vardır. Geri kalan 191 parselin kadastro yollarına cephesi yoktur (Şekil.9.1).

Arazi toplulaştırma sahasının güney -batısından başlayan ve kuzey batısında sahayı terk eden büyük bir enerji nakil hattı mevcuttur. Türkiye Elektrik Kurumu

nakil hattını taşıyan pilon yerlerini istimlâk etmiştir. Bunun yanında nakil hattının tellerinin geçtiği tarlalardan geçit hakkı tesis edilmemiştir.



Şekil 9.1 Ereğli Adabağ Arazi Toplulaştırma Sahası

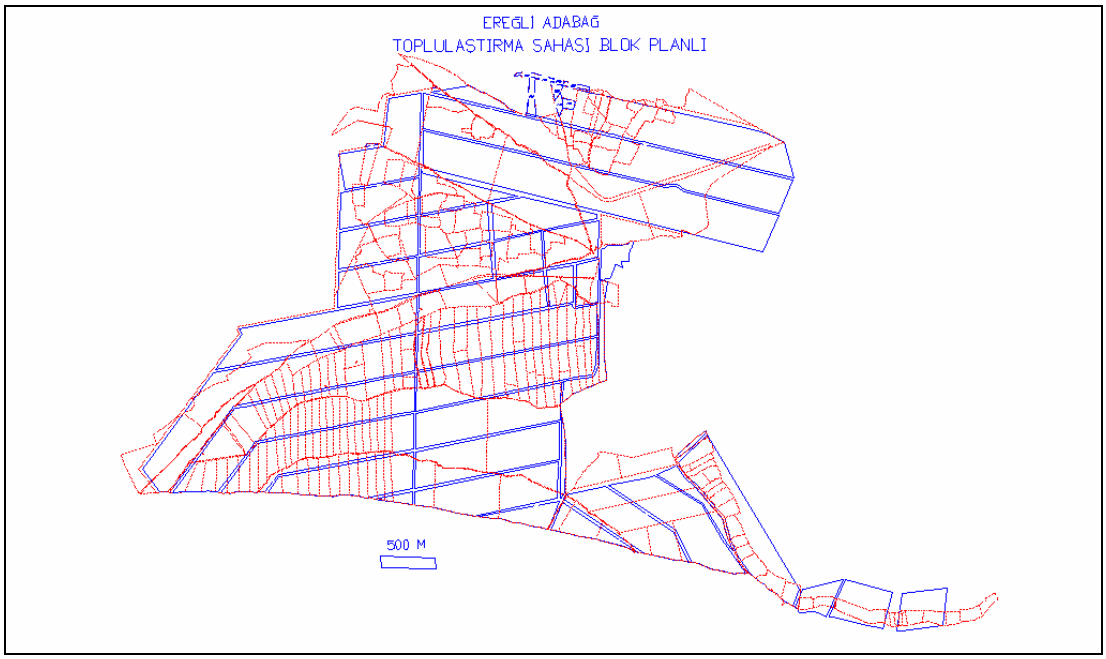
9.1.2.Verilerin toplaması

Proje alanını, kadastro parsellerini, dereceleri gösteren proje haritası ve işletmelerle daha önce yapılan mülakat formları köy hizmetleri drenaj amirliğinden temin edildi**.** Ağalar Köyünde 204 Çiftçiden 186 adedi ile mülakat yapıldığı tespit edilmiştir. Bu haritadan yararlanarak 1/5000 ölçeğindeki orijinal paftalar Ereğli kadastro müdürlüğünden alındı. Projeye dâhil olan kadastro parselleri tespit edildi ve liste haline getirildi. Bu listeler yardımı ile Ereğli Tapu Sicil Müdürlüğünden parsellerin metrekareleri, sahipleri temin edildi.

9.1.3.Büro çalışmaları ve hesaplamalar

Elde edilen kadastro paftaları sayısallaştırıldı, alanlar çevrildi. Elde edilen alanlar ile tapu sicilden elde edilen alanlar karşılaştırıldı. Tecviz dışında kalan hatalar düzeltildi. Devlet su işleri bölge müdürlüğünden daha önceden yapılan blok planlama

planları temin edildi. Bu planlar esas alınarak kadastro paftaları üzerine blok planlaması işlendi (Şekil.9.2).



Şekil 9.2 Ereğli Adabağ Arazi Toplulaştırma Sahası Blok planlaması yapılmış

Toplulaştırma sahasının derece haritaları temin edildi. Sahada derecelendirme komisyonunca Parsel Endeksleri 58,65 ve 71olmak üzere üç derece olduğu görüldü. Derece haritalarından yararlanarak parsellerin endeksleri (PE) tek tek hesap edildi.

Kadastro parselleri malikleri, alanları, cinsleri,parsel endeksleri ve blok alanları bilgisayar ortamına girildi.Ortak tesislere katılım oranı hesap edilerek işletmelere verilecek net miktarlar tespit edildi.OTKPO oranı %0,076759 dur.

9.1.4.Blok öncelikli modele göre dağıtım (Adabağ örneği)

Adabağ köyü toplulaştırma sahasında parseli bulunan işletmelerin AT-2 listelerinden yararlanılarak her işletmenin alan olarak büyük olan parselleri tespit edildi. Alansal olarak büyük olan bu parsellerin hangi bloklara tekabül ettiği bulundu ve AT-2 listelerinde, işletmelerin karşılarına tahsis edilecek blok numaraları yazıldı. Blok numaraları yazıldıktan sora işletmelerin sabit tesislerinin olup olmadığına bakıldı. Sabit tesisi olan işletme olmadığı için alanı büyük olan bloklardan yeni

parselleri verildi. Şayet işletmelerin sabit tesisi olsa idi bütün parselleri toplanıp sabit tesisinin olduğu bloktan yeni parseli verilecekti.

İşletmelerin yeni parselinin hangi bloktan verileceği belirlendi. İşletmelerin büyük parselleri blokların tam ortasına gelmedikleri zaman yani parsel iki bloğa da tekabül etmesi halinde ise hangi bloğa daha çok tarafı basıyorsa önce o bloktan verildi. Bilgisayar ortamında paket programlar yardımı ile İşletmelerin büyük parselinin olduğu bloktan verilmek suretiyle hak ediş miktarları bloklara tahsis edildi. İşletmelerin tamamı bu şekilde hak ediş sütunu sıfır olacak şekle getirildi. Bu esnada blokların bazılarında boş yerler kalmışken bazılarında da fazlalıklar oluşmuştur. Bu dengesizliği giderebilmek için öncelikle iki blokta da yer alan ama birine verilen parseller incelemeye alındı ve blok dengelemesi bu parseller yardımı ile yapılmaya çalışıldı. Bu çalışmaya rağmen blokların bazılarında tam bir dengeleme sağlanamamıştır. Bundan sora fazlalık olan bloklardaki kadastro parselleri tekrar incelendi ve bloğu dengeleyecek miktardaki işletmeler tespit edildi ve bu işletmeler o bloktan alınarak ikinci büyük parselinin olduğu bloğa tahsis edildi. Bu işlem bloklardaki eksik ve fazlalık miktarlar sıfıra yakın değerler haline getirilmiştir. Blokların tam sıfırlanması ise blok alanlarının oynayarak (artırarak ve azaltarak)sağlanmıştır.

