



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAMULAŞTIRMA AMAÇLI ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

Turgut AYTEN

DOKTORA TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

2015
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

DOKTORA TEZİ

KAMULAŞTIRMA AMAÇLI ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

Turgut AYTEN

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Tayfun ÇAY

2015, 239 Sayfa

Jüri
Doç. Dr. Tayfun ÇAY
Prof. Dr. Cemal BIYIK
Doç. Dr. M. Çağlar MEŞHUR
Doç. Dr. Mustafa ATASOY
Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM

Türkiye Cumhuriyeti Devleti hızla artan nüfusuna iş imkânı sağlayabilmek, kırsal ve kentsel alanda hayatlarını sürdüren insanların sosyal yaşam kalitelerini artırabilmek, kişi başına düşen milli geliri artırıp, sanayi ve teknolojik anlamda kalkınabilmesi için çeşitli yatırımlar yapmak zorundadır. Türkiye'de kamu kurum kuruluşlarında çalışan üst düzey yöneticiler yeni karayolları yapmak, mevcut karayolları standartlarını yükseltebilmek için bölünmüş yola dönüştürmek, yüksek hızlı tren, demiryolu, enerji iletim hatları, içme suyu, sulama suyu hattı gibi hat projelerini ve kırsal alan düzenlemelerini öncelik verip bitirmek zorundadır. Bu projelerin büyük çoğunluğu kırsal alanlarda uygulama alanı bulmaktadır ve ihtiyaç duyulan alanlar kamu yararı gözeterek kamulaştırma yoluyla elde edilmektedir. Türkiye'de halen uygulanmakta olan kamulaştırma da devletin yatırım için ihtiyaç duyduğu araziler sahiplerine sorulmadan ve başka çözüm yolları aranmadan zorla elde edildiği için, işlemi yapanın da işleme tabi tutulanın da memnun olmadığı bütün araştırmalarda tespit edilmiştir.

Bu çalışmada Türkiye'de kamu kuruluşlarının kamu yatırımlarını yapabilmek için gerekli olan arazilerin edinim yolları ve karşılaşılan problemler araştırılmıştır. Gerekli olan arazilerin başka yollarla yani arazi toplulaştırma yoluyla edinilmesinin hukuki boyutları, yapım süreci, mali boyutları Konya –Ankara yüksek hızlı tren hattının geçtiği Konya Kadınhanı Kolukısa ve Sarıkaya kırsal alanına geometrik, yaşayan insanlara ekonomik, sosyolojik etkileri ve sonuçları incelenmiştir. Elde edilen sonuçlara göre kamulaştırma yapan kurum ve kuruluş yetkilileri ile Kolukısa ve Sarıkaya mahallesinde yaşayan vatandaşlarla anket çalışması yapılmıştır.

Anahtar kelimeler: Kamulaştırma, arazi toplulaştırma, kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma, sürdürülebilir kırsal kalkınma, yüksek hızlı tren hattı

ABSTRACT

Ph.D THESIS

LAND CONSOLIDATION FOR NATIONALIZATION PURPOSE

Turgut AYTEN

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF DOCTOR OF PHILOSOPHY
IN GEOMATIC ENGINEERING

Advisor: Assoc. Doç. Dr. Tayfun ÇAY

2015, 239 Pages

Jury

Assoc. Prof. Dr. Tayfun ÇAY
Prof. Dr. Cemal BIYIK
Assoc. Prof. Dr. M. Çağlar MEŞHUR
Assoc. Dr. Mustafa ATASOY
Asst. Prof. Dr. Şaban İNAM

The Republic of Turkey must make various investments in order to provide job opportunities for the growing population, improve social life standards of the people living in urban areas, increase the national income per capita, and develop in industrial and technological sense. Senior managers working in public institutions in Turkey must give priority to make new highways, convert the present roads to highways to raise the standards, make high speed train railways, power transmission lines, drinking and irrigation water projects and rural land regulations, and finish them. Most of these projects have application place in rural areas and the required lands have obtained from nationalization by considering public benefit. Since the nationalization currently applied by state is performed without asking the owners of the lands and having the lands under compulsion without trying to find any other ways of solution, dissatisfaction of both applicators and the owners of consolidated lands have found out according to the investigations. Since the nationalization still applied in Turkey is performed by obtaining the lands that are needed for investment by force without asking the land owners and without seeking other solutions, both of the sides who are applying the nationalization and who are applied are not satisfied is found out in all investigations.

In this study, the ways of obtaining land for making investments of public organizations and problems faced in Turkey are searched. Legal aspects of the other ways of land acquisition –land consolidation– the performing process, the financial aspects, geometric effects to the Kadınhanı Kolukısa and Sarıkaya rural areas where Konya-Ankara high speed rail line passes, socio economic effects to the people living in the area are investigated. Officials of nationalization organizations and institutions, and citizens living in Sarıkaya and Kolukısa neighbourhood were conducted a questionnaire according to the obtained results. According to the obtained results a survey was conducted on the officials of the institutions that made nationalization and citizens live in Kolukısa and Sarıkaya neighbourhood.

Keywords: Nationalization, land consolidation, land consolidation for nationalization purpose , sustainable rural development, high speed train line

ÖNSÖZ

Türkiye gelişmiş Avrupa ülkelerinin seviyesine gelebilmesi için bir an önce altyapı projelerini tamamlaması gerekmektedir. Bu ezberlerinden bir tanesi de kamunun mülk edinme yöntemlerinden kamulaştırma işlemleridir. Türkiye için mesaisini harcayan kamu kurum ve kuruluşlarının yetkilileri İlgililerinin tamamını mutsuz eden kamulaştırma işlemlerini ilk çözüm yolu olarak görmeden başka çözüm yollarını yani arazi toplulaştırma yöntemini denemelidirler. Bu tercihleri sayesinde altyapı çalışmalarına ödenecek kamulaştırma bedellerini toplulaştırma projelerine harcayarak, ülke kaynaklarını da doğru kullanarak kırsal kalkınmaya da katkı sağlamış olacaklardır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan yetkililere ışık tutması ümidiyle bu çalışmam süresince, tez danışmanlığımı üstlenen ve çalışmanın her aşamasında bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren, mesai şartlarını hiç göz önünde bulundurmadan her türlü konuda yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen sayın hocam Doç. Dr. Tayfun ÇAY'a sonsuz saygı ve teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışması sırasında değerli bilgileri ile beni yönlendiren Tez İzleme Komitesindeki hocalarım, Yrd. Doç. Dr. Sayın Şaban İNAM ve Doç. Dr. Sayın Mehmet Çağlar MEŞHUR'a çok teşekkür ederim.

TİK Komisyonu toplantılarına katılıp önerileriyle destekleyen değerli bölüm hocalarıma, Devlet Demiryolu Genel Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Konya Kadastro Müdürlüğü Konya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Botaş başta olmak üzere, anketlerin yapılandırılması ve cevaplandırılmasında destek sağlayan kurumlar ile mühendis, tekniker, teknisyen ve idarecilerine, Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri halkına, anket çalışmalarına katılan çok sevgili öğrencilerime teşekkür ederim.

Çalışmamı, doktora çalışmalarım süresince büyük bir sabırla beni destekleyen sevgili eşim, meslektaşım Demet'e, sevgili kızlarım Buket ve Tuğçe'ye, dualarını eksik etmeyen anneme ithaf ediyorum.

Ayrıca bu zorlu süreçte çok değerli fikirleriyle bana katkı sağlayan, burada ismini sayamadığım çok değerli arkadaşlarım ve dostlarıma ve Selçuk Üniversitesindeki çalışma arkadaşlarıma da çok teşekkür ederim.

Turgut AYTEN
KONYA–2015

İÇİNDEKİLER

ÖZET iii
ABSTRACT iv
ÖNSÖZ v
İÇİNDEKİLER vi
SİMGELER VE KISALTMALAR x
1. GİRİŞ 1
1.1.Kamu Yararı 3
1.2.Toplum Yararı 4
2.KAYNAK ARAŞTIRMASI 6
3.MATERYAL METOD 25
3.1.Kamulaştırma 25
3.1.1. Kırsal alanda uygulanan projeler için kamulaştırma işlem sırası 26
3.1.2. Günümüzde kamulaştırmanın yasal dayanakları 29
3.1.2.1. T.C. Anayasası'nda kamulaştırma 29
3.1.2.2. 2942 ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunları 30
3.1.3.Avrupa ülkelerinde kamulaştırma çalışmaları 31
3.1.4.1. Kamulaştırma işlemlerinde taşınmazın bedel tespit sorunları 42
3.1.4.2.Kırsal alanda arazilerin parçalanma sorunları 58
3.2. Arazi Toplulaştırma 44
3.2.1. Arazi toplulaştırmanın tanımı 44
3.2.2.Arazi toplulaştırmanın faydaları 44
3.2.2.1. Kırsal alanlarda bilginin ve bilgi teknolojilerinin kullanımı 44
3.2.2.2. Kırsal sanayinin kurulması 45
3.2.2.3. Çölleşme sorunlarının düzeltilebilir hale gelmesi 47
3.2.2.4. Mera alanlarının kontrol altına alınması ve geometrik şekillerinin iyileştirilmesi 47
3.2.2.5. Doğanın korunması 49
3.2.2.6. Kamulaştırma bedeli ödenmesi yerine arazi temini (trampa) 49
3.2.2.7. Fiziki tesislerin neden olduğu parçalanmaların önlenmesi 50
3.2.3.Arazi Toplulaştırma İşlemleri İle Sağlanan Mali Kazanımlar 51
3.2.4. Arazi toplulaştırmanın yasal dayanakları 56
3.2.5. Arazi toplulaştırması yapan kurum ve kuruluşlar 59

3.2.6. Avrupa Birliği ülkelerinde arazi toplulaştırma çalışmalarının tarihi gelişimi 61
3.2.7. Avrupa Birliğinde kırsal kalkınma arazi toplulaştırması ve toprağa yaklaşımı 62
3.2.8. Türkiye'de toplulaştırma çalışmaları 64
3.2.8.1. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve İl Özel İdareler tarafından yapılan toplulaştırmalar 65
3.2.8.2. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yapılan toplulaştırmalar.....68
3.2.8.3. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan toplulaştırmalar.....68
3.2.9. Arazi toplulaştırmada hedefler.....68
3.3. Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma 71
3.3.1. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmanın tanımı ve yasal dayanakları ..71
3.3.2. Kamulaştırma amaçlı toplulaştırmanınygulanabilirliği 73
3.3.3.Türkiye'de kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmada yaşanan sorunlar....84
3.3.4. Almanya'da yapılan kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmasının incelenmesi 87
3.3.5. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmasının yapılma gerekçeleri 88
4. UYGULAMA 99
4.1.1. Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırmanın Uygulama Alanı 99
4.1.1.1.Uygulama alanının ulaşım durumu.....101
4.1.1.2.Uygulama alanı, beşeri coğrafya ve sosyo-ekonomik özellikleri.....102
4.1.1.2.1. Nüfus bilgileri 102
4.1.1.2.2. Tarımsal nüfus yoğunluğu ve toprak özellikleri 104
4.1.1.2.3. Ürün çeşitliliği ve zirai faaliyetler.....106
4.1.1.2.4. Hayvancılık 106
4.1.2.Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren hattı kamulaştırma projesinin genel özellikleri, standartları ve yapılan çalışmalar. 107
4.1.2.1. Kamulaştırma çalışmasında yapılan çalışmalar……..123
4.1.2.1.1. Kamulaştırma güzergâhının belirlenmesi 108
4.1.2.1.2. Kesin güzergâhın kamulaştırılması 108
4.1.3. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma projeleri harita bilgileri 110
4.1.3.1. Kolukısa Mahallesi kamulaştırma projesi harita bilgileri.....110
4.1.3.2. Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesi harita bilgileri 112
4.1.3.3. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde kamulaştırma bedelleri tespit işlemleri.....113

4.1.3.3.1. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde kamulaştırma bedelleri tespit bilgileri 113
4.1.3.3.2. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde vatandaşlara ödenen kamulaştırma bedelleri 115
4.1.3.3.3.Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde kamulaştırma bedellerine itiraz durumları 116
4.1.4.Uygulama alanının arazi toplulaştırma proje bilgileri 116
4.1.4.1. Kolukısa Mahallesinde düzenleme sahası içinde kalan kadastro kayıtları bilgileri 117
4.1.4.2. Sarıkaya Mahallesinde düzenleme sahası içinde kalan kadastro kayıtları bilgileri 118
4.1.4.3. Blok planlaması ve yol planlaması 120
4.1.4.4. Uygulama alanın toprak etütlerinin yapılması arazinin derecelendirilmesi 122
4.1.4.4.1. Parsel Endeksi (PE), derecelendirme ve TRGM tarafından yapılan uygulamalar 127
4.1.4.5. Kolukısa Mahallesi parsel endeksi çalışmaları 129
4.1.4.6. Sarıkaya Mahallesi parsel endeksi çalışmaları 130
4.1.4.7. Uygulama alanı arazi toplulaştırması projesi bilgi sisteminin oluşturulması 131
4.1.4.7.1. Arazi toplulaştırması projesinde kesinti oranları ve parsel hak edişleri hesabı 132
4.1.4.7.2. Uygulama alanında mülakatların oluşturulması ve yeni parselasyon haritasının hazırlanması 133
4.2. Uygulama Alanının Bulguları Maliyet Ve Zaman Analizleri 136
4.2.1. Uygulama Alanının Bulguları Maliyet ve Zaman Analizleri 136
4.2.1.1. Uygulama alanında yüksek hızlı tren hattının katılım payı oranına (DOPO) etkisi 136
4.2.1.2. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası verilerin değerlendirilmesi 138
4.2.1.2.1. İşletme bazında sonuçların değerlendirilmesi 141
4.2.1.3. Uygulama alanları arazi toplulaştırma projelerinin metrajı ve kesif bedeli 145
4.2.1.3.1. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri arazi toplulaştırma projelerinin metrajı ve kesif bedelleri 147
4.2.1.3.2. Uygulama alanının kamulaştırma projesi mühendislik hizmetleri maliyet hesapları 148
4.2.1.3.3. Arazi toplulaştırma bedeli ile kamulaştırma bedelinin sonuçlarının karşılaştırılması 148
4.2.2. Uygulama alanı kamulaştırma ve arazi toplulaştırma zaman analizi 149

4.3. Anket Çalışmaları 151
4.3.1. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anket çalışmalarının değerlendirilmesi 151
4.3.1.1. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlerde katılımcılarla ilgili bilgiler ve varlık durumlarıyla ilgili (1-16 arası) soruların değerlendirilmesi. 152
4.3.1.2. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlerde katılımcıların kamulaştırma ve kamulaştırma sonrası ile ilgili (17-38 arası) soruların değerlendirilmesi. 153
4.3.1.3. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlerde katılımcıların arazi toplulaştırması ve arazi toplulaştırması sonrası ile ilgili (39-47 arası) soruların değerlendirilmesi. 155
4.3.2. Kamulaştırma ve arazi toplulaştırma yapan kurum ve kuruluşların teknik personelleri ile yapılan anket çalışmalarının değerlendirilmesi 156
5. KAMULAŞTIRMA AMAÇLI ARAZİ TOPLULAŞTIRMA İŞLEMİNİN MEVZUAT DÜZENLEMESİ 159
6. SONUÇ VE ÖNERİLER 161
7. KAYNAKLAR 167
8. EKLER 1744
ÖZGEÇMİŞ 2199

SİMGELER VE KISALTMALAR

Kısaltmalar

ABD : Amerika Birleşik Devletleri
AİHM : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AT : Arazi Toplulaştırma
ATK : Arazi Toplulaştırma Kanunu
ATP : Arazi Toplulaştırma Projeleri
ATT : Arazi Toplulaştırma Tüzüğü
BBHB : Büyükbaş hayvan birimi
BOTAŞ : Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi
DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
DOPO : Düzenleme ortaklık payı oranı
DSİ : Devlet Su İşleri
FAO : Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü
FIG : Uluslararası Haritacılar Derneği
GAP : Güneydoğu Anadolu Projesi
KAAT : Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma
KAÖAT : Kamulaştırma Amaçlı Özel Arazi Toplulaştırma
KHGM : Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü
KOP : Konya Ovası Projesi
MK : Medeni Kanun
OTKP : Ortak Tesislere Katılım Payı
TAKBİS : Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi
TC : Türkiye Cumhuriyeti
TCK : Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
TCDD : Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TE : Toprak Endeksi
TEDAŞ : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TİGH : Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri
TMMOB : Türk Mühendisler Mimarlar Odalar Birliği
TRGM : Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
TSGM : Toprak Su Genel Müdürlüğü
TTRK : Toprak ve Tarım Reformu Kanunu
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
YHT : Yüksek Hızlı Tren
YPK : Yüksek Planlama Kurulu
YSE : Yol Su Elektrik
YY : Yerleşim Yeri

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1. Kamen kavşağı haritası (URL-6 ,2014) 35

Şekil 3.2. Kamen kavşağı eski mülkiyet haritası (Weiss, 2005)..... 35

Şekil 3.3. Kamen kavşağı KAAT yapıldıktan sonra uydu görüntüsü (URL-6,2014).. 36

Şekil 3.4. Almanya'da Aşağı Saksonya da A28, A30, Yollarının yeni yapımı Hollanda'dan Oldenburga ve Kuzey Ren –Festfelyadan Dolbot a kadar uzanan yolun haritası (Weiss, 1995) 36

Şekil 3.5. Almanya'da Aşağı Saksonya da A28, A30, Yollarının yeni yapımı Hollanda'dan Oldenburga ve Kuzey Ren –Festfelyadan Dolbot a kadar uzanan yolun bir kısmının uydu görüntüsü (URL-6 ,2014) 37

Şekil 3.6. Bir kasaba ile köy arasında yapılmış bir toplulaştırma alanı (URL-6 ,2014)..... 44

Şekil 3.7. Modern işletmecilik esaslarına göre yapılan tarım sanayinin oluşması (Coşkun, 2012)..... 46

Şekil 3.8. Kayseri-Bünyan-Palas Kasabası meraların durumu 48

Şekil 3.9. Almanya'da Polonya sınırına yakın bir yerde sadece dere ıslahı amacıyla yapılan arazi toplulaştırma sahası (URL-6, 2014). 49

Şekil 3.10. Fiziki tesisler nedeniyle parçalanmış araziler (URL-6, 2014). 51

Şekil 3.11. Arazi toplulaştırma sahalarında inşaat görüntüleri (Parlak, 2010)..... 52

Şekil 3.12.Türkiye'de Arazi toplulaştırma yapılan iller (URL-7, 2014)..... 66

Şekil 3.13. Aydın-Koçarlı Arazi toplulaştırma sahasında kamulaştırmayı bekleyen turizm yolu 74

Şekil 3.14. Arazi toplulaştırma sahasında kamulaştırmayı bekleyen turizm yolu..... 74

Şekil 3.15. Kayser-Bünyan-Agırnas Kasabası toplulaştırma sahasından geçen Kayseri-Sivas Devlet yolunun güzergâhı 75

Şekil 3.16. Kayser-Bünyan- Agırnas Kasabası toplulaştırma sahasından geçen ve DOP karşılanan çevre yolunun güzergâhı 76

Şekil 3.17. Amasya-Merzifon-Karşıyaka köyü BOTAŞ boru hattı (URL-6, 2014).... 77

Şekil 3.18. İzmir-Kınık Devlet yolu güzergâhı (URL-6, 2014)..... 77

Şekil 3.19. Konya-Antalya çevre yolunun Seydişehir-Gevrekli bölgesinden geçen karayolu (KOP, 2013) 78

Şekil 3.20. Konya ili çevre yolu planı (URL-8,2014)..... 80

Şekil 3.21. Antalya ili Konyaaltı Belediyesi batı çevre yolu (URL-6, 2014)..... 83

Şekil 3.22. Toplulaştırma sahasından geçen otoban yol ve maliye hazine arazilerin durumu (Kayaoğlu, 2005)..... 86

Şekil 3.23. Toplulaştırma sahasından geçen otoban yol ve maliye hazine arazilerin arazi toplulaştırma yaptıktan sonraki durumu (Kayaoğlu, 2005)..... 87

Şekil 3.24. Almanya'da otoyol ve hava alanı amaçlı toplulaştırma çalışmasında projeleme öncesi durum (Ballı,2005). 89

Şekil 3.25. Almanya'da otoyol ve hava alanı amaçlı toplulaştırma çalışmasında toplulaştırma projesinin uygulanmış durumu (Ballı,2005)..... 89

Şekil 3.26. Almanya'da otoyol ve hava alanı amaçlı toplulaştırma çalışmasında toplulaştırma projesinin uygulanmış halinin uydu görüntüsü (Ballı,2005)..... 90

Şekil 3.27. Ankara-Konya yüksek hızlı tren güzergâhı (URL-6,2014)..... 90

Şekil 3.28. KOP Bölgesi ulaşım mevcut durumu ve planlanan projeler haritası (KOP, 2013)..... 94

Şekil 3.29. KOP Bölgesi'nde TRGM'ce 1984-2012 yılları arasında yapılan AT çalışmaları (KOP, 2013)..... 95

Şekil 3.30. KOP Bölgesi'nde AT önerilen alanlar (KOP, 2013)..... 95

Şekil 3.31. Antalya-Konya-Aksaray-Nevşehir-Kayseri demiryolu hattının Karatay-Karakaya köyü arazi toplulaştırma sahasından geçen projesi (KOP, 2013) .. 96

Şekil 3.32. Aksu Deresi eski ve yeni güzergâh (Sert ve Ark.,2011)..... 98

Şekil 4.1. Konya –Polatlı arasında yüksek hızlı tren güzergahı 101

Şekil 4.2. Kolukısa Mahallesinin ulaşım durumu (URL-6,2014)..... 102

Şekil 4.3. Sarıkaya Mahallesinin ulaşım durumu (URL-6, 2014) 103

Şekil 4.4. Uygulama sahasının toprak haritası (Aydın, 2007)..... 105

Şekil 4.5. Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren hattı kesin güzergâhı (Yılmaz, 2006) ... 109
Şekil 4.6. Kamulaştırma sınırı ve A, B, C alanları ... 110
Şekil 4.7. Kolukısa Mahallesi yüksek hızlı tren kamulaştırma güzergâh haritası ... 111
Şekil 4.8.Sarıkaya Mahallesi yüksek hızlı tren kamulaştırma güzergâh haritası ... 113
Şekil 4.9. Kolukısa Mahallesi arazi düzenleme sahası ... 117
Şekil4.10. Sarıkaya Mahallesi arazi düzenleme sahası ... 119
Şekil 4.11.Kolukısa Mahallesi blok planlaması ... 123
Şekil 4.12. Sarıkaya Mahallesi blok planlaması ... 124
Sekil 4.13. Araştırma alanına ait tarla içi yol (Tip I) en kesiti (Takka, 1993) ... 125
Sekil 4.14. Araştırma alanına ait tarla içi yol (Tip II) en kesiti (Takka, 1993) ... 125
Şekil 4.15. 225/14 nolu parselin güzergâh geçtikten sonraki şekli ... 141
Şekil 4.16.Yüksek hızlı tren hattındaki üst ve alt geçitler ... 142
Şekil 4.17. Örnek işletmenin eski ve yeni parsellerin konumları ... 144

TABLO LİSTESİ

Tablo 3.1. Süreli ve süresiz mülk edinme şekilleri 25

Tablo 3.2. Arazi toplulaştırmayla mali kazanımların tablosu (URL-7, 2014)..... 53

Tablo 3.3. Avrupa Birliği ve Türkiye de tarım işletmeleri (European Commission-2000) 64

Tablo 3.4. Toplulaştırma yapan kurumların yaptıkları projelerin toplamları. (URL-7, 2014)..... 65

Tablo 3.5. Toprak Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen hizmetler ve stratejik planları(URL-7, 2014) 67

Tablo 3.6. Türkiye'nin arazi toplulaştırma ihtiyaç ve hedef tablosu. (Küsek,2011) ... 69

Tablo 3.7. İşlenebilir tarım alanları, yapılan altyapı hizmetleri ve uygulama maliyetleri (Coşkun,2012) 70

Tablo 3.8. Konya Çevre Yolu I. Kısım Arazi Toplulaştırma ihale bilgileri..... 81

Tablo 3.9. Konya Çevre yolu II. Kısım Arazi Toplulaştırma ihale bilgileri 82

Tablo 3.10. Bursa-Yenişehir Ovası arazi toplulaştırma projesi maliyet hesabı..... 91

Tablo 4.1. Kolukısa Mahallesinin yerleşim birimlerine uzaklığı ve yolun cinsi..... 101

Tablo 4.2. Sarıkaya mahallesinin yerleşim birimlerine uzaklığı ve yolun cinsi..... 102

Tablo 4.3. Kolukısa Mahallesinin nüfus bilgileri (URL-5, 2014) 103

Tablo 4.4.Sarıkaya Mahallesinin nüfus bilgileri (URL-5, 2014)..... 104

Tablo 4.5. Kolukısa ve Sarıkaya mahallelerinin tarımsal nüfus yoğunluğu..... 104

Tablo 4.6.Kamulaştırma projesinin genel özellikleri ve standartları (Polatlı-Konya kesimi) 107

Tablo 4.7. Kolukısa Mahallesinde kamulaştırmaya tabii tutulan parsellerin alanları.. 111

Tablo 4.8. Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırılan parsellerin sayı ve alanları..... 112

Tablo 4.9. Kolukısa Mahallesinde mera, maliye hazinesi, köy tüzel kişiliğine ve özel şahıslara ödenecek toplam bedeller 115

Tablo 4.10. Sarıkaya Mahallesinde mera, hazine, Köy Tüzel Kişiliğine ve özel şahıslara ödenecek kamulaştırma bedellerinin toplamı 116

Tablo 4.11. Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin malik durumları ve yüzdeleri 118

Tablo 4.12. Kolukısa Mahallesi kadastro parsellerin alanlarına göre dağılımları ve yüzdeleri 118

Tablo 4.13. Kolukısa Mahallesi hisseli parsel sayıları ve yüzdeleri 118

Tablo 4.14..Sarıkaya Mahallesi parsel malik bilgileri yüzdeleri 120

Tablo 4.15. Sarıkaya Mahallesi kadastro parsellerin alanlarına göre dağılımları ve yüzdeleri 120

Tablo 4.16. Sarıkaya Mahallesi hisseli parsel sayıları ve yüzdeleri 120

Tablo 4.17. Parsel endeks değerine göre parsel dereceleri..... 128

Tablo 4.18. A,B,C ve X faktör değerleri ve oluşan toprak endeksleri (Kolukısa)..... 129

Tablo 4.19. A,B,C ve X faktör değerleri ve oluşan toprak endeksleri(Sarıkaya) 130

Tablo 4.20. Kolukısa Mahallesi DOP oranının kamulaştırma yapılmadan elde edilmesi..... 136

Tablo 4.21. Kolukısa Mahallesinde kamulaştırma yapılarak toplulaştırma yapılırsa DOP oranı hesabı 136

Tablo 4.22. Kolukısa Mahallesinde bir işletmenin kamulaştırmalı ve kamulaştırmasız toplulaştırma yapıldığında parseline etki miktarları 137

Tablo 4.23. Sarıkaya Mahallesi DOP oranının kamulaştırma yapılmadan elde edilmesi..... 137

Tablo 4.24. Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırma yapılarak toplulaştırma yapılırsa DOP oranı hesabı 137

Tablo 4.25. Sarıkaya Mahallesinde bir işletmenin kamulaştırmalı ve kamulaştırmasız toplulaştırma yapıldığında parseline etki miktarları 138

Tablo 4.26. Kolukısa Mahallesinde ortalama parsel büyüklüğündeki değişim..... 138

Tablo 4.27. Kolukısa Mahallesi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsellerin yoldan faydalanma durumu 139

Tablo 4.28. Sarıkaya Mahallesinde ortalama parsel büyüklüğündeki değişim 139

Tablo 4.29. Sarıkaya Mahallesi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsellerin yoldan faydalanma durumu 140

Tablo 4.30. Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde yeni parselasyon sonucu oluşan parsel sayıları ve toplulaştırma oranları 140

Tablo 4.31. Mehmet Altay'ın YHT güzergâhı geçince parsellerin oluşan durumu..... 142

Tablo 4.32. Örnek işletmenin eski, yeni parsellerin, yolların konum ve adları..... 143

Tablo 4.33. Örnek işletmenin arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsel alanları ve yeni parsel nosu ve alanı 143

Tablo 4.34. İşletmenin toplulaştırma öncesi yol uzunluğu, zaman ve harcanan yakıt ile toplulaştırma sonrası aynı kriterlerin karşılaştırmaları 145

Tablo 4.35. Toplam mühendislik hizmetleri maliyeti 147

Tablo 4.36. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma bedelleri ve mühendislik hizmetleri toplam bedellerinin dolar dönüşümü 149

Tablo 4.37. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri arazi toplulaştırma bedelleri ve toplam bedellerinin dolar dönüşümü 149

Tablo 4.38. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma bedelleri ve arazi toplulaştırma bedelleri dolar cinsinden farkları 149

Tablo 4.39. Anket çalışmasının yapıldığı kurum, kuruluşlar ve katılımcı profilleri 157

Tablo 4.40. Yapılan anketlerde katılımcılara insan kaynaklarıyla ile ilgili soruların değerlendirilmesi 157

1. GİRİŞ

20 Yüzyılın sonlarından itibaren yaygınlaşmaya başlayan devrim niteliğindeki teknolojik gelişmeler, hizmet üreten kamu kurum ve kuruluş yetkililerini bu teknolojik gelişmelerden faydalanmayı mecbur hale getirmiştir. Devletin kalkınabilmesi, vatandaşlarına iş imkânı sağlayabilmek, sosyal yaşam kalitelerini artırabilmek, kişi başına düşen milli geliri artırabilmek ve dünya devletleri ile rekabet edebilir duruma getirebilmek için çeşitli yatırımlar yapmak zorundadır. Bu yatırımları yapabilmek içinde ülke kaynaklarını öncelikle doğru yatırım projelerinde kullanmalıdır. Yüksek maliyetli ve genellikle bir kere yapılan bu projelerin sürdürülebilir olmasına dikkat edilmelidir. Bu tür projelere daha sonra tekrar bir kaynak ayırmaya ihtiyaç duymayacak çok amaçlı olacak şekilde tasarlanmalıdır. Plansızca veya dar çevre verileriyle yapılan bu tür projelerden geri dönüş de kolay olmamakta, olsa bile kaybedilen emek, sermaye ve doğal varlıklar geri getirilememektedir. Gelişmiş ülkelerde bu tür projelerin yapımına çok eskiden başlanıldığı için, hatalar görülmüş ve araziye yönelik düzenleme faaliyetleri geniş coğrafi alanları kapsayacak biçimde yapılmaya başlanmıştır. Böylesi projeler daha masraflı olmasına karşılık, sonradan değiştirilme ihtiyacı duyulmayan projelerdir (Bıyık, 2005).

Dünya nüfusunun 7,2 milyara ulaştığı günümüzde ülkemizin nüfusu da 76 milyonu bulmuştur. Nüfus artışı bu hızla devam ederse 50 yıl sonra dünyada 12 milyar insan olacağı tahmin edilmektedir. Oysa bu nüfus artışına karşılık yeryüzü kaynakları artmamakta, aksine kötü kullanımlarla azalmaktadır. İşte bu durum karşısında yeryüzü kaynaklarını kullanırken iki önemli ilkenin titizlikle uygulanması kaçınılmaz olmuştur. Bunlar sürdürülebilirlik ve kamu yararına kullanma ilkeleridir. Sürdürebilirliği kısaca kaynakları kullanırken başkalarına ve gelecekteki nesillerin hakkını düşünerek israf etmeden kullanma ilkesi ile ifade etmek mümkündür (Bıyık, 2014).

Ülkemizin gelişebilmesi için gerekli olan yatırımların mekânsal ihtiyaçlarının bir kısmı da kırsal alanlardan karşılanmaktadır. Kırsal alanlardan edinilen bu alanları karşılarken de çok dikkatli davranmak gerekmektedir. Ülkenin ulaşım, su iletim hatları ve depolama alanları, enerji iletim hatları, sanayi alanları, enerji kaynak alanları vb. kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetleri için edinilen arazilerin tamamına yakını kamulaştırma yoluyla olmaktadır. Kamu Kurum ve Kuruluşları bu arazileri elde edebilmek için kamulaştırma yaparak yüklü bedeller ödemek zorunda kalmaktadır. Devlet elde ettiği bu arazileri tek amaçla kullanmakta, ayrıca para ödeyerek de bu sorundan kurtulamamaktadır. Kamulaştırma ile birlikte yeni sorunlar başlamaktadır.

Kamulaştırılan arazilerin sahipleri mağdur olduklarını düşünmektedir. Bu düşünceler doğrultusunda adli makamlara müracaat ederek bu makamların iş yüklerini artırmaktadırlar. Bu makamlardan çıkan kararlar gereği de devletin bütçesinden yüklü miktarlarda paralar çıkmaktadır. Kamu yararı ve fayda maksimizasyonu çerçevesinde mevcut kaynakların yeniden düzenlenmesi ve dağıtımı için birçok ülkeyle beraber Türkiye'de de, arsa ve arazi düzenlemesi ve toplulaştırma uygulamaları gibi kentleşme sürecini besleyen uygulamalar yürütülse de; tarih boyunca hiç vazgeçilmeyen, kamulaştırma yöntemi de uygulanmaya devam edecektir (Evren, 2012).

Dünyada yakın tarihte bilinen en büyük küresel krizlerin arka arkaya gelmesi nedeniyle birçok ülkenin iflas ettiği şu günlerde ülke kaynaklarının tek amaçlı olarak kullanılması çok akıllıca olmasa gerek. Bunun içindir ki hizmet üreten kamu kurum ve kuruluşların yetkilileri kurumunun ihtiyacı olan arsa ve arazileri bedel ödemeden elde edebilmek için Türkiye'deki mevcut yasa ve tüzüklerden faydalanarak edinme yollarını araştırmak, denemek ve bunun için gerekli çalışmaları yapmak zorundadır.

Avrupa Birliğine üye ülkelerin Türkiye'de tespit ettikleri en önemli konulardan biri de Türk tarımının geliştirilememesi olmuştur. Hâlbuki Türkiye, kullanılabilir arazi ve su kaynakları varlığı yönünden Avrupa ülkelerinin pek çoğundan iyi durumdadır. Bu bağlamda tarımın iyileştirilmesi için alınacak önlemlerden birisi de arazi toplulaştırması olacaktır (Çay ve Ark., 2005).

Türkiye'de yol ve su, enerji iletim hatları, demiryolu, yeni karayolları, mevcut karayollarının bölünmüş yola dönüştürülmesi, yüksek hızlı tren, içme suyu, sulama suyu iletim hattı gibi hat projelerini ve kırsal alan düzenlemelerini ivedilikle yapıp bitirmek zorundadır. Bu projelerin büyük çoğunluğu kırsal alanlarda uygulama alanı bulmakta ve ihtiyaç duyulan alanlar kamu yararı gözeterek kamulaştırma yoluyla elde edilmektedir (Ayten ve Çay, 2012). Bu çalışmada kamulaştırmanın tek ve vazgeçilmez olmadığını, proje kapsamında olan arsa ve arazilerin kamulaştırma bedeli ödemeden kamuya kazandırılması mümkündür bu bedelle hattın geçtiği güzergâhların çevresinde uygun büyüklükte alanlar seçilip bu alanlarda arazi toplulaştırma yaparak ortak katılım payı oranından karşılamaktır. Böylece yapılacak tek masrafla ihtiyaç olan alan elde edilecek bununla birlikte kırsal alanlarda verimi artıracak düzenlemeler yapılacak, yeni yatırımlar için mali kaynaklar yaratacak ülke düzeyinde uygulanabilir ve sürdürülebilir model oluşturmak amaçlanmıştır.

Türkiye'de tren yolu hatları ve ülkenin yoğun olarak gündeminde olup orta vadede hedeflerinin en büyük parçasını oluşturan yüksek hızlı tren projeleri için gerekli olan arsa ve arazilerin tek elde edilme yöntemi kamulaştırmadır. Bu yöntemin günümüzde uygulanabilirliği uygulayan kurum, uygulamaya tabi tutulan arsa arazilerin sahipleri, arazilerin değerleme yöntemleri ve kadastral alt yapıların mevcut durumları açısından bakıldığında ciddi sorunlara neden olmakta ve arsaların kamu adına tescil edilmesi gecikmektedir.

Türkiye'nin vazgeçemeyeceği projelerden ikisi "yüksek hızlı tren ağının biran önce kurulması" ve "kırsaldaki verimi düşüren, dağınık parçalı ve küçük parçalı arazilerin arazi toplulaştırma yoluyla bütün ve verimli hale getirilmesi" projeleridir. Bu çalışmada, her iki yöntemin de aynı anda kullanıldığı "üstün kamu yararı" olarak adlandırabileceğimiz kamu için gerekli olan arazileri bedelsiz elde ederken aynı anda arazilerinde düzenlenmesini yapılabileceği, yüksek hızlı tren hatları için gerekli arazilere taşınmaz sahiplerinin eşit katkılar koyması irdelenmiştir. Bu çalışmayı yaparken bu modelin ekonomik ve zaman analizleri yapılarak, yasal dayanakları ve Türkiye şartlarında uygulanabilirliği araştırılmıştır.

Bilindiği gibi yerel yönetimler, valilikler, bakanlıklar imar planında oluşan ihtiyaçlarını yol, yeşil alan, park, ibadet yerleri vb. alanları 3194 sayılı yasanın 18 maddesinden faydalanarak uygulama bölgesindeki taşınmazlardan uygulamadan dolayı oluşan değerine artışlar karşılığı kamulaştırma bedeli ödemeden edinmektedir. Bu uygulama yoluyla kamunun ihtiyacı olan yerler üzerine tekabül ettiği arsanın sahibinden değil, bu kamusal alandan faydalanan herkesten belirli bir oranda kesilerek elde edilmektedir. Kırsal alanlarda ise, sadece DSİ çok kısıtlı olmak şartıyla su iletim hatlarını ve bu hatlara bakım için gerekli yolları arazi toplulaştırma yaparak elde etmektedir. Arazi toplulaştırmadaki kesinti oranlarının kullanım amaçları sadece proje sahasındaki yol ve su iletim hatlarının elde edilmesinde değil enerji iletim, demiryolu, karayolu, yüksek hızlı tren, içme suyu, sulama suyu iletim hattı gibi hat projelerinde de kullanılabilmelidir.

1.1.Kamu Yararı

Kamu yararına kullanma, toplumun yararını ferdin yararından üstünde tutarak kullanmaktır. Kamu kelimesindeki maksat, bir yerde bütün insanlıktır. Sonucu kamu yararı olan her uygulamada bireysel hakların sınırlandırılması ülkemizde de anayasal bir

uygulamadır (Bıyık, 2014). Kamu yararı "devletin gereksinimlerine cevap veren ve bu ihtiyaçları karşılayan, devlete yarar sağlayan değerler bütünü, geniş anlamıyla, ulusun, toplumun gereksemelerini karşılayan; toplumun bütün çıkarlarını gerçekleştirmek amacıyla girişilen çalışmalar" olarak ifade edilebilir; toplum yararı ise "geniş halk topluluklarının benimsediği, özümsediği, onların mutluluğunu arttıran, ihtiyaçlarını karşılayan, yaşamasını kolaylaştıran girişimlerin oluşturduğu yarardır" şeklinde tanımlanabilir(Özen,2014).

1.2.Toplum Yararı

Toplum yararı ile kamu yararı kavramları arasında anlam bakımından fark vardır. Kamu yararı kurulu düzenin korunmasındaki çıkardır. Kurulu düzen özel mülkiyete dayanıyorsa, kamu yararı özel mülkiyetin korunmasındaki çıkar anlamına gelir. Toplum yararı ise ülkede yaşayan tüm insanların ortak çıkarlarını ifade eder. Düzenin ortak çıkarı koruyucu niteliği, alt yapıyı oluşturan mülkiyet anlayışına bağlıdır. Alınacak bir tedbir kamu yararı gereği olduğu halde toplum yararına olmayabilir (Doğanay, 1974). Kamu yararı kavramı, "toplum yararı" veya "bireysel yararların toplamı" değildir. Kamu yararı daha çok mevcut düzenin devamlılığını sağlamak odaklı olduğu için, kamu yararı her zaman toplum yararını gözetmeyebilir. Toplum yararı ise, "ülkede yaşayan herkesin ortak çıkarı" anlamına gelir. Kamu yararının bireysel çıkarlarla çelişebileceği gerçeği sebebiyle bireysel yarar referanslı bir kamu yararı tanımı yapamayız. Toplum yararı bireysel yararların toplamı değil, kendi varlığı olan apayrı bir şeydir. Kamu kararı, yasa koyucunun iradesi ile belirlenir. Haklar kamu yararı amacıyla yasa ile sınırlandırılabilir. Kamu yararı yasa ile belirlenir, yasa ve kamu yararı üstündür. Kamu yararı hem temel hakların elde edilmesi hem de temel hakların sınırlayıcısı olarak kullanılabilir (Anonymus, 2010).

Anayasa'nın 35. maddesinde: "herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."; 44. Maddesinde ise "Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır" ifadelerine yer verilmiştir. Anayasa'nın 90. maddesi uyarınca uygun bulunan ve iç hukukun bir parçası halini alan Avrupa insan hakları sözleşmesinin 1 no'lu ek protokolünün "mülkiyetin korunması" başlıklı 1.

maddesinde ise: "her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir" hükmü yer almıştır. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin (AİHM), benzer bir mülkiyet hakkı ihlali (şahsın fidanlığından yol geçmesi) iddiasıyla açılmış olan bir davada (başvuru no:13331/07) 11.1.2011 tarihinde verdiği kararda, başvuran mülkiyet hakkına karşı orantısız bir müdahalenin yapıldığını öne sürmektedir. Hükümet, mülkiyetten yoksun bırakma gibi bir durumun söz konusu olmadığını ve başvuranın arazisini kullanmaya ve fidanlık olarak ekip biçmeye devam edebileceğini savunmaktadır. AİHM'ye göre başvuranın mülkiyet hakkına yönelik bir müdahale söz konusudur. AİHM, başvuranın taşınmazına el atılmaması nedeniyle re' sen gerçekleşmiş bir müdahalenin olmadığını gözlemlemektedir. AİHM, bunun yanı sıra mülkiyetin transferinin gerçekleşmemiş olduğu belirtmiş. AİHM, bu bağlamda, başvuran tarafından öne sürülen durumun etkilerinin mülkiyet hakkına yönelik kısıtlamalardan ileri geldiğini, gayrimenkulün değeri ile ilintili olduğunu ve sonucu itibarıyla bütün olarak taşınmazın kullanılabilirliğini azalttığını anımsatır. AİHM, buna karşın, özüne yönelik kayba uğrasa da mezkûr hakkın kaybolmadığını not etmektedir. Dile getirilen bütün bu tedbirlerden başvuranın mülkiyet hakkından yoksun bırakıldığı gibi bir çıkarımda bulunulamamaktadır. Başvuran ne taşınmazına erişim hakkını ne de onun maliki olmayı kaybetmiş, esasen taşınmazın satışı konusunda sıkıntı yaşamıştır(Anonymus, 2010).

Üstün kamu yararı kavramı ise birden fazla (genellikle iki) kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda karar vericiler için belirleyici olması amacıyla doğmuş bir kavramdır. Üstün kamu yararı, iki kamu yararının birbiriyle yarıştığı ya da çatıştığı durumlarda daha geniş kamunun yararı ya da uzun vadeli kamu yararı anlamına gelen, bir kavramdır

Genel kanaat odur ki, iki veya daha fazla kamu yararı ihtiva eden faaliyet olduğu için (kamulaştırma bedeli ödemeden hızlı tren güzergâhının elde edilmesi ve kırsal alan düzenlemesi yapıldığı) kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma üstün kamu yararı şeklinde değerlendirilmelidir.

2.KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bu çalışma, kamulaştırma ve arazi toplulaştırma uygulamaları, uygulama esnasında karşılaşılan sorunların ve fırsatların ortaya çıkarılması ve arsa ediniminde var olan yöntemlerden yararlanarak alternatif bir model planlanması konusunu kapsamaktadır. Kamulaştırmada ve arazi toplulaştırmada uygulamacı kurumlardaki personelin ayrıca vatandaşların karşılaştıkları teknik ve hukuki sorunları ve çözüm metotlarını değerlendirerek, arsa-arazi ediniminde birinci sırada kullanılan kamulaştırma yerine arazi toplulaştırma tüzüğünün yeniden yapılandırılmasına dönük bu çalışma ile ilgili daha önce yapılan çalışmalar bulunmaktadır.

Doğanay (1974) çalışmasında; toplum yararı ve kamu yararı kavramları arasında anlam bakımından fark olduğunu, kamu yararı kurulu düzenin korunmasındaki çıkardır şayet kurulu düzen özel mülkiyete dayanıyorsa, kamu yararı özel mülkiyetin korunmasındaki çıkar anlamına gelir. Toplum yararı ise, ülkede yaşayan tüm insanların ortak çıkarlarını ifade eder. Düzenin, ortak çıkarı koruyucu niteliği, alt yapıyı oluşturan mülkiyet anlayışına bağlıdır. Alınacak bir tedbir kamu yararı gereği olduğu halde toplum yararına olmayabilir şeklinde ifade etmiştir. Ayrıca Anayasa'da mülkiyet hakkının kullanılmasının "toplum yararı" amacı ile sınırlanması devlete, imar hukuku bakımından yeni olanaklar sağladığı görüşünü savunmuştur.

Needham (1988) çalışmasında; Hollanda'da kamulaştırma çalışmalarının aşamalarını incelemiştir. Arazi edinimi esnasında bedel tespitine etki eden unsurları ele almış ve arazi sahiplerini memnun edecek bedellerin tespitlerinin yapıldığını vurgulamıştır. Kamulaştırmanın yasal dayanaklarını açıklamıştır.

Demirel (1989) Prof. Burhan Tansuğ Fotoğrametri ve Jeodezi Sempozyumundaki "AT sürecinde Bilgisayar Destekli Çalışmalar" adlı bildirisinde; AT sunumunda birçok veriyi kısa sürede elde etmiş, izlemek, kontrol etmek, sonuçları sayısal, sözel ve çizgisel biçimde göstermiş bu yapının çok önemli olduğunu belirtmiş ve AT çalışmaları hakkında genel bilgi vermiştir.

Büker ve Bölükoğlu (1990) çalışmasında; arazi toplulaştırma işlemlerini açıklamışlar, Eskişehir Alpu köyündeki uygulamanın ekonomik analizlerini yaparak toplulaştırmanın ekonomik faydalarını somut ve bilimsel delillerle açıklamışlardır.

Akyol ve ark. (1992) çalışmalarında; Türkiye'de ve gelişmiş batı ülkelerinde kamulaştırma çalışmaları incelemişler ve kamulaştırmayı, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satış olarak

tanımlamışlardır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan istimlâk hakkı ile ortaya çıkmaktadır. Bu hak devlet tarafından kullanılırken, mülkiyet kaybından doğan zararın yine devlet tarafından karşılanacağı, kamulaştırma ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin temel ilkesi olduğunu, bu ilkeye ne derece uyulduğu, sadece ülkemizde değil, bütün gelişmiş ülkelerde de tartışma konusu olduğunu belirtmişlerdir. Bununla birlikte, günümüze kadar yapılan kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan en önemli problemlerin, kamulaştırma işlemlerinin fazla zaman alması ve yapılan değer tespitlerinin tam olarak gerçeği yansıtmadığı şeklinde ortaya çıktığını, bunlardan özellikle ikincisinin, kamulaştırmalarda en büyük dava konusunu teşkil ettiğini vurgulamışlardır. Nitekim Türkiye'deki uygulamalarda da yapılan kıymet takdirlerinin hemen hemen hepsine karşı itirazlar olduğunu, mahkemelerde davalar açıldığını ayrıca kamulaştırma alanlarının seçiminde de gerekli hassasiyetin gösterilmediğini ifade etmişlerdir.

Takka (1993) Arazi Toplulaştırma kitabında; toplulaştırmanın dar ve geniş anlamda tanımını, faydalarını, amaçlarını, tarihsel gelişimini yol ve su ağlarının planlanmasını derecelendirme çalışmalarını detaylı bir şekilde açıklamıştır. Ayrıca kitapta arazi toplulaştırmasıyla tarla içi geliştirme hizmetlerini ve toplulaştırma işlemlerinde kullanılan resmi yazışmalardan örnekler vermiştir

Yıldız (1993) Prof. Dr. H. Wolf Jeodezi Sempozyumundaki bildirisinde; Türkiye'de kamulaştırma ödentilerin getirdiği sorunlardan bahsetmiş ve ödentilerin rayiç değerlerinin altında tespit edildiğini konuyla ilgili tartışmalardan bahsetmiş ve ödenti yerine geçmek üzere diğer seçeneklere yer veren arsa politikaların işlenmediği ve taşınmaz mal sahiplerini büyük zararlara uğrattığını ve halkta kamulaştırmaya karşı bir hoşnutsuzluğun oluştuğunu bildirmiştir. Bu hoşnutsuzluğu giderebilmek için taşınmazın karşılığı olarak spetülatif olmayan değerler saptanmalı, mal sahiplerin para yerine diğer seçeneklerde sunulması gerektiğini ifade etmiştir.

Seele (1994) çalışmasında; arazi toplulaştırma işlemlerinin Almanya'da geleneksel olarak ve özel olarak yüzyılı aşkındır sürdürüldüğünü ve bir bu kadar sürede yapısal amaçlarla re'sen yapıldığını ifade etmiştir. Ayrıca değerleme konularında spekülasyonların etkili olduğunu örneklerle açıklanmıştır.

Weiss (1995) araştırmasında; Almanya'daki yasal dayanaklarından yapım çeşidi uygulamalardan (karayolu, demiryolu ve sulama kanallarının) AT ile nasıl elde edildiğini örneklerle anlatılmıştır.

Gülçubuk (1996) çalışmasında; kırsal alan kalkınması, hem bir eğitim hem de bir örgütlenme işi olduğunu, kırsal alan kalkınma politikasına ilişkin yapılacak planlar da toplumun gereksinimleri göz önünde tutulması gerektiğini ve zorla kabul ettirilmemesi gerektiğini vurgulamıştır. Toplumun isteklerini elde etmedikçe kırsal alan kalkınma çalışmalarına katılmadığını ayrıca, tarımsal çalışmalar, beslenme, eğitim, mesleki önderlik ve öğretim, kooperatifler, el sanatları, küçük sanayi, sosyal güvenlik çalışmaları, konut yapımı, planlama ve sağlık politikaları; kırsal alan ve ülke planlarıyla bir bütünlük arz etmesi gerektiğini belirtmiştir.

Huylenbroeck ve ark. (1996) yaptıkları çalışmada; Flaman ve Portekiz'deki arazi düzenleme projelerini esas alarak genel bir değerleme çerçevesi sunmuşlardır. İlk önce arazi kullanımındaki değişimler belirlenmiş, daha sonra uygun simülasyon modelleri kullanılarak ekonomik ve ekonomik olmayan etkiler belirlenmiştir.

Çevik ve Tekinel (1998) Sulama Projelerinde Arazi Toplulaştırmasının Yeri ve Önemi adlı makalelerinde; arazi toplulaştırmasını, faydaları, karşılaşılan sorunlar, sulama projeleri için önemini açıklamaya çalışmışlardır.

Arıcı ve ark. (2000) Arazi Toplulaştırmasında Yasal Düzenleme Gerekliliği Ve Yeni Arazi Toplulaştırma Kanun Taslağı adlı bildirilerinde; arazi toplulaştırmasında yasal düzenlemenin gerekliliğini incelemişlerdir. Türkiye'de arazi toplulaştırmasına yönelik yasal düzenlemenin tarihçesi açıklandıktan sonra yeni hazırlanan Arazi Toplulaştırması Kanun Taslağının olumlu ve olumsuz yönleri ile ön gördüğü hususlar ayrıntılı tartışılmıştır.

İnceyol (2000) Güneydoğu Anadolu Projelerinde Yapılan AT Çalışmalarında Koordinasyon Ve Planlama Sorunları adlı yüksek lisans tezinde; GAP bölgesinde yapılan AT çalışmalarında proje yapımı ve sonrası ortaya çıkan kurumlar arası koordinasyon eksikliğinden planlama sorunlarından bahsedilmiştir. Kadastro ve sulama projesi ilişkilerinde uygulamada karşılaşılan; sulama sanat yapılarının ve boyutlarının tespit edilmesi; AT sonrası sulanamayan parsellerde ek sanat yapısı yapılması örneklerle tespit edilmiştir. Davalı parsellerde davaların sonuçlanmaması, kadastro parsellerindeki sayısallaştırma sorunları, yargı kararının uyumsuzluğu sorunları detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Arpa (2001) Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik adlı makale çalışmasında; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapan 4650 sayılı Kanun 5 Mayıs 2001 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren yasa ile eskisi karşılaştırılmış ve farklılıklar ortaya konmuştur.

Banger ve Şişman (2001) yaptıkları çalışmada; blok dağıtımındaki parselasyon desenini, yöneylem araştırma teknikleriyle ulaşım modelini kullanarak oluşturmuşlardır.

Gür (2001) Yüksek Lisans Tezinde; kırsal alanlarda ve yasadışı çevre ve arazi kullanım sorunları, çarpık ve kötü Kentsel alanlarda yerleşim ve kirlilik sorunlarını ele alarak, kent-kır ilişkisini, çözüm problemleri ve çalışmalarda kalkınma ilerlemesini incelemiştir.

Semlali (2001) çalışmasında; Morocco'daki arazi toplulaştırma projelerinde temel belgelerin oluşturulmasında kullanılan metodolojiler, farklı hassasiyetteki verilerin birleştirilmesi, hesaplama sorunları, arazi sahiplerinin talepleri ve teknik problemlerin çözümü CBS'ne dayalı bir arayüz oluşturma modeli geliştirmiştir.

Crecente ve ark. (2002) tarafından yapılan çalışmada; İspanya-Galiçya'da arazi toplulaştırma süreci incelenmiştir. Toplulaştırma yapılan ve toplulaştırma yapılmayan alanlar kıyas edilerek ekonomik, sosyal ve çevresel değerlendirme yapılmıştır. Tarlaların ve mera alanlarının kullanımlarındaki değişmeler gözlemlenerek arazi kullanımının, arazi toplulaştırmasının büyük ölçeklerde tarım arazisini muhafaza etmeye katkı sağladığını tespit edilmiştir.

Demirel ve Demir (2002) çalışmasında; Kamulaştırma Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanunun) İrdelenmesini yapmış ve 4650 sayılı Kanunla yapılan bu değişiklikler, getirebileceği sorunlar, temelde taşınmaz değerlemesi ve iyelik anlayışları ele alınmıştır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre yapılan kamulaştırma uygulamalarında devletin tazminat ödemesi, açılan kamulaştırma davaları nedeniyle dış saygınlığın zedelenmesi, kamulaştırma ödeneklerinin çoğu kez ilgili kurumların bütçelerindeki ödenekleri aşması, kamu harcamalarının denetim altına alınamaması gibi sorunlar ortaya çıktığını ileri sürmüşlerdir.

Erdi ve ark. (2002) Türkiye'de Arazi Düzenleme Çalışmalarında Hedefler Ve Uygulamalar adlı çalışmalarında; Türkiye'deki arazi düzenleme çalışmalarındaki hedefler, geçmişte ve günümüzde yapılan uygulamalarla, düzenleme sonrası izleme konularındaki davranış ve politikaların bir eleştirisi yapılmaktadır. Çalışmanın Arazi Düzenleme konusunda yapılan yeni yasal düzenleme çalışmalarına bir katkısının olması temel amaç olarak seçilmiştir. Bugün hala Türkiye'de Arazi Düzenleme çalışmalarının başlangıcındaki anlayış ve yaklaşımların aynen korunduğu gözlendiğini tespit etmişlerdir.

Gonzalez ve ark. (2004) yaptıkları çalışmada; arazi toplulaştırma çalışmaları esnasında blok tahsis işlemlerini, parsel boyutlarını incelemişler ve parsel boyutlarını oluşturulmasında coğrafi bilgi sistemi bilgisayar uygulaması tasarlamışlardır.

Akay ve Çiçek (2005) Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği kitaplarında; kamulaştırmanın amacı, yasal dayanakları, ilkeleri, onay mercileri karşılaşılan sorunlar, işlem akış diyagramı değerlendirme yöntemlerinden bahsedilmiştir. 1070 km uzunluğunda Bakü-Tiflis-Ceyhan (BTC) Ham Petrol Boru Hattı Projesinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerilerinden faydalanıldığı, kurumlardaki altyapı yetersizliği sorununun diğer birçok sorunun kaynağı olduğu ve kamulaştırma çalışmalarına etkisinin büyük olduğu, çalışmanın kılavuz niteliğinde olduğu üzerinde durulmuştur.

Ballı (2005) Türkiye' de Toplulaştırmaya Yönelik Politikalar ve Avrupa Birliğinde Yeni Toplulaştırma ve Kırsal Kalkınma Yaklaşımları adlı bildirisinde; Ülkemizde toplulaştırma çalışmalarının Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün kapatılmasıyla merkezi kurum olarak Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından sürdürüldüğünü ifade etmiştir. Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün, aşağıdan yukarıya doğru yaklaşım modeli çerçevesinde hazırlamış olduğu, kırsal kalkınma ve toplulaştırmayı bir arada kapsayan yeni bir kurumsal yapının ve mevzuatın oluşturulmasına ilişkin çalışmaların detayları verilmiştir.

Beşiktepe ve Demir (2005) Toprak Reformu ve Kadastronun Toplumsal Boyutu adlı bildirilerinde; geniş köylü kitlelerini bilinçlendirmek olan Toprak Reformu bütünlüklü bir yaklaşımla ele alınmıştır. Ayrıca devletin gereksinimlerine cevap veren ve bu ihtiyaçları karşılayan, devlete yarar sağlayan değerler bütünü olarak tanımlanan kamu yararı çerçevesinde biryandan devletin ihtiyaçlarını karşılarken, diğer yandan toplumsal sorunlara çözüm getiren bir kadastro, hem dünya hem de Türkiye'deki bakış açıları verilmeye çalışılmıştır.

Bıyık (2005) Havza Planlaması Yoluyla Topyekûn Arazi Düzenlemesi adlı bildirisinde; toprakların verimli bir biçimde kullanılabilmesi için, arazilerin nitelik ve niceliklerinin bilinmesi, buna göre belirlenen hedef ve politikalar doğrultusunda planlanması ve bu planların yerine uygulanması gerektiğini ifade etmiştir. Bu uygulamaların genellikle sulamaya ihtiyaç duyulan tarım arazilerinde yapıldığını ve bu araziler çoğunlukla tarla türü arazilerden oluştuğunu ifade etmiştir. Tarımsal alanların, yerleşim yerlerinin, yolların, iş merkezlerinin, atık tesislerinin düzenlenmesinden; orman içi gezi yollarına, turistik değerlerle doğal varlıkların ve çevrenin korunmasına kadar birçok faaliyeti içine alan bu tür çok disiplinli planlama olduğunu belirtmiştir. Bildirisinde Trabzon Değirmendere su havzası için hazırlanmakta olan koruma amaçlı proje kapsamında, bir havza planının içeriği ve planlamanın yararları üzerinde durmuştur.

Çay ve ark. (2005) Konya'da Yapılan Arazi Toplulaştırma Projelerinde Uygulama Problemleri adlı bildirilerinde; arazi toplulaştırma işlerinde uygulama öncesi, uygulama esnasında ve uygulama sonrasında karşılaşılan sorunları maddeler halinde açıklamışlar ve çözüm önerileri sunmuşlardır.

Çevik (2005) Türkiye'de Arazi Toplulaştırma Projelerinin Yasal Dayanağı ve Uygulamalarda Gerekli Yeni Yasal Ve Kurumsal Düzenlemeler adlı bildirisinde; Türkiye'de süregelmekte olan hızlı nüfus artışı ve buna paralel olarak miras yasalarındaki hükümler tarım işletmelerinin giderek parçalanmasına, köy çevresinde dağınık, küçük ve şekilleri düzensiz parsellerden oluşan işletmelerin, "yeter gelirli aile" normlarının altına düşmesine neden olduğunu belirtmiştir. Bu sorunun temel çözüm yolu, parçalanmış mülklerin toplulaştırılması olduğunu ifade etmiştir. Tarihsel gelişiminden bahsederek iki farklı yasaya bağlı olarak iki ayrı devlet kurumunun arazi toplulaştırma uygulamalarından sorumlu olduğunu, her birinin kendine özgü sorunları bulunduğunu belirtmiştir.

Erkan (2005) Arazi Yönetimi, Toplulaştırma İlişkileri adlı bildirisinde; tarımsal mekânın yeniden düzenlenmesi için uygulanan arazi toplulaştırma çalışmasının önemli bir amacının tarım veriminin artırılması olduğunu ve arazilerin gelecek kuşakların da gereksinimlerini karşılamak üzere sürdürülebilir biçimde kullanılmak zorunda olduğunu belirtmiştir. Dünya ve Türkiye topraklarının çölleşme tehdidi altında olması, üretimi ya da çoğaltılması olanaksız olan toprakları ve diğer doğal kaynakların sürdürülebilir biçimde kullanılması yönünde yeni politikalar üretilmesi yönünde çabalar başlatılmasının gerekliliğini vurgulamıştır. Birleşmiş Milletlerin Çölleşme ile Mücadele programı ve bu programa paralel Çölleşme ile Mücadele Türkiye Ulusal Eylem Programı, özellikle doğal kaynakların özenle kullanımı konusunda alınacak önlemleri ortaya koyduğunu ifade etmiştir. Arazi toplulaştırma çalışmalarıyla, tarımsal mekân yeniden düzenlenirken, doğal kaynakların korunmasına ve geliştirilmesi nede özel bir önem göstermek gerektiğini vurgulamıştır.

Güneş (2005) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toplulaştırma Çalışmaları adlı bildirisinde; Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün geçmişten günümüze yaptıkları toplulaştırma çalışmalarını, Türkiye'deki tarım topraklarının parçalılık durumunu ve sulanabilirlik oranlarını rakamsal değerlerle açıklamıştır.

Kara ve ark. (2005) Türkiye'deki Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Karşılaşılan Bazı Teknik Uygulama Sorunları adlı bildirisinde; Türkiye'de arazi toplulaştırması, tarım işletmelerinin arazi dağılımı, parsel yapısı arazi toplulaştırma ihtiyacının çıkış noktasını bildirisinde belirtmiştir. Konya – Çumra İlçesinde arazi toplulaştırması uygulanan bazı

köylerde anket çalışmaları yapıldığını memnuniyetsizlik oranlarını tespit etmiştir. Sulama kanallarındaki sorunlar; büyük ölçüde sulama proje uygulamasının, yeni parsellerin aplikasyonları ile eşzamanlı olmayışı ve zamanında bitirilemeyişinden, projelendirme hataları nedeniyle su kaynaklarının yetmeyişinden ve nihayet kontrol yetersizliği nedeniyle uygulama ve inşaat kalite yetersizliğinden kaynaklandığını vurgulamıştır.

Karakuş (2005) Yaylak Ovası Sulama Projesi İnşaat Çalışmaları Ve Uygulanmakta Olan Arazi Toplulaştırma Hizmetleri, Sorunları Ve Çözüm Önerileri adlı bildirisinde; Toprak reformu bölge müdürlüğünün, toprak kaynaklarını, yaylak ovası sulamalarını ve toplulaştırma çalışmaları hakkında bilgi vermiştir. Ayrıca toplulaştırmanın ana faydaları ve maliyeti üzerinde çalışmalar yapıldığını ve arazi toplulaştırma projeleri, sulama projeleri maliyetinin çok altında düşük bir bedelle yapılabildiğini ifade etmiştir. Bölge müdürlüklerinin yapmış olduğu sulama alanlarında arazi toplulaştırma projelerindeki son durumunu; biten toplulaştırma projelerini, devam eden toplaştırma projelerini, toplulaştırma kapsamında olmayan projelerini açıklamıştır.

Kayaoğlu (2005) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toplulaştırma Çalışmaları, Yasal Dayanak, Sorunlar ve Çözümler adlı bildirisinde; nüfusun hızla artması ile beraberinde beslenme ihtiyacının da artmasına neden olduğunu, buna paralel olarak sınırlı toprak kaynaklarına sahip olan ve mevcut tarımsal alanlarda faaliyet gösteren işletmelerin ancak birim alandan daha fazla verimin alınması çalışmalarını zorunluluk haline getirilmiş olduğunu bildirmiştir. Birim alandan sağlanan verimin artırılması; teknoloji seviyesi, üretimde kullanılan tohum, gübre, ilaç, sulama v.b. girdilerin miktarı ve kalitesinin yanı sıra, tarımsal bünye ile yakından ilgilidir. Tarımsal bünyedeki yapısal bozukluklar verimi azaltıcı tesirlerde bulunduğu gibi, verimi artırıcı tedbirlerin alınmasını da engellemektedir. Bu nedenle tarımsal bünyenin ıslah edilmesi hususu ön plana çıktığını belirtmiştir.

Sert (2005) Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma adlı yüksek lisans tezinde; arazi edinimi için en son yöntemin kamulaştırma olması gerektiğini. Kamulaştırılacak alanların arazi toplulaştırma ile edinilebileceğini ifade etmiştir. Fakat Türkiye'de Kamu sektörü arazi edinimi için genellikle kamulaştırmayı tercih edildiğini ifade etmektedir.

Tartar (2005) Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Mülkiyet Miras ve Tescil Kavramları ve Karşılaşılan Sorunlar adlı bildirisinde; arazi toplulaştırma çalışmaları için uygulanan projeler; genel anlamda toprakların daha verimli kullanılması için gerek hazine arazilerinin gerekse özel mülkiyete konu parselleri ele alındığını belirtmiştir. Kullanıma açık olmayan arazilerin örnek proje ve alt yapı çalışmaları ile kullanıma

açılması, sırasında en önemli konu mülkiyet bilgileri, elde edilen bilgilerin sıhhati ve uygulanabilirliği ile hatasız tescil işleminin gerçekleştiğini vurgulamıştır.

Ülger (2005) Kırsal Alanda Taşınmaz Mal Mülkiyeti ve Kullanımına İlişkin Bir Çalışma adlı bildirisinde; Türkiye İlk Tesis Kadastrosunun önemli sorunları olduğu, bunun tüm harita ve kadastro mühendislerince bilinen bir gerçek olduğunu, birçok söyleşi, panel ve sempozyumda konuyla ilgili hukuksal, örgütsel, parasal ve teknik sorunlar sık sık dile getirildiğini vurgulamıştır. Bildiri amacının; demokratik toplum için ve arazi ile ilgili her türlü düzenlemenin temeli olan, taşınmaz mal mülkiyetinin yasal tapu sicilindeki durumu ile onun mevcut kullanımı arasındaki farklılığın artmasının yarattığı sorunlar ve önerilmiş çözümler üzerinde düşünce üretilmesine katkı sağlamaya çalışmakta olduğunu ifade etmiştir

Weiss ve Yıldız (2005) Almanya'da Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırmasının Oluşum Tarihçesi adlı bildirisinde; kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması (KAAT) nın genel yasal temelleri 16 Mart 1976'da yürürlüğe giren Arazi Toplulaştırması Kanunu (ATK) (BGB1. I S. 546) ve ilgili uzmanlık planlama yasaları ile belirlendiğini, büyük bir inşaat projesi nedeniyle kırsal taşınmazlara çok kapsamlı ölçüde gereksinim duyan ve mal sahipleri için ortaya çıkan arazi kaybının geniş bir katılımcılar grubuna dağıtılmasının sağlanmasını ya da genel ülke tarımında oluşacak sakıncaların önlenmesini hedefleyen özel amaçlı bir kamulaştırmanın kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Kamulaştırma kurumunun başvurmasına dayanarak Arazi Toplulaştırması Kanunu (ATK) m. 87'ye göre bir Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırması (KAAT) başlatılabileceğini belirtmişlerdir.

Yılmaz ve ark. (2005) Toprak Reformu Anlayışı İçinde Arazi Toplulaştırma, Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri ve Tarımsal Verimliliği Arttırıcı Diğer Önlemler adlı bildirilerinde; Türkiye'de tarla içi geliştirme hizmetlerinin dünü bugünü ve yarını hakkın da bilgi vererek karşılaşılan sorunları açıklayarak çözüm önerileri getirmişlerdir.

Yılmaz ve Çiftçi (2005) de Arazi Toplulaştırma Sahalarında Toprak Tuzluluğunun Arazi Derecelendirmesine Etkisi adlı makalelerinde; sulama ve drenaj projelerinin beraber uygulandığı tuzlu ve drenaj bozukluğu olan tarım alanlarında, tarım arazilerinin ıslah edilebilirliğini de göz önüne alarak, uygulamaya yönelik kullanılabilir parsel endekslerinin tespit edilmesidir. Islah edilen tarım arazilerinde uygulama öncesi tespit edilen PE ile uygulama sonrası tespit edilen PE arasında kültür teknik hizmetlerinin uygulanması nedeniyle farklılık ortaya çıkmaktadır. Arazi Toplulaştırma (AT) projelerinin uygulandığı tarım arazilerinde; uygulama öncesi, Toprak Endeksi (TE) ve

Verimlilik Endeksi (V) değerleri, uygulama sonrası oluşan endekslere göre farklıdır. Bunun sonucu olarak da AT uygulamasından önce ve uygulamadan sonra oluşan yeni parsel alanlarında artma veya azalmalar görülebileceğini incelemişlerdir.

Ayten (2006) Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Optimizasyon adlı yüksek lisans tezinde; mevcut tüzük ve yönetmeliklerin tabii olduğu özel arazi toplulaştırma kanunu olmadığında proje çalışmalarında ve uygulamada bir takım sorunlar çıktığını bu sorunlar çözülemediğinden çalışmaların aksadığını, yatırım programlarının istenilen şekilde yürütülemediğini vurgulamıştır. Tarım arazilerin yeniden düzenlenmesi çalışmalarında arazi toplulaştırma işlerine önem ve hız verilmesi gerektiğini, optimizasyon tekniklerinin kullanılması gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca toplulaştırmanın en önemli ara işlemlerinden birinin dağıtım olduğunu bu işlemde insan faktörlünün devreye girdiğini dağıtımı yapan kişinin aldığı eğitim şekline, o günkü psikolojisine dolayısıyla sabit kriterlerden uzak yeni parseller oluşturulduğunu belirtmiştir. Parçalanmış, dağınık ve hisseli arazi parçalarının toplulaştırma işlemlerinin yeni parselasyon planlarının oluşturulmasında matematik modellere dayanan ve optimum düzeyde bir yeni parselasyon planının oluşumunu sağlayan parsel büyüklüğü esaslı dağıtım modeli üzerinde çalışılması gerektiğini ifade etmiştir.

Çay ve ark. (2006) Çay ve arkadaşları çalışmalarında; Türkiye'de kırsal kalkınmaya yönelik çalışmaların ülkenin ekonomik ve hukuksal yapısına göre uygulanmaya çalışıldığını bu uygulamaları 13 Ocak 2005 tarihine kadar Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yapılmakta olduğunu ifade etmişlerdir. Bu çalışmalarında parçalanmış, dağınık ve hisseli arazi paçalarının toplulaştırma projelerinde mülakata dayalı dağıtım modeli incelemişlerdir. İşletmelerle yapılan mülakatlar esas alınarak yapılan dağıtım işlemleri parsel büyüklüklerine göre sınıflandırılarak bir çalışma yapılmış ve sonuçları karşılaştırılmıştır.

Köycü (2006) Yüksek Lisans Tez çalışmasında; kamulaştırma işleminin, bir kentsel toprak politikası uygulama aracı olarak Türkiye'deki yeri ve önemini incelemiştir. Bu bakımdan, geniş kapsamlı bir hukuksal temele sahip olan kamulaştırma kavramının bu yönü, mümkün olduğunca kısıtlı bir biçimde ele almış, ağırlıklı, kamulaştırma işleminin Türkiye'deki kent yönetimi ve toplumsal hayat üzerindeki etkisini vermeye çalışılmıştır.

Miranda ve ark. (2006) yaptıkları çalışmada; İspanya'nın iç kırsal kesimlerinde 1950'den beri uygulanan arazi toplulaştırma uygulamalarını inceleyerek ortaya çıkan sonuçları değerlendirmeye çalışmışlardır. Arazi toplulaştırma projelerine sosyal,

ekonomik, çevresel ve idari faktörlerin etkileri ortaya konulmuştur. Çalışma sonucunda AT'nin genel olarak kırsal nüfusun azalmasını yavaşlatmada olumlu bir katkı sağladığı görülmüştür.

Sklenicka (2006) yaptığı çalışmada; Çek Cumhuriyetinde arazi toplulaştırma çalışmalarını incelemiş ve üç ayrı sahayı arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası durumlarını arazilerin parçalılık durumları ve çeşitli sonuçları karşılaştırmıştır.

Yılmaz (2006)çalışmasında; Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Hattın uzunluğu, hattın özellikleri, proje hızı, yolcu treni seyir süresi, yük treni seyir süresi, karayolundan çekilecek yolcu, karayolundan çekilecek yük, güzergâh üzerindeki il ve ilçeler i içeren teknik ve hukuksal boyutuyla incelemiştir.

Aydın (2007)çalışmasında; Konya ili Kadınhanı ilçesinin tarihsel gelişimini, arazinin topoğrafik yapısını, yol bağlantılarını, akarsularını, iklimini, bölgenin aldığı yağış miktarlarını, İnceleme sahasında görülen başlıca toprak tipleri, bitki örtüsünü incelemiştir. İlçenin 2000 yılına ait nüfus sayımın, kadın erkek yüzdelerini belirlenmiştir. İlçenin ekonomik faaliyetlerini, tarım ve hayvancılık faaliyetlerini, ürün çeşitlerini detaylı bir şekilde incelemiştir.

Ayten ve ark (2007) çalışmalarında; yatırım programlarına alınan arazi toplulaştırma projelerin tüm alt yapı hazırlıklarının çok hassas ve hızlı bir şekilde yapılıp uygulamaya geçirilmesi gerektiğini, proje çözümlerinde ilk bilgilerin uygulanabilirliğinin çok önemli olduğunu belirtmişlerdir. İlk bilgilerden en önemlilerinin blok planlamamaları ve derecelendirme haritaları olduğunu vurgulamışlardır. Blok planlaması toplulaştırmaya yön veren, projelerde maliyeti oluşturan artıran veya eksilten unsurların başında geldiğini, bu nedenle blok planlaması çok iyi tasarlanarak yapılmalı, ilerleyen günlerde fazla revizyon yapılmadan proje sonuçlandırılmalıdır şeklinde tespitlerde bulunmuşlardır.

Erdi ve Erkan (2008) Kırsal Alan Düzenlemesinde Yeni Yaklaşımlar (Kamulaştırma Amaçlı Arazi Düzenlemesi) Kadastro İlişkisi adlı çalışmalarında; özellikle kadastral altlıkların ve diğer veri kaynaklarının durumu verilerek olması gereken bilgi altyapısı ve önemi sıralanmaktadır. Çalışmada, yeni dönemde olması gereken model bir bilgi altyapısının özellikleri ve gerçekleştirilmesi kuralları verilmektedir. Sadece bir amaç için yürütülen çalışmalar kırsal mekâna yarar sağladığı gibi, ihtiyaç duyulan hizmet alanlarının karşılanmasında kamulaştırma yolu en önemli seçenek olarak kullanılmaktadır. Bu yöntem, tarımsal hayata birçok zarar verdiği gibi, hizmet bedelinin artmasına ya da telafisi güç sosyal sıkıntılara sebep olabilmektedir. Bu hizmetlerin götürülmesinde birçok veri altlığından yararlanılmaya çalışılmaktadır. Planlama ve

değerlendirme yapılmasında kullanılan veri altlıklarımızın mevcut durumu arzu edilen nitelikte değildir. Verilerin mevcut durumu hizmetlerin başarısını ve gerçekleştirilmesini geciktirebilmekte ya da hizmetin yararını olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Türkoğlu (2008) Petrol Arama-İletim Faaliyetlerinde Kamulaştırma Ve Problemler adlı yüksek lisans tez çalışmasında; kamulaştırmanın genel tanımını yapmıştır. Ülkemizdeki kamulaştırma uygulamaları ile yasal süreçleri hakkında genel bilgiler verildikten sonra, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı'nın petrol arama ve iletim faaliyetlerinde yaptığı kamulaştırma çalışmaları ve karşılaşılan problemler irdelenmiş, hata kaynakları ve çözümleri araştırılmıştır. Son bölümde ise yapılan çalışma genel olarak değerlendirilerek sonuçlar ve öneriler sunulmuştur.

Akdeniz (2009) Kırsal Yapı Ve Kalkınma Politikası adlı bildirisinde; Türkiye deki kır kent değişiminden, göç edenlerin tarihsel gelişimini vurgulamıştır. Bu süreçte toplumsal gelişmelerden bahsetmiş, kentsel ve kırsal alanlar arasındaki ilişkilerin güçlenmesi bunun için projeler geliştirilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Bu proje gelişiminden her kurum ve kuruluşların gerekli olan katkıyı sağlaması gerektiğini vurgulamıştır.

Ceylan (2009) DSİ'nin Arazi Toplulaştırma Yaklaşımı adlı bildirisinde; DSİ' nin misyonundan, mevzuatından arazi toplulaştırma hedeflerinden bahsetmiştir. Türkiye nin 25-26 havzadan oluştuğunu 186 milyar m^3 birim su alanını kontrol etmeye çalıştıklarını ifade etmiştir. DSİ sulama çalışmaları için gerekli olan arazileri kamulaştırma yoluyla elde ettiklerini her yıl 20 bin parsel ve 10 bin hektarlık bir alanı kamulaştırdıklarını ifade etmiştir. 2008 yılında kamulaştırmaya harcanan para 485 milyon TL, 2009 da 500 milyon TL olduğunu belirtmiştir. 5403 sayılı kanuna göre 100 hektarlık alanda 13 projeyle 3 ayrı modelle gerçekleştirilmeye çalışılacağını ve hangisi iyiyse bundan sonra o modelle DSİ arazi toplulaştırma yapacağını ifade etmiştir.

Çay ve ark. (2009) bu çalışmada; arazi toplulaştırma uygulamalarında yeni parselasyon planlarının oluşturulması aşamasının insan faktörüne bağlı olarak yapıldığını, bunun olumsuzluklarını tespit etmişlerdir. Bu olumsuzluklardan kurtulmak için yeni parsel dağıtım planının belirlenmesi amacıyla geliştirilmiş blok öncelik esaslı dağıtım modeli açıklanmışlardır. Bu modele göre arazi dağıtımını işletmelere ait en büyük parselinin bulunduğu blokta birleştirerek, olmazsa en büyük ikinci parselinin olduğu blokta birleştirilerek yeni parselasyon planını oluşturmak gerektiğini ifade etmişlerdir. Bu metodu bir toplulaştırma sahasında uygulamışlardır. Blok öncelik esaslı dağıtım modellerinden elde edilen sonuçlar mülakat esaslı dağıtım modelinden elde edilen

sonuçlarla karşılaştırılmıştır. Ayrıca, toplulaştırma sahasında çiftçilerle anket yapılarak blok öncelikli dağıtım modeli ile mülakat esaslı dağıtım modelinden hangisini tercih ettikleri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Demirel (2009) Çok Yönlü Kırsal Gelişim adlı bildirisinde; kırsal toprak düzenlemesinin ne olduğunu, nasıl olması gerektiğini arazi toplulaştırmaya köylülerin bakış açısı günümüzde ulaştığı boyutu ele almıştır. Arazi toplulaştırma sadece sulama ve tarla için geliştirme olarak algılanmaması gerektiğini doğayı, çevreyi, canlıları ve mülk haklarını, yerleşim alanlarını göz önünde bulundurmak gerektiğini vurgulamıştır. Kırsal toprak düzenlemesini çağdaş alanlarda planlayıp birlikte uygulandığında çiftçilik, köylülük ve kültürel değerlerinin ve kendi varlığımızı ve de geleceğimizi güvence altına alınabileceğini ifade etmiştir.

İşcan (2009) yaptığı doktora tezinde; bulanık mantık yönteminin, kesin bir matematiksel modeli bulunmayan arazi düzenleme çalışmasının dağıtım aşamasında uygulanabilirliği araştırılmıştır. Ayrıca, arazi dağıtımını işletmelere ait en büyük ve en büyük ikinci parselleri dikkate alarak yapan blok öncelik esaslı dağıtım modelinin de sonuçları elde edilmiştir. Bulanık mantık ve blok öncelik esaslı dağıtım modellerinden elde edilen sonuçlar mülakat esaslı dağıtım modelinden elde edilen sonuçlarla karşılaştırılmıştır. Ayrıca, yapılan anketlerle 3 farklı dağıtım modelinden hangisini tercih ettikleri belirlemişlerdir. Elde edilen dağıtım sonuçlarına göre; dağıtım sonrasında oluşan parsel ve hisse sayısı, işletme başına düşen ortalama parsel sayısı ve ortalama parsel büyüklüğü yönlerinden bulanık mantık esaslı dağıtım modeli diğer iki modele göre daha başarılı sonuçlar verdiği tespit edilmiştir.

Küsek (2009) TKGM de Arazi Toplulaştırma Uygulamaları adlı bildirisinde; arazi toplulaştırma çalışmalarının yasal dayanaklarının tarihsel sürecini açıklamış, 5403 sayılı kanunun getirdiği etkilerden bahsetmiştir. Türkiye deki arazi toplulaştırma durumunu rakamsal verilerle açıklamış ve GAP projesindeki çalışmalardan sonuçlar vermiştir. Ayrıca TKGM' ne arazi toplulaştırma hedeflerini açıklamıştır.

Sert (2009) Arazi Toplulaştırmasında Yeni Yasal Düzenlemeler adlı bildirisinde; arazi toplulaştırma tüzüğünü incelemiş, uygulanabilirliğini ve tüzük maddelerinin eksik yanlarını somut delillerle ifade etmiştir.

Türk (2009) Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslararası Çerçevede Etkin Uygulanabilirliği adlı makalesinde; arazi ve arsa düzenlemesi, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için önemli bir teknik olduğunu, bu yöntem ile kentsel alanlarda hem yeni alanların gelişimi hem de yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu sağlanabildiğini

belirtmiştir. Arazi ve arsa düzenlemesi, uluslararası literatürde tüm bu araçlara karşı ülkelerin uygulayacağı önemli bir alternatif çözüm olarak görüldüğünü bununla birlikte, hem ulusal hem de uluslararası planlama literatüründe arazi ve arsa düzenlemesinin kullanımı ile ilgili yayınlar oldukça kısıtlı sayıda olduğunu ifade etmiştir. Bu makalenin amacının, uluslararası literatür çerçevesinde AAD yönteminin etkin ve başarılı uygulanabilirliğindeki koşulları incelemek olduğunu ve AAD yöntemi etkin olarak uygulayamayan ülkelerdeki modellerin hangi açılardan geliştirilebileceğine yönelik bilgi sağlamak olduğunu belirtmiştir.

Bauzerand (2010) çalışmasında; Fransa'da kamulaştırmanın temel uygulamalarından bahsetmiştir. Uygulamalarının tarihsel gelişimini ve 1784 ihtilallerinin çok etkili olduğunu vurgulamıştır.1789 tarihli İnsan Hakları Beyannamesinin 17. maddesinde yer alan her gerçek mülkiyetin dokunulmaz olduğunu ve yasa ile belirlenmedikçe, adil ve peşin ödenmedikçe kişilerin elinden mülklerinin alınamayacağını belirtmiştir. Kamulaştırma işlemlerinin idari ve yargı olmak üzere iki aşamada yapıldığını, itiraz haklarının her zaman açık olduğunu, ayrıca kamuoyuna anket yapılarak anket sonuçlarına göre kamulaştırma işlerinin yapıldığı belirtmiştir. Kamulaştırma işlemlerine itiraz edilmesi durumlarında yargıçların görevlendirdiği belirtmiştir. Kamulaştırma projelerinde taraflarının memnun edilmesinin esas olduğunu belirtmiştir.

Coşkun (2010) Türkiye'nin Kırsal Kalkınma Sorunlarına Arazi Toplulaştırma Ölçeğinde Çözüm Önerileri adlı çalışmasında; ülkemiz kırsal koşullarının var olan olumsuz yanlarının ortaya konarak iktisadi bir altlık çerçevesinde çözüm önerilerinin arandığını belirtmiştir. Makalede, coğrafi çeşitliliğin tabi olarak meydana getirdiği farklılıkların, çözüme giden yolda özgün çözüm önerileri gerektireceği gerçeğine atıfta bulunularak, yine aynı mantık silsilesi içerisinde mevcut sorunlara yaklaşım biçimleri hususunda temel bir düşünsel altlık oluşturulmaya çalışılmıştır. Yine bu makalede kırsal alanlarda mevcut olan; tarla içi ve genel ulaşım ağı, İçme suyu ve sulama ağı, arazi parçalılığı gibi benzeri sorunlara çözüm önerileri üretilerek mevcut kırsal problemlere sürdürülebilir ve kalıcı çareler aranmıştır.

Erişir ve Aykol (2010) Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olacaklarından Nitelikler Ve Çalışma Esasları Konulu Eğitim Notlarının Birinci Bölümünde; kamulaştırma yasasının nasıl uygulanacağı, kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyetlerde işlemlerde uygulanacak yöntemler ve örnekleriyle verilmiştir. İkna bakımından ise kamulaştırılacak ve emsal alınan taşınmazların, arsa-araç ayrımının yasa ve mevzuatlarına Yargıtay'ında uygun gördüğü şekilde belge ve bilgilerce en doğru biçimde

nasıl yapılacağı üçüncü ve dördüncü bölümde imar mevzuatı ve uygulama detaylı bir biçimde verilmiştir.

Klaus (2010) çalışmasında; Almanya da kamulaştırma işlemlerinin Temel yasanın 14 maddesinden yararlanılarak kamu menfaati ön planda tutularak yapıldığını belirtmiştir. Kamulaştırma yapılan yerde arsa değerleri için oransallık ilkesinin önemini belirtmiştir. Kamulaştırma yapmadan önce başka arsa edinme yollarının olup olmadığının ciddi şekilde araştırıldığını bu yolların en önemlisinin de arsa elde ederken bu tür değerlerin korunduğu arazi toplulaştırma yolunun olduğunu vurgulamıştır. Arazi toplulaştırma yapılırken bütün prensiplerin dikkate alınarak davranıldığını ve hızlı bir yöntem olduğunu ifade etmiştir.

Kotilainen (2010) çalışmasında; Finlandiya'da kırsal alanda yapısal ve nüfus yönünde değişimler olduğunu bu yüzden daha fazla otoban, hızlı tren yapmak zorunda olduklarını, bunun için gerekli olan araziler için kamulaştırmanın devreye girdiğinden bahsetmektedir. Finlandiya'da kamulaştırma çalışmaları için 2007 ve 2009 yılları arasında yeniden kanuni düzenlemeler yapıldığını ifade etmiştir. Bu düzenlemeler neticesinde kamulaştırma çalışmalarının iki safhada yapıldığını bunlardan birincisi işin hazırlık safhası ikincisinin de uygulama safhası olduğunu belirtmiştir. Bu iki safhanın da mühendislik çalışması olduğunu belirtmiştir. Finlandiya'da arsa ihtiyacı olan kurumlar önce idari mahkemeye başvurulduğunu, idari mahkemenin kamulaştırma işlemini, kamu yararının olup olmadığı yönünde incelediğini, Kamu yararı kararı verirse kesin proje yapıldığını daha sonra iki bilirkişi ve bir kadastro yetkilisi arsanın fiyatı piyasa değerine göre takdir edildiğini ifade etmiştir.