Bloklar sıfırlandıktan sonra işletmelerin sahibi olduğu bütün parsellerin net parsel değer sayı miktarı toplandı ve verilecek bloğun parsel endeksi göz önünde bulundurularak alansal miktarı bulundu. Bu miktar kadar alan blok içinde eski kadastro parsellerinin konumsal sıralanışına göre işletmeye yeni parseli verildi.
İncelemeye aldığımız toplulaştırma sahasındaki hisseli parsel sahiplerinin hisselerinden ayrılması sonucu tarım yapmaya elverişli olmayan çok küçük parseller oluştuğunda parseller hisselerinden ayrılmayarak yeni parselasyon planında da hisseli verilmiştir. Ağalar Köyü arazi toplulaştırması projesinin blok öncelikli modele göre parselasyonu yapılmış yeni durumu (Şekil 9.3).de verilmiştir.

9.1.5.Blok öncelikli modele göre dağıtım sonuçlarının değerlendirilmesi

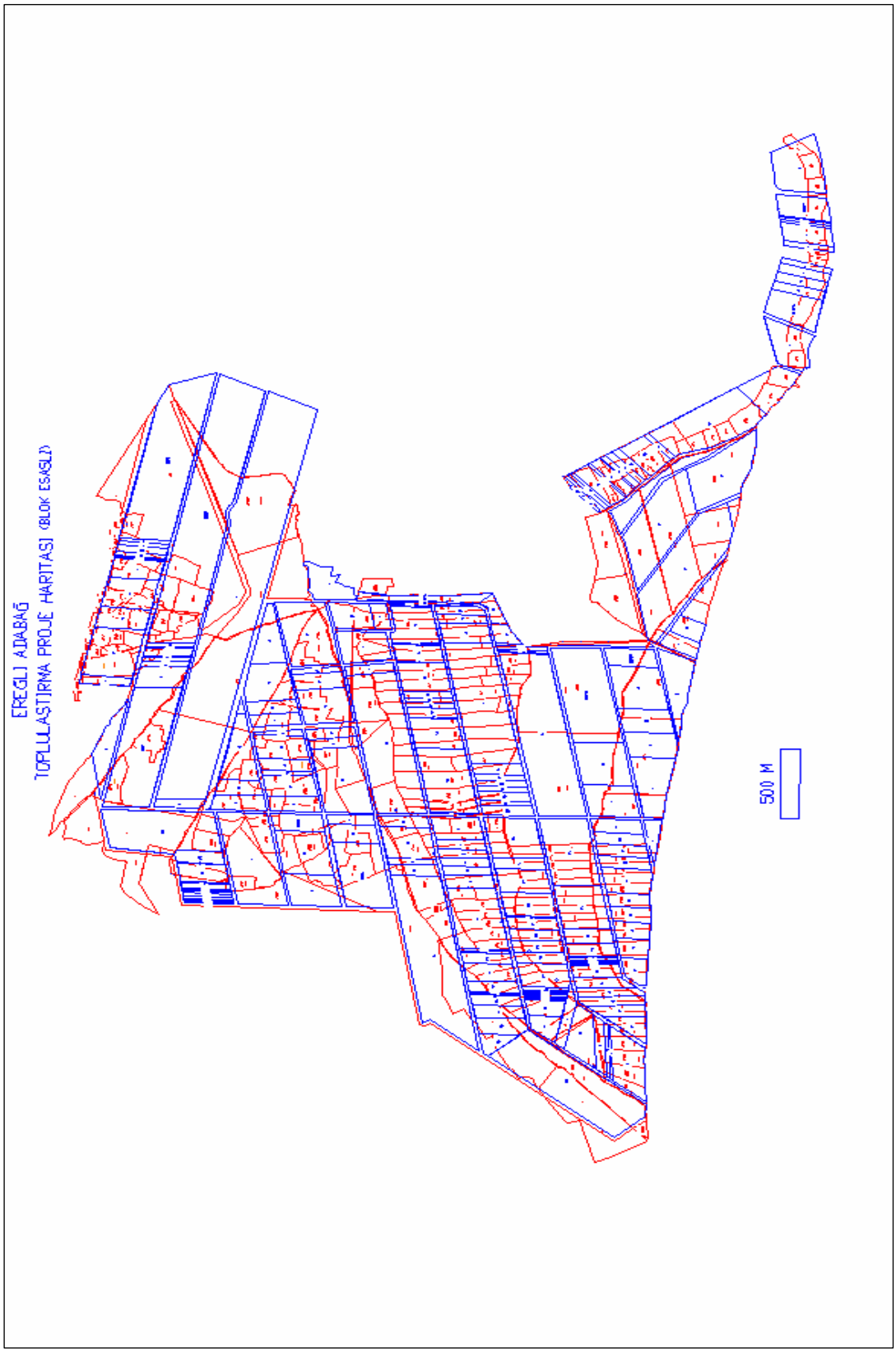
Ada bağ köyünde blok öncelikli modele göre yapılan dağıtım neticesinde 45 blokta 188 adet yeni parsel oluşmuştur. Dağıtım neticesinde oluşan yeni parsellerin

eski kadastro parsellerine göre azalma oranı 0,18 dir. Projede Yeni Parsel sayısının işletme sayısından az olduğu görülmektedir. Bunun nedeni ise hisseli parsel sahiplerinin hisseden ayrıldıktan sonra birleşecek başka parselleri olmadığı için ve kalan miktarlarının da tarım yapacak büyüklükte olmadığından dolayı hissedarlarından ayrılmayarak tekrar hisseli parsel verilmiştir.