Volovich (2010) Bildirisinde Rusya'da kamulaştırma çalışmalarından bahsederek, Rusya'da zorunlu arazi edinimi yani kamulaştırma için farklı mevzuatların olduğunu, mevzuatların uygulanabilirliğinin çok zor olduğunu belirtmiştir. Rusya' da kamulaştırma işlemlerinin vatandaş tarafından tehdit unsuru olarak algılandığını ifade etmiştir. Rusya'da yaşayan insanların kamulaştırma işlemlerini toplumun faydasına değil de devletin çıkarları gözetilerek yapıldığına ve adil olmayan işlemler yapılarak arazilerin kazanıldığına inandıklarını ifade etmiştir. İnsanların böyle düşünmesini destekleyen birçok olumsuz uygulamanın yapıldığını belirtmiştir. Rusya'da kamulaştırma işlemlerinin iki yöntemle yapıldığını ve merkezden idare edildiğini ve bunun zorluklarının şiddetli yansıdığını ifade etmiştir.

Walacik (2010) Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma sempozyumun da sunmuş olduğu bildirisinde Polonya'da kamulaştırma çalışmalarından

bahsetmiştir. Buna göre Polonya'da kamulaştırma çalışmalarının iki kategoride emlak kanununa göre yapıldığını, iler arası yollarının devlet tarafından, iç yolların ise özel sektör tarafından yapılabildiğini ifade etmiştir. Toprak edinme işlerinin üç yolla elde edildiğini vurgulayarak önce anlaşma yoluna gidildiğini daha sonra istimlâk yoluna bu yöntem olmasa mahkeme yoluyla elde edildiğini belirtmiştir. Arazi bedelleri ise eşdeğerlilik ilkesine göre ve piyasa değerine göre tespit edildiğini vurgulamıştır.

Sert ve ark. (2011) Doğa Koruma Amaçlı Arazi Toplulaştırma Projesi "DSİ Antalya Aksu Deresi Arazi Toplulaştırma Örneği" adlı çalışmasında; son yıllarda can ve mal kayıplarına yol açan, taşkınlara neden olan Aksu Deresinin ıslahı incelenmiştir. Bu kapsamında yapılacak olan arazi toplulaştırmasının öncelikli amacı ise, taşkından koruma ve arazi kullanım planının hazırlanmadır. Proje hazırlanması aşamasında, ekolojik dengeler göz önünde bulundurulmuştur. İhale aşamasındaki, dere ıslahı için, çevresel etki değerlemesi hazırlanmıştır. Arazi toplulaştırma projesinin inşaata paralel yürütülmesi için, etüt aşamasında mevcut orta fotolar kullanılarak coğrafi bilgi sistemlerine uygun veri yapısı da oluşturulmuştur. Projenin uygulanması; sosyal, ekonomik ve teknik açılardan değerlendirildiğinde, fizibil bulunmuştur.

Küsek (2011) Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 10 yıllık planlamasını açıklamış, Türkiye genelinde 14 milyon hektar toplulaştırma ihtiyacı olan alanın bulunduğunu ve 7 yılda arazi toplulaştırma çalışmalarını tamamlamayı hedeflediklerini belirtmiştir. 2012 yılı sonu itibariyle kabaca 4 milyon hektar alanda arazi toplulaştırması tamamlanmış olacağını geriye kalan 10 milyon hektarın 2 milyon hektarının gelecekte sulamaya açılacağını, 4 milyon hektarın geçmişte sulamaya açıldığını ve geriye kalan 4 milyon hektarda da kuru tarım yapıldığını belirtmiştir. Önümüzdeki yıllarda 5,5 milyon hektar kuru tarım alanlarından, 4 milyon hektar sulamaya açılmış olan tarım alanlarından, 2 milyon alan da sulamaya açılacak tarım alanlarında toplulaştırmanın tamamlanmasının beklendiğini ifade etmiştir. Yılda bir milyon hektar alanda toplulaştırma yapmanın hedeflendiğini belirterek 10 yılda tamamlanması planlanan Türkiye'deki arazi toplulaştırma çalışmalarını 7 yılda tamamlamaya çalışacaklarını kaydetmiştir.

Uyan (2011) Arazi Düzenlemesi Çalışmalarında; Mekânsal Karar Destek Sistemleri Kurulumu Ve Uygulaması adlı doktora tezinde; arazi toplulaştırmaya tabi tutulan parsellerin konumu, dağıtım kuralları atama işlemlerinin karmaşık bir problem olduğunu, bunun çözümünün bilgisayar desteği alınarak çözülmesi gerektiğini ifade etmiştir. Çalışmasında Arazi Toplulaştırma projelerinde kullanılmak üzere verilerin kolayca işlenebileceği, grafik gösterimlerle desteklenen blok dağıtımlarının çeşitli

kriterler göz önünde bulundurarak en üst düzeyde karar verilmesini sağlayan prototip Mekansal Karar Destek Sistemi tasarımı gerçekleştirmiştir. Arazi Toplulaştırma çalışmalarında planlamaya ve karar vermeye yardımcı olmak üzere tasarladıkları AT-MKDS V1.0 yazılımını tamamlamış bu yazılıma göre yapılan arazi toplulaştırma çalışması mülakat esaslı ve blok öncelikli dağıtım sonuçları ile karşılaştırılmış ve daha iyi sonuçlar alındığını ifade etmiştir.

Çay ve ark. (2012) çalışmalarında; kırsal alanlardaki tarımsal yapıyı iyileştirmenin, optimum işletme büyüklüklerine ulaşmanın ve tarım sektörünün sorunlarını çözmenin en iyi yolunun arazi toplulaştırması olduğunu ifade etmişlerdir. Arazi toplulaştırması çalışmalarının en zor, en kritik ve en zaman alıcı aşamalarından biri de arazi değerleme işlemi olduğunu, bu aşamadaki amacın, toplulaştırmadan sonra herhangi bir arazi sahibine verilecek yeni arazinin, toplulaştırma öncesindeki arazilerine eş değerde olmasının sağlanması gerektiğini ifade etmişlerdir. Bu bilgiler ışığında seçilen bir arazi toplulaştırma sahasında uygulanan değerleme/derecelendirme yöntemleri incelenmiş, yöresel değerleme ölçütleri ve bazılarının ağırlıkları açısından analizlerini yapmışlardır.

Dinçbilek (2012) çalışmasında; Eskişehir-Sivrihisar-Selimiye köyünün sulanan tarım alanları araştırma alanı olarak seçmiş ve toplu yağmurlama sulamada arazi toplulaştırmasının sistem debisi ve maliyet unsurlarına etkisini araştırmıştır. Araştırma alanının toplulaştırma öncesi (kadastro) durumuna göre toplu yağmurlama sulama sistemi projesi hazırlamıştır. Aynı alan için toplulaştırma projesi yapılmış ve toplulaştırma sonrası duruma göre toplu yağmurlama sulama sistemi tekrar projelendirilmiştir. Toplulaştırmalı ve toplulastırmasız durum için parsellerin sayısı, büyüklüğü ve sekli, mülkiyet ve parçalanma durumu, ulaşım şebekesi, sulama sistemi unsurları, sistem debisi, 2011 yılı fiyatlarına göre sistem maliyet unsurları, fayda masraf oranı, iç karlılık oranı ve net gelirler gibi göstergeler karşılaştırılmıştır

Ayten ve Çay (2012) Uzun Mesafeli Hat Projelerinin Kamulaştırmalarından Doğan Sorunlar ve Çözüm Önerileri adlı bildirilerinde; Türkiye'de hizmet üreten Kamu Kurum ve Kuruluş yetkilileri teknolojik gelişmelerden faydalanarak yatırımlar yaparak dünya devletleri ile rekabet edebilir duruma getirebilmek için çeşitli yatırımlar yapmak zorunda olduklarını ifade etmişlerdir. Bu zorunlulukları yerine getirebilmek için Türkiye'de yol ve su, enerji iletim hatları, demiryolu, yeni karayolları, mevcut karayollarının bölünmüş yola dönüştürülmesi, yüksek hızlı tren, içme suyu, sulama suyu iletim hattı gibi hat projelerini ve kırsal alan düzenlemelerini ivedilikle yapıp bitirmek

zorunluluklarını dile getirmişlerdir. Bildirilerinde kamulaştırmanın Konya –Ankara yüksek hızlı tren hattının geçtiği Konya Kadınhanı Kolukısa Mahallesinde kırsal alanına geometrik, yaşayan insanlara ekonomik, sosyolojik etkileri, sonuçları incelenmiş ve yeni çözüm önerisi yapılmaya çalışmışlardır.

Coşkun (2012) Türkiye'nin Kırsal Kalkınma Sorunsalına Arazi Toplulaştırma Ölçeğinde Çözüm Önerileri adlı makalesinde; ülkemizin kırsal koşullarından ve bu koşulların var olan olumsuz yanlarını ortaya koymuştur. Tespit ettiği sorunları iktisadi bir altlık çerçevesinde çözüm önerilerini aramıştır. Yine bu makalede kırsal alanlarda mevcut olan; tarla içi ve genel ulaşım ağı, içme suyu ve sulama ağı, arazi parçalılığı gibi benzeri sorunlara çözüm önerileri üretilerek mevcut kırsal problemlere sürdürülebilir ve kalıcı çareler aranmıştır.

Evren (2012) Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar adlı doktora tezinde; azalan kamusal kaynaklar ve hızla artan nüfus karşısında mevcut kamu yatırımlarının artığını belirtmiştir. Kamulaştırmanın tarihsel değişimi ve Türkiye'deki mevcut durumu ortaya konulmaya çalışılmış; kamulaştırmacılar, hukukçular ve vatandaşlar nezdinde yapılan alan araştırmalarından elde edilen bulgular ile 4650 Sayılı Yasayla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası'nın uygulama sorunları ve ihtiyaçlar çerçevesinde yenilenmesine dair öneriler geliştirilmeye çalışmıştır. Araştırmasında kamulaştırma işinin teknik bir yapıda olması yanında, sürecin öncesi ve sonuçları ile birlikte, sosyal bilimlerin; psikoloji, hukuk, siyaset, ekonomi, iletişim gibi uzmanlık alanlarının da içinde olduğu disiplinler arası bir birlikte çalışabilirliği gerektirdiği ortaya koymuştur. Ayrıca yasada yapılan değişiklikler her zaman kamu yararı ve vatandaş odaklılık amacıyla yapılandırılsa da, uzlaşan vatandaşların aslında hiçbir zaman memnun olmadığı, dava yolunu tercih edenlerin her zaman daha kazançlı çıktığı tespit etmiştir. Bu tespitleri doğrultusunda bütün tarafları yasanın yeniden yapılandırılmasını da gerekli gördüklerini ifade etmiştir. Uzun erimli gerçekçi planlar yapılması ve kurulacak Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırmak için mecliste tartışılmak gerektiğini ifade etmektedir. Ayrıca diğer arazi edinim yolları olan arazi toplulaştırma, imar uygulamalarının yapılabilirliği araştırılması gerektiğini çözüm yolu olmazsa takas yolu denenmeli daha sonra, son tercih olarak kamulaştırma yapılmalıdır. Sonucuna varmıştır.

Anonymus (2013) KOP idaresi 2013 yılında hazırlamış olduğu eylem planında; Türkiye'de tarım sektörü, ekonomi içindeki azalan payına rağmen, istihdamda önemini korumakta olduğunu, sürdürülebilir gıda güvenliğini sağlamada, tarımsal yapıda

etkinliğin sağlanması gerekmekte olduğunu vurgulanmıştır. Tarımsal bünyenin iyileştirilmesi için alınabilecek önlemleri sıralayarak; mülkiyet ve arazi tasarruf rejiminin düzenlenmesi, arazi toplulaştırması, toprak muhafazası, drenaj-sulama çalışmaları ve çiftçilerin eğitilerek bilgi düzeylerinin yükseltilmesi olduğunu belirtilmiştir. Bu önlemler arasında, büyük ölçüde diğerlerini de kapsayan ve en önemli olanın arazi toplulaştırması olarak belirtilmiştir. Bu amaçla Arazi Toplulaştırma (AT) ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetlerine (TİGH) hız ve önem verilmesi gerektiğini, arazi toplulaştırma çalışmalarının tarımsal altyapının modernize edilmesi yanında, kalkınmaya yönelik diğer yatırım programlarını da (ulaştırma, enerji, çevre vb.) kapsayacak şekilde planlanması gerekmektedir şeklinde ifade edilmiştir. KOP İdaresi tarafından hazırlanan raporda, KOP kapsamında arazi toplulaştırma çalışmalarının planlı ve entegre olarak yürütülmesi halinde sağlayabileceği katkılar ortaya konulmuş ve bu amaçla öneriler yapılmıştır.

Çay (2013) Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı adlı kitabında; toplulaştırmanın dar ve geniş anlamda tanımını, faydalarını, amaçlarını, tarihsel gelişimini yol ve su ağlarının planlanmasını derecelendirme çalışmalarını detaylı bir şekilde açıklamıştır. Ayrıca kitapta arazi toplulaştırma işlemlerinin iş akışını başlangıçtan sonuna kadar ayrıntılı bir şekilde vererek tam bir uygulama rehberi haline getirmiştir. Arazi toplulaştırmasıyla tarla içi geliştirme hizmetlerini ve toplulaştırma işlemlerinde kullanılan resmi yazışmalardan örnekler vererek konuyu mevzuat yönünden değerlendirmiş eksiklikleri ve olması gerekenleri detaylı bir şekilde açıklamıştır.

Bıyık (2014) 4.AYÖP Toplantısı açılış konuşmasında; dünya nüfusunun artışından, buna karşılık kaynakların artmadığından hatta akılcı kullanılmadığı için azaldığından bahsederek, yeryüzü kaynaklarını kullanırken iki önemli ilkenin titizlikle uygulanmasının kaçınılmaz olduğunu vurgulamıştır. Bunların sürdürülebilirlik ve kamu yararına kullanma ilkeleri olduğunu sürdürebilirliği kısaca kaynakları kullanırken başkalarına ve gelecekteki nesillerin hakkını düşünerek israf etmeden kullanma şeklinde tanımlamıştır. Diğer bir ilkenin de kamu yararına kullanma olduğunu bununda toplumun yararını ferdin yararından üstünde tutarak kullanmak şeklinde tanımlamıştır.

İnceyol (2014) Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Genetik Algoritma Uygulaması adlı doktora tezi çalışmasında; arazi düzenleme çalışmalarının en karmaşık ve zor aşaması blok dağıtımı olduğunu tespit etmiştir. Yeni parsellerin oluşturulması teknik ve sosyal nedenlerle zor olduğunu vurgulamıştır. Bloklara yerleştirilmesinde çiftçi istekleri, sabit tesisler, yol ve sulama ağı, en uygun parsel boyutu, parsel geometrisi, parsel büyüklüğü gibi teknik zorunluluklara bağlı olduğunu, hasım ve hısım ilişkisi, uzun

yıllar ata ve dedelerden kalarak kullanılan toprakların terk edilme zorluğu gibi sosyal etkenlerin de göz önünde bulundurulması gerektiğini ifade etmiştir. Yeni parsellerin oluşturulması sırasında tespit ettiği etkilerinden kurtulabilmek için matematiksel bir modele ihtiyaç olduğunu vurgulamıştır. Çalışmasının amacını da, arazi düzenleme çalışmalarındaki blok dağıtımını, genetik algoritmaları (GA) kullanarak yapmak olarak açıklamıştır. Blok dağıtımı için geliştirilecek bir GA yazılımı, ortaya çıkan çoklu çözümler arasından en optimum çözümüm belirlenebilmesine ve sürecin hızlanmasına önemli katkılar sağlayacağını, şayet iyi sonuçlar alınırsa, uygulayıcı kuruluşlara sunulacağını ifade etmiştir.

Özen (2014) çalışmasında; Türkiye'nin nesnel sorunları içinde bugünkü toprak mülkiyeti sisteminin yarattığı sorunlar önemini sürdürmekte olduğunu, kapitalist ve sosyalist bloklar arasında «barış içinde bir arada yaşama» politikasının yaygınlaştığı bir dünya ortamının mevcut olduğunu ifade etmiştir. Azgelişmiş üretim ilişkileri düzeni içinde bulunan ülkemizin, diğer sorunların çözümünde olduğu gibi, toprak mülkiyetini düzenleme sorununda da dış etkilerden bağımsız olmadığını belirtmiştir. Çalışmada tarım topraklarında kapitalizm öncesi ve kapitalist ilişkilerin var olması, kent topraklarında ise kapitalist ilişkilerin ve özel arsa mülkiyet aracılığıyla elde tutulabilen bu egemenliğin en aza indirilmesi hedefine dönük bir yöntem izlemiştir. Önce arsada özel mülkiyetin nitelikleri, yarattığı sorunlar ele alınmış, sonra kamu ve toplum yararı tanımlarını yaparak, kamu yararı ve toplum yararı ilkelerini gerçekleştirmek için yapılabilecek düzenlemeleri ortaya koymuştur. Daha sonra Türkiye'de günün arsa sorunları açıklanıp bazı çözüm önerileri sunmuştur.

3.MATERYAL METOD

3.1.Kamulaştırma

Kamu yararı gözeterek gayrimenkullerin elde edilme yöntemleri ülkemizde kamu kurum ve kuruluşları ihtiyaçları olan arsa ve arazileri süreli veya süresiz elde edebilmek için yasa ve yönetmelikler çerçevesinde çeşitli yöntemler geliştirmişlerdir. Bu yöntemleri süreli ve süresiz edinme başlıkları altında inceleyebiliriz (Tablo 3.1).

Tablo 3.1. Süreli ve süresiz mülk edinme şekilleri

SÜRELİ EDİNİMLER	SÜRESİZ EDİNİMLER
Bağış	Bağış
Trampa-Değiştirme	Trampa-Değiştirme
Tahsis	Satın alma
Kiralama	Ön alım (Şüfa hakkı)
Geçici kullanma	İmar uygulamaları(3194/15-16-18)
İrtifak hakkının kurulması	Arazi toplulaştırma
	Kamulaştırma

Çizelge, 3.1'deki gayrimenkul edinimlerinin en makulü bağış, en ağırı ve problemlisi de kamulaştırma görünmektedir. Kentsel toprakların sadece rant amacına dönük, toplumsal faydasını engelleyen bir şekilde kullanılmasını engellemek için yürütülebilecek, tercih sıralamasında en sonda olması gereken, ancak en keskin yol, kamunun mülkiyete müdahalesi yetkisini veren, kentsel rantı kamuya iade eden, toplumu korumakla beraber, özel mülkiyet tasarrufuna en ağır karışma olan, kamulaştırma çalışmalarıdır. Kamulaştırma, kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi ve kamu yararı amacına yönelik, toplumun ortak çıkarlarını koruyan, ancak daha fazla insan odaklı olan diğer imar uygulama yöntemlerinin başarısızlığında başvurulması gereken, en pahalı, en uzun süreli ve belki de hiç kimsenin memnun olamayabileceği bir zor alımdır. İşin sadece 'teknik özellikli' olduğu düşüncesindekilerin; makineleşmişlerin gelenekselleştirdiği, titiz bir süreç yönetimi isteyen kamulaştırma, yararı hedeflenen kamunun, en küçük birimi insanı mutlu etmekten uzak sonuçlar meydana getiriyorsa, kamu kurumları, tutumlarını gözden geçirme zorunluluğunu, sosyal ve kusursuz sorumluluk ilkeleri gereğince hissetmelidir (Ülger, 2010).

Kamu kurum ve kuruluşların yükümlü oldukları hizmetleri yerine getirebilmek için özel veya tüzel kişiliklere ait gayrimenkullerin devletin kamu gücünü kullanarak

gayrimenkul sahiplerine sormadan ve bilgi vermeden, kamunun yararını maliklerin yararından üstün tutarak, gayrimenkullerin gerçek değeri üzerinden bedeli nakden ve peşin olarak veya kanunda öngörülen bazı hallerde taksitlerle ödenmek suretiyle edinilme işlemine kamulaştırma denir (Akay ve Çiçek, 2005).

Kamulaştırma işleminin konusunun ne olduğu, 2942 Sayılı Kanun'un 3.maddesinde açıklığa kavuşturulmuştur. Buna göre kamulaştırma; yönetimlerin kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz mallar, kaynaklar ve irtifak hakları şeklinde tarif edilebilir.

3.1.1. Kırsal alanda uygulanan projeler için kamulaştırma işlem sırası

Kamulaştırmadan önce yapılan işlemler:

1.Kamulaştırma güzergâhı ya da sahası belirlenir. BOTAŞ, TCK, TEDAŞ gibi kurumlar güzergâh boyunca, DSİ ise, baraj veya gölet aynasının, su altında kalan alan haritalarda gerekli etütler yapılarak saptanır. TCK ve BOTAŞ kamulaştırma platformu boyunca projenin şeritvari hâlihazır haritasının çıkarılmasını sağlar. Bu hem kamulaştırma dosyasının hazırlanmasında hem de uygulama aşamasında yapılacak inşaatların kazı dolgu miktarlarının saptanmasında kullanılır.

2. Kamulaştırma yapacak idare yapacağı kamulaştırma şeklini belirler. Kamulaştırmanın geçici irtifak, daimi irtifak, kısmi kamulaştırma, kamulaştırma olacağı belirlenir. TEDAŞ ve BOTAŞ gibi kurumlar, geçici irtifak, daimi irtifak şeklinde kamulaştırma yapar. Yapılacak kamulaştırmanın şekli, kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde önemli bir etkendir.

3. Hazırlanan planlara göre "kamu yararı kararı" alınır.

4. Kamulaştırmayı yapacak idare sahanın sınırını, yüzölçümünü, cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır. Kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini tespit eder.

5. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu Tapu Müdürlüğüne şerh verilir.

Taşınmazın kamu mallarından olup olmadığı tespit edilir.

6. İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

Kamulaştırma uygulamalarında işlem sırası:

1. İdare tarafından kıymet takdir komisyonu oluşturulur. Tahmini değer tespit edilir.

2. İdare resmî taahhütlü bir yazıyla malike bildirir. Tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde malik başvurması halinde idarece kurulan uzlaşma komisyonuyla tespit edilen tahmin değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir.

3. İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir.

4.Anlaşma olmaz ise, İdarece yapılmış olan bedel tespiti ve bu hususstaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister. Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine bildirir.

5. Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşru hatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta; Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevkii, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü, malik veya maliklerin ad ve soyadları tespit edilir. Ayrıca kamulaştırmayı yapan idarenin adı, açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği, mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı, konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği belirtilir.

6. Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hâkim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve satın alma trampa gibi işlem yapar.

7. Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek,

bilirkişilerin marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapılır. Yapılacak keşifte, muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

8.Bilirkişiler ilgili taşınmazın;

a) Cins'ini,

b) Yüzölçümünü,

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas tutarak düzenleyecekleri raporda tüm unsurların cevaplarını ayrıntılı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

9. Bilirkişiler, taşınmaz malın değerini belirten raporlarını on beş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hâkim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

10.Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından on beş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir.

11.Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve

yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye on beş gün süre verilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

12. Mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idarî yargıda iptal ve maddî hatalara karşı da adlî yargıda düzeltim davası açılabilir. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddî hatalara karşı adlî yargıda düzeltim davası açabilir.

Kamulaştırma uygulaması yapılmadan önce oldukça uzun işlemleri içeren süreye ihtiyaç duyulmaktadır (Sert, 2005).

3.1.2. Günümüzde kamulaştırmanın yasal dayanakları

Mülkiyet hakkına ağır bir biçimde müdahalede bulunması sebebiyle, amacının, kapsamının ve uygulama sürecindeki her safhanın mutlak surette hukuksal temele sahip kılınması gerekliliği bulunan kamulaştırma işleminin ülkemizdeki yasal temelleri kapsamında, ilk önce 1982 anayasasındaki ilgili genel hükümler incelenmeye çalışılacaktır. Anayasal hükümlerin incelenmesinden sonra sıra, kamulaştırma işlemi ile ilgili tüm iş ve işlemlerin hukuksal altyapısını düzenleyen, 1983 tarihli ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 24.04.2001 tarihinde çıkartılan kamulaştırma kanununda değişiklik yapılması hakkındaki 4650 sayılı Kanunun, temel hükümlerine değinilmek suretiyle ele alınmaya çalışılacaktır.

3.1.2.1. T.C. Anayasası'nda kamulaştırma

Yönetimlerin olağan mal edinme yöntemleri içerisinde en önemli konuma sahip bulunan kamulaştırma işleminin ülkemizdeki mevcut anayasal temellerinin görülebilmesi için incelenmesi gerekli ilk yer halen yürürlükte bulunan 1982 Anayasası'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesidir. Anayasa'nın 35. maddesi, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu belirttikten hemen sonra, bu hakların ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabileceğinin altını çizmektedir. Maddenin son fıkrasına göre de, mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Anayasamızın mülkiyet konusundaki 35. maddesi, bu hakkın mutlak bir hak olarak görülmediğini, kamu yararı amacıyla yasayla sınırlandırılabileceğini gösterir. Hele de "mülkiyet hakkının toplum yararına kullanılamayacağı'' na ilişkin son fıkra, çağdaş anayasalardaki mülkiyet

düzenlemelerine uygun olarak, dengesiz ve sağlıksız kentleşmeyi, toprak vurgunculuğunu önleyebilmek açısından bir güvence niteliğindedir.(Keleş ve Mengi, 2003).

Mülkiyet hakkına kamusal amaçlarla müdahalenin sınırlarını genel olarak belirleyen bu maddenin ardından Anayasamız, 46. maddesiyle kamulaştırma işleminin anayasal temelini oluşturmuştur. 03.10.2001 tarih ve 4709 Sayılı Kanun'un 18'inci maddesiyle değişen ve 17.10.2001 tarihinden itibaren geçerli olarak yürürlüğe giren sekliyle 46. madde şu hükümleri barındırmaktadır: "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir".

Kamulaştırma bedeli ile kesin olarak hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz, bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır. "Anayasamızda, yukarıda da bahsedilen 3.10.2001 tarihli ve 4709 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik, kamulaştırma bedel ölçütlerini Anayasa'dan çıkararak, yalnızca "bedelin nakden ve peşin olarak ödeneceği'' hükmünü madde metni içinde bırakmıştır. Ülkemizde, devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma yoluyla mal edinmelerinde uymaları gereken genel kuralları belirleyen 46. maddenin, özetle; kamulaştırmanın şartlarına, yetkili organlara, kamulaştırmaya konu olabilecek mallara ve kamulaştırma bedelinin ödenme şekillerine değindiğini söylemek mümkündür. Maddenin bir başka özelliği de, kamulaştırmanın kimler tarafından yapılabileceğinin düzenlenmesi fakat kamulaştırmayı tanımlamamasıdır (Kalabalık**,** 2003).

3.1.2.2. 2942 ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunları

Ülkemiz yönetimlerinin kamulaştırma işlemlerinin hukuka uygun bir biçimde yerine getirilmeleri için ihtiyaç duydukları tüm temel kural ve ilkeleri bünyesinde

barındıran 2942 Sayılı kamulaştırma Kanunu'nu, konumuz açısından esas ve temel hukuki belge olarak kabul etmekteyiz. Tıpkı Anayasa gibi, kamulaştırma işleminin tanımına yer vermeyen 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1. maddesiyle kapsamını belirlemiştir. Buna göre, "Bu kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini sağlar. Ayrıca kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemektedir.''

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2001 yılında çıkarılan 4650 Sayılı Kanun ile köklü değişikliklere uğramıştır. 4650 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler söyle özetlenebilir:

a) Yönetimler, yeterli ödeneğe sahip olmadan kamulaştırma işlemine başlayamayacaklardır.

b) Öncelikli olarak, taşınmaz malı satın alma usulünün uygulanması esası getirilmiştir.

c) Kamulaştırma bedelinin il ve ilçe kıymet takdir komisyonları yerine mahkemelerce tespit edilmesi esası getirilmiştir.

d) Kamulaştırma işleminin iptali için dava açılmış olmasının, işlemlerin durdurulmasına yetmeyeceği, bunun için yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olmasının aranacağının altı çizilmiştir (Köycü, 2006).

3.1.3.Avrupa ülkelerinde kamulaştırma çalışmaları

Avrupa ülkelerinde kamulaştırma işlemlerinin incelendiğinde bütün ülkelerin konuyu ele alış tarzları azda olsa farklılıklar göstermiştir. Her ülke kendi ülkesinin yönetim yapısına uygun kanun ve yönetmelikler çıkartarak hem kamunun hem de taşınmaz maliklerinin menfaatlerini koruyacak uygulamalar haline getirmeye çalışmışlardır. Avrupa birliği üyeleri ülkelerinin kamulaştırmayı karar alma ve uygulama yöntemlerinde bire bir uyumluluk yoktur. Bu uyumsuzluğa rağmen en önemli ilke kamunun ihtiyacı olan arsanın sahiplerinin zarara uğratılmayacak şekilde çözüm üretilmesidir. Bütün gelişmiş ülkelerin, kamulaştırma çalışmaları için değişik yöntemler izlemelerine rağmen, ortak oldukları temel hususlar kısaca şunlardır: yapılacak

kamulaştırmanın gerçekten yapılması gerekir mi yani kamulaştırmaya ihtiyaç var mı, ihtiyaç duyulan toprağın elde edilme yöntemleri yeterince araştırılmış mı ayrıntılı bir şekilde araştırılması, Kamulaştırma zamanı, Maliyet analizleri yapılmaktadır.. Yukarıdaki genel koşullar irdelendikten sonra, ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde kamulaştırma işlemine başlanır. Bu aşamada en önemli konu, kamulaştırma bedelinin tespit edilmesidir. Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesinde, ülkelerin konuya yaklaşımları farklılık göstermektedir. Bu konuda gelişmiş ülkelerde yapılan uygulamaları mevcut kanunları, uygulama yöntemleri, kamulaştırma maliyetlerinin tespit etme şekilleri yönünden incelersek;

Almanya'da yapılan uygulamalar, 1949 yürürlüğe giren temel yasanın 14. maddesi ile düzenlenmiş ve "Federal Building" yasası ile yürütülmektedir. Bu yasa kentsel planlama ve gelişme ile bu tür yerlerin nasıl değerlendirileceğine dair maddeleri içerir. Söz konusu yasanın paralelinde, 1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" yasası ile de, özellik arz eden alanların zorunlu olarak yenilenmesi işlemleri yürütülür. Federal Almanya'da planlama amaçlı arazilerin elde edilmesi, yasalarla üç şekilde olur. Bunlar:

- Kamulaştırma,
- Zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi
- Sınır düzeltmesi şeklindedir.

  Tarımsal veya ormanlık alanlar "Toplulaştırma Yasası" kapsamına girmektedir (Weiss ve Yıldız, 2005).

Kamulaştırma çalışmaları, ülke veya bölge bazındaki kamu ihtiyaçlarının karşılanması için veya yeni kentsel alanların açılması şeklinde olur. İlgili makamlarca alınan kamulaştırma kararı mal sahiplerine iletildikten sonra, günün serbest piyasa koşullarına göre kamulaştırma bedeli belirlenir. Bu bedeller, 1960 yılından beri ülke genelindeki emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurulca tespit edilirler. Bu tespitte, kamulaştırma sonrası meydana gelecek değer artışları bedele etki ettirilmez. Bu bakımdan kamulaştırma hakkında yapılan şikâyetlerin büyük bir kısmı, kamulaştırma bedellerinin düşüklüğü ile ilgilidir.

Kamulaştırma bedeline mal sahiplerince yapılacak itirazlar sonunda, ilgili mahkeme değer tespit kurulunun raporlarını inceleyerek kesin kararı vermektedir. Almanya'da karayolu, demiryolu ve suyollarının kamu yararına elde edilmesinde kamulaştırma yolunun yanında arazi toplulaştırma uygulayarak ihtiyaç duyulan araziler elde edilmektedir. Alman Anayasasının 14/3 gereğince kamulaştırması ve ödenti

hükümleri ve özel (kamulaştırma) amaçlı arazi toplulaştırması yapılabileceğini ifade etmiştir. Almanya'da eğer özel bir nedenle bir kamulaştırmanın söz konusu olması ve bunun sonucunda geniş ölçüde kırsal taşınmazlara ihtiyaç duyulabilir. Bu gibi durumlarda proje nedeniyle ilgililer için ortaya çıkan arazi kaybının büyük bir arazi sahipleri grubuna dağıtılması ya da genel toprak kültüründe oluşacak zararların önlenmesi gerekirse kamulaştırma kurumunun başvurusu üzerine bir özel (kamulaştırma) amaçlı arazi toplulaştırmasına (KAAT)başlanabilir.

Buna göre bir KAAT'na başlanması için aşağıdaki ön koşullar verilmiş demektir. Federal ekspres yollarının, federal demiryollarının, federal suyollarının, barajların, hava alanlarının vb. ilk yapımı gibi büyük yapı projeleri için kamulaştırma yapılabilir. Kamulaştırmanın kabul edilebilirliği, ilgili proje kurumu için geçerli olan ve hazırlanan projenin gerçekleştirilmesi amacıyla kamulaştırmayı öngören uzmanlık planlama kanununa dayanır. KAAT'nda kamulaştırmanın uygulanması Alman Anayasa'nın üst ölçü yasağına uygun olarak sürdürülür.

Projeden doğrudan etkilenecek arsa ve arazi sahiplerinin beklenen toprak kaybının büyük bir arazi sahipleri grubuna dağıtılması ve proje nedeniyle genel toprak kültüründe oluşacak zararların önlenmesi gerekir. Doğaldır ki, her iki seçenek te birleşebilir(Weiss ve Yıldız, 2005).

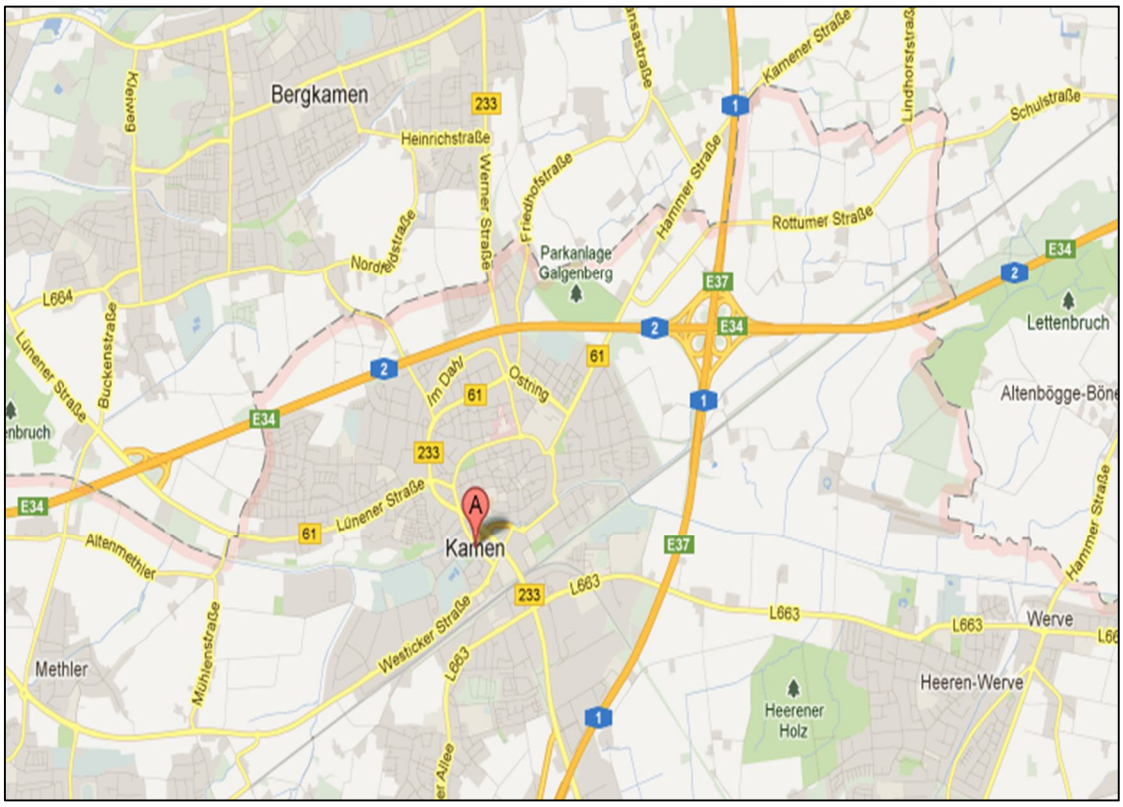
Doğrudan etkilenenlerin toprak kaybına ilişkin bu dağıtım isteği Alman Anayasası'nın 14. maddesi uyarınca mülkiyetin kurumsal garantisini somutlaştırır ve kamusal projeler için büyük çapta ve zorla, yani egemen şekilde arazi kaybına dayalı olarak arazi kullanım işletmelerinin varlıklarını tehlikeye atmayı önler. Bu arazi kesintileri tüm ilgililer için kabul edilebilir ölçüde olmalıdır. Çünkü bu toprak kesintileri tüm katılımcılardan parsellerin değerine oranı ölçüsünde alınmalıdır. Herhangi bir ayrıcalık söz konusu olmamalıdır. KAAT'nın yönetimini sürdüren toplulaştırma dairesi de önceden serbest şekilde ve uygun fiyatlarla proje için yeterli derecede yedek arazi edinerek zorunlu, yani kamulaştırılan arazi kesintilerinin minimuma indirgenmeye çalışmaktadır.

Amaca uygun olarak şekillendirilmiş yeni taşınmazlar, değiştirilmiş koşullara uyarlanmış yol ve su güzergâhları, yöreye uygun çevre dengesi önlemleri yalnız bu çerçevede eşgüdümlü olarak planlanmalı ve sağlanmalıdır. Burada KAAT'nın ekonomik uygunluğu açık şekilde gerekçelendirilir. Çünkü zararların uygun koşullarda ortadan kaldırılması amacıyla sürekli olarak kalan sakıncaların makul şekilde tazminine düzenli biçimde öncelik verilmelidir (Weiss,1995).

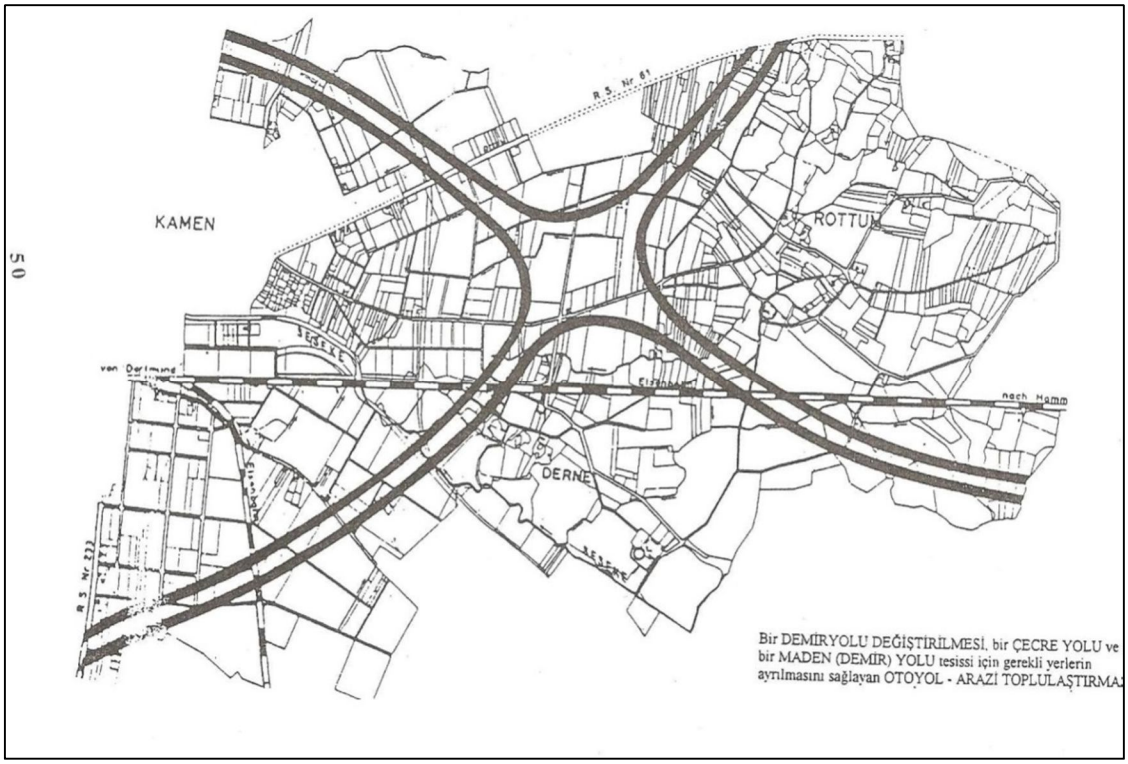
Almanya'da yapılan arazi toplulaştırmaları %17'si kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmalar teşkil etmektedir. Özel amaçlı arazi toplulaştırmasına ait bir örnek verilirse İmparatorluk Taşınmazlar Yer Değiştirmesi Tüzüğüne dayalı olarak 1938 yılında yapılan ve Kuzey Ren-Vestfalya eyaletinde Kamen kent alanının doğusunda yer alan "Rottum - Kamen" projesidir. Kamen kavşağı Avrupa'yı birbirine bağlar. Şehir, Almanya'yı doğudan batıya bağladığı gibi güneyden kuzeye içinden geçen A1 ve A2 otoban yollarının kesişim noktasında bulunmaktadır. Proje bölgesi yaklaşık 930 hektarlık bir alanı kaplamaktadır, bunun 900 hektar tarım ve orman işletmelerindeki kullanım alanıdır ve şehircilik gelişmelerinin doğrudan etkilediği bölgede 350 taşınmaz maliki bulunmaktadır.

Kamen Kavşağı'na ait şekillerin gösterdiği üzere Hannovtı Köln ve Wuppertal-Münster imparatorluk otoyollarının ve özellikle Kamen kavşağı tesislerinin yapımı ile proje bölgesinin güney-batısındaki rayların yer değiştirmesi ve yeni düzenleme önlemleri olmadan toprak kültürüne ağır zararlar vereceği tespit edilmiştir. Çünkü eski parsel koşullarının aynen kalması çok sayıdaki çiftçi işletmelerinin ekonomik olarak sürdürülmesini zorlaştıracaktır. Yol-su ağı ile çok sayıdaki taşınmazlar kendi yapıları içinde zarar görmesine sebep olacaktır. Otoyolun yapımı ile Rottum ve Deme beldelerinin Kamen kenti ile ilişkisi kesilecek, her iki belde arasındaki trafik akışını kopacaktır. Ayrıca Klöckner demiryolunun yapımı ve rayların yer değiştirmesi çalışmaları Kamen kenti uygulama imar planı bölgesindeki yol ağında aksaklıklara neden olacaktı. Bu projenin yapımı ile yukarda bahsedilen sorunlar ortadan kalkmıştır (Şekil 3.1).

Bundan dolayı ayrıntılı bir yeniden düzenleme önlemi içinde arazideki tüm parseller yeniden düzenlendi; özellikle kamusal trafiğin güvence altına alınması amacıyla oto-yollar, yerleri değiştirilen yollar, köprüler ve alt geçitlerle bu koşullara uydurulmuş bir yol-su ağı bazına dayalı büyük ve rasyonel işlenecek taşınmaz birimleri için araziler ayrılmıştır (Weiss,1995). Kamen kavşağı eski mülkiyet haritası ve yapıldıktan sonra bu günkü uydu görüntüsü Şekil 3.2' ve Şekil 3.3' de verilmiştir.



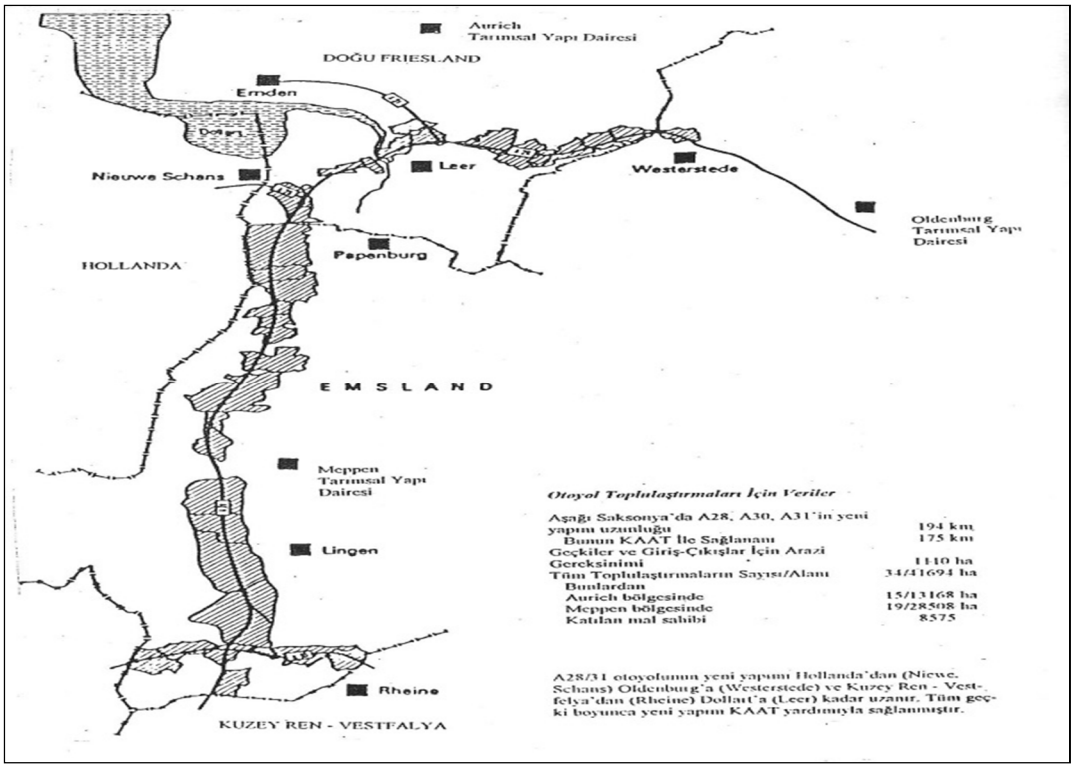
Şekil 3.1.Kamen kavşağı haritası (URL-6, 2014)



Şekil 3.2. Kamen kavşağı eski mülkiyet haritası (Weiss, 2005)



Şekil 3.3. Kamen kavşağı KAAT yapıldıktan sonra uydu görüntüsü(URL-6, 2014)



Şekil 3.4. Almanya'da Aşağı Saksonya da A28, A30, Yollarının yeni yapımı Hollanda'dan Oldenburga ve Kuzey Ren –Festfelyadan Dolbot a kadar uzanan yolun haritası(Weiss, 1995)

Almanya'da Aşağı Saksonya da A28, A30, A31 Yollarının yeni yapımı Hollanda'dan Oldenburga ve Kuzey Ren –Festfelyadan Dolbot a kadar uzanan yolun uzunluğu 369 km dir. Bu yolun tamamı KAAT ile elde edilmiş olup gerekli olan alan 41694 hektardır ve 8575 kişi toplulaştırmaya tabi tutulmuştur (Weiss,1995). Şekil 3.4. ve Şekil 3.5' de genel planı ve bugünkü uydu görüntüsü verilmiştir.

Fransa'da kamulaştırma uygulamalarının temelini 1789 Fransa ihtilali sonrası yayınlanan insan hakları beyannamesin de insanların mülkiyet hakkı korumaya alınmış 17 ci maddesine göre de tazminat ödeyerek insanların malları elde edilebileceği belirtilmiştir. 1910 yılında Napolyon'un emir ve talimatlarıyla yasal düzenlemeler yapılmış ve hiç kimsenin mülkiyet hakkına dokunulamayacağı yasalarda ifade edilmiştir.1935 yılına kadar yapılan uygulamalarda, kamulaştırma ile ilgili değer tespiti resmi makamlarca yapılmaktadır. Bu takdir edilen tazminat miktarı arazi sahipleri tarafından belirlenen bir jüri değerlendiriyor ve son kararı vermektedir. Ayrıca yapılan değer tespit işleminde, kamulaştırma sonrası durum göz ardı edilmekte ve değerlendirme dışı bırakılmaktadır. 1935 yılından sonra kamulaştırma işlemleri daha çok detaylandırılmıştır ve birçok değişiklik yapılmıştır.



Şekil 3.5. Almanya'da Aşağı Saksonya da A28, A30, Yollarının yeni yapımı Hollanda'dan Oldenburga ve Kuzey Ren –Festfelyadan Dolbot a kadar uzanan yolun bir kısmının uydu görüntüsü(URL-6, 2014)

Yapılan en önemli değişiklik ise mal sahipleri jürisi yerine bir değer tespit komisyonu kurulmasıdır. 1948 yılında yapılan uygulamalarda tazminat bedellerinin çok yüksek çıkması ile Yargıtay'ın uyarılarıyla 1950 yılında 545 maddelik mülkiyeti edinme hüküm ve esasları belirlenmiştir. Bu esasları en dikkat çekeni bir tahkim kurulu oluşturulmasıdır. 1955 yılındaki arazi fiyatlarındaki hızlı artış karşısında, kamulaştırma çalışmalarında bazı standartlar getiren yeni bir yasa yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile değer - tespit komisyonları, yeni yasa ile getirilen standartlara uymak zorunda kaldığından, bu komisyonların serbest karar yetkileri bir anlamda kısıtlanmış getirilmiştir. Daha sonra bu uygulamadan 1958 yılında vazgeçildi ve değer tespit komisyonu yerine bu işten sorumlu olacak bir yargıç görevlendirilmesi kararlaştırılmıştır. Bununla amaçlanan, kanun ve yönetmelikleri daha iyi bilen ve siyasi etki altında kalmadan karar verebilecek bir mekanizma oluşturmaktır. Pratikte de resmi kurumca belirlenen kamulaştırma bedeli ilgili hâkimin kararı ile kesinlik kazanmaktadır. Bugüne kadar yapılan uygulamalarda hâkimlerce tespit edilen kamulaştırma bedellerinin genelde mal sahiplerinin lehine olduğu gözlenmektedir (Akyol ve ark.,1992).

Kamulaştırma hâkimi arazi ve mülkiyet konusunda uzman bir içtihat üyesi olup bölgesel başkan tarafından atanmaktadır. Bu hâkim mülkiyetin sahibi ve kiracıları ile ilgilenir ve her türlü teknik desteğe sahiptir. Hâkim değerlendirme çalışmalarının tamamını bölgesel başkana açıklamak zorundadır. Değerlemeye esas aldığı bütün belge ve bilgilerle birlikte değerleme yöntemini, gerekçelerini açık bir şekilde ifade edip teslim etmek zorundadır. Kamulaştırma hâkimleri araziye gidip bir fiil çalışıp araştırarak tazminat bedellerini tespit etmek zorundadırlar. Arazi sahipleri veya kiracılar değerleme sonuçlarına itirazlar temyiz mahkemelerine yapılmaktadır. Temyiz mahkemeleri üç üyeye sahiptir. Yargıçlar ayrıca hükümet komiserlerinin her zaman gözetim altındadır. Hükümet komiserlerinin arazi değerleme sonuçlarını ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurulan dosyaları inceleme yetkisi vardır (Bauzerand, 2010).

Finlandiya yapılan kamulaştırma uygulamaları iki aşamada değerlendirilmektedir. Bu aşamaların ilki izin aşaması, ikincisi de uygulama aşamasıdır. İzin aşamasında kamu yararı olup olmadığı kararının alınması gerekmektedir. Kamu yararı kararı alındıktan sonra satın almadan önce lazım olan arazinin ne şekilde trampa edileceği araştırılmaktadır. Bu araştırmalar sonunda başka yol bulunamazsa kamulaştırma bedel ödenerek yapılmaya karar verilmektedir. Kamulaştırma bedellerinin tespit çalışmasını iki bilirkişi ve bir kadastro elemanı tarafından yapılmaktadır. Bu üyeler resmi makamlarca yayınlanan rayiç bedelleri gösteren fiyat endeksleri esas alarak kamulaştırma

bedellerini tespit etmektedir. Rayiç bedeller vergilendirme amaçlı olarak ülke genelinde, belli zaman aralıklarında devamlı olarak güncelleştirilmektedir. Finlandiya'da fiyatlar belirlenirken kamulaştırma yapılan bölgenin önceki ve sonraki durumları yani kamulaştırmanın arazilere etkisi göz önünde bulundurularak değerlendirme yapılmaktadır. İnşaat aşamasından önce kamulaştırma bedellerinin tamamının ödenmesi gerekmektedir. Komite bedel belirlemenin yanında arazi değişimlerinin yapılmasına da yetkili kılınmıştır. Komitenin belirlediği fiyatlara arazi sahipleri itirazlarını arazi mahkemelerine müracaat ederek itiraz edebilmekte bu mahkemelerin vereceği kararlara göre bedeller son halini almakta ve bu bedel ödenerek devlet araziyi edinmektedir (Kotilainen, 2010).

İngiltere'de yapılan kamulaştırma çalışmaları amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler (Ulaştırma Kanunu, Demiryolu Kanunu, Su Kanunu Acil Eylem Kanunu, Doğal Gaz İletim Kanunu) çerçevesinde ele alınmaktadır. Kamulaştırma kanunun da kamulaştırma işlemleri kamu yararı kararı almakla başlamaktadır. Bu karar alındıktan sonra valinin başkanlığında bir komisyon kurulur. Bu komisyon kamulaştırma kararının uygunluğunu, gerekliliğini araştırır. Uygun görürse işlemler devam eder ve alınan kamulaştırma kararının ilgili mal sahibine bildirilmesidir. Kamulaştırmada yapılan değerleme işlemleri1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma kanun esaslarına göre yapılmaktadır. Buna göre, ilgili yasanın değerlendirmeye ait kısmı 6 temel ilkeden oluşur. Bunlardan ilk 5 madde direkt olarak değerlendirmeden bahsederken 6. madde kamulaştırmada mal sahibi aleyhine zararların ödenmesi hususundadır. Kamulaştırması yapılacak arsa ve arazilere ait değer tespit çalışmaları oluşturulan komisyonca yürütülür. Komisyon arsa ve arazilerin mahallinde anket çalışması yaparak bedelini tespit etmeye çalışır. Kamulaştırma bedelinin tespitinde esas olan, günün rayiç bedelleridir. Bedel tespitinde, kamulaştırma sonrası meydana gelecek olan değer artışları dikkate alınmaz. Ancak mal sahipleri kamulaştırma kararı ile değer tespiti arasında geçen zaman içerisinde meydana gelebilecek değer artışını talep edebilir (Akyol ve ark., 1992). Komisyon öncelikle arsa ve arazi sahipleriyle anlaşma yoluna gider. Anlaşma sağlanırsa anlaşılan bedel mülk sahiplerine peşin ödenir. Anlaşma sağlanmasa mahkeme yoluyla elde edilir.

Polonya'da kamulaştırma çalışmaları yapılabilmesi için kamu yararının iyi tanımlanması gerekmektedir. Kamu yararı arazi kanununda tanımlanmıştır. Arazi kanunda tanımlanmayan bir şey kamulaştırılamaz. Su, gaz, elektrik, yol iletim hatları, kültür varlıkları, mezarlıklar ve benzeri şeyler arazi kanunda ismi geçmelidir. Polonya'da kamulaştırma işlemlerini düzenleyen emlak kanunu ve Avrupa futbol şampiyonası için

düzenlenmiş özel kanunun vardır. Yatırım projelerinin gerçekleşmesi için kamulaştırma yoluyla bir mülkiyetin elde edilebilmesi için karar alınmaktadır. Burada temel ilke devletin faydası olma ilkesidir. Arazilerin elde edilmesi üç yolla olmaktadır. Bunlardan ilki yasal uzlaşma yoludur. Yasal uzlaşma sağlanamıyorsa ikinci yol kamulaştırma yoluna gidilmektedir. Kamulaştırma süreci hemen başlamamakta uzlaşamama tarihinden iki ay sonra başlamaktadır. Kamulaştırma işlemlerini iki yıl içinde bitirilmek zorunluluğu getirilmiştir. Üçüncü edinim ise çok zorunlu ve ivedi durumlarda yol ve demiryolu kamulaştırmaları için yerel karayolları idaresine başvurularak, buradan kamulaştırma kararı ve arazinin devir kararı çıkarılmaktadır. Daha sonra tazminat miktarları belirlenmekte ve belirlenen bedeller otuz gün içinde ödenmesi öngörülmektedir. Tazminat bedelleri piyasa değerine göre belirlenmektedir. Piyasa değeri de daha önce satılan benzer araziler, arsanın tipi, ulaşım ağına uzaklığı gibi unsurlar göz önünde bulundurularak adil bir fiyat tespit edilmeye çalışılmaktadır. Bedel tespit edilirken piyasa değerinin %5 kadar fazlası verilmeye çalışmaktadır. Belirlenen bu bedele 2500 £ ilave edilerek ödenecek miktar tespit ediliyor. Fiyatlara itirazlar yerel mahkemelere başvurularak yapılmakta ve bu mahkemelerce çözülmektedir (Walacik, 2010).

Hollanda'da arsa edinim işlemleri kamulaştırma kanunu (Onteigeningswet) çerçevesinde yürütülmektedir. 1981 yılında çıkartılan bu kamulaştırma kanununa göre karayolları, demiryolları, altyapı çalışmaları ve kamunu binaları için gerekli olan arsa ve araziler elde edilmektedir. Bu kanuna göre kamunun ihtiyacı olan araziler için öncelikle kamulaştırma alınmalıdır. Bu kararı alındıktan sonraçok detaylı ve gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilen bir rapor yazılır. Bu bilgiler ve raporlar doğrultusunda kamulaştırma planları yapılır. Planlar kesinleştikten sonra kamulaştırma kararı resmi gazetede yayınlanır. Bu çalışmalardan sonra arazi satın alma komitesi kurulur. Satın alma komitesi, kamulaştırmaya tabi tutulacak arsa ve arazi sahipleriyle ile birlikte değerleme çalışmaları yapar. Değerleme çalışmalarında günün şartlarına göre yapılır ayrıca arazinin gelecekte alacağı değer artışlarıda gözönünde bulundurulur. Gelecekteki değer artışı tahmin edilemiyorsa daha sonra uygulamak için bir katsayı belirlenir. Değerleme işlemleri objektif ve günün rayiç bedellerini yansıttığı için arsa ve arazi sahiplerinin tesbit edilen fiyatlara çok itiraz etmedikleri görülmüştür. Arazi sahipleri ile pazarlık yapılır, pazarlık yapılırken başka yerde arazilerle takas teklifindede bulunulabilir. Anlaşma olursa anlaşma belgeleri imzalanır. Anlaşılan bedeller üç ay içinde ödenir. Anlaşma olmazsa mahkeme yoluna başvurulabilir (Needham, 1988).

Rusya'da kamulaştırma çalışmaları yasal sıkıntılarla birlikte devam etmektedir. Rusya'da kamulaştırma çalışmaları Rusya Anayasası, arazi kanunu ve şehir planlama kanununda açıklık getirilmiştir. Arazi edinme yöntemlerinin bir standart uygulaması vardır. Bu işlemler dört adımla yapılmaktadır. Birinci adımında devlet arazi ediniminin gerekçesini belirterek vatandaşlara bildirir. İkinci adımda almış olduğu kararı planlama birimlerine ve kadastro birimlerine yazar. Üçüncü adımda fiyatı ya kendisi belirler ya da bir şirkete vererek fiyatları tespit edilir. Son adımda ise tespit edilen bedel arazi sahiplerine ödenerek arazi elde edilir. Rusya'da devlet ile vatandaşlar arasında güvensizlik devam etmektedir. Rusya'da vatandaş devleti hala tehdit unsuru olarak görüyor ve kamulaştırma çalışmaları kamu yararı olsa bile devlet beni mağdur ediyor psikolojisi ile her uygulamaya karşı çıkmaktadır. Bu karşı çıkmalarının nedenleri devletin uygulamalarından kaynaklanmaktadır. Örneğin Soçi de 5000 kişinin yaşadığı yerde ruhsatsız alanda oturuyorsunuz diye bedel ödemeden yıkım işlerine girmiş ve halk tahliye edilmiştir. Diğer ülkelerde olduğu gibi parasal tazminat ödemek Rusya'da da işe yaramamaktadır. Rusya'da tazminat bedelleri ile piyasa değerleri arasında büyük farklılıklar oluşmaktadır (Volovich, 2010).

Belçika'da ise kamulaştırma işlemleri üç yasa ile yürütülmektedir. Acele kamulaştırmalar için 1926 yılında çıkartılan yasa, normal durumlar için 1835 yılında çıkartılan yasa ve en yaygın olarak kullanılan 26 Temmuz 1962 tarihli yasalardır.1926 ve 1835 yılında çıkartılan yasalar çok kullanılmamaktadır. 1962 yasasına göre ,işlemler kamunun ihtiyacı olan arazilerin kamu yararında kullnılmak üzere elde etmek için hükümet'in (genellikle kraliyet veya bakanlık kararı ile) kamulaştırma kararı almasıyla başlar. Kamulaştırma kararının uygun olup olmadığı bir hakim tarafından incelenir.Kamulaştırma kararı uygunsa işlemler devam eder. Uygun değilse iptal eder. Yasaya göre değerleme ve satın alma işlemleri için bir komite kurulur. Kamulaştırma işlemleri satın alma komitesi aracılığıyla gerçekleşir. Satın alma komitesi arsa ve arazi sahipleriyle görüşerek anlaşmaya çalışır. Kamulaştırılan sahibi anlaşmayı kabul etmezse, bu mahkeme yoluyla olur arsa ve araziler elde edilir (Yıldız, 1987).

3.1.4. Kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan sorunları

Türkiye'de kırsal topraklar üzerinde yapılan kamulaştırma faaliyetlerinde proje çalışmalarının başladığı günden oluşmaya başlayan sorunların bedel tespiti, ekonomik, sosyolojik, psikolojik, teknik alt yapı sorunları, kırsal alanda arazilerin parçalanma sorunları başlıkları altında incelenebilir.

3.1.4.1. Kamulaştırma işlemlerinde taşınmazın bedel tespit sorunları

Kamulaştırma işleminin hem ilgili kuruluş, hem de taşınmazları kamulaştırılacak şahıslar bakımından en önemli unsurlarından biri, kamulaştırılacak taşınmaza, günün şartlarına göre tutarlı, geçerli, adil bir bedelin takdir edilmesidir. Diğer yandan, kamulaştırma işlemindeki bedel tespitinin, işlemi yapacak olan idareyi mali yönden zora sokmayacak şekilde uygun olması, işlemin nihai amacı olan kamu yararının etkin bir biçimde sağlanabilmesi açısından hayati bir önem taşır (Demirel ve Demir, 2002).

Taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkı, bir zorla el atma hareketiyle elinden alınan mal sahibinin bu hareket nedeniyle uğradığı zararın hukuka ve hakkaniyete göre tazmin edilmemesi durumunun, kamu vicdanı üzerinde olumsuz bir etkide bulunacağı açıktır. Kamulaştırma bedelinin tespitindeki adalet, kamulaştırmaya maruz kalan vatandaş ile kamulaştırma yapan kurum arasında bir denge kurulması halinde sağlanabilecektir. Bu dengenin sağlanamaması, toplum kaynaklarının kötüye kullanımının yol açacağı refah seviyesi düşüşünden, toplumun devlete ve adalete olan güveninin sarsılması ve çeşitli sosyal sorunların yaşanmasına kadar gidebilecek büyük bunalımların sorumlusu olabilecektir. Bedel tespitini, Türkiye'deki kamulaştırma uygulamalarında karşılaşılan bir "sorun" olarak değerlendirip bu bölümde incelememizin nedeni de, konunun bu söz konusu hassas niteliğinden kaynaklanmaktadır. Kamulaştırma bedelinin tespitinde su ölçüyü unutmamak gerekir ki, kamulaştırma, mal sahibini sebepsiz bir zenginleştirme ve kendisine piyango isabet ettirme olmadığı gibi, malını da elinden, değerinden çok düşük bir para karşılığı alarak onu fakirleştirme de değildir. Kamulaştırma karşılığı ile mal sahibi, kamulaştırmadan önceki yaşamını sürdürebilmeli; devletin kendisine haksızlık yaparak malını elinden zorla aldığı gibi bir duyguya kapılmamalı ve bunalıma düşmemelidir (Arcak, 1986).

3.1.4.2.Kırsal alanda arazilerin parçalanma sorunları

Kamulaştırma güzergâhı belirlendikten sonra özellikle, Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ), Türkiye Cumhuriyeti Karayolları (TCK), Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ), Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) gibi kurumlar kamulaştırma platformu boyunca tarım arazilerini ikiye çoğunlukla da üçe bölerek işlemlerini gerçekleştirmektedir. Bu durumda zaten miras hukukundan kaynaklanan bölünme sorunları iyice artmakta ve tarıma elverişsiz hatta hiç kullanılmayan tarım arazileri oluşturmaktadır. Özellikle yüksek hızlı tren ve otoyolların kenarları çift taraflı korumaya alındıkları için güzergâhların karşıya geçişleri çok kolay olmamakta üç, dört kilometrede bir olmaktadır. Bu durumda küçük parçaların işlenmesini ekonomik olmaktan çıkarmaktadır.

Yüksek Hızlı Tren güzergâhları ve otoban yol hatları tel örgülere korumaya alındığı için eski yolların birçoğu kapanarak çıkmaz yollar oluşmuştur. O yöreleri bilmeyen insanlar geçitleri bulana kadar birçok yolu kat ederek karşı tarafa geçmek durumunda kalmaktadırlar.

3.2. Arazi Toplulaştırma

3.2.1. Arazi toplulaştırmanın tanımı

Arazi toplulaştırma işlemi; kırsal alanda daha iyi verim alabilmek için arazi maliklerinin değişik yerlerde, çeşitli nedenlerden dolayı parçalanmış farklı büyüklükte ve birden fazla parselinin, parsel endeksleri göz önünde bulundurularak bir araya getirilip yol ve su bağlantısı olacak şekilde tasarlanmış bloklar içlerinde, işletmelerden alınan mülakatlarda dikkate alınarak uygun büyüklükte parseller verilerek yapılan ve mülkiyetin arazide ve tapu sicilde yeniden düzenlenmesi işlemidir (Şekil 3.6).

3.2.2.Arazi toplulaştırmanın faydaları

3.2.2.1. Kırsal alanlarda bilginin ve bilgi teknolojilerinin kullanımı

Türkiye'de kırsal alanda arazilerin kimlere ait olduğu, kimler tarafından kullanıldığı, hangi arazinin gerçek sahibi tarafından ekildiği, hangi arazinin kiracıları tarafından kullanıldığı çoğunlukla bilinmemektedir. Bunun birinci sebebi bilindiği gibi miras hukukudur. İkinci sebebi de 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu dur. Ülkemizdeki bu iki unsur toprağı koruma amacıyla yani iyi niyetle yapılan uygulamalardır. Ne yazık ki bu iyi niyetler toprakları sadece paftalarda ve tapu kütüklerinde bölünmesini engellemiş, bölünmemesi gereken arazide bölünmesini engellememiştir.



Şekil 3.6. Bir kasaba ile köy arasında yapılmış bir toplulaştırma alanı(URL-6, 2014)

Bu uygulamaların sonuçları da kütüklerdeki tarla sahipleri ile kullananlar uyumsuz olmuş sağlıklı bir ham bilgi sistemi kurulamamıştır. Genelde veri için işlenmemiş ham bilgi deyimi kullanılır. Bilgi sistemi girdi olarak veriyi ve onu işleme kurallarını alır. Bu kurallara (yönergelere) göre veriyi işler (yapılandırır, ilişki kurar, biriktirir, değerlendirir) ve sonuç çıktılarını (ne, nerede, nasıl, niçin, neden, kim, kimle, ne kadar neyle vb. sorulardan birinin veya birkaçının yanıtı) hazırlar. Buna göre verinin çözümlenmesi, işlenmesi, arşivlenmesi ve sergilenmesi bir bilgi sistemi bütünüdür (Demirel, 1989).

Bu kapsamada oluşturulacak "Çiftçi kayıt Sistemi (ÇKS) ile birlikte - ki bu çalışmalar oluşturulacak taşınmaz idaresinin temel veri altyapılarından biridir. Çiftçi, köy, ilçe, il ve bölgeler seviyesinde arazi, ürün, mülkiyet durumu, kadastro durumu vb. bilgilere ulaşılması olanaklı kılarak, değişik sorgulamalar yapılabilmekte ve illere göre ürün deseni ve haritaları elde edilebilecektir (Beşiktepe ve Demir, 2005).

Ayrıca "kırsal alanda, e-ticaret de kullanılarak, tarım, orman, ve gıda ürünlerinin tanıtım ve pazarlanması, turizm ve rekreasyon, el sanatları, tarıma dayalı sanayi ve diğer alternatif üretim faaliyetleri geliştirilebilir (Bakırcı, 2007).

"Günümüz koşullarında yukarıda adı geçen öneriler (özellikle internet bağlantısı) abartılı bulunabilir. Dünyada artık çiftçilerin veya kırsal alanda herhangi bir ürün elde eden üreticilerin mamullerini internet vasıtasıyla doğrudan pazarladıkları veya pazar araştırdıkları düşünüldüğünde kısa süre sonra bu konun Türkiye için mutlaka gerçekleştirilmesi gereken bir husus olduğu görülecektir (Bakırcı, 2007).

3.2.2.2. Kırsal sanayinin kurulması

Kırsal alanlarda arazi toplulaştırma yaparak "Yöresel ekonomik potansiyel değerlendirmelerinin yapılarak, yörelere uygun yatırım ve üretim planlamalarının yönlendirilmesi ve ekonomik girişimler özendirilebilir. Böyle bir yapılanmada, ihtisas üretim bölgeleri oluşturulabilir. Örneğin; bitkisel üretimin yoğun olduğu kırsal yörelerde bitkisel ürünler ihtisas organize sanayi bölgesi, hayvancılığın yoğun olduğu yörelerde hayvancılık ürünleri ihtisas organize sanayi bölgesi, el sanatlarının yoğun olduğu bölgelerde el sanatları ürünleri ihtisas organize sanayi bölgesinin kurulmasına olanak verilmelidir (Coşkun, 2012).

Böylece kırsal alanda, insan ve doğal kaynaklar rasyonel değerlendirilerek, daha hızlı bir sosyal ve ekonomik kalkınmaya yön verilmiş olacaktır (Anonymus, 2006-A). Bu

kapsamda, geliştirilecek yerel/bölgesel ürünler tarımsal ürünler olabileceği gibi; tarımsal ürünlerin çeşitli şekillerde işlenmesi suretiyle oluşturulabilecek gıda ürünleri, tıbbi, aromatik ve süs bitkisi ürünleri, odun ve odun dışı orman ürünleri, turizm ve rekreasyon imkanları, el sanatları ve bazı sanayi ürünleri olabilecektir (Anonymus, 2000).

Bunun yanı sıra "yerel bilgi, beceri ve kaynakların sürdürülebilir kullanımı yoluyla; arıcılık, ipek böcekçiliği, süs bitkileri, organik tarım, bıldırcın, ördek, kaz ve devekuşu yetiştiriciliği ve bunun gibi yerel koşullara uygun yeni türlerin adaptasyonu gibi faaliyetlerle tarımsal üretimin çeşitlendirilmesi," kırsal endüstriyel ilişkilerin canlanıp gelişmesine sebebiyet verecektir (Şekil 3.7). Ayrıca kırsal alanda gelişim için gerekli olan özellikle sermaye birikiminin tabana yayılması hususunda kooperatif ve çiftçi birlikleri desteklenmelidir. Üretim, pazarlama ve satış üçlüsüne dâhil edilmesiyle oluşturulacak piyasa stratejisi para akışını dolaylı olarak kontrol altına alarak kazanımların kırsal alanda kalmasına sebep olacaktır (Coşkun, 2012).



Şekil 3.7. Modern işletmecilik esaslarına göre yapılan tarım sanayinin oluşması (Coşkun, 2012)

3.2.2.3. Çölleşme sorunlarının düzeltilebilir hale gelmesi

Türkiye'de yanlış arazi kullanımı nedeniyle ortaya çıkan en önemli sorun erozyondur. Erozyon doğal etkilerden çok, özellikle arazi kullanımlarının sonucunda oluşan ve sürekli gelişen bir olgudur. Amaç dışı arazi kullanımı sonucunda toprak betonlaşması yanında yanlış arazi kullanımıyla erozyon ve toprak kaybı giderek artmaktadır. Yanlış sulama (uygun olmayan sulama yöntemleri ve sulanmaması gereken arazilerin sulanması), tarım yapılan ova topraklarının aşırı sulanmaları; sulanan toprakların drenaj koşullarına dikkat etmeden ve drenajları sağlamadan sulamaya açılmaları ve yer altı sularından aşırı su kullanımı sonucunda kıyı bölgelerinde denizden tuzlu su çekilmesi toprak tuzluluğunun artmasına neden olmaktadır.

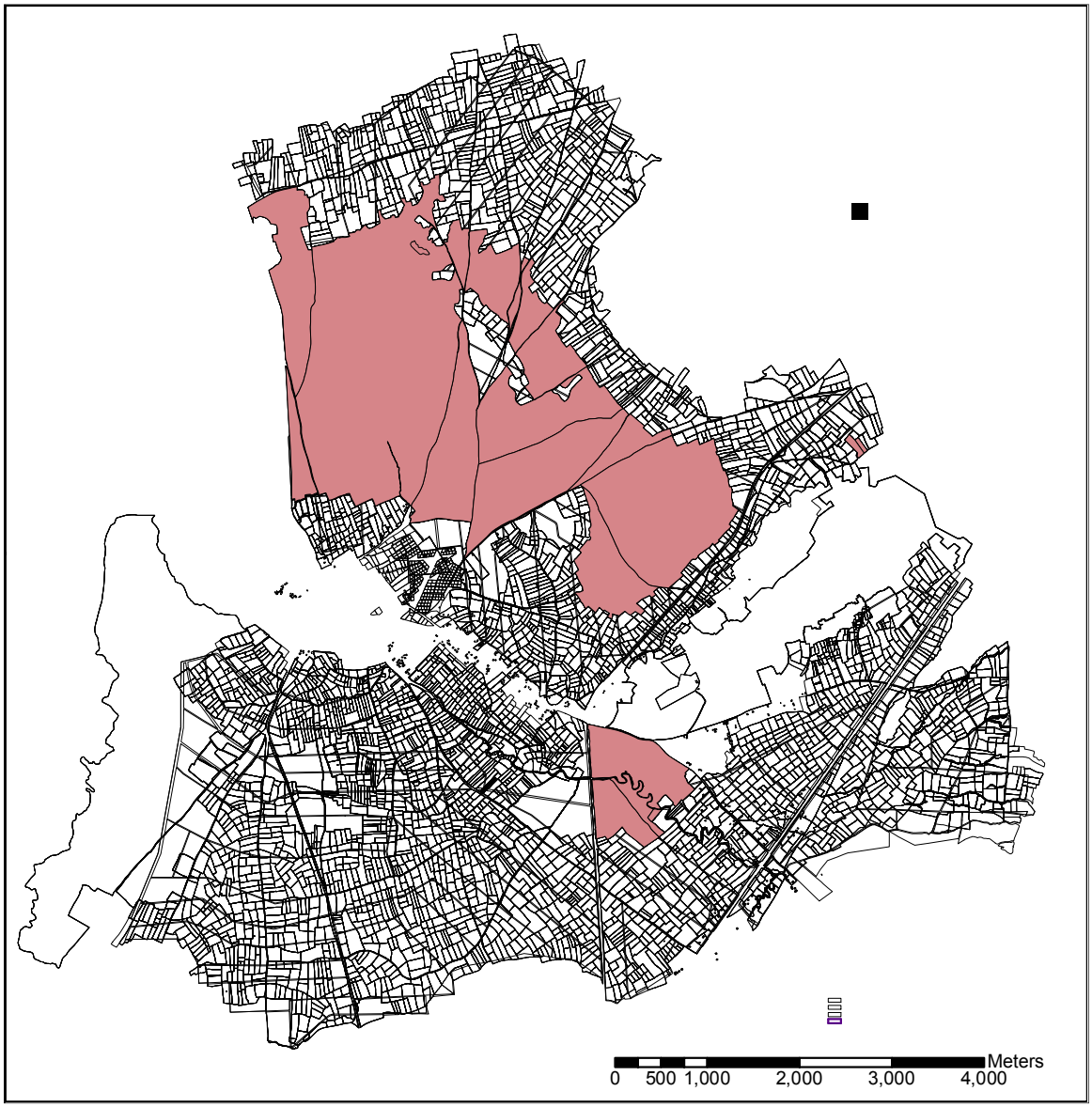
Toprak erozyonu, toprak, su ve bitki arasındaki doğal dengenin bozulması sonucu ortaya çıkan bir olaydır. Doğal dengeyi oluşturan başlıca faktörlerden iklim, topoğrafya ve jeolojik yapı oldukça sabit karakter gösterirken; insanlar tarafından geniş ölçüde değiştirilemezler. İnsanın doğal dengeye etkisi, diğer bir faktör olan bitki örtüsüne yaptığı müdahaleden kaynaklanır. İnsan, geçimini sağlamak için doğal ortamda gelişen bitki örtüsünden yararlanmak ve onu değiştirmek zorunda kalır. İşte bu yararlanma ve değiştirme bilgisiz, gelişigüzel ve kısa süreli çıkarlar için olması durumunda var olan doğal denge bozulmakta ve erozyon ve çölleşme olayı gündeme gelmektedir. Çölleşme ile Mücadele Ulusal Eylem Programı, Birleşmiş Milletler Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi ilke ve öngörüleri doğrultusunda, konunun uzmanlarının katılımı ile Çevre ve Orman Bakanlığınca hazırlanmıştır. Program, alınması gereken önlemlerin en önemli adımlardan bir tanesi de arazi toplulaştırma olarak gösterilmiştir (Erkan, 2005).

Çevre Orman Bakanlığının 2005 yılındaki çalışmalarında Birleşmiş Milletler çölleşmeyle mücadele sözleşmesi ve çölleşmeyle mücadele Türkiye eylem programında çölleşmenin en büyük nedenlerinden birinin küçük parsellerin çokluğu ve yeterince arazi toplulaştırma yapılmayışı raporlara geçmiştir.

3.2.2.4. Mera alanlarının kontrol altına alınması ve geometrik şekillerinin iyileştirilmesi

Arazi toplulaştırma uygulama sahaların tamamına yakınında mera alanları alansal olarak büyük yerler kaplamaktadır. Bu alanların birçoğu ilgili kurum ve belde ve köy yetkililerince kontrol edilememekte ve komşu parsel sahipleri tarafından büyükçe alanları

bedelsiz olarak kullanılmaktadır. Arazi toplulaştırma sayesinde bu meralar bir yere toplanmakta ve komşu parsel oluşturulmadan etrafları yollarla çevrilmektedir. TRGM tarafından yaptırılan Kayseri-Bahçecik II Arazi Toplulaştırma Projesinde yer alan Kayseri-Bünyan-Palas Kasabası meralar toplulaşma neticesinde birleştirilmiş ve Şekil 3.8' de verilmiştir.



Şekil 3.8. Kayseri-Bünyan-Palas Kasabası meraların durumu

3.2.2.5. Doğanın korunması

Son yıllarda can ve mal kayıplarına yol açan, taşkınlara neden olan derelerin (Antalya Aksu Deresi) ve büyük akarsuların (Büyük Menderes, Küçük Menderes Aydın) kendi bölgelerine vermiş oldukları çevresel zararlar şeritvari arazi toplulaştırmalarla dere ve nehirlerin ıslahı için gerekli olan araziler elde edilebilirler. Nehir ıslahı için yapılmış harita Şekil 3.9'da görülmektedir.

3.2.2.6. Kamulaştırma bedeli ödenmesi yerine arazi temini (trampa)

Karayolları, demiryolları, sulama ve diğer projelerin uygulanmasında, kanal ve yolların geçtiği parsellerdeki arazi kayıpları, düzenlemeye giren vatandaşların arazilerinden karşılanmak suretiyle kamulaştırma işleminden doğacak bedellerinin ödenmeyeceğinden yatırım masrafları azalmaktadır. Buda ülke ekonomisi açısından ciddi bir kazanımdır. Genel olarak yol ve kanal inşaatları için toplulaştırma projelerinde toplam arazi miktarının % 5-8'inin kullanıldığı kabul edilmektedir. Bu miktarda bir arazinin elde edilmesi de toplulaştırma yapılmaması halinde önemli bir miktarda kamulaştırma bedeli ödenmesi gerekecektir. Toplulaştırma ile bu bedel belli oranda karşılanmaktadır.



Şekil 3.9. Almanya'da Polonya sınırına yakın bir yerde sadece dere ıslahı amacıyla yapılan arazi toplulaştırma sahası(URL-6, 2014)

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma uygulamaları sulama sistemleri için gerekli arazilerin elde edilmesi ve toplulaştırma mantığıyla yapılan sulama sistemlerinin kurulması kamulaştırma bedeli ve sulama boylarının kısalmasına da katkı sağlamaktadır. Dinçbilek (2012), "Arazi Toplulaştırmasının Toplu Yağmurlama Sulamada Sistem Planlaması Ve Maliyetine Etkisi" adlı doktora tezinde Eskişehir- Sivrihisar-Selimiye köyünde yaptığı araştırmada, arazi toplulaştırması durumunda sulama sistem tasarımı yapılırken hidrant yerlerinin seçimi ve su dağıtım ağının oluşturulması ile bireysel sistem tasarımları, parsellerin büyük ve düzgün şekilli olması nedeniyle oldukça kolaylaştığını belirlemiştir. Toplulaştırmalı durumda planlanan toplu yağmurlama sulama sistemi için 44 adet hidrant yeterli olurken, toplulaştırmasız durumda 63 adet hidrant kullanılmıştır. Toplulaştırma öncesinde (kadastro durumunda) kendisine ayrılan hidranttan suyu parseline ulaştırabilmek için döşeyeceği boru veya açacağı arkı komşusunun arazisinden geçirmek zorunda kalan çiftçi, toplulaştırma ile birlikte bu sorundan kurtulmakta, başkasının arazisinden geçmek zorunluluğu ortadan kalkmaktadır. Hatta çoğu zaman komşusu izin vermediği için hidranta ulaşamayan çiftçi, sulama yapamamakta, üretimde ciddi zararlara uğramakta ve gelir kaybı yaşamaktadır. Toplulaştırma yapılmış alanlardaki sulamalarda ise bu sorunlar hemen hemen hiç yaşanmadığını belirtilmiştir.

Yine aynı araştırmada sulama sistemleri toplulaştırmalı sulama ve bireysel sulama sistemlerinin fiyat analizleri yapılmıştır. Toplulaştırmalı duruma göre hazırlanan toplu yağmurlama sulama sisteminin, tesis ve yatırım masrafları % 17, yıllık sabit masrafları %16, yıllık işletme masrafları % 9,0 ve yıllık toplam masrafları ise % 13 oranında toplulaştırmasız (kadastrolu) duruma göre daha az olduğunu tespit etmiştir.

Toplu yağmurlama sulama sistemleri için elde edilen toplam proje keşif bedelleri ile arazi toplulaştırma toplam proje keşif bedelleri incelenmiştir. Bu incelemesi sonucunda toplulaştırmasız alana planlanan sulama projesinin keşif bedeli 1.551.965,45 TL iken, toplulaştırmalı alana planlanan sulama projesinin keşif bedeli 1.295.456,21 TL ve toplulaştırma projesinin keşif bedeli ise 311.923,02 TL olmuştur. Toplulaştırmasız duruma göre planlanan toplu yağmurlama sulama projesinin keşif bedeline sadece 55.413,78 TL ilave edilerek, araştırma alanına hem toplulaştırma hem de sulama hizmetini götürmenin mümkün olduğunu ifade etmiştir (Dinçbilek, 2012).

3.2.2.7. Fiziki tesislerin neden olduğu parçalanmaların önlenmesi

Devlet tarafından yapılan kamu yatırımları karayolları, demiryolları, taşıyıcı sulama kanalları gibi hat projeleri, sulama tesisleri, drenaj kanalları, gibi kamuya ait fiziki

tesisler kamulaştırma yoluyla elde edildiğinde araziler gelişi güzel parçalanmakta ve ekonomik üretime imkân vermeyen araziler meydana gelmektedir. Özellikle yüksek hızlı tren, otoban yollar, taşıyıcı kanallar da karşılıklı geçişler tel örgülerle engellendiği için ve geçiş aralıkları uzun olduğundan karşı tarafta kalan küçük parçalı araziler sahipleri tarafından hiç kullanılmamaktadır (Şekil 3.10). Oysa bu tür projeler, toplulaştırmalı uygulandığı takdirde karşı tarafta parçalı araziler kalmayacağı için kullanılır pozisyonda olacaktır. Bu uygulama sayesinde atıl alan kalmayacağı için ülke ve işletme ekonomisine katkı sağlayacaktır.

3.2.3.Arazi Toplulaştırma İşlemleri İle Sağlanan Mali Kazanımlar

İnşaat maliyeti yönünden kazanım: Sulama projelerinde önemli bir maliyet oluşturan kanal, yol ve sanat yapıları gibi inşaat unsurları açısından toplulaştırma öncesi ve sonrasındaki maliyet durum kıyaslandığında ortalama; kanal uzunluğunda % 32 kısalma, sanat yapılarında % 62 azalma meydana gelmektedir. Böylece inşaat maliyeti açısından yaklaşık olarak toplamda % 40'lara varan oranlarda tasarruf sağlanmaktadır. Toplulaştırma sahalarından inşaat görüntüleri Şekil 3.11'de verilmiştir.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yapılan araştırmada arazi toplulaştırma yapma ile mali kazanım kalemleri ayrı ayrı hesap edilmiş ve toplam maliyet Tablo 3.2' de verilmiştir.



Şekil 3.10. Fiziki tesisler nedeniyle parçalanmış araziler(URL-6, 2014)



Şekil 3.11. Arazi toplulaştırma sahalarında inşaat görüntüleri(Parlak, 2010)

Tablo 3.2. Arazi toplulaştırmayla mali kazanımların tablosu (URL-7, 2014)

Kazanılan Kalemler	**Miktar (YTL / Ha)**
Sulama yatırım bedeli	3 200
İstimlâk bedelinden	2000
Devlet yatırımlarında toplam kazanım	5200
Köy merkezi ile parseller arasındaki ulaşımın azalmasından	63
Yol kalitesinin iyileştirilmesinden dolayı kazanılan	49
Parsel şekillerinin düzeltilmesinden dolayı kazanılan	30
Çiftçilerin toplam kazanımları	142
Toplam Kazanım	5342

Hektara 142 YTL kazanım, $\frac{142}{0{,}50} = \frac{284\ \text{kg}}{Hektar}$ buğday gelirine eşittir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) tarafından yapılan araştırmada Şanlıurfa Ceylanpınar da yapılan arazi toplulaştırma işleminin istatistikî bilgileri yanı sıra DSİ sulama kanalları maliyeti ve parsellerin ulaşım durumları incelenmiş ve aşağıdaki tespitler ortaya çıkmıştır.