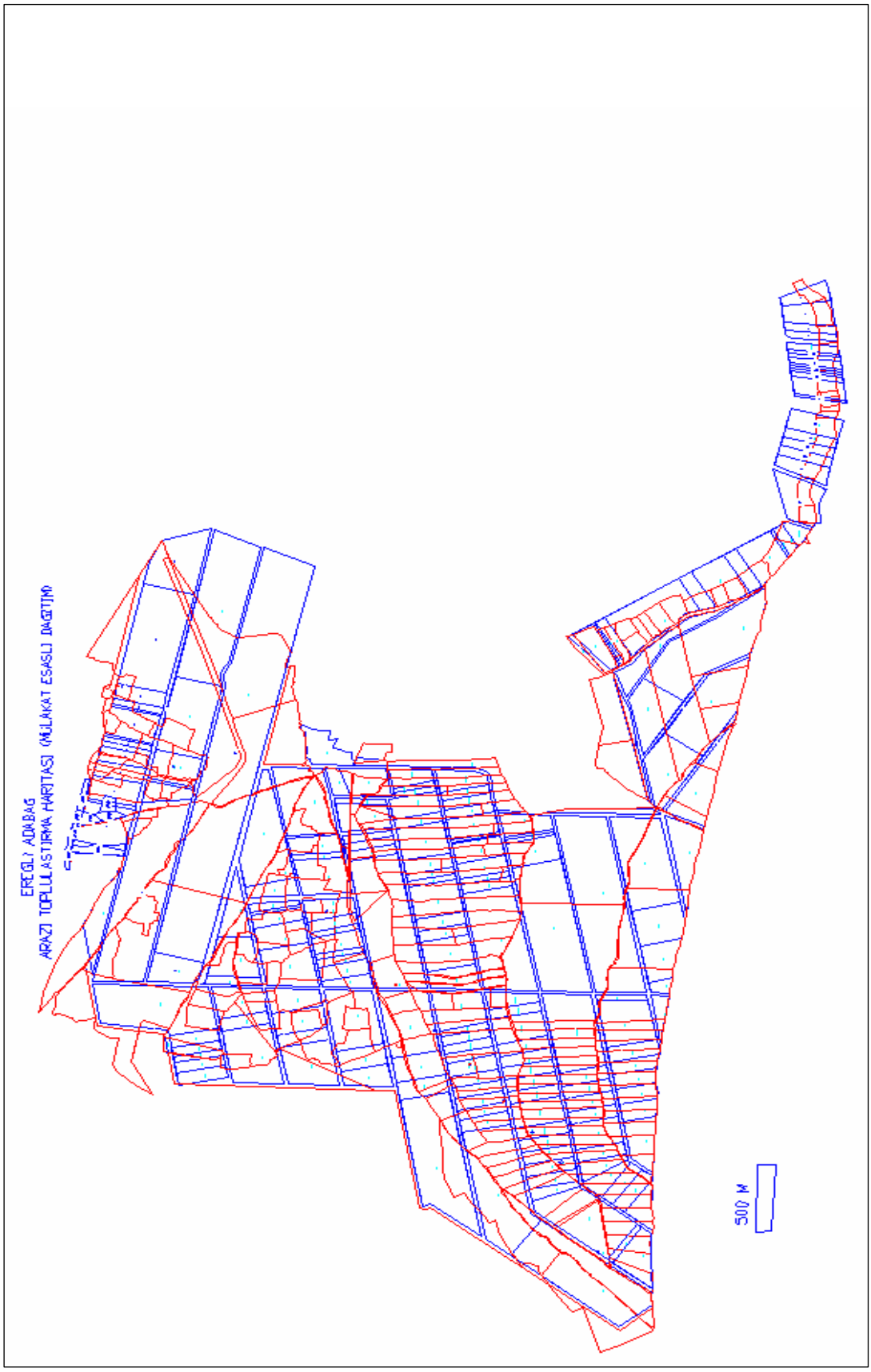
Toplulaştırma sahasında şahıslara ait kadastro parsellerinin ortalama parsel büyüklüğü 41225 m² dir. Blok öncelikli modele göre dağıtım yapıldıktan sonra oluşan parsellerin büyüklüğü 50691 m² olmuştur. Bu modele göre yapılan toplulaştırma neticesinde parsellerin büyüme yüzdesi % 22 dir.

Blok öncelikli modele göre yeni parselasyon planları oluşturulurken çiftçilerle yapılan mülakatların incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olmadığı için dağıtım süresi dediğimiz süre kısalmaktadır. Proje yapımcısını en çok zorlayan, işletmeleri memnun etmek adına yoran bir zaman dilimi bu yöntemde kullanılmamaktadır.

Yapılan işlem neticesinde işletmelerin yeni parselleri eski büyük kadastro parsellerine daha yakın yerlerden verildiği görülmüştür. Bu neticenin çiftçi memnuiyetinin artıracağı anlamına gelmektedir.



Şekil 9.3.Ağalar Köyü arazi toplulaştırması projesinin blok öncelikli modele göre parselasyonu yapılmış yeni durumu



Şekil 9.4 Ağalar Köyü arazi toplulaştırması projesinin mülakat esaslı modele göre parselasyonu yapılmış yeni durumu

9.2. Mülakat modeline göre dağıtım sonuçlarının değerlendirilmesi

Ada bağ köyünde klasik yöntemle(mülakat esaslı) yapılan dağıtım neticesinde 45 blokta 219 adet yeni parsel oluşmuştur. Parsellerde azalma oranı 0,05 dir. Toplulaştırma oranının düşük olması maliye arazilerinin, mera arazilerinin ve üç dört şahsa ait büyük çiftlik arazilerinin blok planlaması dolayısı ile bölünmüş olmasıdır.

Dağıtım esnasında işletmelerin yakın akrabaları ile ilgili vermiş oldukları mülakatlardaki yeni parsellerinin yan yana olmak istekleri göz önünde bulundurulmuş ve yerine getirilmeye çalışılmıştır. İşletmelerin eşleri ile veya çocukların anne veya babaları ile tek parselde birleşip hisseli olmak isteklerine ilerleyen yıllarda çıkabilecek hukuki problemler nedeni ile çok sıcak bakılmamıştır.

Yeni parselasyon planı oluşturulurken blok enlerinin çok uzun olması oluşan parsellerin ince ve uzun olmasına neden olmuştur. İşletmelerin uyarılmasına rağmen çiftçiler mülakatlardaki isteklerinden vaz geçmemişlerdir.

Toplulaştırma sahasında şahıslara ait kadastro parsellerinin ortalama parsel büyüklüğü 41225 m² dir. Mülakat esaslı klasik modele göre dağıtım yapıldıktan sonra oluşan parsellerin büyüklüğü 43515 m² olmuştur. Bu modele göre yapılan toplulaştırma neticesinde parsellerin büyüme yüzdesi % 5 dir.

Mülakat esaslı klasik modele göre yeni parselasyon planları oluşturulurken çiftçilerle yapılan mülakatların incelenmesi ve işletmelerin yakın akrabaları'(eşi, babası, annesi, kardeşleri ve tarlasını kullandığı diğer işletmeler) nın mülakatlarının değerlendirilmesi çok zaman almaktadır. Bu zaman proje yapımcısı için çok sıkıntılı bir zamandır. Çünkü projeci işletmelerin mülakat isteklerini yerine getirebilmek adına kendini, projeyi çok zorlamakta ve bunun sonucu da standartların dışında uygun olmayan parseller üretebilmektedir.

9.3.Yeni Parselasyon Planlarının Karşılaştırılması

Adabağ köyündeki şahıslara ait kadastro parsellerinin ilk durumlarına (Şekil 9.2) , blok öncelikli dağıtım modeli ile elde edilen parselasyon planları (Şekil 9.3) ve mülakat esaslı modele göre yapılan dağıtım sonucu elde edilen parselasyon planları (Şekil 9.4) esas alınarak işletmelere verilen parsel sayısı, ortalama parsel büyüklüğü, yeni parselasyon planlarının üretimleri zaman yönünden ve işletmelerin yakın

akrabaları'(eşi, babası, annesi, kardeşleri ve tarlasını kullandığı diğer işletmeler) nın durumlarının değerlendirilmesi karşılaştırılmıştır.