Şanlıurfa'nın 150 kilometre güneydoğusunda 30 muhtarlık ve bağlı 17 mezradan oluşan Ceylanpınar Bölgesi, 15 ünite olarak gruplandırılarak dağıtıma tabii tutulmuştur. Proje alanında mevcut 107 bin dekarlık hazine arazisinin 90 bin dekarı sulu, kalan 17 bin dekarlık kısmı ise kuru tarım arazisidir. Bu arazinin, suluda 40'ar dekar, kuru alanda ise 150'şer dekar olarak 2100 çiftçi ailesine dağıtımı planlanmıştır. Kişi olarak düşünüldüğünde bu dağıtım 24 bin kişiyi etkilemektedir. Tarım ve Köy işleri Bakanlığı yetkilileri, Şanlıurfa'da toplulaştırma çalışmalarına 1989 yılında başlanmış ve çalışmalar kademeli olarak sonuçlandırılarak, toplulaştırma sonrası oluşan yeni mülkiyet, tapu ve tescil ettirilmiştir. Harran Ovası olarak tanımlanan ve ilk etapta sulamaya açılan bölgede

214 köyde, Ceylanpınar ilçesine bağlı 30 köyde ve Hilvan ilçesi Mantarlı köyünde toplam 1 milyon 350 bin dekarlık proje alanında 23 bin 400 kişinin muhatap olduğu arazi toplulaştırma işlemleri yapıldığını belirtmişlerdir (URL-2, 2013).

Toplulaştırma ile DSİ sulama kanalları maliyetinde % 30 inşaat tasarrufu sağlanmış, kanal, kanalet ve yol güzergâhları hazine arazisinden karşılandığından 1997 yılı fiyatlarıyla 27 trilyon lira tasarruf elde edilmiştir. Toplulaştırma yapılmadan önce parsellerin % 35'i susuz, % 40'ı yolsuz iken, toplulaştırmadan sonra her bir parselin yol ve sulama kanallarına doğrudan irtibatlandırılması sonucu, sulama ve ulaşım randımanı % 100'e ulaşmıştır. Hisseli ve parçalı araziler birleştirilip verimde % 50 oranında bir artış sağlanmıştır. İşletme merkezi ile parseller arasındaki uzaklık azaltılmış, köy sınırları sabit noktalara dayandırılarak köyler arası sınır anlaşmazlıkları ortadan kaldırılmış, huzur sağlanmıştır (URL-2, 2013).

Arazi Toplulaştırma projelerinde toplulaştırma öncesi ve sonrasını değerlendirmek ve sonuçları irdelemek amacıyla, Dünya Bankası Türkiye Danışmanı Nedret Durutan Okan tarafından anket çalışması yapılmıştır. Bu çalışmada Temmuz-Ağustos, 2004 döneminde Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (KHGM) ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (TRGM)'ne bağlı Edirne/İstanbul, Samsun/Amasya ve Konya/Karaman Bölge Müdürlüklerinin sorumluluk alanları içinde yer alan 12 köyde, bir anket ve araştırma yapılmıştır. Araştırma sonucunda, arazi maliki katılımcıların %91'inin "aşağıda ifade ettikleri şekillerde" toplulaştırma öncesi ciddi sorunlar yaşadıklarını ortaya koymuştur. Bu sorunların başlıcaları şunlardır (Ballı, 2005).

- Parseller küçük ve şekilsiz olması,
- Makine kullanımı verimsiz, zor, bazen tehlikeli ve hasar görme riski var (örnek: Biçerdöver),
- Parseller arasında gidiş-gelişler çok zaman almakta, Parsellere iş için makine ve ekipmanla gidiş-geliş esnasında, bazı ekipmanın her parselde çıkarılıp yeniden takılması yüzünden zaman ve işgücü kaybı çoğalmakta,
- Sık gidiş gelişler nedeniyle mazot gideri yüksek, israf çok olmakta,
- Çok sayıdaki düzensiz sulama kanalı, ark ve tarla sınırı yüzünden büyük ölçüde tarım alanı kaybı artmaktadır,
- Tarla içi yolların bulunmayışı nedeniyle parçalı bazı parsellere girmek ve malzeme taşınması zorlaşmaktadır,

- Varsa sulama kanallarına erişim zor, Zamanında ve verimli sulama mümkün olmamakta ve su kaybı çoğalmaktadır,
- Ek işçi tutma bedelini karşılayamayanlar için sulama borularını 24 saatte birçok sayıda parsel arasında taşımak çok yorucu olmakta, parseller arasında işçilerin bir araçla taşınması pahalı ve zaman alıcı olmakta, bazı parseller arasında işçilerin yürüyerek yer değiştirmesi nedeniyle günlük iş saatinden kayıp çoğalmaktadır,
- Arazi kiralayanlar çok sayıda arazi sahibi ile muhatap olmak zorunda kalıyor,
- Küçük parsellerde yatırımlar (örneğin kuyu açma) ekonomik değil,
- Çiftçi ekeceği ürünü kendi isteği ile seçemiyor, parsel komşularına bağlı kalıyor, hasatta parsel komşularının hasat zamanına bağlı kalma zorunluluğu var,
- Parsellere giriş çıkış komşular arasında huzursuzluklara yol açıyor, çok sayıda komşu olması problemleri artırmaktadır,
- Çiftçi kendi parselinde zirai mücadele yapsa bile, komşuların benzer uygulamaları yapmaması veya hiç önlem almaması nedeniyle çabası etkisiz olmakta,
- İş yükünün fazlalı lığı, bazı parsellerin boş bırakılmasını zorunlu kılıyor,

Ayrıca ankete katılanlar, yaş ve üretim ölçeğinden bağımsız olarak arazi toplulaştırma projelerinden en fazla yararlanacak kesimin, en parçalı arazi ile uğraşanlar olacağını belirtmişlerdir. Toplulaştırma projeleri gerçekleşmezse, çok sayıda parselle uğraşan küçük çiftçilerin mağduriyetinin devam edeceği inancı yaygındır.

Yukarıdaki durumun tersine, azınlıkta da olsa ankete katılanların %9'u oranında bir kısım çiftçiler, arazi parçalılığını bir sorun olarak kabul etmemekte, hatta avantajlı bulmaktadırlar. Arazi parçalılığını sorun olarak görmemelerine rağmen, yine de bir kısmının toplulaştırmaya taraf oldukları ve bu durumu "avantajlı buldukları" gözlemlenmiştir (Ballı, 2005).

Arazi Toplulaştırma Projelerinin (ATP) sonuçları. Edirne/Umurca Köyü, Amasya/Karşıyaka Köyü ve Karaman/ Beydilli Köyünde sorgulanmıştır. Bu köylerdeki anket bulgularının bazıları aşağıda verilmektedir.

Sulama sağlanması (%41), parsel yollarının yapılması (%31), parsellerin bir araya getirilmesi (25%), gelir artışı sağlanması (%15), üretim maliyetinin azalması (%9), ekilecek ürün için bağımsız karar verilmesi (%7), verim artışı elde edilmesi (%4). Katılımcıların % 80'i olan büyük çoğunluğu bu beklentilerinin tamamen, %20'si ise

kısmen karşılandığını söylerken, %3'lük az bir kesim beklentilerinin gerçekleşmediğini ileri sürmüşlerdir.

Gelirdeki değişim sorulduğunda, katılımcıların %72'si bir değişiklik olduğunu doğrularken, %25'i böyle bir durumun umdukları ölçüde henüz gerçekleşmediğini bildirmiştir. Hiç bir değişikliğin olmadığını söyleyenlerin oranı ise sadece %3'tür. Gelir artışı olduğunu söyleyenler nedenlerini şöyle sıralamışlardır: üretim maliyetinde düşüş (%47), üretim işlemlerinin zamanında yapılabilmesi nedeniyle verim artışı (%31) ve tarımsal makine kullanımında verimlilik artışı (%11) (Ballı, 2005).

Arazi toplulaştırma projelerinde mühendislik hizmetleri maliyeti ihale edilen projenin toplam maliyetinin %7-12' si arasında yer tutmaktadır. Bu oran toplam içinde düşük olmasına karşın, blokların oluşturulması ve parselasyon işlemleri, sahada yapılacak yol, sulama ve tahliye kanalı inşaatlarının maliyetlerini belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır (Sert, 2005).

Sonuç itibarıyla toplulaştırması tamamlanan köylerde yararlananların tümü, toplulaştırmayı diğer köylere de önermektedir. Arazi maliki köylüler, başka köylerden gelip, kendi köylerindeki toplulaştırmanın etkilerini inceleyenler olmasından ve bu ziyaretçilerin olumlu izlenimlerle ayrılmasından gurur duyduklarını ifade etmişlerdir (Ballı, 2005).

3.2.4. Arazi toplulaştırmanın yasal dayanakları

1926 yılında kabul edilen Türk Medeni Kanununun 678. maddesi arazi toplulaştırması uygulamalarına belirli bir kapı açmaktadır. Türk Medeni Kanunun 678. madde şöyledir: "toprağın ve suyollarının ıslahı, bataklıkların kurutulması, orman yetiştirilmesi, yol açılması, orman ve köy arazisi parçalarının birleştirilmesi gibi şeyler ancak müteaddit maliklerin iştirakleriyle yapılır. Bunun için arsaların (arazinin) yarısından fazlasına malik bulunan ve adetçe maliklerin üçte ikisini teşkil eden kimseler tarafından karar verilmek lazımdır. Bu karara diğerleri uymaya mecburdurlar." , Bu yasaya göre toplulaştırma yapılabilmesi, üç temel esasa dayanmaktadır. Bunlar; (1) toplulaştırma, arazi sahiplerinin isteği üzerine yapılmaktadır. Uygulanması için herhangi bir zorunluluk yoktur, (2) istekte bulunanların toplam arazi miktarları, proje alanının yarısından fazla olmalıdır, (3) istekte bulunan çiftçilerin sayısı, proje alanı içerisindekilerin en az üçte ikisi kadar olmalıdır (Çevik, 2005),

Görüldüğü gibi toplulaştırma uygulamaları tamamıyla köylünün isteğine, rızasına bırakılmıştır. Ayrıca çifte ekseriyet olarak tanımlanan bir ifade ile projenin uygulanabilmesi hem arazi, hem de istekte bulunan kişilerin çoğunluk esasına bağlı bulunmaktadır.

1926 yılında İsviçre'den alındığı bilinen Türk Medeni Kanunundaki 678. maddenin tarım arazilerinin toplulaştırması yönünden 1961 yılına kadar pek uygulanma şansı olmamıştır. Zira belirtilen tarihler arasında ilgili maddeyi uygulamak için gerekli ne bir kurum nede bir uygulama yönetmeliği mevcut değildir.

1961'de kabul edilen Anayasa'nın 52. maddesinde tarımın ve çiftçinin korunması başlığında devletin "halkın gereği gibi beslenmesi tarımsal üretimin toplumun yararına uygun olarak artırılmasını sağlamak, toprağın kaybolmasını önlemek, tarım ürünlerini ve tarımla uğraşanların emeğini değerlendirmek için gereken tedbirleri alır" şeklinde bir düzenleme getirilmiştir.

1985 yılında 3202 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun çıkartılmıştır. Bu kanuna istinaden de 24.09.1979 tarih ve 7/ 18231 sayıyla Arazi Toplulaştırma Tüzüğü (ATT) çıkartılmıştır. ATT nün 4. maddesinde, "Toprak koruma ve tarımsal sulama tekniğinin arazi toplulaştırmasını zorunlu kıldığı haller; a- Parsellerin parçalanması, b- Parsel biçimlerinin bozulması, c- Parsellerin yol- su ağından yararlanamaması, d- yeni kanal ve yol yapımı" olarak özetlenebilir. Aynı tüzüğün 6. Maddesi ise: toplulaştırmanın, tapulaması biten yerde uygulanacağını söylemektedir. 8. Madde ise; toplulaştırmaya karar vermek için, MK'nin 775. maddesine uygun olarak maliklerin sayıca 2/3' sinin ve arazinin yarısından çoğuna malik bulunanların rızası ile yapılacağını hükme bağlamıştır. Bu hüküm yeni Arazi Toplulaştırma Kanun Tasarısında da korunmuştur.

Tapu sicili ile kullanımı farklı mülkiyet yapısının olduğu bölgelerde arazi toplulaştırması uygulanarak mülkiyetin yeniden düzenlenmesi ile tapu sicilinin yeniden oluşturulmasına olanak yoktur. Çünkü hep yinelendiği gibi Türkiye'nin hatta dünyanın dört bir yanına dağılmış paydaşları; bu durumda; bu tüzüğe göre, bir araya getirerek onların rızalarını almak çok zordur (Ülger, 2005).

Bu Tüzük 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.

1982 yılında kabul edilen ve halen yürürlükte olan Anayasada mülkiyet hakkı (madde 35), toprak mülkiyeti (madde 44), tarım ve hayvancılığın korunması (madde 45) ve kamulaştırma (madde 46) gibi tarımın temel konularında neler yapılabileceği açık bir şekilde belirtilmiştir.

Anayasanın yukarıda belirtilen maddelerine dayanarak 22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı yasa, "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu" adıyla kabul edilmiştir. 30.11.1984 tarihinde yürürlüğe giren' 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'na göre toplulaştırma çalışmaları yürütülmektedir. 3083 sayılı kanunun amacı özetlenirse; " Sulama alanları ile Bakanlar Kurulunca gerekli görülen alanlarda;

a- Toprağın verimli biçimde işletilmesini,
b- Ekonomik üretime olanak tanımayacak biçimde toprağın parçalanmasını ve küçülmesini önlemeyi,
c- Toprağı bulunmayan ve topraksız çiftçileri topraklandırmayı,
d- Yeni yerleşme yerleri kurmayı,
e- Milli güvenlik için yapılacak düzenlemeyi sağlamaktır."

Bu kanuna göre arazi toplulaştırması, belirtilen amaçları gerçekleştirmek için, reform bölgesi olarak ilan edilen yerlerde Bakanlar kurulu kararıyla Tarım Orman ve Köy işleri Bakanlığına bağlı Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından, isteğe bağlı veya maliklerin rızası alınmaksızın yapılan bir uygulamadır. 4. Maddesinin ifadesi ise; "Uygulama alanlarında:

a-Devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyetinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş arazi, uygulama kararının Resmi Gazete' de yayımı ile,

b- Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan arazi ve diğer gayrimenkuller kamulaştırma ile, uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçer" biçimindedir (Ülger, 2005).

Bu kanunun 29.06.1985 tarihinde 18796 sayılı resmi gazetede yayınlanarak çıkarılan uygulama yönetmeliğinde dördüncü bölümde 20–29 maddeler arasında toplulaştırma esaslarının çerçevesi çizilmiştir.

19.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre de toplulaştırma çalışmaları yürütülmektedir. Bu kanunun dördüncü bölümde arazilerin korunması başlığında 17 maddesin de açıklık getirilmiş ve

toplulaştırma çalışmalarının bir tüzükle düzenlenebileceği ifade edilmiştir. Bu kanunun13 üncü, 14 üncü, 17 inci ve 24 üncü maddeleri uyarınca 2009 yılında 27298 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bugün ülkemizde bütün arazi toplulaştırma işleri bu tüzük dikkate alınarak yapılmaktadır.

3.2.5. Arazi toplulaştırması yapan kurum ve kuruluşlar

Türkiye'de arazi toplulaştırması uygulamalarından sorumlu ilk kurum Toprak Su Genel Müdürlüğü olmuştur. 27.02.1960 tarih ve 7457 sayılı "Tarım Bakanlığı Toprak Muhafaza ve Zirai Sulama İşleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri" hakkındaki kuruluş yasasının 2. maddesinin (j) bendi, arazi toplulaştırması uygulamalarına bir kapı açmıştır. Bu madde; "toprak muhafaza ve zirai sulama tekniğinin zorunlu kıldığı hallerde bir kişiye veya çiftçi ailesine ait arazi parçalarının imkânlar ölçüsünde az sayıda veya tek parça olarak birleştirilmesi, şekillerinin değiştirilmesi ve amaca uygun olarak yeniden düzenlemesi" şeklindedir. Bu madde ile Türkiye'de arazi toplulaştırma uygulamalarından sorumlu kurumun Toprak Su olduğu kuruluş yasasıyla açıklığa kavuşmuş olmaktadır. Toprak Su Genel Müdürlüğü, örnek uygulamalardaki deneyimlerden yola çıkarak ve Türk Medeni Kanununun 678, kendisinin teşkilat ve görevleri hakkında 7457 sayılı yasasına dayanarak, ihtiyaç duyulan "Arazi Toplulaştırması Tüzüğü'nün çıkarılması için gerekli girişimlerde bulunmuş ve tüzük Danıştay'da onaylandıktan sonra Bakanlar Kurulu'nun 11.07.1966 tarih ve 6/6706 sayılı kararnamesiyle yürürlüğe girmiştir. Tüzüğün yürürlüğe girmesiyle birlikte esas uygulamaya geçilmiş; Konya, Antalya, Burdur, Manisa (Gediz Havzası), Samsun, Eskişehir, Erzincan, Denizli, İzmir vb. illerde hızla çalışmalar yürütülmeye başlanmıştır.

Bu çalışmalar önceki bölümlerde tanımlanan, ne dar anlamda ve ne de geniş anlamda yapılan uygulamalardır. Ancak geniş anlamdaki uygulamalara daha yakındır. Bu uygulamalarda; (1) proje alanında aynı tarım işletmesine ait dağınık parsellerin düzenli bir şekilde birleştirilmesi, (2) tarla içi sulama, drenaj ve ulaşım sistemlerinin inşası, (3) arazinin sulamaya elverişli hale getirilmesi için tesviye edilmesi gibi hususlara yer verilmiştir (Çevik ve Tekinel, 1998).

Toprak Su bu çalışmaları DSİ sulama şebekelerinde, kendine özel sulama projelerinde ve Toprak Su sulama kooperatiflerinde uygulamıştır. Bu uygulamalarda arazi toplulaştırması sulama geliştirme projelerinin lokomotifi olmuştur (Çevik, 2005).

Anılan, Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre uygulamalar 1973 yılına kadar devam etmiştir. 17.07.1973 tarihinde 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanununun yürürlüğü girmesi ile bu tüzük yürürlükten kaldırılmış T.T.R. Kanununun 103. maddesine göre reform bölgesinin dışındaki alanlarda toplulaştırma çalışmaları 1978 yılına kadar yine Toprak Su Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmüştür. 1978 yılında 1757 sayılı T.T.R. Kanunu iptal edilince, kısa bir süre toplulaştırma çalışmaları ilk tüzüğe göre sürdürülmüştür. Daha sonra ikinci defa tüzük ihtiyacı ortaya çıktığından 24.06.1979 tarih ve 7/18231 sayılı kararnameyle tüzük yenilenmiş ve bu tüzüğe göre çıkarılan 15.11.1980 tarih ve 1711 sayılı yönetmeliğe göre toplulaştırma uygulamalarına devam edilmiştir (Arıcı, 1994).

Yeni tüzüğün ve tüzüğe dayalı yönetmeliğin getirdiği önemli değişiklik, proje alanındaki toplulaştırma isteyen arazi sahiplerinden onaylarının projeye başlarken öncelikle istenmiş olmasıdır. Böylece çiftçilerin onay vermesi garanti edilmiş olmaktadır. Yönetmelik ise, arazi derecelendirilmesinde daha gerçekçi ve bilimsel bir yöntemin (Storie Index) uygulanmasını sağlayarak, değişik toprak sınıflarının birleştirilmesine imkân tanımıştır. Bu durum projelerde toplulaştırma oranın yükselmesine neden olmuştur. 1983 yılında Toprak Su, YSE (yol-su-elektrik) ve Toprak İskân Genel Müdürlükleri birleştirilerek, 3202 sayılı yasa ile Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (KHGM) kurulmuştur. "Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri" hakkındaki bu yasanın 12. maddesinin (c) bendinde arazi toplulaştırması hizmetlerinin yürütülmesi Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü 13 Ocak 2005 tarih ve 5286 sayılı kanunla lağvedilmiş ve yürütülen arazi toplulaştırma çalışmaları İl Özel İdarelerine devredilmiştir.

KHGM bünyesinde başlatılmış ancak tamamlanamamış projeler, bu kurumdaki personelin İl Özel İdaresi tarafından görevlendirilmesi ile İl Özel İdareleri tarafından tamamlanmaya çalışılmıştır. Bu çalışmalar halen devam etmektedir.

3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ile verilen görevleri ifa etmek üzere 05.03.1985 tarihinde çıkarılan 3155 Sayılı yasa ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Mevcut durumda Bakanlar Kurulu Kararı ile gerekli görülen yerler Tarım Reformu Uygulama alanı olarak belirlenmekte ve şayet uygulama alanlarında toplulaştırma çalışmalarına ihtiyaç duyulduğu takdirde ilgili kurumlarla koordineli çalışılarak, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce toplulaştırmaların yapılması yoluna gidilmektedir (Kayaoğlu, 2005).

19.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunun 17 maddesine istinaden hazırlanan ve 2009 yılında çıkartılan Arazi Toplulaştırma Tüzüğünün 17 maddesi 6 bendinden yararlanan Devlet Su İşleri (DSİ) de sulama kanalları için ihtiyacı olan alanları toplulaştırma işlemlerine başlamıştır.

3.2.6. Avrupa Birliği ülkelerinde arazi toplulaştırma çalışmalarının tarihi gelişimi

Avrupa ülkelerinde yüzyıllardan beri kullanılan tarım arazilerinin artan nüfus baskısı altında giderek parçalanması ve ekonomik olmayan küçük işletmelerin doğması, tarımsal verimin ve gelirin azalmasında önemli bir etken olmuş ve sosyo-ekonomik sorunlar yaratmıştır. Özellikle gelişmiş Avrupa ülkelerinde endüstride çalışan nüfusun tarımda çalışanlardan fazla gelir sağlaması, toplumların yapısında gelir dağılımı ile ilgili sorunlara neden olmuştur. Bu nedenle bu ülkeler tarımsal nüfusla, diğer ekonomik kesimlerindeki nüfus arasındaki gelir dengesizliğine bir çözüm bulmak ve halkın gıda ihtiyacını karşılamak amacıyla tarım ekonomisine önem verme gereğini duymuşlardır. Duruma bir çözüm bulmak isteyen bu ülkelerde tarım politikalarının esas bölümünü arazi toplulaştırması oluşturmuştur. Toplulaştırmanın uygulandığı her ülke, kendi yasal, geleneksel, ekonomik ve sosyal koşullarına bağlı olarak en uygun şekli seçmektedir. Batıda bu çalışmalar 1800'lü yıllarda başlamıştır. İngiltere arazi problemini çözmeye Fransız devriminden bir müddet sonra, küçük toprak sahibi olan köylüleri kontrollü bir şekilde şehirlere göndererek, arazileri toplulaştırarak, büyük ölçekli işletmeleri ve özel mülkiyeti destekleyerek başlamıştır. İsveç ve Danimarka ise, 1827–1830 yılları arasında köylülerin zorunlu tarım işçileri olarak kullanılmasını sağlayan sistemi barışçı bir şekilde kaldırmayı başarmış, arazileri toplulaştırmış ve hazine arazilerini köylerdeki çiftçilere dağıtmıştır. Macaristan,1853'de çıkan genelge ile zorunlu tarım işçiliği ve feodal vergiler kaldırılmış, arazi alım satımı başlamış, toplulaştırma özendirilmiştir (Coşkun, 2012).

Bu çalışmalara Almanya'da 1821; İsviçre'de 1884; Fransa'da 1918; Polonya'da 1923; Hollanda'da 1924; İspanya'da 1953 yıllarında başlanmıştır. Uygulamalarda geniş deneyim kazanan bu ülkeler kendi bünye ve gereksinimlerine göre arazi toplulaştırması yasalarında zaman içerisinde değişiklik yapma gereğini duymuşlardır. Bu nedenle, Fransa 1941; Polonya 1949; Almanya 1953; Hollanda 1954; İsviçre 1961 yıllarında yeniden yasalarında değişiklik yapmışlardır. Yasalarda yapılan değişiklikler halen sürekliliğini korumaktadır. Burada belirtilmesi gereken önemli bir husus da; Avrupa kırsal

toplumunun arazi parçalanmasıyla ilgili sorunlara çözüm bulmada, 16. yüzyıla kadar gerilere giden ve hiçbir yasanın bulunmadığı koşullarda kendi aralarında arazi değişimi yaparak toplulaştırmayı gerçekleştirdiklerine ilişkin literatür bilgilerinin mevcut oluşudur (Çevik, 2005).

3.2.7. Avrupa Birliğinde kırsal kalkınma arazi toplulaştırması ve toprağa yaklaşımı

Avrupa ülkelerinde toprağa bakış açısının, özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra hızla değiştiği görülmektedir. Toprak insanlığın bekası için gerekli olan doğal bir kaynaktır. Bu kaynakların korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması gelecek nesiller için önem arz etmektedir. Avrupa'da bile toprak hiçbir zaman değerini yitirmeye karşı güvence altında değildir. Toprakların çeşitli nedenlerle hızlı şekilde kaybı karşısında Avrupa Birliği Konseyi 720 sayılı Avrupa Toprak Antlaşmasını19.05,1972 tarihinde onaylayarak birliğin toprağa verdiği önemi göstermiştir (Yavuz, 1980).

Bu Antlaşmada;

Toprak ve su kaynakları; birbirinin bütünleyeni, ekosistemin ayrılmaz bir parçası ve kırsal alanın temel unsurlarıdır.

- Toprakların erozyon ve başka nedenlerle kaybının engellenmesi ve korunması,
- Üye ülkelerin toprak kaynaklarının kayıtlarının çıkarılması
- Her türlü toprak kullanım politikalarının belirlenmesi, toprakların niteliklerini koruyucu yöntemlerle desteklenmesi
- Toprakların yarının toplumlarının da bir ihtiyacı olduğunun kabul edilmesi,
- Toprakların erozyon ve başka nedenlerle kaybının engellenmesi ve korunması,
- Rasyonel bir şekilde kullanılması yönünde tedbirler alınması, gibi maddelere yer vermişlerdir.

Avrupa Toprak Antlaşmasındaki maddelerden anlaşılacağı gibi toprakların kullanılması ve korunması açısından, üye ülkelere uyulması gereken önemli görevler yüklemiştir.

Avrupa Birliği ülkeleri kırsal alanların kalkınması ve toplulaştırma işlemlerine rehberlik edecek Tüzüğü 1999 yılında çıkarmış ve uygulamaya koymuştur. Bu Tüzüğün 33 maddesinde kırsal kalkınma ve toplulaştırmayla alınması gereken tedbirler ortaya konulmuştur. Bu tedbirler ana başlıkları aşağıda verilmiştir.

- Arazi iyileştirilmesi ve birleştirilmesi,
- Kullanım planlaması, tarımsal yönetim hizmetlerinin tanıtımı,

- Kaliteli tarım ürünlerinin pazarlanması, Kırsal alana götürülen temel hizmetler.
- Köylerin yenilenmesi ve geliştirilmesi, kırsal mirasın korunması, Tarım ve bağlantılı faaliyetlerin çeşitlendirilmesi,
- Tarımsal su kaynaklarının yönetimi, Tarımla ilgili kırsal alt yapının iyileştirilmesi,
- Tarım, ormancılık ve doğa yönetimi ile bağlantılı olarak çevrenin korunması
- Turizm ve el sanatlarının arttırılması, tarımsal yönetim hizmetlerinin tanıtımı
- Hayvan sağlığının iyileştirilmesi
- Tabii afetlerden oluşan zararların engellenmesi ve yeni koruma tedbirlerinin alınması

Burada görüleceği üzere, söz konusu çalışmaların önemli bir bölümü, "Arazi Düzenlemesi" veya "Arazi Toplulaştırması" adını verdiğimiz faaliyetlerin geniş anlamda birer bütünleyenidir. Arazi toplulaştırma çalışmaları, bugün Avrupa Birliği ülkelerinde; kırsal kalkınmayı temin ve kırsal mekânın çeşitli kullanımlar arasında dengeli, sürdürülebilir şekilde yeniden tanzim edilmesine yönelik önemli bir araç olarak görülmekte ve kullanılmaktadır (Ballı, 2005).

Türkiye Avrupa Birliğine üyelik sürecinde 1999 Aralık ayında, diğer ülkelerle aynı statüde aday ülke olarak ilan edilmiştir. Bu tarihten sonra tarım komitesi oluşturulmuştur. Bu komite Türkiye'nin kırsal kalkınma politikasını ana hatları Avrupa Birliği ile yükümlülüklerimiz göz önünde tutularak belirlenmiş ve rapor haline getirilmiştir. Bu rapor Tarım ve Köy işleri Bakanlığınca "Avrupa Birliğine Üyelik Yolunda Türkiye Kırsal Kalkınma Politikası Raporu" adı altında 2003 Aralık ayında yayınlanmıştır. Raporda şu tespitlere ve önerilere yer verilmiştir.

- Toprak ve su kaynaklarının korunması ve geliştirilmesi konusunda yetkili kuruluş sayısının çok olması,
- Organizasyondaki yanlışlıklar,
- Koordinasyon eksikliği ve zorluğu tarımsal hizmetlerin daha hızlı ve etkin yürütülmesine engel teşkil etmekte ve bundan dolayı ülke ekonomisi olumsuz yönde etkilenmektedir.
- Tarımsal alt yapı hizmetlerindeki dağınıklık ve yetki kargaşasının giderilmesi,
- Tarımsal alt yapı faaliyetlerinin daha etkin bir biçimde yürütülmesinin sağlanması için yeni bir Genel Müdürlük kuruluş yasası hazırlanmalı ve kanunlaştırılmalıdır.

Bu maddeden anlaşılacağı üzere AB müktesebatı kapsamında, kurumsal düzenleme ön görüleri içerisinde güçlü bir şekilde yeniden yapılanma ve tarımsal alt yapının tamamlayıcı unsuru olan arazi toplulaştırmaları ön plana çıkmıştır (Ballı, 2005).

VII. ve VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında belirtildiği üzere Avrupa Birliği ile bütünleşme makrohedeflerimiz arasındadır. Bu açıdan Türk tarımını yapısal olarak süratle Avrupa Birliği normlarına getirmek için arazi toplulaştırma çalışmalarını bütün ülke çapına yaymak gerekmektedir. Çünkü Avrupa Birliği ülkelerinde 1950 yılında 15 milyon olan işletme sayısı 1980 yılında 8,7 milyona, 1990 yılında ise ülke sayısının artmasına rağmen 7,8 milyona düşmüştür. Birlik ülkelerinde 1950 yılında 6,8 hektar olan ortalama işletme büyüklüğü 1980 yılında 16 hektara, 1990 yılında ise üye ülke sayısı artmasına rağmen 16,5 hektara yükselmiştir (Tablo 3.3).

Tablo 3.3. Avrupa Birliği ve Türkiye de tarım işletmeleri (European Commission-2000)

Ülke	İşlenen Alan (1000Ha) 1994	Tarımsal faaliyet yapan İşletme sayısı(1000 Adet) 1993	Ortalama işletme büyüklüğü (Ha) 1993	Tarımda Çalışan Aktif Nüfus %
Belçika	1.380	76	17.7	2.5
Danimarka	2.739	74	37.0	5.7
Almanya	17.162	606	28.1	3.0
Yunanistan	5.741	819	4.3	20.8
İspanya	29.756	1.384	17.9	9.8
Fransa	30.217	801	35.1	4.8
İrlanda	4.444	159	26.9	12.0
İtalya	17.215	2.488	5.9	7.9
Lüksemburg	127	3	42.3	2.8
Hollanda	1.977	120	16.8	4.0
Avusturya	3.962	267	12.9	13.3
Portekiz	3.983	489	4.1	11.6
Finlandiya	2.605	192	14.0	8.3
İsveç	3.607	92	36.5	3.4
İngiltere	15.878	244	67.1	2.2
Toplam AB	140.553	7.815	16.5	5.4
TÜRKİYE	23.451	4.068	5.9	41.0

3.2.8. Türkiye'de toplulaştırma çalışmaları

Ülkemizde 1961 – 1993 yılları arasında uygulanan 200 proje ile 229 yerleşim biriminde toplam 148800 hektar sahada arazi toplulaştırması yapılmıştır. Arazi

toplulaştırma yapılan merkezler Şekil 3.12'de verilmiştir. Başarılı uygulamalar sonucunda son yıllarda bazı projeler de toplulaştırma oranları %75'lere kadar yükselmiştir. Hatta bazı bölgelerde çiftçilerin bütün parsellerini tek parselde toplama fikri gittikçe yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de Arazi toplulaştırma yapan kurumların yaptıkları projelerin toplamları Tablo 3,4'de verilmiştir.

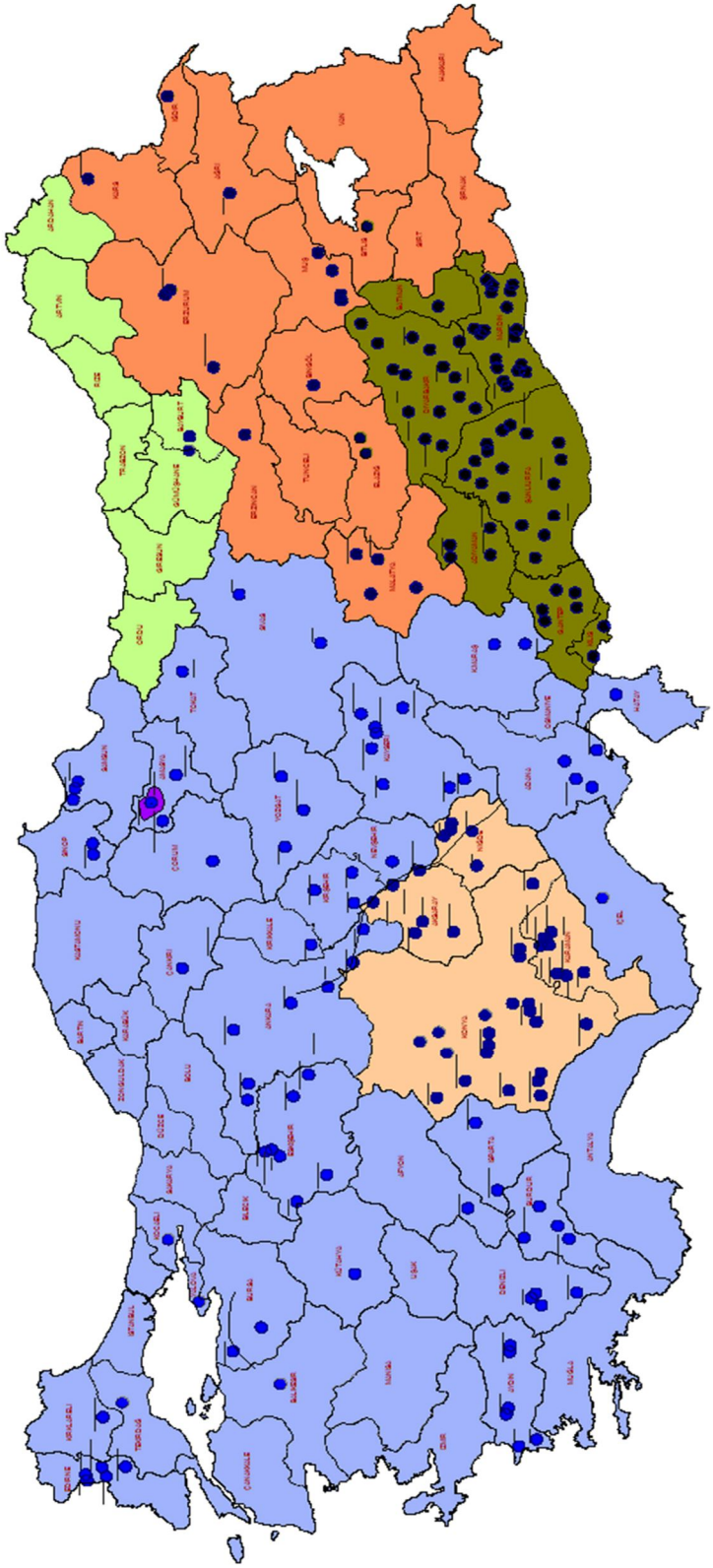
Tablo 3.4. Toplulaştırma yapan kurumların yaptıkları projelerin toplamları. (URL-7, 2014)

PROJE BİLGİLERİ	PROJE SAYISI	BİTEN (Ha)	DEVAM EDEN (Ha)	İHALE AŞAMASINDA (Ha)	TOPLAM
GAP	79	1.098.883	1.506.453	0	2.605.336
A.T.	59	439.623	655.974	268.078	1.363.675
KOP	33	131.729	406.334	58.000	596.063
DAP	14	70.765	286.325	284.000	641.090
MERZİFON SULUOVA	2	0	52.000	0	52.000
DOKAP	1	0	0	30.000	30.000
ANKARA-NİĞDE OTOYOL GÜZERGÂHI	8	0	0	235.100	235.100
İSTANBUL-İZMİR OTOYOL GÜZERGÂHI	1	0	0	16.100	16.100
DİĞER KURUMLAR (DSİ)	2	1.998	0	0	1.998

Tarım Reformu ilan edilen yerlerde arazi toplulaştırma çalışmaları 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu ve 2009 yılında çıkartılan ATT ne göre yapılmaktadır. 3083 Sayılı yasaya göre uygulama alanı ilan edilen alanlar dışındaki yerlerde ise Medeni Kanunun 678. maddesine dayanılarak 24.09.1978 tarihinde çıkarılan 7/18231 sayılı "Arazi Toplulaştırma Tüzüğü" ne göre Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünce bugüne kadar 340 000 hektar alanda toplulaştırma çalışması yapılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü kapatıldıktan sonra çalışmalar İl Özel İdareleri tarafından 24.7.2009 tarihli Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre devam etmektedir. İl Özel İdarelerin kapatıldığı yerlerde Tarım Reformu Genel Müdürlüğü personelince yarım kalan işler devam ettirilmektedir.

3.2.8.1. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve İl Özel İdareler tarafından yapılan toplulaştırmalar

Şanlıurfa- Bozova-Baziki Yaylak Arazi Toplulaştırma Projesi 38 köy 18 500 hektar; Harran Ovası (II. Kısım) Arazi Toplulaştırma Projesi 80 köy 58 780 hektar; Şanlıurfa Bozova Pompaj Sulama Alanı (I. Kısım) Arazi Toplulaştırma Projesi 17 köy



Şekil 3.12.Türkiye'de Arazi toplulaştırma yapılan iller (URL-7, 2014)

8660 hektar; Tekirdağ İli-Karamehmet Köyü 4 232 hektar; Edirne-Kırcasalih Arazi toplulaştırma projesi 6 786 hektar; Iğdır-Aralık ve Karakoyunlu İlçeleri 27 Köy 24 000 hektar olmak üzere toplam 164 Köyde 120 958 hektar alanda arazi toplulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Devam eden projelerden Baziki Yaylak 18 500 hektar, Bozova Pompaj 8 660 hektar, Harran Ovası II. Kısım arazi toplulaştırma projesi kapsamında 16 000 hektar, ve 18 000 hektar, Edirne-Kırcasalih ilçesi 6 786 hektar. ve Tekirdağ-Karamehmet Köyü Arazi Toplulaştırma Projesi 4 232 hektar olmak Üzere toplam: 72 178 hektar alan 2005 yılı sonu itibari ile tamamlanmış olacaktır. Ayrıca Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce yine Şanlıurfa- Bozova Pompaj Sulama Alanı (II. Kısım) 38 340 hektar, Aydın arazi toplulaştırma projesi 12 359 hektardır. Iğdır Tarım Reformu Projesi kapsamında (Erzurum Daphan ovası II) 19 814 hektar, Edirne-Kırcasalih Tarım Reformu Projesi (Meriç ve İpsala) İlçeleri 22 000 hektar, Baziki Toplulaştırma projesi kapsamında (Suruç Ovası) 94 814 hektar. Alan 2005 yılı yatırım programına alınmış ve çalışmalara başlanılmıştır. TRGM 2011 yılı sonu itibari ile 197 proje kapsamında 1.741.000 hektarlık alanda toplulaştırma işlemlerini bitirmiş, 2.907.086 hektarlık alanda toplulaştırma işlemleri devam etmektedir. 891.276 hektarlık alanda ihale işlemleri devam etmektedir(Kayaoğlu, 2005).

Toprak Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen hizmetler ve stratejik planları 2014 yılına kadar Tablo 3.5' da verilmiştir.

Tablo 3.5. Toprak Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen hizmetler ve stratejik planları(URL-7, 2014)

Projeler	Tamamlanan (2009)			Devam Eden (2010)			2000-2014 Stratejik Plan
	Proje/ Çiftçi	Köy Ad.	Alan (Ha)	Proje Ad.	Köy Ad.	Alan (Ha)	Alan (Ha)
Arazi Kullanım Planlaması (AKP)	13		1.732.189	48		925.059	6.000.000
Köy İmar Planları	117	117	10.422	25	25		200 proje
Toplulaştırma	79	684	795.000	110	1599	1.500.000	5.700.000
Toprak Etüt ve Haritalama	69		2.027.994	24		889.605	6.000.000
Arazi Islah (Kapalı Drenaj) Projesi				3		19.500	200.000
Arazi Dağıtımı	12.281	160	81.881		54	44.063	29.000

3.2.8.2. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yapılan toplulaştırmalar

Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce, Şanlıurfa Ovası 87 köyde 42 000 hektar, Harran Ovası 125 Köyde 88 453 hektar, Hilvan- Mantarlı Köyü 3 800 hektar, Aksaray-Yeşilova Arazi Toplulaştırma Projesi 1 100 hektar ve Ankara- Polatlı- Yassıhöyük Köyü 1 805 hektar olmak üzere toplam 215 Köyde 137 158 hektar alanda arazi toplulaştırma çalışmaları tamamlanmıştır.

3.2.8.3. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan toplulaştırmalar

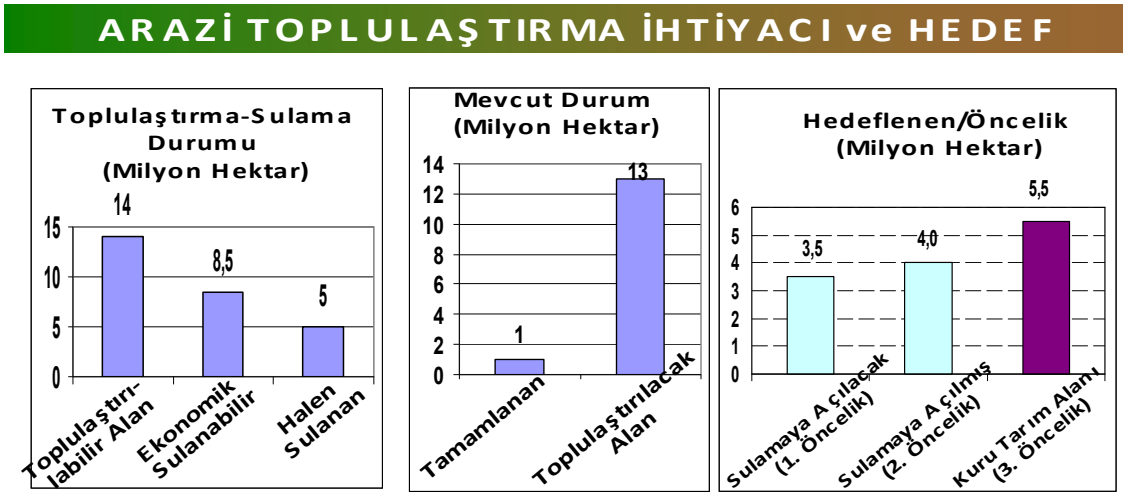
D.S.İ. Genel Müdürlüğünce, kısmen inşaatı devam eden 115 adet projeye ait toplam 1. 400.000 hektar sulama alanında her yıl ortalama 50 bin hektar alanın toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin bir program dâhilinde yapılması gerekmektedir. Bunun dışında 1,674 000 hektarlık sahanın GAP projesi Master planına göre 10 yıl içerisinde tarla içi geliştirme hizmetlerinin tamamlanması öngörülmektedir.

3.2.9. Arazi toplulaştırmada hedefler

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yetkilileri Türkiye genelinde 14 milyon hektar toplulaştırma ihtiyacı olan alanın bulunduğunu, 2012 yılı sonu itibariyle kabaca 4 milyon hektar alanda arazi toplulaştırması tamamlanmış olacağını ifade etmektedirler. Geriye kalan 10 milyon hektarın 2 milyon hektarının gelecekte sulamaya açılacağı, 4 milyon hektarın geçmişte sulamaya açıldığını ve geriye kalan 4 milyon hektarda da kuru tarım yapıldığı tespit edilmiştir. Önümüzdeki yıllarda 5,5 milyon hektar kuru tarım alanlarından, 4 milyon hektar sulamaya açılmış olan tarım alanlarından, 2 milyon alanda sulamaya açılacak tarım alanlarında toplulaştırmanın tamamlanması planlanmaktadır.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü yetkilileri yılda 1 milyon hektar alanda toplulaştırma yapmanın hedeflendiğini ve 10 yılda tamamlanması planlandığını fakat Türkiye'deki arazi toplulaştırma çalışmalarını 7 yılda bitirmeye çalışacaklarını ifade etmişlerdir. Tablo 3.6’ da Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Kamulaştırma ve Toplulaştırma Daire Başkanlığı 2012 yılı hedeflerini yedi ilde 2,1 milyon hektar arazinin toplulaştırmasını kurumlarının hedefi olarak koymuşlardır (Küsek, 2011).

Tablo 3.6.Türkiye'nin arazi toplulaştırma ihtiyaç ve hedef tablosu. (Küsek,2011)



3.2.10. Arazi toplulaştırma maliyetleri ve bölüşümü

Türkiye'de arazi toplulaştırma çalışmaları için yapılan masrafların tamamı devlet tarafından karşılanmaktadır. Toplulaştırma çalışmalarında dünya ülkelerinde ise genellikle uygulanan yöntem masrafların ilgililer ve devlet arasında belirli oranlarda paylaşımı şeklindedir. Masrafların tamamının ilgililere ödetilmesi onların toplulaştırmaya karşı olumsuz bir tutum oluşturmalarına yol açacak bir kural gibi gözükse de toplulaştırma masrafların ilgililerin katılımının sağlanması toplulaştırma hizmetlerinin benimsenmesi açısından ve sosyal adetlin gerçekleşmesi açısından gereklidir. Çünkü insan doğası gereği karşılığını ödediği hizmetin koruyucusu ve sahiplenicisi olmaktadır (Coşkun, 2012).

Arazi toplulaştırması için yapılan masraflara ilgililerin ne oranda katılacağı 7457 sayılı Toprak Su kuruluş yasasının 20.maddesinde ikinci bendinde belirtilmiştir. Buna göre "sahipli arazi üzerinde alakaları tarafından ziraat vekâletinin teknik rehberliği ile dahi, alınması mümkün olmayan tedbirlerin icapları Toprak Su tarafından yerine getirilir ve tahakkuk eden masrafların %10'u kadarı alakalısından defaten alınarak bakiye borç 15 yılda 15 müsavi taksitle tahsile edilir" denilmektedir. (Gür, 2001),Talimatnamede açık hüküm olmasına rağmen uyulmamakta ve ilgililerinden bedel tahsil edilmemektedir. Türkiye'de işlenebilir tarım arazileri dikkate alındığında altyapı hizmetlerinin tamamlanabilmesi için kaynak ihtiyacı yaklaşık 30 milyar $ dir (Yılmaz ve Ark., 2005).Türkiye'de işlenebilir tarım alanları, yapılan altyapı hizmetleri ve uygulama maliyetleri Tablo 3.7 de verilmiştir.

Tablo 3.7. İşlenebilir tarım alanları, yapılan altyapı hizmetleri ve uygulama maliyetleri (Coşkun, 2012)

Konular	Miktarlar (MilyonHa)	Proje maliyeti ($/Ha)	Gerçekleşen alan (Milyon ha)	Kalan Alan (Milyon/Ha))	Harcama (Milyon$/Ha)	Kalan Alan için ihtiyaç Olan Kaynak (Milyar$)
A.Top. (Sulu Arazi)	16.5	250	0.514	15.986	128.5	4.00
A.Top. (Kuru Arazi)	6.9	250	0	6.9	0	1.73
TIGHfel.(İşl.Tamn Arazi)	23.4	950	1.037	22.36	985.2	21.2
Drenaj ve Arazi ıslahı	2.7	1200	0.338	2.362	405.6	2.83
	TOPLAM		1.889		1519.3	29.8

3.3. Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma

3.3.1. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmanın tanımı ve yasal dayanakları

Sulama ve drenaj projelerinin uygulanacağı tarım alanlarında, bu projelerin teknik olarak uygulanabilirliğini kolaylaştırmak ve kaynak israfını önleme bakımından "Arazi Toplulaştırması" kaçınılmaz bir konudur. Tarım alanlarında sulama, drenaj kanallarının ve diğer ortak tesislerin yapılmasında büyük alan kayıpları meydana gelmektedir. Ortak kullanıma esas alanların istimlâk ile çözülmesinde büyük kaynak israfları görülmektedir. Bu tip projelerde arazi toplulaştırması yapılarak proje kapsamında yapılan yol, sulama ve drenaj kanallarının kapladığı alanlar düzenleme ortaklık payı(DOP)'ndan karşılanarak kaynak israfı önlenebilmektedir (Yılmaz ve Çiftçi, 2005).

Kırsal alanda yol, otoyol, bölünmüş yol, demiryolu hatları, yüksek hızlı tren hatları, kanal, doğalgaz boru hatları, petrol boru hatları, baraj ve diğer tüm kamu yatırımları için gerekli olan toprak ihtiyacını düzenleme ortaklık payı (DOP)'ndan karşılayarak, uygulamanın bölgedeki bazı tarımsal işletmelere doğrudan zarar vermesini veya bazılarına da fazladan artı değer katmasının önlenmesi amacı ile yapılan kamulaştırma amaçlı arazi düzenleme çalışmasına kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması denir.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmanın yasal dayanakları, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 'arazi toplulaştırma ve dağıtım' başlıklı 17 Maddesinde yer alan "Arazinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması için, arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, Bakanlar Kurulu kararı ile arazi toplulaştırma proje sahası belirlenir ve uygulanır" hükmü ile ortaya konulmuştur.

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

(Ek üçüncü fıkra: 31.1.2007-5578/4 md.) Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile

ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler. Gerekçelerin yeterli görülmesi durumunda Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu kararı alındıktan sonra başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu Kanuna göre toplulaştırma projesini hazırlar ve onay için Bakanlığa iletir. Arazi toplulaştırması yapmak isteyen kuruluş, gerekli teknik personeli bünyesinde bulundurmak veya proje süresince tâbi oldukları mevzuat hükümlerine uygun olarak sözleşmeli personel çalıştırmak zorundadır.

Arazi toplulaştırması yapan kurum veya kuruluşlar kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir. Bu durum Arazi Toplulaştırma Tüzüğünün 25 maddesinde açıklanmıştır. Buna göre;

1. Ortakkullanım için kesinti payı parsel planlamasından önce belirlenir. Arazi toplulaştırma proje alanlarında, gölet, baraj, yol, sulama ve tahliye kanalları, elektrik iletim tesisleri ve diğer tesislerin sadece toplulaştırma proje alanına hizmet Eden ayrıntıları için gerekli olan arazi, öncelikle ortak katılım payından karşılanır. Bu yolla karşılanamayan arazi, Hazine arazilerinden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir. Ortak katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ortak katılım payları üzerindeki bütünleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir.
2. Ortak kullanım alanı kesinti payı proje alanındaki tüm arazilerden en fazla yüzde on oranında kesilir.
3. Ortak kullanım tesisleri dışında kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri, barajlar, göletler ve buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, varsa ortak katılım payı için kesilen miktardan bedeli ödenerek karşılanır, yoksa Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dahilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir. Bu araziler fiziki tesislerin yapılacağı yere kaydırılır.
4. Uygulama sırasında tescil haricinden gelen fazla miktar Hazine adına tescil edilir.

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

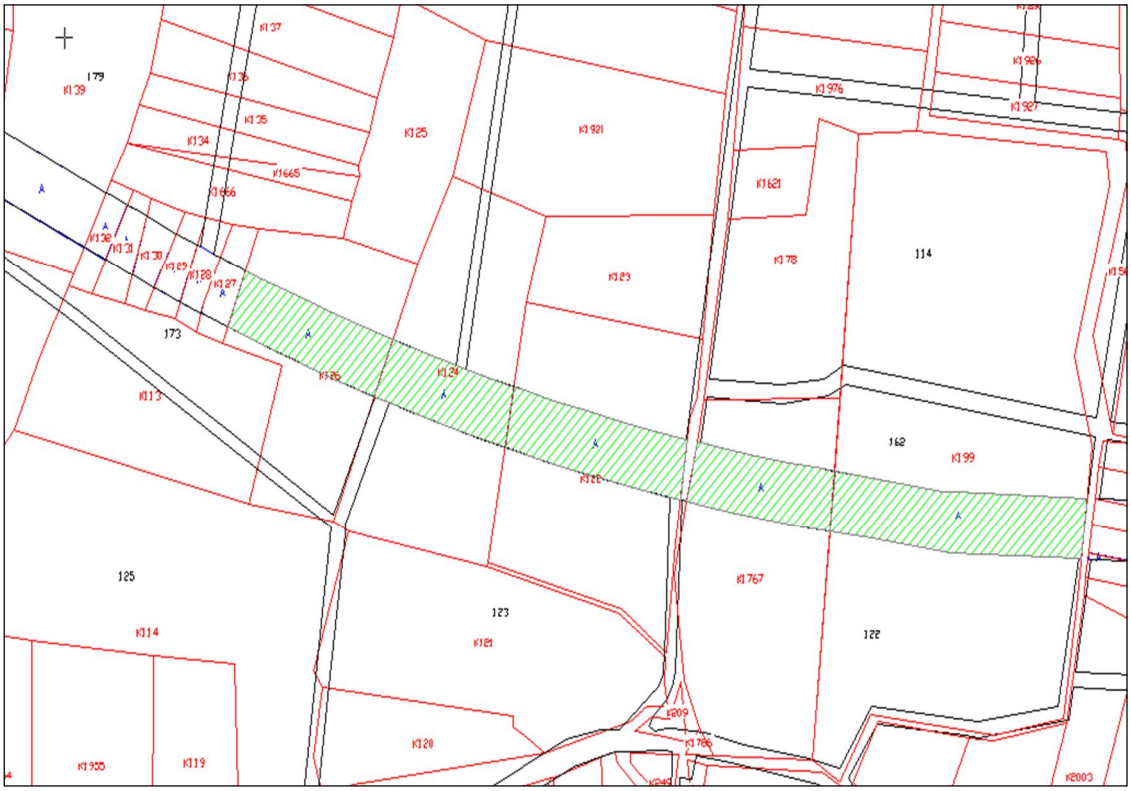
Bu araziler, fizikî tesislerin yapılacağı yere kaydırılır.

Aynı alanda birden fazla kurum veya kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde toplulaştırmayı ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluşu Bakanlık belirlemeye yetkilidir.

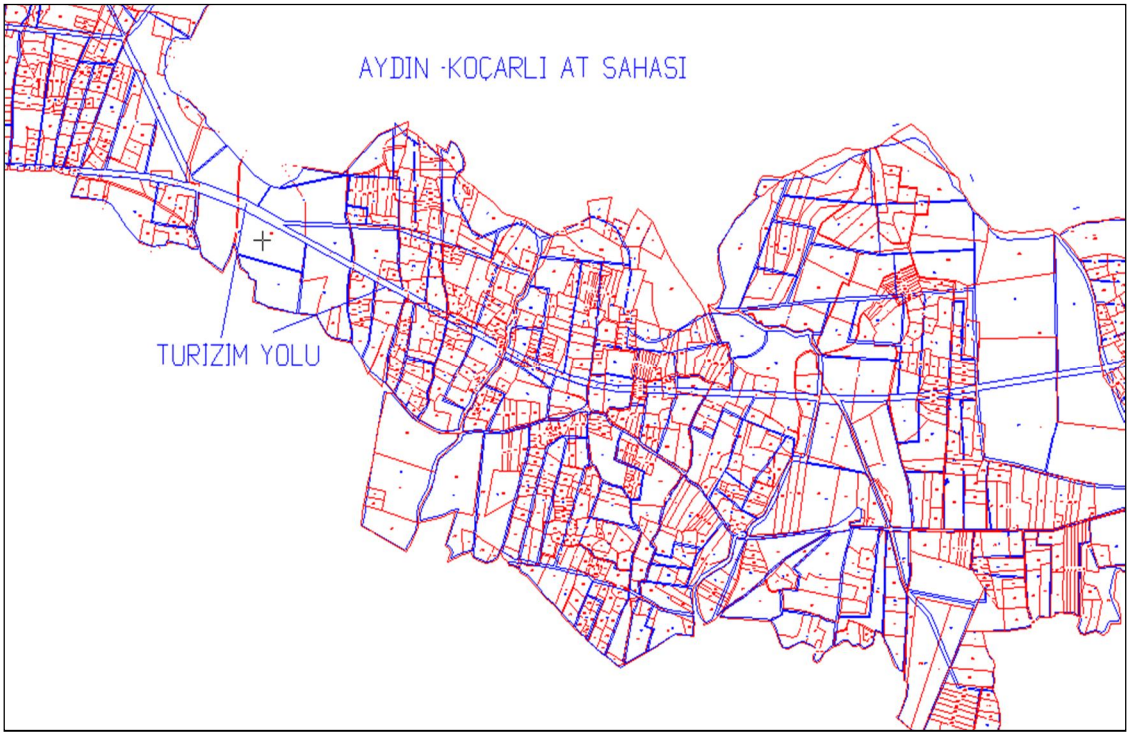
3.3.2. Kamulaştırma amaçlı toplulaştırmanın uygulanabilirliği

Türkiye'de kamulaştırma amaçlı özel arazi toplulaştırma direk olarak uygulanmamakla beraber dolaylı olarak DSİ, Karayolları ve Tarım reformu Genel Müdürlüğü tarafından yapılan uygulamalar içinde sulama ve tahliye kanallarını, Karayolları Genel Müdürlüğü de toplulaştırma sahalarında kalan bölünmüş yollar ve yeni çevre yollarını kamulaştırma yapmadan proje sahasındaki vatandaşlardan katılım payı olarak karşılamaktadır. Bu uygulamalarda bir standart sağlanamamış her bölgede farklı uygulamalarla karşılaşılmaktadır. Örneğin, TRGM tarafından yaptırılan Aydın-Koçarlı Arazi Toplulaştırma sahasında karayollarına ait turizm yolu diye adlandırılan 17 km uzunluğunda 40 m genişliğinde proje sahasının ortasında geçen yolun alanı proje katılım payı ile elde edilebileceği halde yolun geçtiği güzergâh boyunca parseller ayırma çapı düzenlenerek yol düzenleme dışında bırakılmış ve karayolları tarafından kamulaştırmayı beklemektedir (Şekil 3.13) ve (Şekil 3.14). Kamulaştıra işlemleri başlamamış olup bu yolun geçtiği sahada toplulaştırma tamamlanmış, köylülere yer teslimleri yapılmıştır.

Aynı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün Sivas bölgesine bağlı çalışma grubu Kayseri-Bahçelik İkinci Kısım Arazi Toplulaştırma sahasından geçen 25 metre genişliğindeki ve 9500 metrelik Kayseri-Sivas Devlet yolunun genişliğini karayolları projesine göre 60 m genişliğe çıkarmıştır. Arada lazım olan alanlara parsel numaraları vererek kamulaştırma yapmadan toplulaştırma sahasındaki maliye hazinesine ait arazilerden vererek bir nevi takas yaparak elde edilmiş ve cinsi yol sahibi hazine olan parseller oluşturulmuştur.

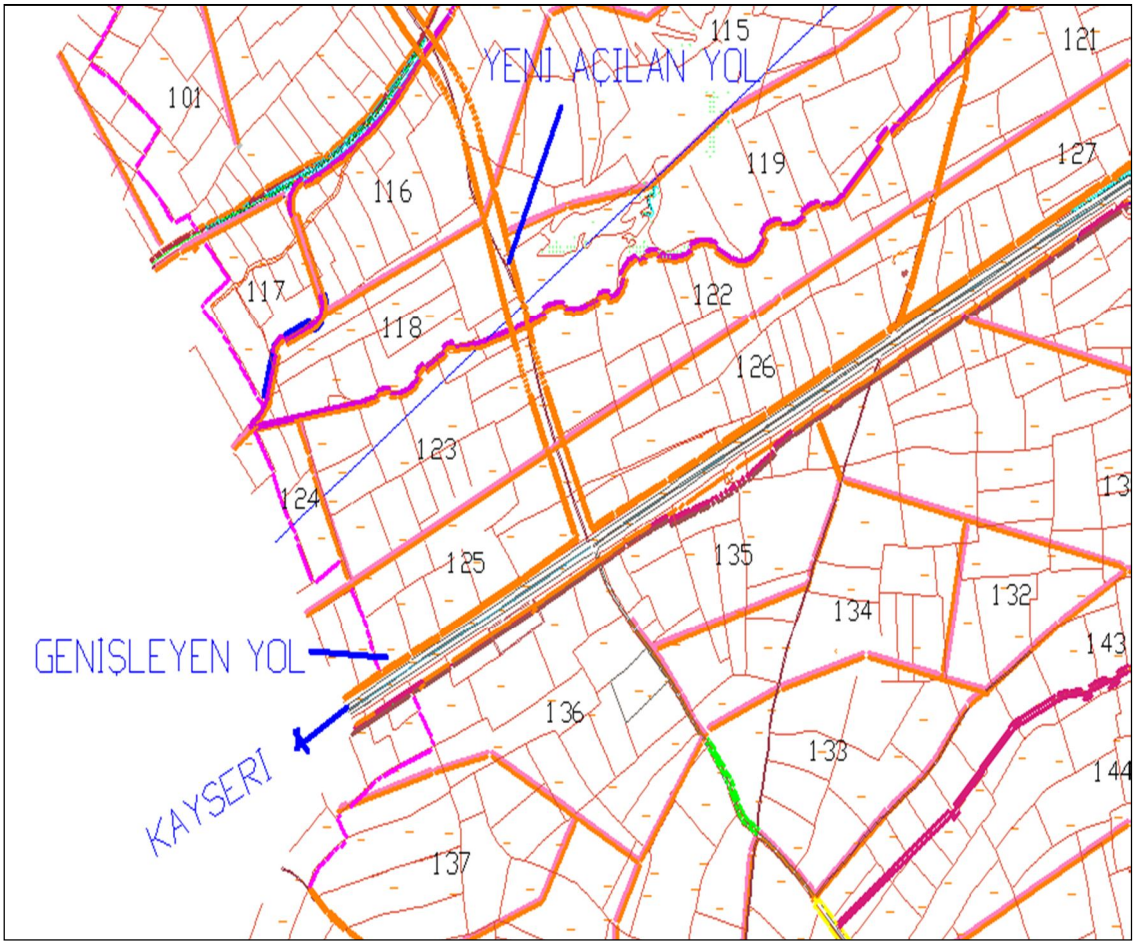


Şekil 3.13. Aydın-Koçarlı arazi toplulaştırma sahasında kamulaştırmayı bekleyen turizm yolu



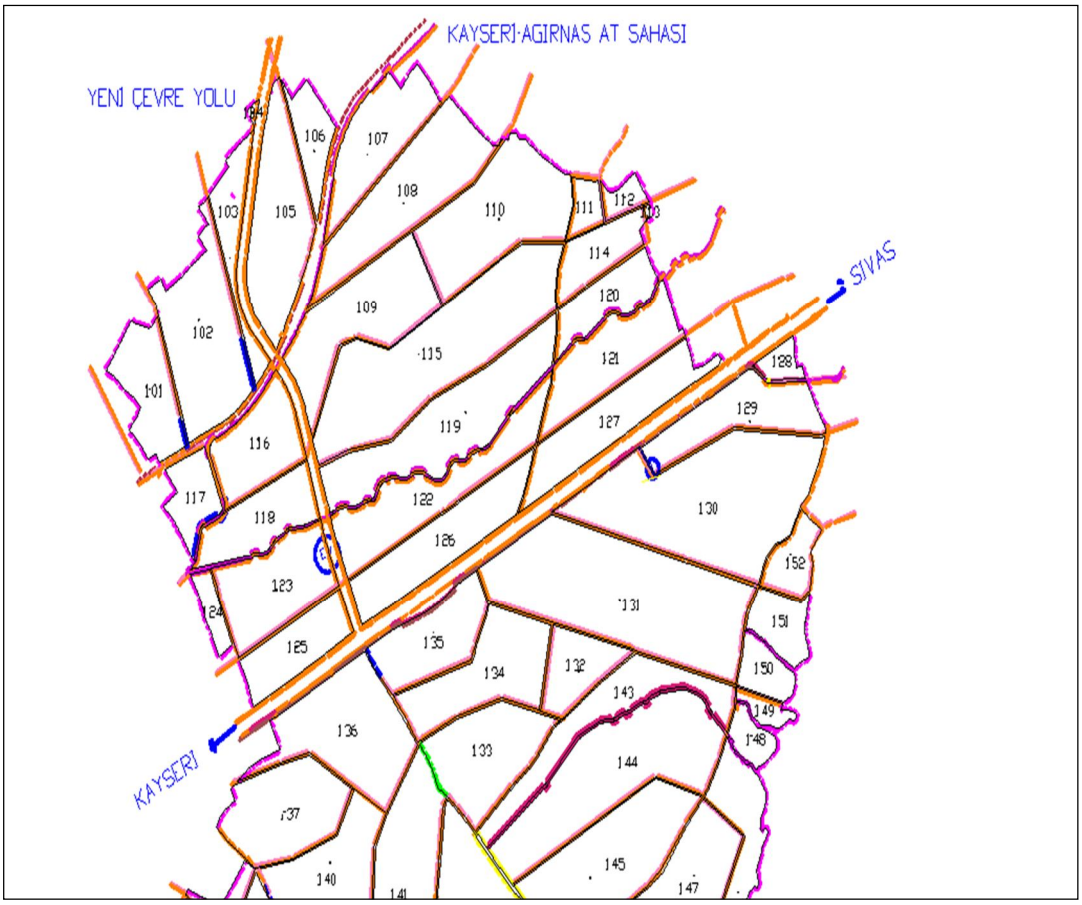
Şekil 3.14. Arazi toplulaştırma sahasında kamulaştırmayı bekleyen turizm yolu

Kamulaştırma kanununa göre de kamu mallarının kamulaştırılamayacağı maddesinden yararlanarak genişletmek için lazım olan alanlar kamulaştırma yapılmadan toplulaştırmanın yer değiştirme özelliğinden yararlanarak elde edilmiştir (Şekil 3.15). Yine aynı uygulama sahasındaki Ağırnas kasabasındaki yeni açılması planlanan 40 metre genişliği ve 2400 metre uzunluğundaki yeni yol için gerekli alana parsel numaraları vererek kamulaştırma yapmadan toplulaştırma sahasındaki Maliye Hazinesine ait arazilerden vererek bir nevi takas yaparak elde edilmiştir. Cinsi yol sahibi Hazine olan parseller oluşturulmuş ve kamulaştırma bedeli ödemeden bu yolun tamamı elde edilmiştir (Şekil 3.16). Bu sahadaki düzenleme ortaklık payı %0,06 olarak kalmıştır. Bu işlemin böyle yapılması ile çok uzun sürecek bir kamulaştırma macerasından devletin bayındırlıkla uğraşan birimleri, adliye ile uğraşan çalışanları, kadastro ve tapu çalışanları ve en önemlisi yol güzergâhına tekabül eden kadastro parsellerinin sahipleri kurtulmuştur.



Şekil 3.15. Kayser-Bünyan-Agırnas Kasabası toplulaştırma sahasından geçen Kayseri-Sivas Devlet yolunun güzergâhı

Amasya-Merzifon-Karşıyaka-Köyü arazilerinden geçen 1350 m'lik BOTAŞ Samsun-Ankara Doğalgaz Boru Hattı güzergah projeleri Karşıyaka Köyü arazi toplulaştırma projesine entegre edilerek blok planlaması yapılmış ve boru güzergahı tarla içi yolu olarak planlanarak hiçbir bedel ödemeden toplulaştırma sahasındaki arazi sahiplerinden katılım payı oranından elde edilerek bürokratik işlemler azaltılmıştır (Şekil 3.17). Toplam proje sahası 3.290 dekardır. BOTAŞ boru hattı güzergahı dâhil kesinti oranı %4.7 olarak hesaplanmıştır. Proje sahasında bulunan 241 adet kadastro parselinden bu oranda kesinti yapılarak 2004 yılında tescil olmuştur (Sert, 2005). Bu uygulamaya ve kesinti oranına hiçbir itiraz olmamıştır.



Şekil 3.16. Kayser-Bünyan- Agırnas Kasabası toplulaştırma sahasından geçen ve DOP karşılanan çevre yolunun güzergâhı



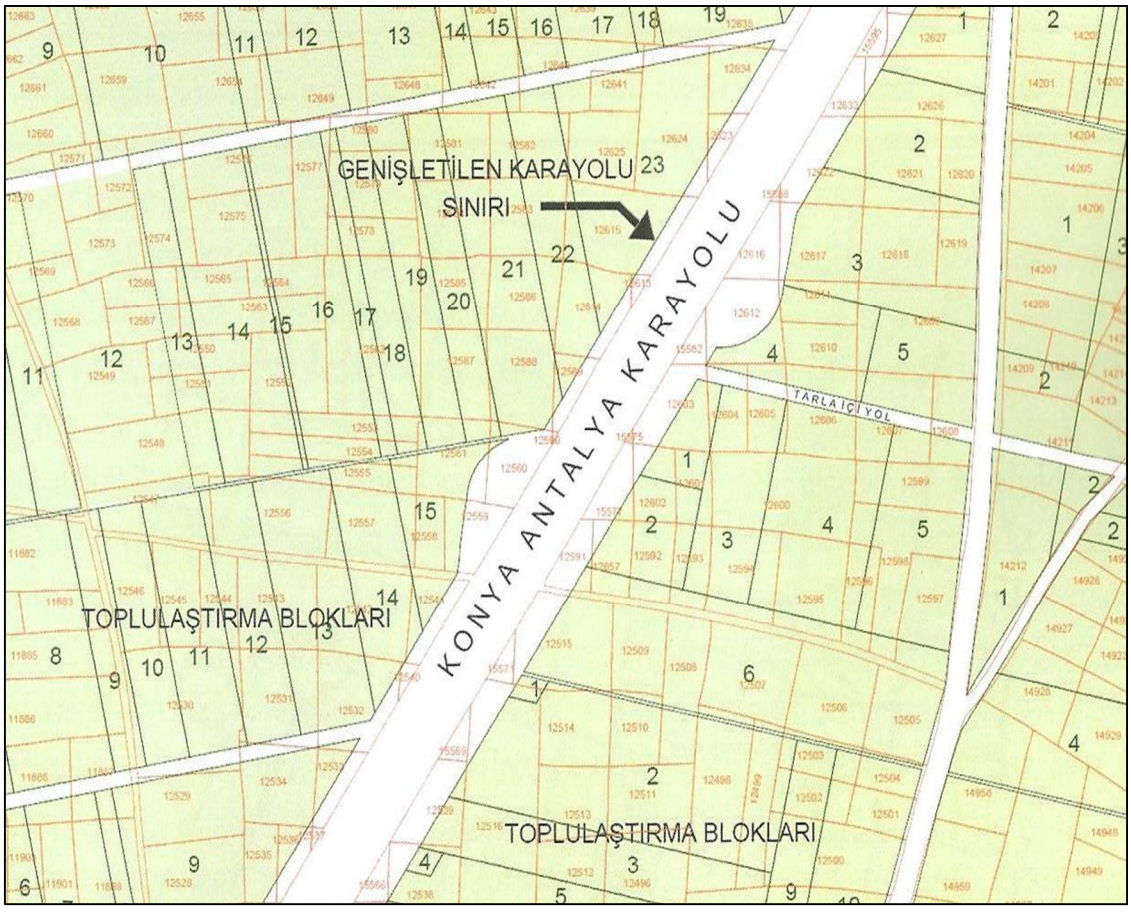
Şekil 3.17. Amasya-Merzifon-Karşıyaka köyü BOTAŞ boru hattı (URL-6, 2014)



Şekil 3.18 İzmir-Kınık Devlet yolu güzergâhı(URL-6, 2014)

İzmir-Kınık Devlet Yolunun yaklaşık 3500 m si Kınık-Yayakent Arazi Toplulaştırma Projesi içinden geçmektedir (Şekil 3.18). Bu sahada yolun ihtiyacı olan yaklaşık 129000 m² lik alan kamulaştırılmamış ve toplulaştırma sahasında arazileri bulunan vatandaşlardan projeye katılım payı oranından elde edilmiştir. Elde edilen bu alan için sadece arazi toplulaştırma bedeli ödenerek ülke ekonomisine fayda sağlanmıştır (Sert, 2005).Yine, TRGM tarafından yaptırılan Konya-Antalya çevre yolunun Seydişehir-Gevrekli bölgesinden geçen karayolunun 3300 metre uzunluğunda 40 metre genişliğindeki yol 60 metreye Seydişehir-Gevrekli Arazi Toplulaştırma projesiyle elde edilmiş ve proje tescil olmuştur (Şekil 3.19).

Karayolları Genel Müdürlüğü kamulaştırma amaçlı toplulaştırma işlemlerini proje bazında sürdürmektedir. Bu uygulamalarının en önemlisi ve somut adımı atılmış olanı Konya Kenti çevre yolu planlaması ve uygulama alanıdır (Şekil 3.20). Konya kentinde mevcut çevre yolunun işlevini kaybetmesi nedeniyle yeni bir çevre yolu ihtiyacı doğmuştur. Yapılan çalışmalar sonunda yaklaşık 130 km uzunluğunda haritada



Şekil 3.19. Konya-Antalya çevre yolunun Seydişehir-Gevrekli bölgesinden geçen karayolu,(KOP, 2013)

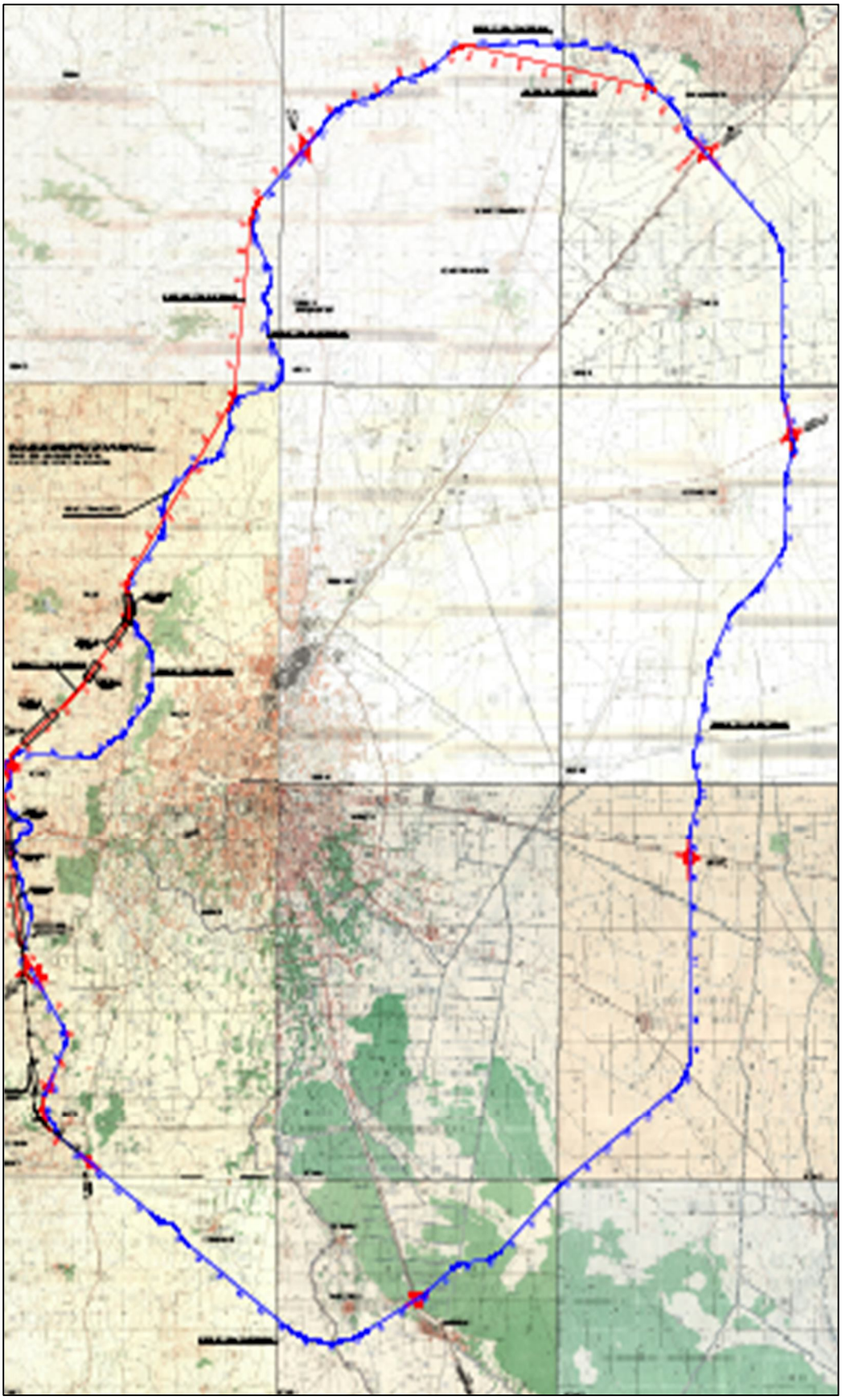
görüldüğü gibi bir güzergâh belirlenmiş bu güzergâh için gerekli olan alanların (tez yazarının seminer çalışmasından sonra bilgilerin KOP Başkanlığına iletilmesiyle) kamulaştırılarak değil de arazi toplulaştırılmasıyla elde edilebileceği fikri oluşturulmuştur.

Bu güzergâh için gerekli olan araziler kamulaştırma yöntemiyle değil Arazi Toplulaştırma yöntemiyle Karayolları Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün ortak protokolleri ile yapılmaya karar verilmiştir. Bu protokol gereği güzergâhın geçtiği kadastro parsellerine Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından toplulaştırma şerhi konulmuştur.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Konya ili Selçuklu ilçesine bağlı Ardıçlı, Bağrı Kurt, Çandır, Çaltı, Dokuz, Sarıcalar, Sızma, Kara Ömerler ve Tömek köylerinde birinci kısım (Tablo 3.8); Konya ili Meram ilçesine bağlı Borukolu, Çayırbağı, Çomaklı, Gödene, Hatıp, Resil köyleri ile Karatay ilçesine bağlı Erler, Şatır ve Zivecik köylerinde ikinci kısım olarak 18.11.2013 tarihinde ihale etmiştir (Tablo 3.9).

Ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğü Ankara Niğde arasında 111 yerleşim yerini ilgilendiren 235100 Hektarlık bir alanda ve 8 adet ayrı proje hazırlanmıştır. Ayrıca İstanbul-İzmir arasında 29 yerleşimi ilgilendiren, 16100 Hektarlık bir alanda projelendirilmiştir. Bu iki çalışmada ihale safhasındadır.

Karayolları Genel Müdürlüğü imar planı sınırları içinde de kendi projeleri için gerekli olan arazileri edinimini ‘Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilatı Ve Görevleri Hakkında 6001 Sayılı Kanunun’ da değişiklik yaparak elde etmenin yollarını açmıştır. Buna göre aynı kanun “Madde 19 - (1) Genel Müdürlük; otoyol, Devlet ve il yolları ağına giren karayolu güzergâhlarına ve bunların ihtiyacı olan alanların elde edilmesi ve aynı maddenin (6) fıkrasında bu madde hükümleri çerçevesinde kesinleşen karayolu güzergâh planları kapsamında karayollarının yer aldığı alanlara ilişkin olarak, belediyeler veya il özel idarelerince, ilk kez yapılan imar planı düzenlemelerinde, otoyollar hariç olmak üzere, kesinleşmiş güzergâh planlarındaki karayolları, 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi hükümleri dâhilinde oluşturulacak düzenleme ortaklık payları hesabına dâhil edilir. İlgili belediyeler veya il özel idareleri, söz konusu işlemleri Genel Müdürlük ile koordineli olarak ve ivedilikle sonuçlandırır”. Şeklinde değiştirerek imar sınırları içinde de kamulaştırma yapmadan arsa ve arazi ediniminin yolunu açmıştır.



Şekil 3.20. Konya ili çevre yolu planı(URL-8, 2014)

Tablo 3.8. Konya Çevre Yolu I. Kısım Arazi Toplulaştırma ihale bilgileri

KONYA I KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ YAPILACAKTIR

TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Konya I Kısım Arazi Toplulaştırma ve TİGH Projesi yapım işi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 20'ci maddesine göre belli istekliler arasında ihale usulüyle ihale edilecektir. Ön yeterlilik değerlendirilmesi sonucu yeterliliği tespit edilenler arasından ön yeterlilik şartnamesinde belirtilen kriterlere göre sıralanarak listeye alınan 10 aday teklif vermeye davet edilecektir.

İhaleye ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıda yer almaktadır;

İhale Kayıt Numarası 1)İdarenin **a)**Adresi **b)**Telefon ve faks numarası **c)**Elektronik Posta Adresi **ç)**Ön yeterlilik ve ihale dokümanının görülebileceği internet adresi	**2013/146760** Eskişehir yolu 9. km 06530 Lodumlu YENİMAHALLE/ANKARA 0312 318 35 99 – 0312 317 41 22 https://ekap.kik.gov.tr/EKAP/
2)Ön yeterlik konusu yapım işinin **a)**Niteliği, türü ve miktarı **b)**Yapılacağı yer **c)**İşe başlama tarihi **ç)**İşin süresi	 İhalenin niteliği, türü ve miktarına ilişkin ayrıntılı bilgiye: EKAP'ta (Elektronik Kamu Alımları Platformu) yer alan ön yeterlik dokümanı içinde bulunan ön yeterlik şartnamesinden ulaşılabilir. Konya İli Selçuklu İlçesine bağlı Ardıçlı, Bağrıkurt, Çandır, Çatlı, Dokuz, Sarıcalar, Sızma, Karaömerler, ve Tömek Köyleri Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10 gün içinde yer teslimi yapılarak işe başlanacaktır. Yer tesliminden itibaren 1080 (bin seksen) takvim günüdür.
3)Ön yeterlik değerlendirmesinin **a)**Yapılacağı yer **b)**Tarihi ve saati	 Arazi Toplulaştırma ve TİGH Dairesi Başkanlığı-Fatih cad. No:6 1.Kat Toplantı Salonu. DIŞKAPI/ANKARA :18.11.2013, 14.30

Tablo 3.9. Konya Çevre yolu II. Kısım Arazi Toplulaştırma ihale bilgileri

KONYA II KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ YAPILACAKTIR

TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Konya I Kısım Arazi Toplulaştırma ve TİGH Projesi yapım işi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 20' ci maddesine göre belli istekliler arasında ihale usulüyle ihale edilecektir. Ön yeterlilik değerlendirilmesi sonucu yeterliliği tespit edilenler arasından ön yeterlilik şartnamesinde belirtilen kriterlere göre sıralanarak listeye alınan 10 aday teklif vermeye davet edilecektir.

İhaleye ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıda yer almaktadır;

İhale Kayıt Numarası 1)İdarenin **a)**Adresi **b)**Telefon ve faks numarası **c)**Elektronik Posta Adresi **ç)**Ön yeterlilik ve ihale dokümanının görülebileceği internet adresi	**2013/146674** Eskişehir yolu 9. km 06530 Lodumlu YENİMAHALLE/ANKARA 0312 318 35 99 – 0312 317 41 22 https://ekap.kik.gov.tr/EKAP/
2)Ön yeterlik konusu yapım işinin **a)**Niteliği, türü ve miktarı **b)**Yapılacağı yer **c)**İşe başlama tarihi **ç)**İşin süresi	 İhalenin niteliği, türü ve miktarına ilişkin ayrıntılı bilgiye: EKAP'ta (Elektronik Kamu Alımları Platformu) yer alan ön yeterlik dokümanı içinde bulunan ön yeterlik şartnamesinden ulaşılabilir. Konya İli Meram İlçesine bağlı Boruktolu, Çayırbağı, Çomaklı, Gödene, Hatip ve Resil Köyleri ile Karatay İlçesine bağlı Erler, Satır ve Zivecik Köyleri Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10 gün içinde yer teslimi yapılarak işe başlanacaktır. Yer tesliminden itibaren 1080 (bin seksen) takvim günüdür.
3)Ön yeterlik değerlendirmesinin **a)**Yapılacağı yer **b)**Tarihi ve saati	 Arazi Toplulaştırma ve TİGH Dairesi Başkanlığı- Fatih cad. No:6 1.Kat Toplantı Salonu. DIŞKAPI/ANKARA :18.11.2013, 10.30

Bu bağlamda Antalya ili, Konyaaltı Belediyesi sınırlarında Batı Çevre Yolu adıyla anılan Çevre Yolunu içeren 30.07.1988 gün ve 36 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ile1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. Daha sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 14.04.1998 gün ve 128 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır (Şekil 3.21). Bu uygulama imar planında çevre yoluna tekabül eden kısımda dâhil olmak üzere 3194 sayılı kanun 18 madde uygulaması yapılmış ve parselasyon planı Antalya Büyükşehir Belediye Encümeninin 16.12.2010 gün ve 658 sayılı encümen kararı ile onanmıştır. Çevre yolu bu sahaya tekabül eden şahıs arazilerinde katılım payı oranına dâhil edilerek elde edilmiştir. Bu çevre yolu 1800 metre olup yaklaşık 112 bin metrekarelik alan özel mülkiyettir. Karayolları Genel Müdürlüğü 112 bin metrekarelik kamulaştırılma bedelini önceleri toplamı yaklaşık 12 milyon lira olarak belirlemiş, daha sonra ise bu bedel 30 milyon liraya çıkmıştır. Bahse konu bu rakamlar bu uygulama ile devletin kasasında kalmış ve bu sahada bulunan vatandaşların mağduriyeti giderilmiştir. Bu uygulama işlemi halen devam etmektedir.



Şekil 3.21. Antalya ili Konyaaltı Belediyesi batı çevre yolu(URL-6, 2014)

Antalya'da aşırı yağışlar nedeni ile Aksu Çayında meydana gelen taşkınlar nedeniyle DSÎ 13. Bölge Müdürlüğü taşkınları önlemek ve dere yatağını değiştirmek için çalışmalara başlamıştır. Bu çalışmalar kapsamında Antalya Aksu Çayı Taşkın Koruma Projesi adı altında DSİ tarihinde ilk kez bir taşkın koruma kapsamında toplulaştırma yaparak dere yatağı değiştirilerek, yeni yatak için gerekli alanlar kamulaştırmasız toplulaştırma yoluyla elde edilecektir. Bu kapsamda 2008 yılında Aksu Çayı Islahı Proje Yapımı adı altında söz konusu işin projelerinin yapımı için danışmanlık hizmet alımı ihalesi gerçekleştirilmiştir. Projesi onaylanan ve 270 hektarlık alan için toplulaştırma kararı alınan ıslah projenin yan kollarıyla birlikte Aksu Çayında yapılacak yaklaşık 70 kilometrelik ıslah çalışması için 2011 yılı içerisinde projeler tamamlanmış projenin uygulanacağı alanda bulunan 270 hektarlık alanda arazi toplulaştırması yapılması için Bakanlar Kurulu'ndan karar çıkmıştır. İhale hazırlıkları tamamlanan Aksu Çayı Taşkın Koruma Projesi için 27 Ekim 2011 tarihinde ön yeterlilik ihalesi yapılacak.2012 yılı başında ise işin sözleşmesi imzalanarak 2015 yılı sonuna kadar bitirilmesi planlanmaktadır (Sert, ve ark., 2011).