9.3.1 Parsel sayısı

Arazi toplulaştırma projelerinin en önemli amaçlarından bir tanesi işletmelerin dağınık, hisseli parçalarının birleştirilerek tek parça halinde verilmesini sağlamaktır. Araştırma yapılan Ada bağ köyünde şahıslara ait parsellerin eski ve yeni durumları (Şekil 9.2), (Şekil 9.3) ve (Şekil 9.4) İncelenmiş ve Çizelge 9.1deki durum ortaya çıkıştır.

Çizelge 9.1 Parsel sayısı yönünden incelenmesi

ESKİ PARSEL SAYISI	231
MÜLAKAT MODELİNE GÖRE YENİ PARSEL SAYISI	219
AZALMA YÜZDESİ	5
BLOK ÖNCELİKLİ MODELİNE GÖRE YENİ PARSEL SAYISI	188
AZALMA YÜZDESİ	18
YÜZDE FARKLARI	13

Çizelge 9.1'e göre toplulaştırmanın en büyük amaçlarından biri olan parsel sayısının azalması işlemi klasik modele göre %13 oranında bir azalma oluşurken, önerilen modele göre %18 bir azalma meydana gelmiştir. İki model arasında %13 lük bir azalma farkı meydana gelmiştir

9.3.2.Ortalama parsel büyüklüğü

Arazi toplulaştırma projelerinin diğer önemli amaçlarından bir tanesi de işletmelere ait tarlaların tarıma elverişli büyüklükler ve boyutlara getirilmesi işlemidir. Türkiye'de arazi parçaları yeteri büyüklükte oldukları zaman dahi en ve boy oranları çok uygun boyutlarda değildir. Çalışma alanında blok öncelikli dağıtım modelinde yapılan parselasyon neticesinde oluşan yeni parsellerde %22 lik bir

büyüme olmuştur. Mülakat esaslı dağıtımda ise %5 lik bir büyüme olmuştur. Blok öncelikli yöntemde, klasik yönteme göre %17 oranında yeni parsellerin daha genişlemiş olduğu tespit edilmiştir.

Araştırma yapılan Ada bağ köyünde parsel büyüklükleri (Şekil 9.2), (Şekil 9.3) ve (Şekil 9.4) incelenmiş ve Çizelge 9.2 ortaya çıkmıştır.

Çizelge 9.2 Ortalama parsel büyüklüğü yönünden incelenmesi

ESKİ DURUMDA ORTALAMA PARSEL GENİŞLİĞİ	41255 m²
MÜLAKAT MODELİNE GÖRE ORTALAMA PARSEL GENİŞLİĞİ	43515 m²
PARSEL GENİŞLİĞİNİN ARTMA YÜZDESİ	5
BLOK ÖNCELİKLİ MODELİNE GÖRE ORTALAMA PARSEL GENİŞLİĞİ	50691 m²
PARSEL GENİŞLİĞİNİN ARTMA YÜZDESİ	22
YÜZDE FARKLARI	17

9.3.3.Yeni parselasyon planlarının üretim süreleri

Mülakat esaslı modelde çiftçilerle görüşülüp onların neler istediği bilgilerini almak arazi toplulaştırma işlerinin en zor safhalarından bir tanesidir. Öncelikle mülakatların yapılacağı herkesin gelebileceği bir mekân bulunmalıdır. İstenen niteliklerde yerlerin bulunması hayli güç olmaktadır Mülakat yapılacak süreler içinde mesai şartlarına uymadan sürekli orada bulunmak gerekmektedir. Burada bulunulduğu esnalarda barınma ve temel ihtiyaçların karşılanması bir hayli zor olmaktadır. Mülakat esaslı modelde zor şartlarda işlerin hacmine göre değişen ama Adabağ köyünde yirmi beş gün toplulaştırma sahasında olmak üzere otuz beş gün gibi bir süre kaybedilmiştir. Bu durumda hem proje grubunu çok olumsuz motive etmiş, proje maliyetini artırmıştır. Ayrıca süreyi de uzattığı için proje geç bitmiş ürünlerin ülke ekonomisine katılımları gecikmiştir. Bütün bu olumsuzluklarının yanında devlet projeci firmaya yüklü bir meblağa mülakat alma ücreti ödemiştir. Arazi toplulaştırma projelerinde işin başlangıcında bitişine kadar geçen süreyi dokuz

ana başlık halinde değerlendirildiğinde klasik model ile blok öncelikli model arasındaki farklılıklar Çizelge 9.3 gösterilmiştir.

Çizelge 9.3 üretim süreleri ve maliyet yönünden incelenmesi

İŞİN ADI	**Mülakat Esaslı Model**	**Blok Öncelikli Model**
Verilerin Toplanması	Aynı Sürede	Aynı Sürede
Büro Çalışması ve Hesaplamalar	Aynı Sürede	Aynı Sürede
Derece Askısı ve İtirazlar	Aynı Sürede	Aynı Sürede
Mülakatların Duyurulması ve Alınması	**25 gün**	**Yok**
Mülakatların Değerlendirilmesi	**10 gün**	**Yok**
Yeni Parselasyon Planlarının Üretilmesi	Aynı Sürede	Aynı Sürede
Askı ve İtirazlar	Aynı Sürede	Aynı Sürede
İtirazların Değerlendirilmesi	Aynı Sürede	Aynı Sürede
Planın Kesinleşmesi ve Tescil işlemleri	Aynı Sürede	Aynı Sürede

9.3.4. İşletmelerin akrabaları ile durumlarının değerlendirilmesi

Arazi toplulaştırma işlemlerinin en büyük amaçlarından biri işletmelerin sahibi oldukları, kullandıkları veya ilerleyen tarihlerde miras yolu ile edinilerek kullanacakları arazi parçalarını birleştirmektir. Mülakat esaslı dağıtım modelinde kısmen bu işlem başarılmaktadır. Tamamında başarılı olamamanın nedeni ise veraseten intikal edilecek tarlaların intikal işlemlerinin yapılmamasıdır. İşletmeler mülakatlarında bu isteklerini dile getirseler de resmi belge ile belgeleyemedikleri için bir işlem yapılamamaktadır. Bu modelde işletmelerin ihmalinden yapılamaz iken önerilen blok esaslı modelde projeci tarafından yapılamamaktadır. Çünkü projeci işletmelerin birbiri ile ilişkilerini kuramamaktadır.

9.4.Yeni Parselasyon Planlarının Üretim Modellerinin Genel Karşılaştırılması

Klasik dağıtım modeli ve önerilen blok öncelikli modelleri incelenen dört kriteri Çizelge 9.4 de avantajlı dezavantajlı şeklinde incelenmiştir.

Çizelge 9.4 Modellerin genel karşılaştırılması

Karşılaştırma Kriterleri	**Mülakat Esaslı Model**	**Blok Öncelikli Model**
Parsel Sayısı		AVANTAJLI
Ortalama Parsel Büyüklüğü		AVANTAJLI
Yeni Parselasyon Planlarının Üretim Süreleri		AVANTAJLI
İşletmelerin akrabaları ile durumlarının değerlendirilmesi	AVANTAJLI	

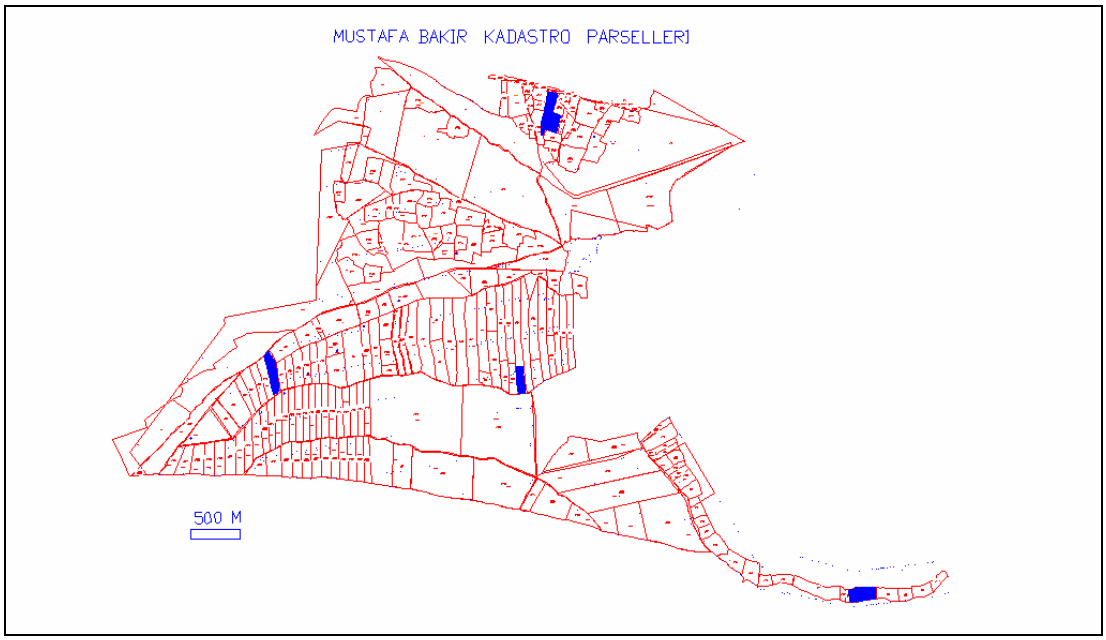
9.5.İşletme Bazında İrdeleme

Uygulama alanında örnek teşkil edecek şekilde on tane işletme seçilmiş ve eski parselleri, mülakat esaslı dağıtımda yeni parsel sayısı ve blok öncelikli dağıtımda yeni parsel sayı miktarları Çizelge 9.5 belirtilen şekilde ortaya çıkmıştır.

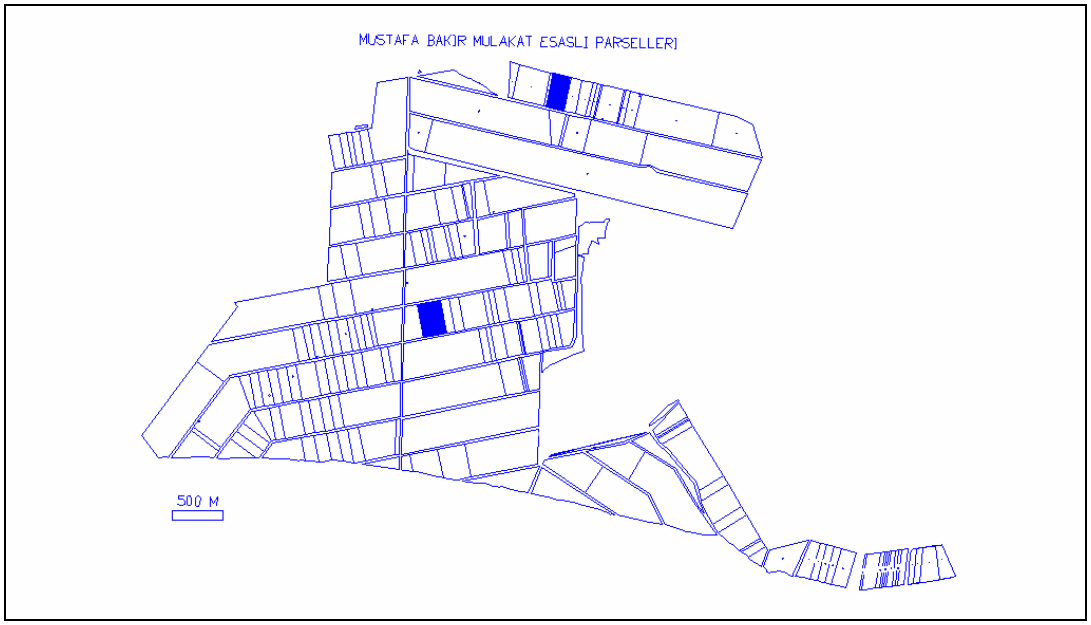
Çizelge 9.5 İşletme bazında irdeleme

İşletme No	Soyadı Adı	Kadastro Parseli Sayısı	Mülakat Esaslı Dağıtımda Yeni Parsel Sayısı	Blok Öncelikli Dağıtımda. Yeni Parsel Sayısı
3	Akbey Cemil	5	2	1
27	Bakır Mustafa	7	2	1
35	Belkaya Makbule	2	2	1
66	Erel Dilek	2	3	2
71	Eryılmaz Mehmet	9	4	1
99	Gökçe Mustafa	4	3	1
126	Kodal Orhan	3	2	1
135	Meriç Mahmut	6	2	1
146	Özgül Ferdane	1	1	1
166	Sırım Hacı Hüseyin	2	2	1