3.3.3.Türkiye'de kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmada yaşanan sorunlar

Kırsal alanda yol, otoyol, bölünmüş yol, kanal ve diğer tüm kamu yatırımları için araziye gerek duyan kamu kurum ve kuruluşları, bu arazilerin güzergâh veya yatırım alanına isabet eden bölümlerini ifraz etmek ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun değişik 8 nci maddesi uyarınca öncelikle satın alma usulünü esas almak suretiyle kamulaştırarak boşaltmaya ve inşaata hazır hale getirmeye çalışmaktadır.

Kamulaştırma bedelinin tespiti, takdir komisyonlarınca beyanname ve piyasa değeri dikkate alınarak belirlenmekte, kamulaştırma işleminin hukuka uygun olup olmadığı bakımından mal sahibiyle idare arasında doğabilecek uyuşmazlıklar yetkili idare mahkemelerinde, kamulaştırma bedeli üzerinde çıkabilecek uyuşmazlıklar ise taşınmazın bulunduğu yerin Asliye Hukuk Mahkemesi'nde çözümlenmektedir.

Büyük miktarda fiziksel alan gerektiren projelerdeki kamulaştırmaların toplumun bazı kesimleri üzerinde birtakım olumsuz etkileri görülmektedir.

Bu kesimlerin başında yerleşim yerleri ve geçim kaynakları olan toprakları baraj suları, otoyollar ve büyük alanlar kaplayan kamu yatırımları altında kalacak olanlar gelmektedir. Bu alanlardaki muhatap nüfus, yeni yerleşim yerlerine taşınma, yeni geçim

kaynakları bulma ve yeni bir hayata uyum sağlama sorunlarıyla karşı karşıya kalmaktadır.

Türkiye'deki mevcut uygulamalarda bu kesime iki seçenek sunulmaktadır: Devlet eliyle kentsel veya kırsal iskân talebinde bulunmak ya da kamulaştırma bedelini almak. Bugüne kadarki uygulamaların sonuçlarına bakıldığında gerek devlet, gerekse etkilenen nüfus açısından bir takım sorunların yaşandığı görülmektedir. Devlet eliyle yerleştirilenlerin yeni yerleşim yerlerinden memnun kalmadıkları, bir takım uyumsuzluklar yaşadıkları ve gelir düzeylerinin düştüğü görülmektedir. Kamulaştırma bedelini alanların büyük bir bölümü ise, aldıkları paraları yatırıma dönüştüremediklerinden yoksullaşmakta ve işsiz kalmaktadırlar.

Konuya devlet açısından bakıldığında, kamulaştırma bedelleri üretken alanlara yönelmediğinden, ulusal kaynakların etkin kullanılmaması söz konusu olmaktadır. Ayrıca, alınan kamulaştırma bedellerinin yeterli görülmemesinin bir sonucu olarak idari davalarla yüz yüze kalınmaktadır.

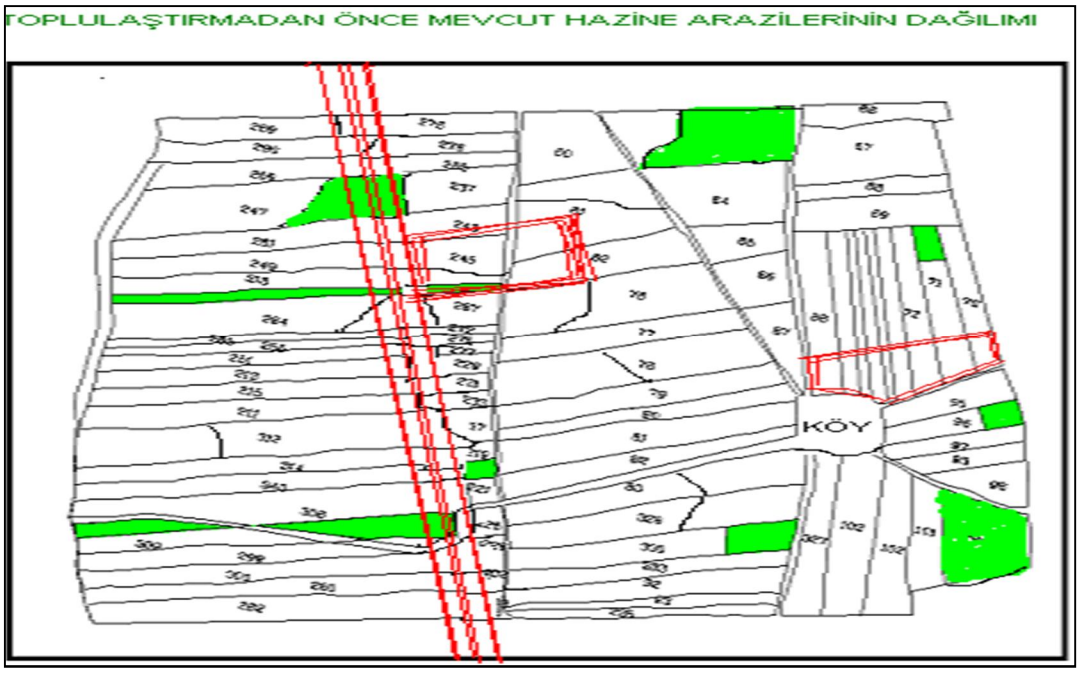
Bu sorunların varlığından yola çıkılarak, GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığınca, 1992–1994 yılları arasında 336 yerleşim yerinde 200 000 kişi arasından seçilen örnekleme nüfusa uygulanan anketleri içeren Sosyoloji Derneği'ne yaptırılan araştırmada, çeşitli kuruluşlar tarafından uygulanan kamulaştırmaların aşağıdaki bazı sosyal sorunlara yol açtığı belirlenmiştir:

- Kamulaştırma bedeli alanlar, bu bedelin yeterli olmadığına inanmaktadırlar.
- Kamulaştırma bedellerinin bir bölümünün gecikme ile ödenmesi, maliklerin yatırım yapma kapasitelerini azaltırken, gelir kaybına uğramalarına yol açmaktadır.
- Alınan kamulaştırma bedelleri, özel bir mesleki beceri gerektirmeyen otomobil ticareti, toptancılık, konut ve arsa alımı, taksicilik, kamyonculuk, bakkal dükkânı gibi iş alanlarında ya da günlük tüketime harcanmaktadır.

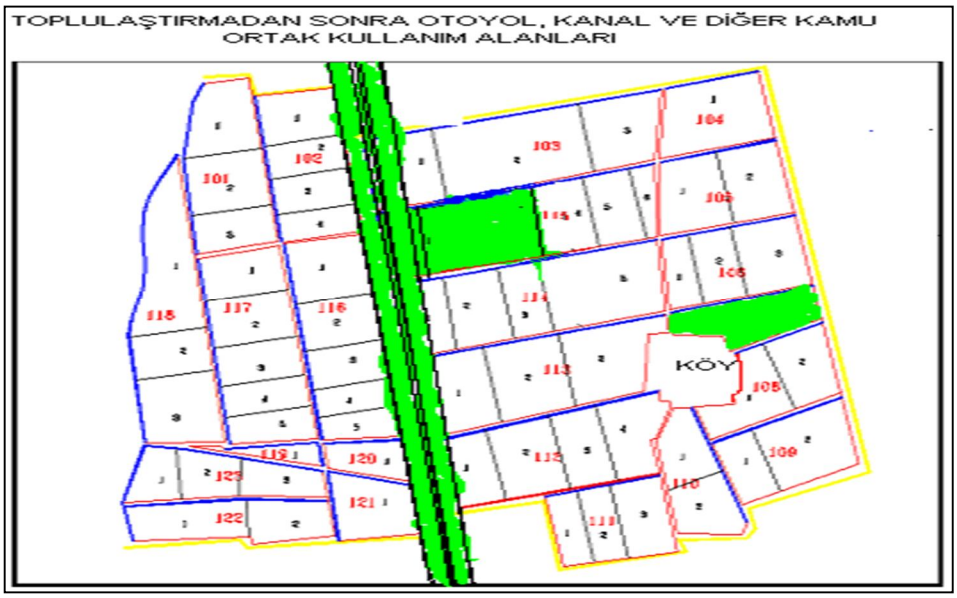
Netice itibarıyla tarımsal üretim dışında bilgi ve becerileri olmayan bu insanlarımızda büyük hayal kırıklığı, çaresizlik ve işsizlik hâkim olmaktadır (URL-3, 2013).Bu araştırmanın sonuçları ve yukarıdaki belirlemeler ışığında, kamulaştırma, yeniden yerleştirme ve istihdam yaratma süreçlerinde, hedef kitlenin sosyal, ekonomik ve kültürel yönlerden tanınması, üretim becerileri ve genel eğilimlerinin dikkate alınması ve tüm taraflar için zor alım sayılabilecek kamulaştırma yerine, daha katılımcı ve demokratik bir çözüm bulunması gereği ortaya çıkmıştır.

Belirtilen sorunların çözümü, sulama, toplulaştırma, karayolları ve diğer kamu yatırımlarında; yatırımların maliyetlerinin azaltılması, hızlandırılması adli vakaların azaltılması, kaynak israfının önlenmesi amacıyla kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması yapılmalıdır. Ayrıca bu yöntemle ihtiyaç duyulan köy veya kısmi bir alandaki kadastro parsellerin mülkiyet sınırları silinip, o yöredeki mevcut hazine arazilerinin, istenilen şeritvari güzergâha veya seçilen yerlere toplulaştırma çalışması yapılarak kaydırılabilir. Bu sayede, otoyol, bölünmüş yol, ana ulaşım yolları, demiryolları, ana sulama, drenaj kanalları, barajlar, göletler ve taşkın koruma alanları, arıtma tesisleri, enerji üretimine yönelik tesisler, kırsal alanda kamunun yapacağı fabrikalar, okullar, sportif tesisler, hava alanları, maden sahaları ile benzeri her türlü kamu yatırımları için alan temin edilebilir (Şekil 3.22) ve (Şekil 3.23).

Bu suretle, şeritvari güzergâha veya inşa edilmesi planlanan kamu tesisi üzerine isabet etmeyen Hazine arazilerinin, söz konusu amaçlar doğrultusunda kullanımlarının yolu açılarak, kamulaştırmaların önüne büyük ölçüde geçilebilir. Belirtilen şekilde kullanılması mümkün olan Hazine arazilerinin ilgili kuruluşlara sorulmadan satışları önlenerek, kamulaştırmalarda ve dolayısı ile maliyetlerde azalma sağlanabilir.



Şekil 3.22. Toplulaştırma sahasından geçen otoban yol ve maliye hazine arazilerin durumu(Kayaoğlu, 2005)



Şekil 3.23. Toplulaştırma sahasından geçen otoban yol ve maliye hazine arazilerin arazi toplulaştırma yaptıktan sonraki durumu (Kayaoğlu, 2005)

3.3.4.Almanya'dayapılan kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmasının incelenmesi

Batılı ülkelerdeki arazi düzenleme çalışmalarında, özellikle Almanya Federal Cumhuriyeti'nde hedeflere ulaşmada büyük başarı sağlanmış durumdadır. Almanya'da arazi toplulaştırma çalışmalarına çok önemli bir ödev ve uygulama çeşitliliği ilave edilmiştir. Kırsal mekâna ve yaşam doğrudan etkisi olmayacak ama ülke ya da bölgesel amaçlı yol, sulama, baraj vb. bayındırlık çalışmalarının toprak ihtiyacını karşılamak amacı ile kamulaştırma amaçlı arazi düzenleme çalışması yöntemi uygulaması yapılmaktadır (Erdi ve Erkan, 2008).

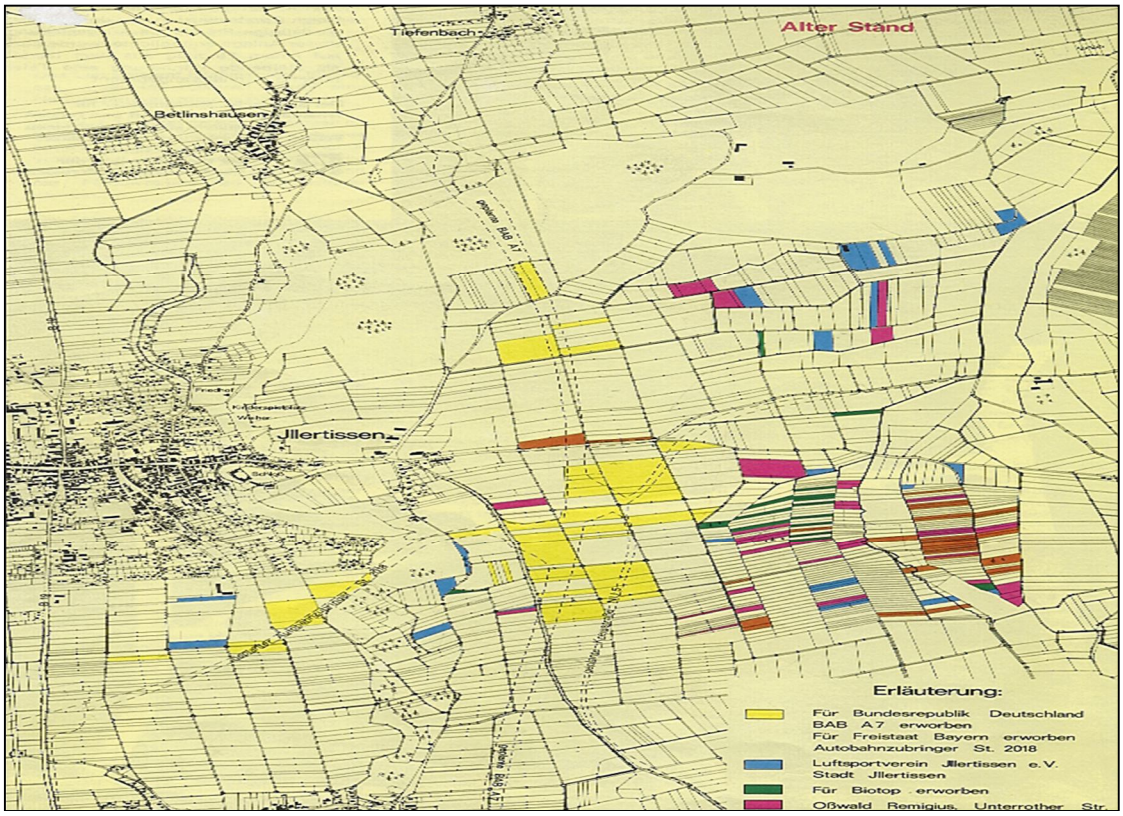
Almanya'da ilk çalışmalar 19. yüzyılın 60'lı ve 70'Ii yıllarında Ren Nehrinden Öder Nehrine kadar bir Prusya Su Yollan Sistemi için önemli çalışmalar yapılmıştır. 9 Temmuz 1886 günü yeni gemi ulaşımı kanallarının yapımı ve var olanlarının iyileştirilmesi ile ilgili kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanun, 1905'teki Öder Nehri inşaatının tamamlanması, I934'teki Turawa, 1935'teki Hohemvarte barajlarının yapılması ve nihayet 1936'daki Weser nehri inşaatının bitirilmesine yarayan ve önceden adı geçen özel yasal KAA toplulaştırmalarının temelini oluşturmuştur. 10 Ocak 1901'de Prusya Ulusal Hükümeti "İkinci Kanal Yasa Tasarısı" (Gemi Trafiği ve Ülke Tarımı ile İlgili Kanallar ve Nehir Yollarının Yapımına ve Tamamlanmasına Dair Kanun Tasarısı) için yeniden bir girişimde bulunmuştur(Weiss ve Yıldız, 2005).

Almanya'da bir otoyol ağının yasal gereksinimleri ve gelişimine ilişkin analizler yapılmış ve değerlendirilmiştir. Bu çerçevede kısa bir özet yapılırsa, Nasyonal Sosyalist Hükümet demiryolu ve karayolu arasındaki sözde anlaşmazlığı çözmek için Mayıs 1933'teuygun ön çalışmalara başlamıştır ve 27 Haziran 1933'te Yetkilendirme Kanunu ve Birlikte Hareket Kanunu yardımıyla bir, "Devlet Otoyolları" kurumu ile Alman Devlet Demiryollarının bir alt kurumunu tesis etme kanununu yürürlüğe koymuştur. Daha sonra arada çeşitli yasalar çıkartılmış ve 16 Haziran 1937 günlü Devlet Arazi Düzenlemesi (toplulaştırması) Tüzüğü (RGB1.1 S. 629).yürürlüğe konulmuştur. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Almanya Federal Cumhuriyeti Anayasası'nın istekleri doğrultusunda Devlet Arazi Düzenlemesi (Toplulaştırması) Tüzüğü'nden bugünkü kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması (KAAT) hukuku geliştirilmişi ve 1 Ocak 1954'te yürürlüğe konulmuştur. Kırsal bölgelerdeki taşınmazları konu alan mülkiyet, tasarruf ve kullanım ile ilgili kapsamlı yasal düzenlemeler 12 Ağustos 1905 günlü Yukarı ve Orta Öder Nehrinde Su Taşkınları, Bentler ve Derivasyon ile İlgili Önlemler Kanunu ile başlamıştır ve uygulamaya geçmişlerdir (Weiss ve Yıldız, 2005). (Şekil 3.24), (Şekil 3.25) ve (Şekil 3.26).

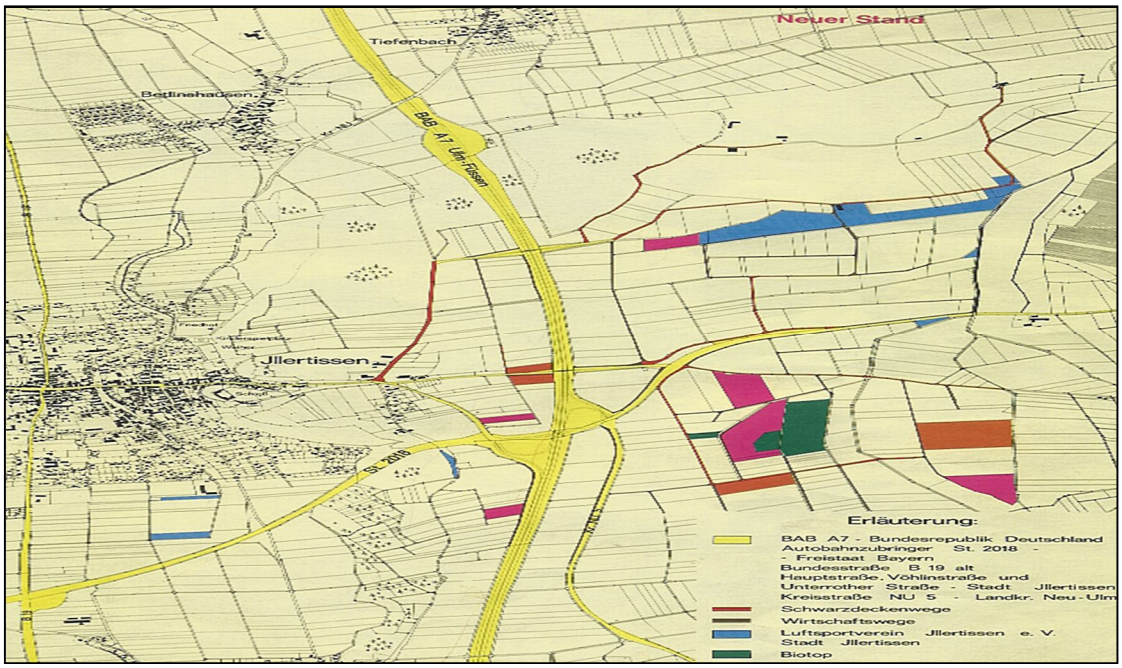
3.3.5. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmasının yapılma gerekçeleri

Tarımsal alt yapısını henüz tamamlayamamış ve kaynakları sınırlı Türkiye gibi ülkelerde tarımsal yatırımlarda maliyetin düşürülmesi ve modern tarım işletmeciliğe uygun alanlarının oluşturulmasında kamulaştırma amaçlı özel arazi toplulaştırmasının yeri ve önemi büyüktür. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması ile parsel içi iş verimi artarken işletme-parsel arasındaki taşıma uzaklığı azalmakta, artık parseller kalmamaktadır.

Ankara Konya Yüksek Hızlı Tren Güzergâhının ikiye hatta üçe böldüğü parsellerin ulaşım zorluklarına ve tarıma elverişli olmayan alanların oluşmasına neden olmuştur. Çiftçilerle yapılan anket çalışmalarında bir araziden ürünün işlenip kaldırılması esnasında her parçaya yedi ila on bir defa gidildiği tespit edilmiştir. Parçalanan her arazi için maliyet ve zaman kaybı ikiye katlanmaktadır. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren ve bölünmüş yollarda aralara tel örgü ve bariyerler inşa edildiği için parçalara ulaşım belirli yerlerden verilmektedir. Bu uygulamada yaşanan mevcut olumsuzlukları daha da derinleştirmektedir (Şekil 3.27).



Şekil 3.24. Almanya'da otoyol ve hava alanı amaçlı toplulaştırma çalışmasında projeleme öncesi durum (Ballı, 2005).



Şekil 3.25. Almanya'da otoyol ve hava alanı amaçlı toplulaştırma çalışmasında toplulaştırma projesinin uygulanmış durumu (Ballı, 2005).



Şekil 3.26. Almanya'da otoyol ve hava alanı amaçlı toplulaştırma çalışmasında toplulaştırma projesinin uygulanmış halinin uydu görüntüsü (Ballı, 2005).



Şekil 3.27. Ankara-Konya yüksek hızlı tren güzergâhı(URK-6, 2014)

Bayındırlık ve İskan Bakanı Faruk Özak, 12–04–2012 tarihinde yaptığı açıklamada "Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 2003 yılında başlatılan ve duble yol olarak bilinen bölünmüş yol yapımları için bugüne kadar 13 milyon 564 bin 892 metrekarelik arazi kamulaştırması yapıldığını, bu kamulaştırmalar için arazi sahiplerine 202 milyon 560 bin 154 TL`lik ödeme yapıldığını", kaydetmiştir. Kamulaştırma bedellerinin peşin ve nakden ödendiğini, kamulaştırma bedellerinin tamamlanması için 192 milyon TL`ye ihtiyaç bulunduğunu söylemiştir (URL-1, 2012).

Bursa Yenişehir Ovası Arazi Toplulaştırma Projesi DSİ tarafından yapılan Boğazköy barajından sulanması planlanmaktadır. Proje Karacali, Karaköy ve Menteşe köylerini içermektedir. Toplam proje sahası 16.561 dekardır. Proje dâhilinde 67 km. tarla içi yol planlanmıştır. Yollar 7 ve 9 metre platform tipte tasarlanmıştır. Yollar ve yol kenarındaki yüzey tahliye hendekleri için 635 dekar (da) kullanılmıştır. DSİ tarafından drenaj kanalları ve sulama kanalları için 387 da alan gerekmektedir. 655.751. TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % 21,10 dur. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. Kasım 1999'dan 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak 4.23 katsayısı bulunmuştur. Söz konusu sürece ilişkin hesaplar (Tablo 3.10) da görülmektedir.

Tablo 3.10. Bursa-Yenişehir Ovası arazi toplulaştırma projesi maliyet hesabı

Projenin Devlete Maliyeti(Kasım 1999 Birim Fiyatları ile)	655.751. TL x (1-0,211)	517.387.TL	
2004 dönüştürülen maliyet	655.751.TL x 4,23	2.773.826.TL	
2004 dönüştürülen tenzilatlı fiyatlarla maliyet	517.387.TL x 4.23	2.188.547.TL	1.250.598. Euro
2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet	2.773.826.TL / 1656.1	1.674.915.TL	957.094. Euro
2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet	2.188.547. TL / 1656,1	1.321.506.TL	755.147. Euro
2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet	2.188.547. TL / 1656,1	1.321.506.TL	755.147. Euro
İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 957 Euro, ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 755 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750. TL)			

Toplam proje sahası 16561 dekar ortak katılım payı 1023 da. Olarak hesaplanmıştır. Karacali köyü 6074 dekar, Karaköy 6388 da., Menteşe köyü 4099 da. Alan içermektedir.

Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi kamulaştırma bedeli 3 bin Tl arasında değişmektedir. 1023 x 3.000 = 3.069.000.TL (1.753.714 Euro) (kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır). Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 3 Milyon TL, projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 2,1 Milyon TL bedelin üzerindedir. Projenin mühendislik hizmetleri maliyet 67.099.TL dır. Toplam keşfin %10' una denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak; 67.099. TL x (1-0,211) x 4.23 = 223.940.TL. (127.966 Euro/ ha). Olarak hesaplanmıştır (Sert, 2005).

Aksaray, Karaman, Konya ve Niğde illerini kapsayan Konya Ovası Projesi (KOP) Bölgesi, yaklaşık 65 bin km^2'lik yüz ölçümüyle, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %8,3'ünü, 3 milyon ha tarım arazisi varlığı ile Türkiye tarım alanlarının yaklaşık %12'sini (2.889.500 ha), sulanan alanların %16'sını (865.059 ha) ve nadas alanlarının %21,8'ini (932.360 ha) oluşturmaktadır. KOP Bölgesi tarım alanlarının yaklaşık %30'unda sulu tarım (ruhsatsız kuyularla sulanan alanlar da dâhil), %70'inde (1.995.417 ha) kuru tarım yapılmaktadır (Anonymus, 2013).

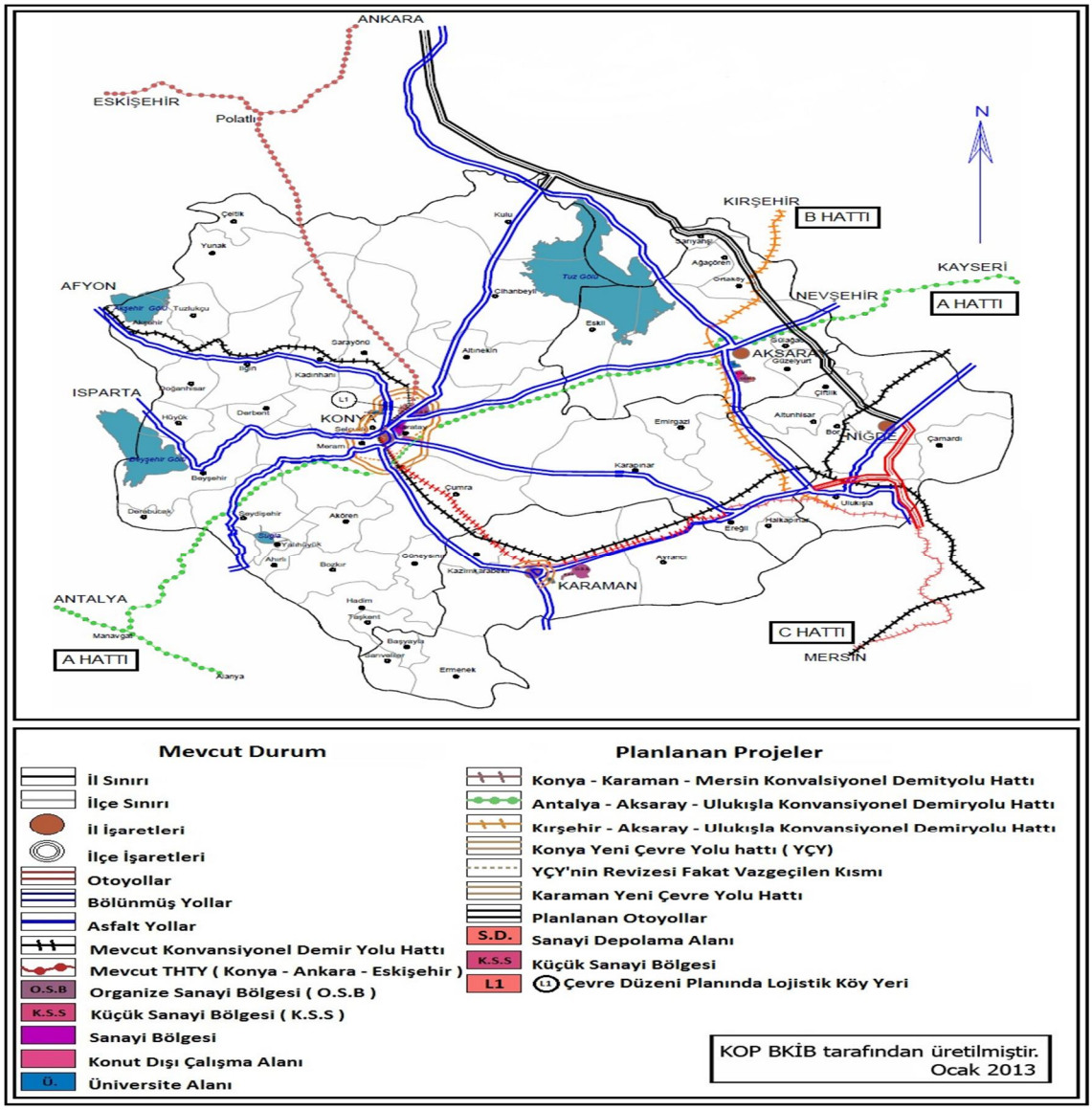
KOP Bölgesinde yapılacak olan ulaştırma yatırımları hayati öneme sahiptir. Bu cihetle yapılacak demiryolu yatırımlarının yaklaşık 783 km'sinin KOP bölgesinden geçmesi öngörülmektedir. Yatırım maliyetlerinin yüksekliği düşünüldüğünde Hazine parsellerinin uygulama sahalarına kaydırılması veya gerekli kanuni düzenlemeler ile oluşturulacak özel arazi toplulaştırma yöntemleri ile kamulaştırma bedellerinin en aza indirilmesi söz konusu demiryolları ile benzer yatırımların daha etkin ve daha hızlı bir şekilde hayata geçirilmesini temin ederek, ülke kalkınmasına önemli katkılar sağlayacaktır. KOP Bölgesi ülkemizin merkezinde olup karayolu ve demiryolu ulaşımında doğu-batı ve kuzey-güney bağlantıları açısından kavşak noktasıdır. Bölge'de bölünmüş yolların birkaç yıl içinde tamamlanmasıyla, otoyol ihtiyacı ortadan kalkacaktır. Ağırlıklı olarak hammadde ve mamul ürünler üreten bölge için demiryolu yatırımları daha öncelikli ve gereklidir. Turistik hareketlilik için de demiryollarının önemi her geçen gün artmaktadır. Bölge'de bu kapsamda, Konya-Karaman-Mersin demiryolu hattının iyileştirilmesi ve Mersin limanına kolay erişim ile Konya-Karaman Yüksek Hızlı Tren (YHT) hattının tamamlanmasına ilave olarak, etüt çalışması devam eden Kırşehir-Aksaray-Ulukışla Demiryolu Projesi ile Antalya-Konya-Aksaray-Nevşehir-Kayseri Demiryolu Projesi'nin hızlandırılarak yatırım programına alınması kritik öneme sahiptir.

Bu yatırımlar sayesinde Orta Anadolu'nun Mersin ve Antalya üzerinden Orta Doğu ve Afrika pazarlarına ve dünyaya kolay erişimi sağlanabilecek, sanayi, ticaret ve turizm faaliyetleri ve bunlarla ilişkili faaliyetler hızla gelişecektir. Antalya-Konya-Aksaray-Nevşehir-Kayseri demiryolu hattı (A Hattı), Kırşehir-Aksaray-Ulukışla demiryolu hattı (B Hattı), Konya-Karaman-Mersin demiryolu hattı (C Hattı), Konya Yeni Çevre Yolu (YÇY) ile birlikte Bölge için hayati öneme sahip yatırımlardır. Bu yatırımların, KOP Eylem Planı kapsamına alınarak hızlandırılması yönündeki çalışmalar devam etmektedir. Yeni ulaşım projelerinde, kamulaştırma yerine arazi toplulaştırması tercih edilmelidir (Anonymus, 2013).

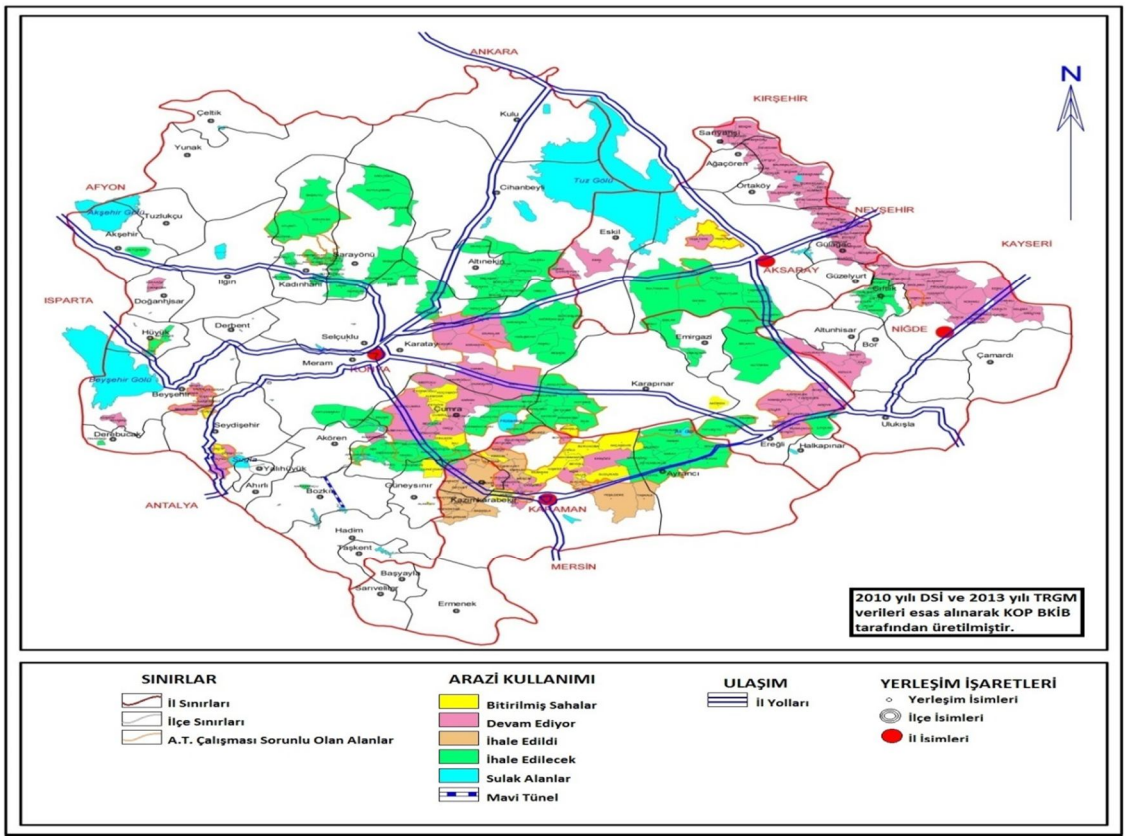
KOP Bölgesinde ulaşımda planlanan projeleri gösteren harita Şekil 3.28' de verilmiştir. Şekil 3.28'de görüleceği üzere Antalya-Konya-Aksaray-Nevşehir-Kayseri demiryolu hattının (A Hattı) 340 km'si, Kırşehir-Aksaray-Ulukışla demiryolu hattının (B Hattı) 179 km'si, Konya- Karaman-Mersin demiryolu hattının (C Hattı) 264 km'si olmak üzere toplamda 783 km'sinin KOP bölgesinden geçmesi öngörülmektedir. Demiryolu hatları boyunca 50 m genişliğindeki bir şeridin kamulaştırılması düşünüldüğünde, bu toplamda 39 milyon m^2'lik bir alana tekabül etmektedir. Ortalama kamulaştırma bedelinin 7 TL/m^2 olması mahalli bilirkişilerce öngörülmekte olup toplam kamulaştırma maliyetinin 270 milyon TL civarında olacağı tahmin edilmektedir.

Öte yandan TRGM tarafından KOP Bölgesinde yoğun bir arazi toplulaştırma programı yürütmektedir. Mevcut arazi toplulaştırma uygulama projeleri Şekil 3.29'de sunulmaktadır. Bu haritaya göre, A hattının 102, B hattının 76, C hattının ise 176 km'si ve toplamda 354 km'lik kısmı (120 milyon TL), KOP bölgesinde yürütülen ve yürütülecek arazi toplulaştırma sahaları içinde yer almaktadır. Söz konusu demiryolu projeleri, arazi toplulaştırma çalışmaları ile birlikte planlandığında; demiryolu hattı için gerekli olan alan, varsa düzenleme sahası içindeki hazine parsellerinden karşılanabilir. Altyapı yatırımları için gerekli olan arsaların arazi toplulaştırma neticesinde üretilebilmesi ile devletin birçok yatırımı kamulaştırma bedeli ödemeden gerçekleştirebilmesi mümkün olabilecektir. Bunun yanında ortaya çıkabilecek hukuki sorunlar önlenerek kamu yatırımlarının gecikmesinin önüne geçilebilecek, mevcut tarım işletmelerinin zaten küçük ve parçalı olan arazi yapısının tekrar parçalanması da önlenecektir. Arazi toplulaştırma çalışmalarının hızla yapıldığı bu yıllarda, karayolları, demiryolları vb. ulaştırma projelerinin, arazi toplulaştırma çalışmaları yapan kamu kurum ve kuruluşlar ile eşgüdüm içerisinde yürütülmesinin ülke ekonomisine katkıları büyük olacaktır.

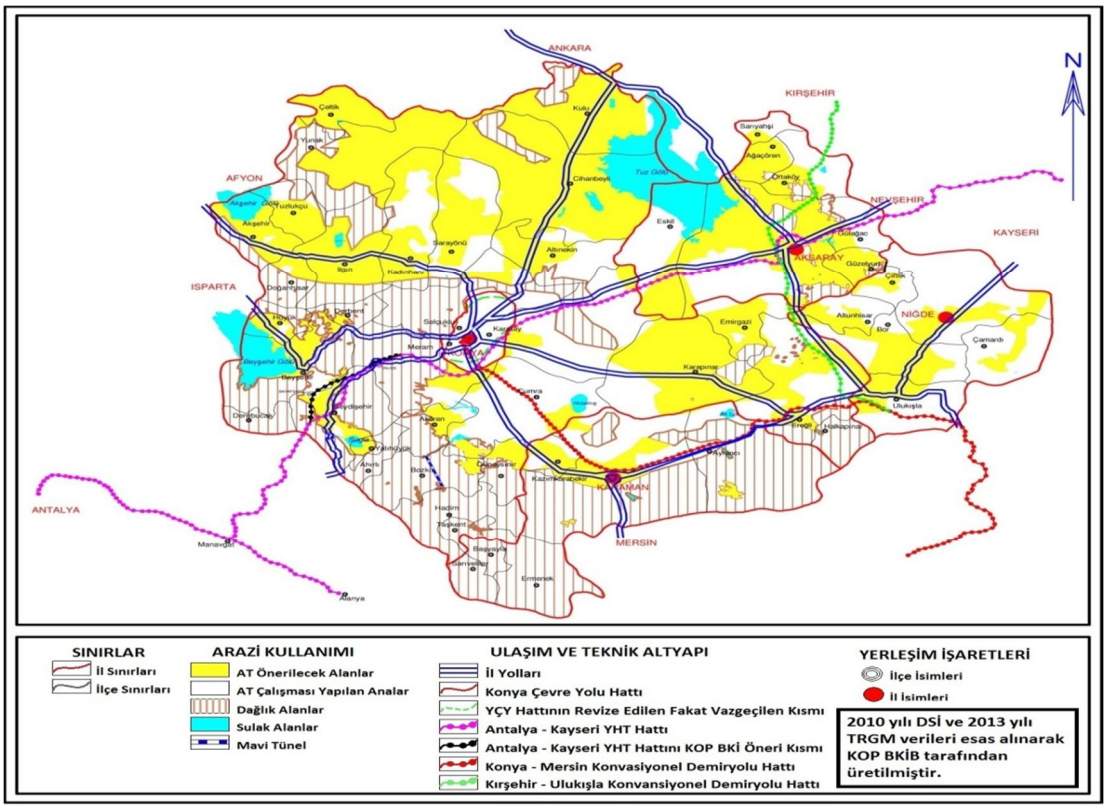
KOP Bölgesi'nde arazi toplulaştırma önerilen alanlar Şekil 3.30'da gösterilmiş olup; KOP İdaresi tarafından önerilen alanlar TRGM tarafından uygun görülerek arazi toplulaştırma kapsamına alınması halinde, Bölge'deki ulaştırma projeleri için yeni ve önemli bir durum ortaya çıkacaktır. Böylece, mevcut arazi toplulaştırma sahası içerisinde kalan 354 km'lik kısma ilave olarak, A, B ve C Hatlarından toplam 278 km kadar hat daha arazi toplulaştırma sahası içinde yer alacaktır. KOP bölgesinden geçen A, B ve C Hatlarının toplamda 632 km'si arazi toplulaştırma sahasında yer alacak; projelerin kamulaştırma giderlerinden yaklaşık %80 (216 milyon TL) tasarruf sağlanabilecektir (Anonymus, 2013).



Şekil 3.28. KOP Bölgesi ulaşım mevcut durumu ve planlanan projeler haritası,(KOP, 2013)



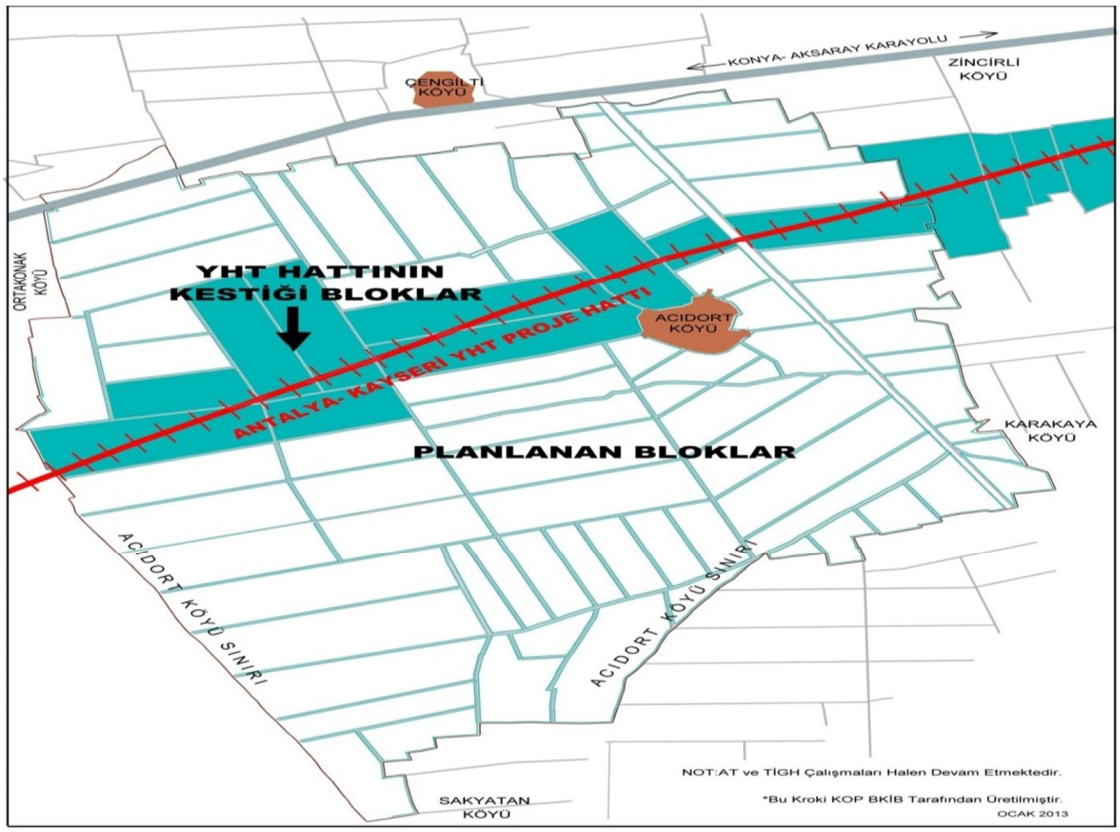
Şekil 3.29. KOP Bölgesi'nde TRGM'ce 1984-2012 yılları arasında yapılan AT çalışmaları,(KOP, 2013)



Şekil 3.30. KOP Bölgesi'nde AT önerilen alanlar,(KOP, 2013)

Arazi toplulaştırma sahalarından geçmekte olan demiryolu proje güzergâhları için de ileride kamulaştırma söz konusu olacağı ve hatların arazi toplulaştırma ile oluşturulacak blokları da keseceği şimdiden düşünülmeli ve tedbir alınmalıdır. Örneğin; Tescil olan Konya İli Karatay İlçesi Karakaya Köyü AT ve TİGH Proje Sahası'ndan geçmesi planlanan Antalya-Konya-Aksaray-Nevşehir-Kayseri demiryolu hattı projesi yeni oluşturulacak blokları kesmektedir (Şekil 3.31). Bu güzergâhın ihtiyacı olan araziler binlerce lira kamulaştırma bedeli önererek şahıslardan satın alınacaktır. Daha önce düzenlenmiş olan yüzlerce parsel tekrar parçalanarak tarıma ve ulaşımı elverişli olmayan büyüklü, küçüklü parsellere ayrılacaktır.