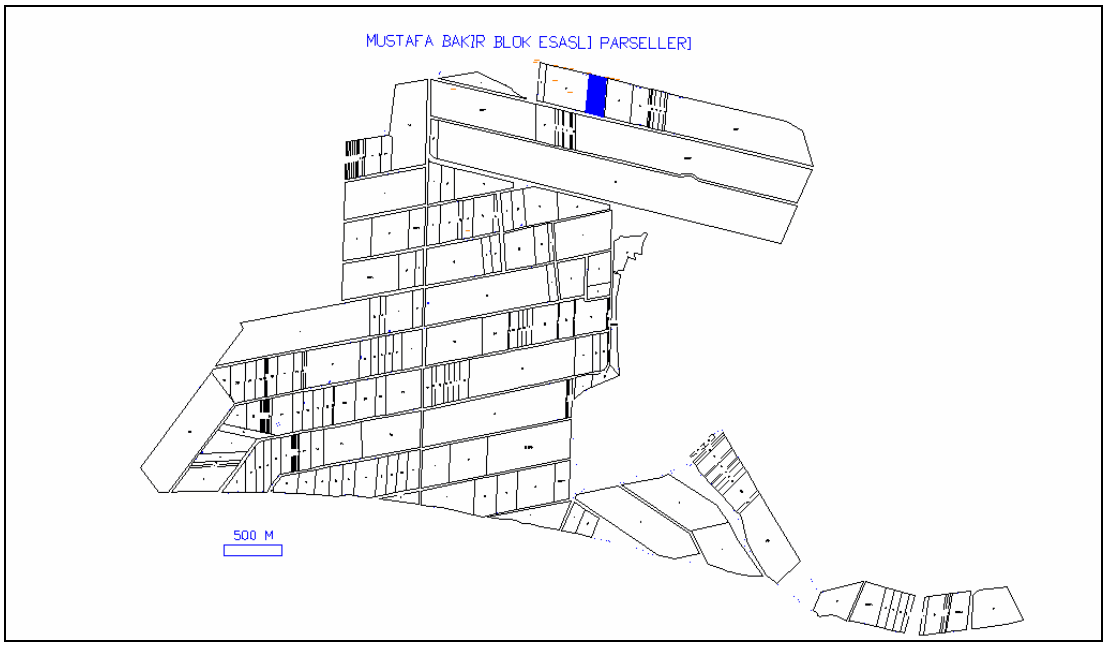
İşletmelerden Mustafa Bakır'ın kadastro parsellerinin durumları (Şekil 9.5)de, mülakat esaslı dağıtımda yeni parselleri (Şekil 9.6) de ve blok öncelikli dağıtımda yeni parselleri (Şekil 9.7). de taralı olarak gösterilmiştir.



Şekil 9.5. Mustafa Bakır'ın kadastro parsellerinin durumları

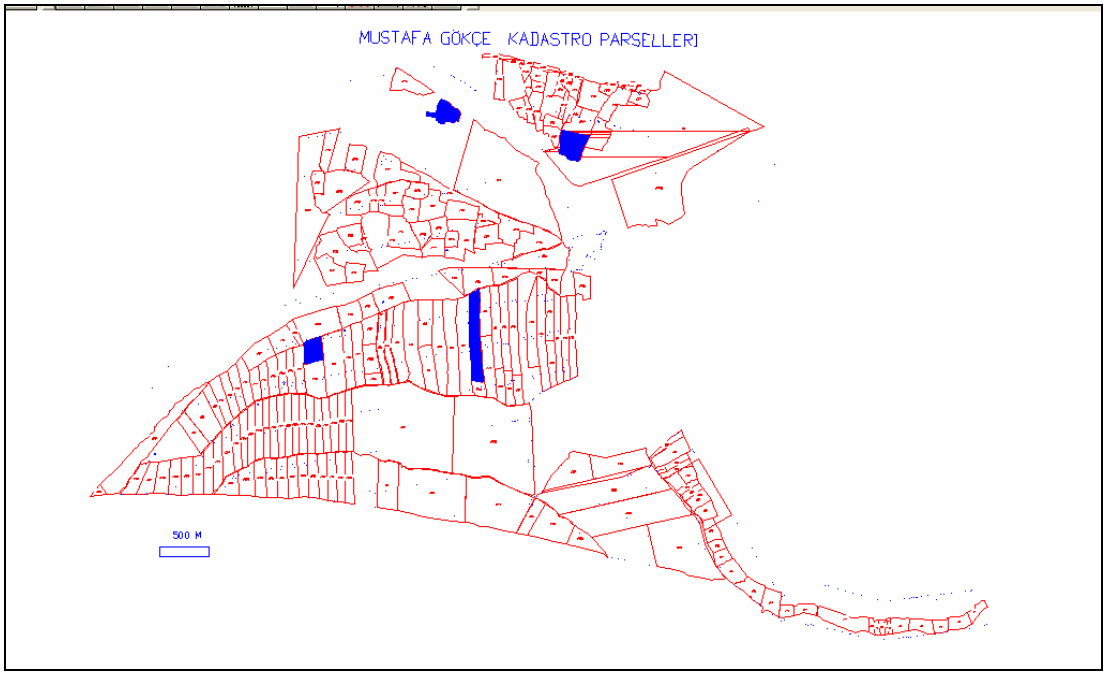


Şekil 9.6 Mustafa Bakır'ın mülakat esaslı dağıtımda yeni parselleri

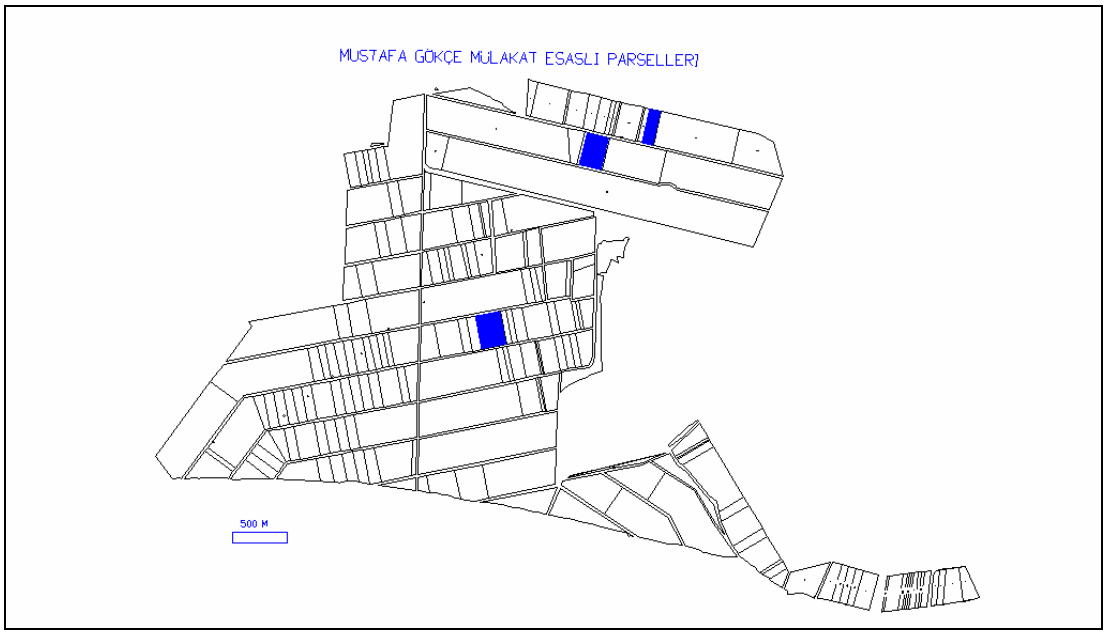


Şekil 9.7 Mustafa Bakır'ın blok öncelikli dağıtımda yeni parselleri

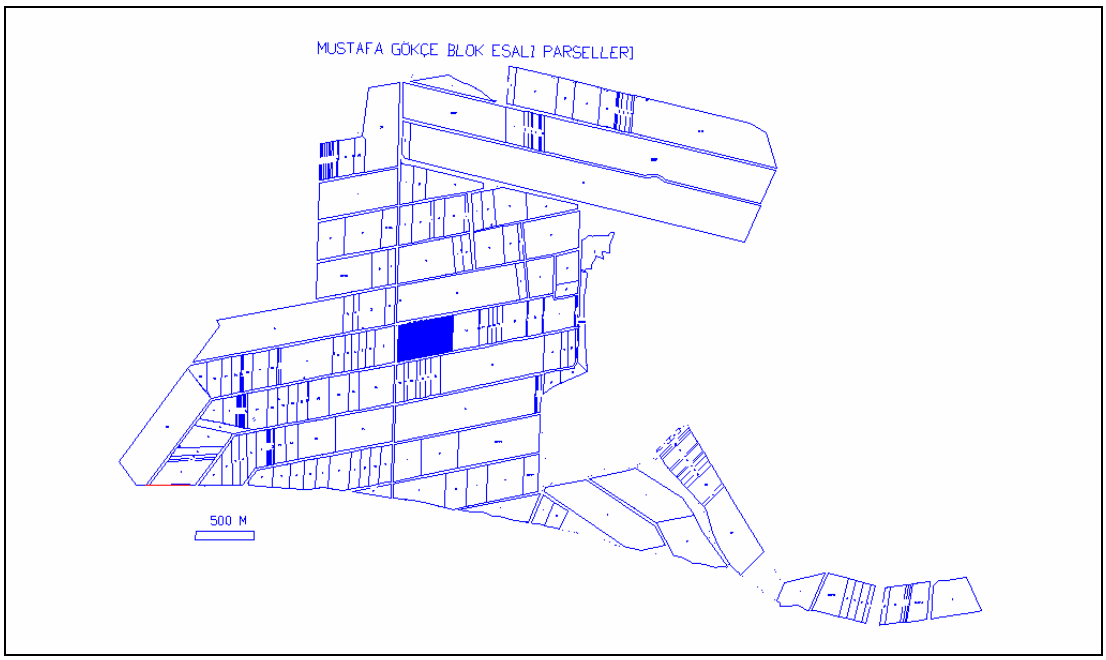
İşletmelerden Mustafa Gökçe'nin kadastro parsellerinin durumları (Şekil 9.8) de, mülakat esaslı dağıtımda yeni parselleri (Şekil 9.9) ve blok öncelikli dağıtımda yeni parselleri (Şekil 9.10) da taralı olarak gösterilmiştir.



Şekil 9.8 Mustafa Gökçe'nin kadastro parsellerinin durumları



Şekil 9.9 Mustafa Gökçe'nin mülakat esaslı dağıtımda yeni parselleri



Şekil 9.10 Mustafa Gökçe'nin blok öncelikli dağıtımda yeni parselleri

9.6.Anket Sonuçları

Adabağ köyünde yapılan anket çalışmasında ise; Toplulaştırma yapılan sahada tarlası olan çiftçilerden otuz altısı ile görüşülmüştür. Görüşülen çiftçilerin tamamı toplulaştırma işleminden memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Örnek olarak seçilen işletmelerle özellikle görüşülmeye çalışılmış ama Cemil Akbey ve Mehmet Eryılmaz ile görüşülememiştir. Anket yaptığımız işletmelere önerilen modele göre üretilen parselasyon haritasında yeni yerleri gösterilmiştir. İşletmelerden yirmi üç tanesi blok öncelikli modele göre üretilen yeni parsellerini çok beğenmiştir. Çiftçilerden on iki tanesi her iki metotla elde edilen parsellerinin durumundan da memnun olacağını ve fark etmeyeceğini söylemişlerdir. İşletmelerden sadece Mustafa Bakır kendisi için mülakat modeline göre oluşan iki parselinin olmasının daha avantajlı olduğunu Çünkü pancar ekimi için iki parsele ihtiyacı olduğunu söylemiştir.

10.SONUÇ

Türkiye de arazi toplulaştırma işlemleri 1979 yılından beri klasik metot dediğimiz mülakat esasına dayalı yöntemle ATT ne göre yapılmıştır. Günümüz dede hala bu metotla devam edilmektedir. Şu günlerde Tarım Arazilerinin Korunması Ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğü Taslağı hazırlanmış, tüzük maddelerine göre son şekiller verilmek üzeredir. Tüzük taslağı incelendiğinde birçok olumlu maddenin olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle bir an önce hazırlanıp uygulamaya konulması gerekmektedir.

Gelişmiş Avrupa ülkelerinde arazi toplulaştırmasını özel kanunlarla başlanılmış ve uygulamalarda kazanılan tecrübelerle bu kanunlar kısa aralıklarla geliştirilmiştir. Her ülkenin kendi özellikleri ve imkânlarına göre benimsediği özel kanun hükümleriyle yürüttüğü arazi toplulaştırma uygulama programı ve metotları mevcuttur. Bunların ülkemizdeki şartları göz önünde bulundurmak suretiyle, kendi tarımsal üretim bünyemize uygun olan, başka bir değişle diğer ülkelerde denenmiş olan toplulaştırma kanun ve usullerinden kazanılan tecrübelerinden faydalanılarak en uygun uygulama yöntemleri tespit edilmelidir.

Ülkemizde, arazi toplulaştırılmasının, kuruluş kanunları içerisinde yer verilen birkaç madde ile çağdaş düzeyde uygulanması mümkün görülmektedir. Bu sebeple toplulaştırmanın temel görüş ve prensiplerine detaylı şekilde aksettirici esaslı hükümleri ihtiva eden bir arazi toplulaştırma kanununa ve bunun uygulama detay ve metotlarını belirleyen yönetmeliklere ihtiyaç duyulmaktadır.

Adabağ köyünde **y**eni parselasyon planlarının üretim modelleri karşılaştırılması yapılmıştır., Çiftçi isteği göz önünde bulundurularak yapılan dağıtım çalışmaları ile çiftçi isteklerinin göz önünde bulundurulmadan bütün parsellerini en büyük parselin olduğu blokta verilerek yapılan blok öncelikli dağıtım modeline göre yapılan çalışmalar paresel sayısı, ortalama parsel büyüklüğü, zaman yönünden ve işletmelerin akrabaları ile durumlarının değerlendirilmesi ana başlıkları ile karşılaştırılmıştır.

Adabağ köyünde toplulaştırma sahasında 231 adet eski kadastro parseli varken mülakat modeline göre yapılan dağıtımda parsel sayısı 219 a düşmüştür. Blok esaslı modele göre ise bu sayı 188 olmuştur. Parsel sayılarındaki azalma oranları ise

mülakat modelinde %5, blok esaslı modele göre ise azalma %18 dir. Bu sonuçta blok esaslı modelin azalma yüzdesi daha fazla olduğu için daha tercih edilebilir bir model olduğunu ortaya koyar. İşletme başına düşen ortalama parsel sayısı bir hatta birden daha düşük olarak elde edilmiştir. Bu sayılarda arzulanan bir sonuçtur.

Modelleri ortalama parsel büyüklüğü açısından incelenip değerlendirildiğinde ise mülakat modeline göre yapılan dağıtımda parsel büyüklüğü %5 artarken, Blok esaslı modele göre ise bu oran %22 ye çıkmıştır. Parsel büyüme oranları arasındaki farkta %17 oranındadır. Bu miktarda blok esaslı modelin daha avantajlı bir model olduğunu göstermektedir.

İncelenen iki model işlem süreleri yönünde incelendiğinde ise Mülakat esaslı modelde mülakatlar alınıp değerlendirme işleri için her toplulaştırma işleminde ortalama bir ay gibi bir süre geçmektedir. Bu süre blok öncelikli modelde olmayacağı için işlemlerin çabuk bitirilmesine sebep olacaktır. İşletmelerin bütün tarlalarının büyük parselinin olduğu bloktan vererek yeni parselasyon planının elde edilmesi ile kısa sürede birçok proje üretilecektir. Bu da tarım arazilerinin bir an önce daha verimli bir şekilde ülke ekonomisi nine katılmasını sağlayacaktır. Bu sonuçta blok esaslı modelin uygulanması için en önemli sebeplerden bir tanesidir.

Mülakat esaslı model ile blok öncelikli modeli işletmelerin yakın akrabaları ve tarlasını kullandığı diğer işletmelerin tarlalarının beraber değerlendirme yönünden incelendiğinde ise mülakat modelinin avantajlı olduğu görülmektedir.

Çiftçilere büyük parselin olduğu bloktan tüm parsellerinin toplanıp verme işleminde planlamayı yapanın projeye etkisi azaltılmıştır. Çiftçilerin kısa vadeli olumsuz düşüncelerden dolayı parsellerin parçalı bırakılması engellenmiştir. Dolayısı ile daha yüksek toplulaştırma oranı elde edilmektedir.

Bütün bu yapılan çalışmalar ve kurulan modeller sonucunda optimizasyon çalışmalarının önemi ortaya çıkmıştır. Projenin yürütülmesinde ortaya çıkan problemleri çözüp, projeyi düzenli bir şekilde devam ettirip boşa zaman geçirmeden en kısa sürede en optimum sonuca ulaşmayı sağlayan bu çalışmalar projenin uygulanması süresince ve maliyetine etkilidir. Proje üzerine yapılan bu etkiler ile beklenen kırsal kalkınma sağlanır ve ülke ekonomisinde de olumlu etkileri görülür.

Her ne kadar yönetmelikte Mülakata dayalı model uygulanılması önerilmekte ise de, yapılan araştırmada Blok öncelikli dağıtım modelinin iyi sonuçlar verdiği

görülmektedir. Ereğli Adabağ köyünde toplulaştırma sahasında tarlası bulunan Çiftçiler ile dağıtım sonra yapılan anket çalışması bunu doğrulamaktadır.

11.KAYNAKLAR

24.09.1979 tarih ve 7/ 18231 sayılı Arazi Toplulaştırma Tüzüğü (ATT)

30.11.1984 tarihinde yürürlüğe giren' 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu

3.7.2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğü Taslağı

Anonymous, 2005 a

Anonymous,2005 b

Avcı,M.,A New Approach Oriented To New Reallotment Model Based On Block Priority Method İn Land Consolidation,Journal Of Agriculture And Forestry 23 (1999)451-457 Tubitak,Ankara

Ayten,T., ÇAĞLA,H., AKKUŞ,S., BAŞÇİFTÇİ,F., YILMAZ,S.A., YALÇIN,B., Kırsal Alan Düzenleme Projelerinde Blok Planlamasından Ve Derecelendirme Haritalarından Doğan Sorunlar 11 Harita Kurultayı,Ankara,2007

Ayten,T.,Arazi Toplulaştırma Projelerinde Mülakat'a Dayalı Modelin İncelenmesi S.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü,Yüksek Lisans Semineri ,Konya

Banger,G.,Doğan,S., Arazi Toplulaştırma Projelerinde Arazi Bilgi Sisteminin Kurulması,10 Harita Kurultayı,Mart 2005 ,Ankara.

Bayram, M., Erkan, H. Ve Yıldız, S., Türkiye'de Arazi Toplulaştırması, inceleme komisyonu, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 1999.

Çay,T.,Arazi Düzenlemesi Çalışmalarında Proje Planlaması Ve Yönetimi,Expres Yayınları,Konya ,1996

Çay,T.,2001.Arazi Düzenleme Mevzuatı,Petek ofset Yayınları,Konya.

Çay,T., Ayten,T., İşcan,F., İnam,Ş., Çağla,H.,Konya da Yapılan Arazi Toplulaştırma Projelerinde Uygulama Problemleri, Türkiye de Arazi Toplulaştırma Sempozyumu,Eylül 2005,Konya

Çay, T, Ayten,T., Işcan,.F.,An Investigation of Reallocation Model Based on Interview in Land Consolidation XXIII International FIG Congress 8-13 October 2006, Münich-GERMANY

Demirel, Z. 1987. Arazi Toplulaştırması Sürecinde Bilgisayar Destekli Çalışmalar. Prof. Burhan Tansuğ Fotogrametri ve Jeodezi Sempozyumu, HKMO Yayını, 8-9 Ekim, İstanbul

Erkan,H.,Arazi Toplulaştırma ders notları,Konya,1985

Erkan,H.,2005.Arazi Yönetimi-Toplulaştırma İlkeleri,Türkiye de Arazi Toplulaştırma Sempozyumu,Eylül 2005,Konya.

Hoisl, R., 1984. Computergestützte Neuverteilung bei der Flurbereiningung, Vermessungwesen und Rauordnung, H.1, Bonn.

İnceyol,Y.,2000,Güneydoğu Anadolu Projeleri'nde (GAP) Yapılan Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Koordinasyon ve Planlama Sorunları, S.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü,Yüksek Lisans Tezi ,Konya

İşcan,F.,2005,Arazi Toplulaştırmasında Optimizasyon,S.Ü.Fen Bilimleri Enstitüsü,Doktora Semineri,Konya

KAYAOĞLU,H., Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toplulaştırma Çalışmaları

Yasal Dayanak Sorunlar Ve Çözümler, Türkiye de Arazi Toplulaştırma Sempozyumu, Eylül 2005,Konya.

Riemer, H.G., 1984. Automationsgestützte Wert-und Zuteilungsberechnung in der Flurbereinigung, Schriftenreihe der ArgeFlurb, Landesamt für Flurbereiningung und Siedlung Baden,-Württemberg, Stuttgart.

Sert,A.,2000,Bilgisayar Ortamında AT ve TİGH Projelerinin Hazırlanması Ve Haritacılık Bilgileri,Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Sulama Daire Başkanlığı Yayınları,Ankara.

Takka,S.,1993.Arazi Toplulaştırması,Kültür Teknik Derneği Yayınları No:1,Ankara.

Tartar,M., Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Mülkiyet Miras Ve Tescil Kavramları Ve Karşılaşılan Sorunlar, Türkiye de Arazi Toplulaştırma Sempozyumu,Eylül 2005,Konya.