Son yıllarda can ve mal kayıplarına yol açan, taşkınlara neden olan Aksu Deresinde ıslahı kapsamında yapılacak olan arazi toplulaştırmasının öncelikli amacı ise, taşkından koruma ve arazi kullanım planının hazırlanmasıdır. Proje hazırlanması aşamasında, ekolojik dengelerde göz önünde bulundurulmuştur. İhale aşamasındaki, dere ıslahı için, çevresel etki değerlendirilmesi hazırlanmıştır (Sert ve ark., 2011).



Şekil 3.31. Antalya-Konya-Aksaray-Nevşehir-Kayseri demiryolu hattının Karatay-Karakaya köyü arazi toplulaştırma sahasından geçen projesi (KOP, 2013)

DSİ tarafından Antalya Aksu Deresi Islahı kapsamında yapılacak olan arazi toplulaştırmasının öncelikli amacı taşkından etkilenen tarım arazilerini ve doğayı korumaktır. Özellikle son yıllarda can ve mal kayıplarına yol açan, taşkınlara neden olan Aksu Deresi'nin 55 km güzergâhı ve yan derelerle beraber toplamda 72 km'lik güzergâhta şeritvari arazi toplulaştırma projesi uygulanacaktır. Proje hazırlanması aşamasında, ekolojik dengeler de göz önünde bulundurulmuştur. Proje sahasının en önemli yanı Aksu Deresini sağ ve sol sahilini içeren 55 kilometrelik bir proje olmasıdır. Arazi toplulaştırma tüm ova bazında yapılmaktadır. Oysa bu projede arazinin dere ıslahı kapsamında arazi edinimi ve çevresel etkilerinin en aza indirilmesi için mülkiyet sorununa yönelik tek çözümün arazi toplulaştırma olacağı net olarak görülmektedir (Şekil 3.32).

Aksu Deresi yeni yatağı 831,4 hektardır. Eski dere yatağı ile kesişen kısmı 446,3 hektardır. Dere ıslahı projesinin uygulanabilmesi için 385 hektarlık arazi edinimi gerekmektedir. Arazilerin yaklaşık rayiç bedelleri dekar başına 27.500.TL olduğu düşünülürse 3850 dekar x 27.500 TL/Dekar = 105.875.000 TL (60.500.000 Euro) kamulaştırma maliyeti oluşacaktır.

Arazi toplulaştırmanın mühendislik hizmetlerinin hektara maliyeti 450 TL/Hektardır.

13000 hektar x 450 = 5.850.000 TL (3.342.857. Euro)

Tarla içi yollar ve eski dere yataklarının doldurulması gibi kısmi hafriyat işleri yapılması gereken bloklar için hektara yaklaşık maliyet 850 TL/Hektardır.

Platform altında kalan ve taşınması gereken sera ve zeytinlikler toplamı 51,82 hektarlık alan için; hektara maliyet 18.000 TL/Hektardan, Hektarı= 932.760 TL (533.000. Euro)

Arazi Toplulaştırma, Tarla içi geliştirme ve seraların taşınmasının toplam maliyeti, Kamulaştırma maliyetinin %16,7'sine toplam inşaat maliyetinin % 5,5'una denk gelmektedir. Bunun yanında 385 hektarlık alanına gereksinim duyulacaktır. Arazi toplulaştırma sahası 13.000 hektar olduğundan, tahmini kesinti oranı, % 3 olarak hesaplanmıştır.

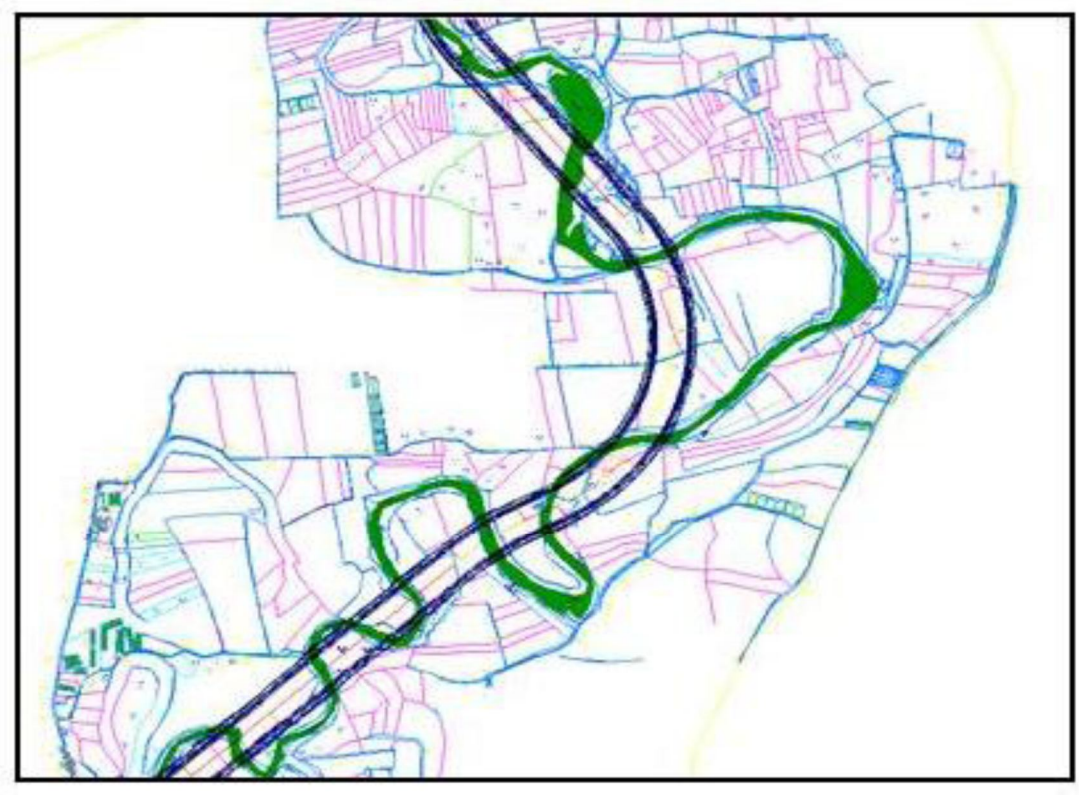
385 / 13.000 = 0,03

Tüzüğün 18(2) maddesinde "Hazırlanan proje alanı içeresindeki tescil harici suyolları, dere yatakları, azmaklar ve benzeri alanlar, eski kadastro yolları ve yol fazlalıkları toplulaştırmanın ilanı ile birlikte proje amacına uygun olarak proje idaresi

tarafından kullanılır. “denilmektedir ve yeni güzergâhtan çıkan topraklarla doldurup, tesviye edilmesi ile birlikte 315 hektar alan tarım amaçlı kullanılacaktır. Aksu deresinin kapatılacak eski dere yatağı güzergâhının tescil edilmesinden 315 hektar arazi kazanılacaktır. 385 hektarın 315’I hazineden karşılanmış olacağından sadece 70 hektar araziden kaynaklanan, kesinti oranı 70/ 13.000 = 0,0054 (Yaklaşık binde 6) civarında olacaktır (Sert ve ark., 2011).

Diğer bir önemli uygulamada DSİ Şanlıurfa Bölge Müdürlüğü kontrollüğünde, Türk-İsrail Hükümetleri arasında yapılan işbirliği çerçevesinde dış kredi teminiyle inşaatı devam eden Yaylak Ovası Sulama Projesi 18 322 hektar alanı kapsamaktadır. Nisan 2005 tarihinde tamamlanması hedeflenen proje, toplulaştırmadan kaynaklanan sorunlar nedeniyle halen tamamlanamamış olup, projedeki fiziki gerçekleşme % 96 seviyesindedir. Kasım 2005’de projenin tamamlanmasıyla 5624 aile projeden faydalanacak ve ekonomiye yıllık 36 milyon $ net gelir artışı sağlayacaktır.

Projenin uygulanmaması durumunda ise parsellerin %35’i susuz, %40’ı yolsuz kalmaktadır. Yaylak Ovası Sulama Projesi sahasında toplulaştırma projesiyle tüm parsellere su ulaştırılmış ve sulama şebekesinde % 35 tasarruf sağlamaktadır (Karakuş, 2005).



Şekil 3.32. Aksu Deresi eski ve yeni güzergâh,(Sert ve ark.,2011)

4. UYGULAMA

Bu uygulamada Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesinde konunun önemini ortaya koyabilmek için Yüksek Hızlı Tren hattının geçtiği sahada toplam 14680 ha alanda arazi toplulaştırması yapılarak elde edilmeye çalışılmıştır. Arazi toplulaştırma işlemleri Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre yapılmıştır.

4.1.1. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmanın uygulama alanı

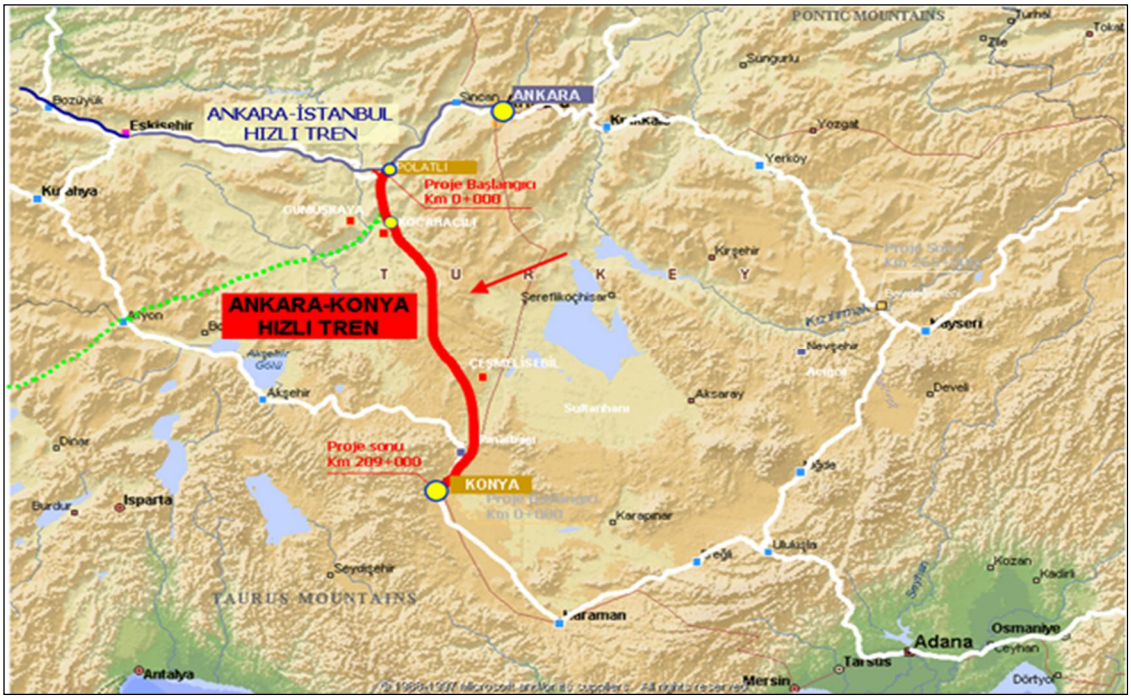
T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'nın ülkemizde hızlı tren yatırımlarını başlatmak amacıyla belirlediği hedef doğrultusunda Ankara-İstanbul Hızlı Tren ve Marmaray Projesi'nden sonra ülkemiz için önemli diğer proje Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi'dir. Nüfus, tarım ve sanayi açısından Türkiye'nin büyük şehirlerinden biri olan Konya bu proje ile Ankara'ya, İstanbul'a yakınlaşacaktır. Ankara-Eskişehir-Afyon koridorundan Ankara-Konya mevcut demiryolu 687 km, Ankara-Konya karayolu ise 258 km'dir. Ankara-Konya arasında demiryolu ile yapılan yolcu ve yük taşımacılığı uzun süre aldığından kara yolu taşımacılığı tercih edilmektedir. Bu nedenle Konya'nın Türkiye'nin en büyük üç kentine (İstanbul, Ankara, İzmir) daha kısa zamanda ulaşımını sağlayacak hızlı demiryolu ile bağlantısını gerçekleştirmek amacı ile Ankara-Konya demiryolu yapılması planlanmıştır. Ankara-Konya ve Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projelerinin tamamlanmasından sonra Ankara-Konya arasındaki 10 saat 30 dakikalık seyahat süresi 1 saat 15 dakikaya, İstanbul-Konya arasındaki 12 saat 25 dakikalık seyahat süresi ise 3 saat 30 dakikaya inecektir. Ankara-Konya yeni demiryolu bağlantısı proje ve mühendislik ihalesi 20.12.2004 tarihinde yapılmış, 12.01.2005 tarihinde yüklenici ile sözleşme imzalanmış ve 27.01.2005 tarihinde işe başlanmıştır. 30 Eylül 2005 tarihi itibari ile uygulama projeleri tamamlanmıştır. "Ankara-Konya Yeni Demiryolu Etüt Projesinin" yapıma çevrilmesi Ankara-Konya Hızlı Tren Projesinin 2005E010150 yeni proje numarasıyla yatırım programına alınması için 26.08.2005 tarih ve 2005/46 sayılı YPK kararı ve 31.08.2005 tarih ve 2005/9357 sayılı Bakanlar Kurulu kararı alınmıştır. Daha önce Eskişehir Ankara arasında yapılıp bitirilen yüksek hızlı tren projesine Ankara Polatlı İlçesinde birleşmiştir. Konya –Polatlı arasında yaklaşık 210 km lik bir güzergâhta çalışma yapılmıştır. Bu güzergâhta Selçuklu, Sarayönü, Kadınhanı ve Yunak İlçeleri bulunmaktadır (Şekil 4.1).

Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Projesi için gerekli olan arazilerin edinimi kamulaştırma yöntemiyle yapılmıştır. Bu çalışmada, kamulaştırma yöntemine göre arazi

edinilmesine alternatif olan kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yöntemi uygulanmıştır. Bu uygulamada Konya-Kadınhanı ilçesindeki Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesinde Yüksek Hızlı Tren hattı arazi toplulaştırması yapılarak elde edilmeye çalışılmıştır. Arazi toplulaştırma işlemleri Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre yapılmıştır. Konya-Kadınhanı ilçesindeki Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesinin istimlâk çalışmaları incelenmiş ve kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yöntemi ile karşılaştırılmıştır.

Kolukısa Mahallesi. Göllü Kilise adıyla bilinen oldukça eski bir yerleşim yeridir. II. Mahmut zamanında 1800'lü yıllarda Şam Türkmenlerinden olan Bozulusa bağlı Kolukısa aşireti tarafından kurulmuştur (Anonymus, 2007). 1973 yılında belediye olmuştur. Baratlı ve Mescit adında iki mahallesi vardır. Daha sonra 12.11.2012 yılında çıkartılan 6360 sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin sınırlarını, yetki ve sorumluluk alanlarını yeniden düzenleyen yasa ile mahalleye dönüşmüştür. Mahallede yaşayan insanların geçim kaynakları arasında tarım önemli bir yer tutmaktadır. Kurulan hayvancılık kooperatifi sayesinde büyükbaş hayvancılığı gelişmiştir. Salı günleri pazar kurulmaktadır. Mahallede,1 lise, 1 sağlık ocağı, 2 ilköğretim okulu ve 2 akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Mahallenin içme suyu şebekesi ve kanalizasyon şebekesi bulunmaktadır (URL-4, 2014).

Sarıkaya Mahallesi, Kadınhanı ilçesinin en kuzeydeki en uzak mahallesidir. Osmanlı İmparatorluğu zamanında 1800'lü yıllarda Doğu Anadolu bölgemizden gelen vatandaşlarımız tarafından kurulmuştur. Daha önceleri Yunak ilçesine bağlı iken 1975'te yapılan referandumla Kadınhanı'na bağlanmıştır. 2014 yerel seçimleri ile birlikte mahalle statüsünü alan Sarıkaya Köyü oldukça büyük bir yerleşim alanıdır. (Büyük bir köydür.) Mahallenin irili ufaklı birçok yaylası bulunmaktadır. En yakın yaylası Ali Bey Yaylasıdır. Bu yaylalar, Sarıkaya'ya yerleşenlerin kurdukları yerleşim alanlarıdır. Diğer yaylalar Baranlar Yaylası, Karagözler Yaylası en belirgin olanlarıdır. Bunun yanında birçok küçük yayla vardır. Köy düz bir alana sahiptir. Arazisi çoktur ancak verimsizdir. Günümüz koşullarında tek verimli bölgesi Sarıkaya ve Örnekköy arasındaki küçük bir alandır. Halkın geneli çiftçilikle geçimini sağlamaktadır. Ayrıca nakliyecilikte yapılmaktadır. Mahallede 100' e yakın kamyon mevcuttur. Mahallede iki adet İbadethane, bir Sağlık Ocağı, bir İlköğretim Okulu ve iki adet Köy Odası bulunmaktadır (URL-4,2014).



Şekil 4.1. Konya –Polatlı arasında yüksek hızlı tren güzergahı

4.1.1.1. Uygulama alanı ulaşım durumu

Sarıkaya ve Kolukısa Mahalleleri Konya-Kadınhanı-Polatlı-Ankara karayolu güzergâhlarındadır. Mahallelerden Kadınhanı ilçe merkezine düzenli olarak minibüs seferleri düzenlenmektedir. Kolukısa Mahallesinin yerleşim birimlerine uzaklığı ve yolun cinsi Tablo 4.1'de, Sarıkaya Mahallesinin yerleşim birimlerine uzaklığı ve yolun cinsi Tablo 4.2'de verilmiştir. Kolukısa Mahallesinin haritadaki durumu Şekil 4.2.'de, Sarıkaya Mahallesinin haritadaki durumu Şekil 4.3'de verilmiştir.

Tablo 4.1. Kolukısa Mahallesinin yerleşim birimlerine uzaklığı ve yolun cinsi

KOLUKISA MAHALLESİNİN YERLEŞİM BİRİMLERİNE UZAKLIĞI		
İL	İLÇE	MAHALLE
Konya	Kadınhanı	Sarıkaya
90 Km	35 Km	24 Km
Asfalt	Asfalt	Asfalt

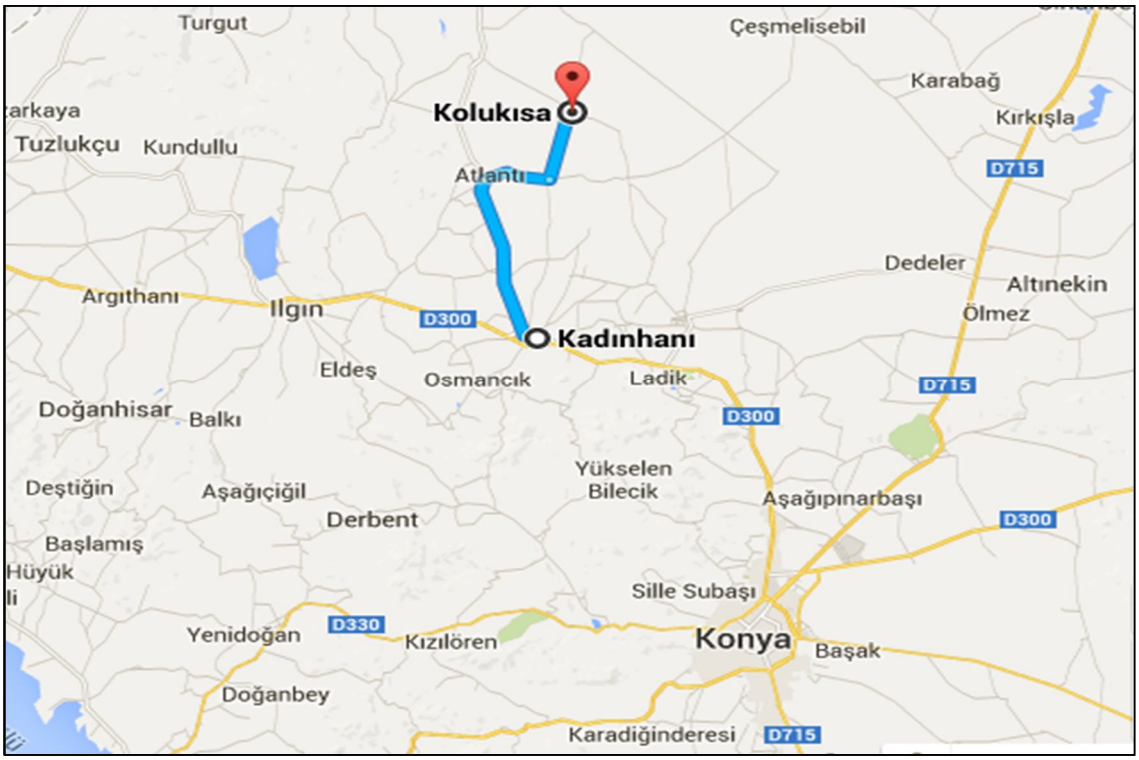
Tablo 4.2. Sarıkaya mahallesinin yerleşim birimlerine uzaklığı ve yolun cinsi

SARIKAYA MAHALLESİNİN YERLEŞİM BİRİMLERİNE UZAKLIĞI		
İL	İLÇE	MAHALLE
Konya	Kadınhanı	Kolukısa
120 Km	68 Km	24 Km
Asfalt	Asfalt	Asfalt

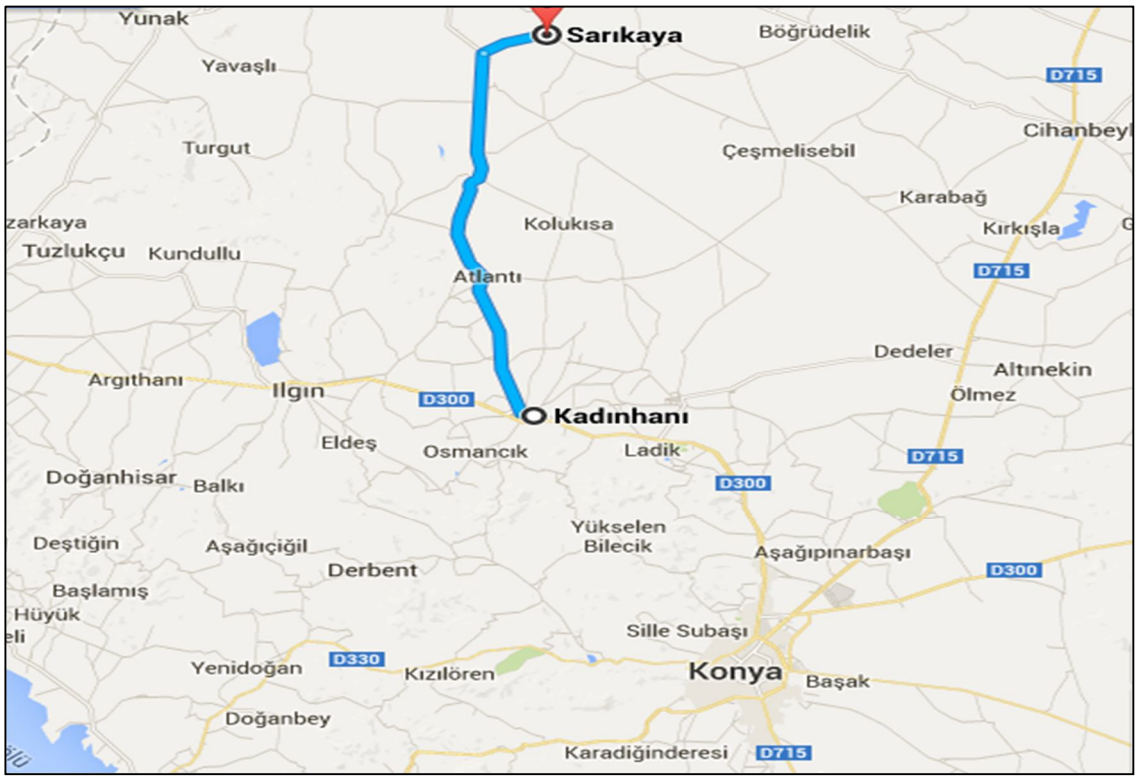
4.1.1.2. Uygulama alanının, beşeri coğrafya ve sosyo-ekonomik özellikleri

4.1.1.2.1. Nüfus bilgileri

Nüfus, sınırları belirli bir alanda yaşayan insan sayısıdır. Bu alan, Dünya'nın tamamı olabileceği gibi, ülke, il, ilçe, köy veya konut gibi daha dar bir alan da olabilmektedir (Aras ve Çalışkan, 2006).



Şekil 4.2. Kolukısa Mahallesinin ulaşım durumu (URL-6, 2014)



Şekil 4.3. Sarıkaya Mahallesinin ulaşım durumu (URL-6, 2014)

Nüfus, ülkelerin kalkınmasında, tanıtılmasında, doğal kaynakların işletilmesinde, üretim ve tüketim üzerinde son derece etkilidir. Nüfusun azlığı veya çokluğu, artışı, beslenmesi, eğitim seviyesi, ülkelerin gelişmesi ve bulunduğu bölgedeki etkinliği açısından son derece önemlidir (Atalay, 2001). Kolukısa Mahallesinin nüfus bilgileri Tablo 4.3' de, Sarıkaya Mahallesinin nüfus bilgileri Tablo 4.4'de verilmiştir.

Tablo 4.3. Kolukısa Mahallesinin nüfus bilgileri (URL-5)

KOLIKISA MAHALLESİ NÜFUS BİLGİLERİ					
YIL	ERKEK	YÜZDESİ	KADIN	YÜZDESİ	TOPLAM
2009	1475	%50,20	1508	%49.80	2983
2010	1382	%49.68	1400	%48.68	2782
2011	1334	%49.41	1366	%50,59	2700
2012	1328	%49.76	1341	%50,24	2669

Tablo 4.4.Sarıkaya Mahallesinin nüfus bilgileri (URL-5)

SARIKAYA MAHALLESİ NÜFUS BİLGİLERİ					
YIL	ERKEK	YÜZDESİ	KADIN	YÜZDESİ	TOPLAM
2000	401	%45.99	471	%54.01	872
2010	-		-		835
2011	309	%48.89	323	%50.11	632
2012	310	%49.92	311	%50.08	621

4.1.1.2.2. Tarımsal nüfus yoğunluğu ve toprak özellikleri

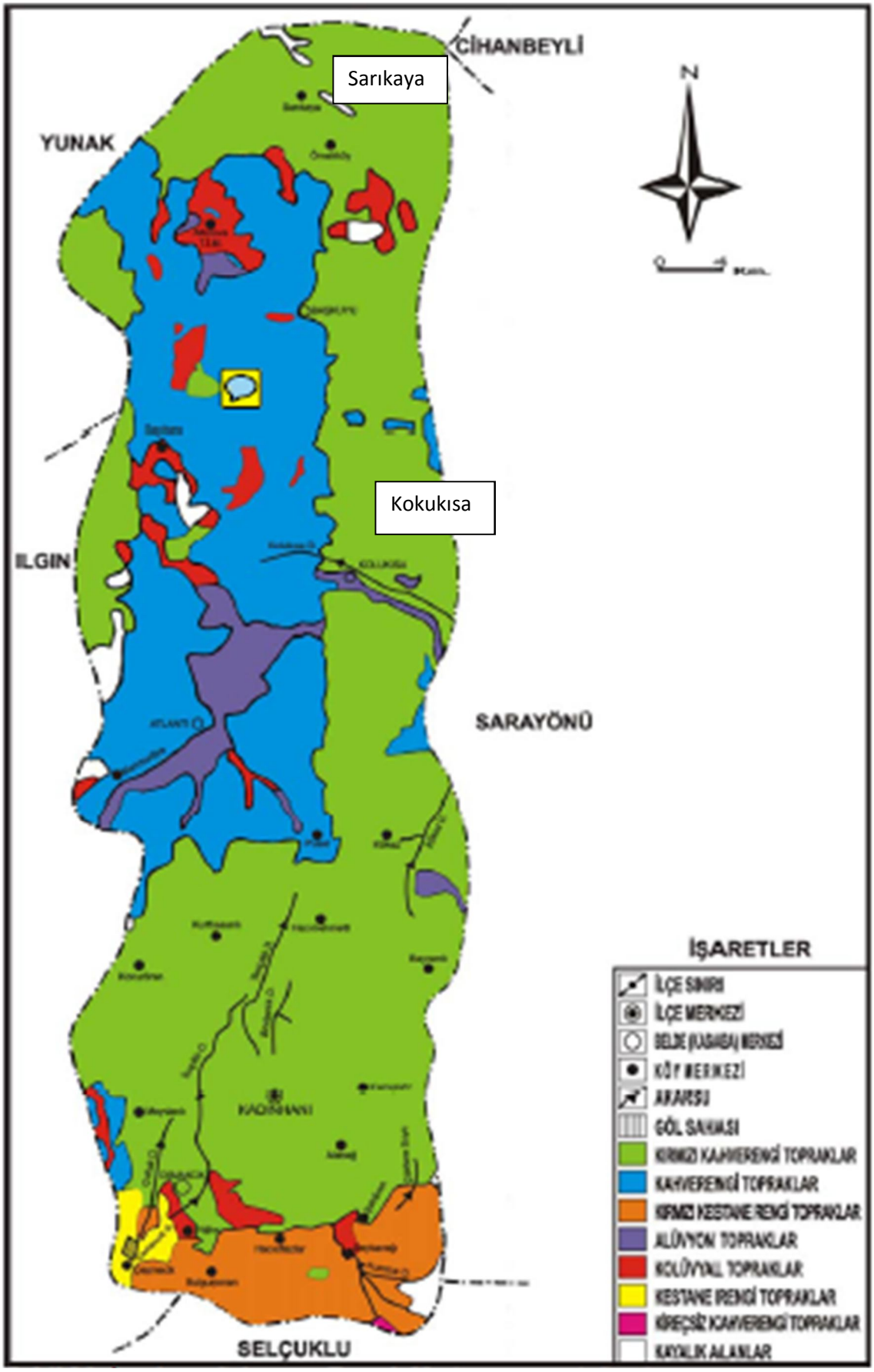
Uygulama alanı olan Kolukısa ve Sarıkaya mahalleleri tarımsal yoğunluğu incelendiğinde Kolukısa Mahallesinde km² ye yaklaşık 19 kişi, Sarıkaya Mahallesinde ise yaklaşık 5 kişi düşmektedir (Tablo 4.5).

Tablo 4.5. Kolukısa ve Sarıkaya mahallelerinin tarımsal nüfus yoğunluğu

Yerleşmenin Adı	Tarımla Uğraşan Nüfus	Tarım Alanı (Km²)	Tarımsal Nüfus Yoğunluğu (Kişi/ Km²)
Kolukısa Mahallesi	2669	142.227	18.77
Sarıkaya Mahallesi	621	120.120	5.17

Sarıkaya, Örnekköy çevresi kırmızı kahverengi topraklarla kaplıdır (Şekil 4.4). Sarıkaya-Pusat arasına çekilen hattın batı kesiminde ise yaygın olarak kahverengi topraklar görülür (Şekil 4.4). Yöredeki alüvyal topraklar, A ve C horizonuna sahip akarsu ve göl orijinli depozitlerin meydana getirdiği ve muhtelif zamanlarda gelen sedimantasyonun durumuna göre, profilinde çeşitli katlar bulunan genç ve derin topraklardır (Anonymus, 1992).

Kolukısa Deresi vadisi, Atlantı Kasabası'nın kuzeyi ve güneyi ve Kökez Köyü'nün güneydoğusu alüvyonlarla kaplıdır (Şekil 4.4). Alüvyon toprakların yüzeyi nemlidir ve organik madde bakımından zengindir. Bitki örtüsünden yoksun yüksek sahalardaki topraklar su erozyonuna uğramakta ve bunun sonucunda söz konusu alanlar, çıplak kayalık ve sığ topraklı sahalara dönüşmektedir (Aydın, 2007)



Şekil 4.4. Uygulama sahasının toprak haritası (Aydın, 2007)

4.1.1.2.3. Ürün çeşitliliği ve zirai faaliyetler

Uygulama alanı olan Kolukısa ve Sarıkaya mahallelerinin ekonomik faaliyetleri tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Uygulama alanındaki yaşayan insanların öncelikli geçim kaynağı tarımdır. Bu iki yerleşme de genelde yükseltinin az olduğu düz ovalık alanlarda kurulmuştur. Tarımsal faaliyetlerde kullanılan su, derin kuyulardan elde edilmektedir.

İnceleme sahasında tahıllardan başta buğday, arpa; baklagillerden nohut, kuru fasulye ve yeşil mercimek; endüstri bitkilerinden şekerpancarı, ayçiçeği, mısır, patates, kimyon haşhaş; yem bitkilerinden yonca, fiğ, yulaf ve azda olsa sebze ve meyve tarımı yapılmaktadır (Aydın, 2007).

Endüstri bitkileri içerisinde en fazla ekileni şeker pancarıdır. Bunu ayçiçeği ve mısır izler. Haşhaş üretimi çok düşük oranlardadır. Şeker pancarı küspesi hayvan yemi olarak kullanıldığından dolayı büyük baş besi ve ahır hayvancılığı gelişmiştir. İnceleme sahasında üretilen şeker pancarları, Ilgın Şeker Fabrikası tarafından alınıp, işlenmektedir. İnceleme sahasında son yıllarda mısır ve ay çiçeği üretimi önem kazanmaya başlamıştır. Bunun nedeni, söz konusu iki ürüne de devlet tarafından destekleme verilmesidir. 2000 yılında başlanan mısır tarımı, genelde hayvanların yeşil yem ihtiyacını karşılamak için silajlık mısır üretimi şeklinde yapılmaktadır. Bunun yanında, son yıllarda sulama imkânlarının azalmaya başlaması da etkili olmuştur. Birim alandan alınan verimin artmasında ise, kaliteli tohumluk kullanılması ve sulama etkilidir. İnceleme sahasında son yıllarda gözlemlenen, mısırın ekim alanlarının yerinin yavaş yavaş ay çiçeği tarımına bırakılmaya başlanmasıdır. Her iki mahallede de sebzecilik ve yem bitkileri tarım arazileri az olan ve büyükbaş hayvancılık yapan şahısların kendi ihtiyaçlarını karşılayacak miktarlarda yetiştirilmektedir.

4.1.1.2.4. Hayvancılık

Uygulama sahası ovalık olması nedeniyle genelde küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Bunun nedeni, bozkır bitki örtüsü ve su kaynaklarının sınırlı oluşudur. Küçükbaş hayvanlar içerisinde en fazla yetiştirileni koyundur. Koyunlar içerisinde en fazla besleneni ise Karaman Koyunu 'dur. Karaman koyundan başka, yününden yararlanmak için az miktarda da olsa merinos koyunu beslenmektedir. Büyükbaş

hayvancılık ise, mera hayvancılığı ve besi-ahır hayvancılığı şeklinde yapılmaktadır. Kurulan kooperatifler ve devlet desteği ile büyük baş besi ve ahır hayvancılığı geliştirilmeye çalışılmaktadır. İnceleme sahasında 2 tane süt birliği üyesi bulunmaktadır (Anonymus 2006-B). Büyükbaş hayvancılık, mera hayvancılığı, besi ve ahır hayvancılığı şeklinde yapılmakta, ancak, sahanın bitki örtüsünün genelde bozkır olması ve mera alanları verimsiz olduğu için mera hayvancılığının gelişimi düşük seviyede kalmaktadır. Bu nedenle devletçe besi ve ahır hayvancılığı desteklenmektedir. Bu doğrultuda teşvikler verilmekte, besi çiftlikleri oluşturulmakta ve soy ıslah çalışmaları yapılmaktadır.

4.1.2. Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren hattı kamulaştırma projesinin genel özellikleri, standartları ve yapılan çalışmalar.

Ankara-Konya yeni demiryolu bağlantısı proje ve mühendislik ihalesi 20.12.2004 tarihinde yapılmış, 12.01.2005 tarihinde yüklenici ile sözleşme imzalanmış ve 27.01.2005 tarihinde işe başlanmıştır. 30 Eylül 2005 tarihi itibari ile uygulama
projeleri tamamlanmıştır. Altyapının 2 ayrı kesimde ihale edilmesi ile ilgili hazırlıklara devam edilmiş ve 14-15 Aralık 2005 tarihinde ihale teklifleri alınmıştır.

Yer teslimini müteakip altyapı inşaatı süresi 10 ay olarak planlanmıştır. İnşaatın başlamasından 3 ay sonra üstyapı ihalesi yapılmıştır. Kamulaştırma projeleri 13.02.2007 tarihinde tescil edilmiş, Konya- Ankara yüksek hızlı tren hattının resmi açılışı 28 Ağustos 2011'de yapılmıştır.

Yukarıda özellikleri ortaya konan sahadan geçen Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Hattı projesinin genel özellikleri ve standartları Tablo 4.6' da verilmiştir.

Tablo 4.6.Kamulaştırma projesinin genel özellikleri ve standartları (Polatlı-Konya kesimi)

Hattın Uzunluğu	210 km
Hattın Özellikleri	Çift Hatlı, sinyalli, elektrikli
Proje Hızı	250 km/saat
Yolcu Treni Seyir Süresi	1 saat 15 dakika
Yük Treni Seyir Süresi	3 saat 40 dakika
Karayolundan Çekilecek Yolcu	%65
Karayolundan Çekilecek Yük	%15
Güzergâh Üzerindeki İl ve İlçeler	Ankara ili-Polatlı ilçesi
	Konya ili-Yunak ilçesi
	Konya ili-Kadınhanı ilçesi
	Konya ili-Selçuklu ilçesi

4.1.2.1. Kamulaştırma projesinde yapılan çalışmalar

4.1.2.1.1. Kamulaştırma güzergâhının belirlenmesi

Ankara-Konya Demiryolu (Polatlı-Konya kesimi) 1. aşama çalışmalarının yapılabilmesi amacı ile alternatifli koridor tespiti için 1/25000 ölçekli haritalar temin edilerek, haritalar üzerinde güzergâh plan profil çalışmaları yapılmıştır. Güzergâh koridor tespit çalışmalarında, hattın belirli altı bölgesinde alternatifli koridorlar için plan profil çalışmaları yapılmış ve bu koridorlar teknik ve ekonomik olarak karşılaştırılmıştır.

1- Öncelikle Polatlı ile Kocahacılı arasında dört adet güzergâh etüt edilmiş ve en kısa olan (18,5 km) güzergâh tercih edilmiştir.

2- Polatlı Devlet Üretme Çiftliği ile Çaybaşı arası güzergâh alternatifleri araştırılmış ve biraz uzun olmasına rağmen sunulan hat değil de maliyet yönünden daha ekonomik olan alternatif III en uygun koridor olarak belirlenmiştir.

3- Boyalı İle Başhüyük arası güzergâh alternatifleri incelendiğinde sunulan hattın hafriyat ve dolgu miktarı, Alternatif I' göre daha fazla olduğu tespit edilmiş ve daha kısa olan alternatif I en uygun koridor olarak belirlenmiştir.

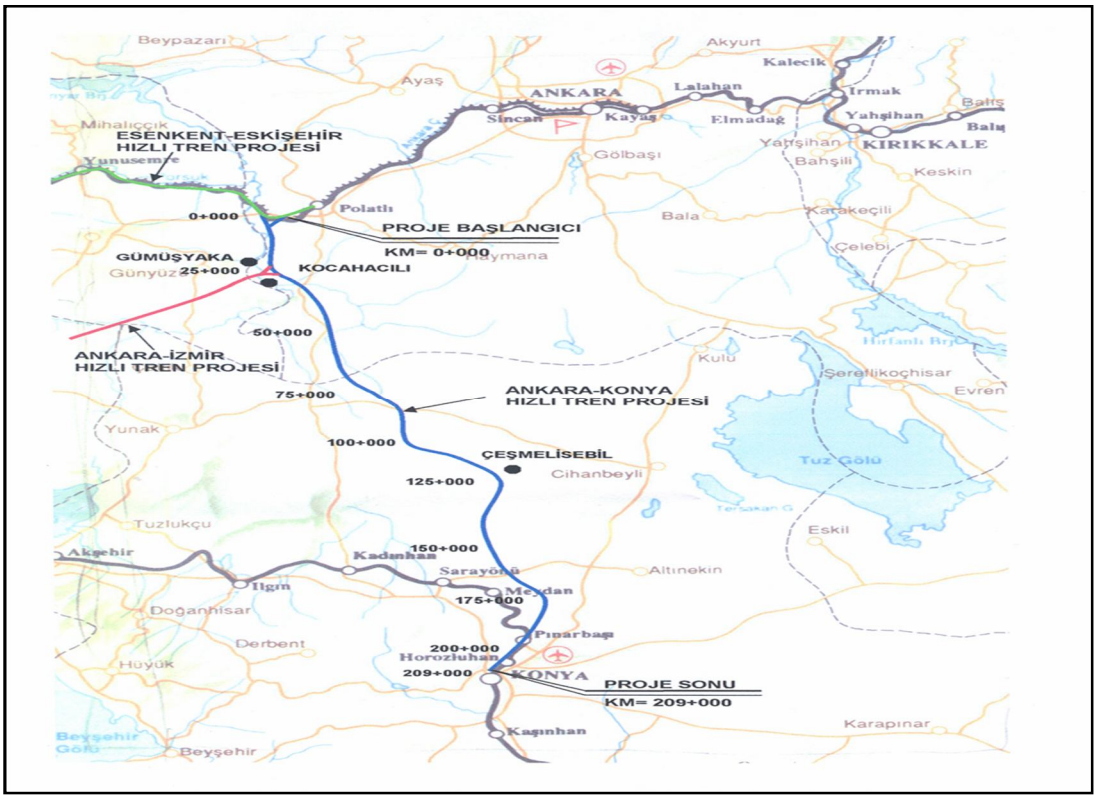
4- Çayırbaşı İle Boyalı - Kolukısa mevkii arası güzergâh dört alternatif şeklinde düşünülmüş ve alternatif IV en uygun koridor olarak belirlenmiştir.

5- Başhüyük ile Konya girişi (Yukarı Pınarbaşı) arası güzergâhı ise Başhüyük mevkiinden sonra sunulan hat km 141+000 güzergâh, Sarayönü tarafından gelerek güneye, Konya 'ya yönelen mevcut Afyon Konya demiryoluna yaklaşacak şekilde tek alternatif olarak düşünülmüştür

6- Güzergâh sonu (Konya tarafı) Konya şehir merkezinden geçen mevcut demiryolu, Afyon istikametinden gelip, Adana istikametinde devam etmektedir. Ankara Konya demiryolu (Polatlı Konya kesimi) de bu istasyonda sonlandırılmıştır (Şekil 4.5).

4.1.2.1.2. Kesin güzergâhın kamulaştırılması

Hâlihazırı biten güzergâhta şevli plana göre kamulaştırma sınırı tespit edilmiştir. Kamulaştırma genişliği her yerde sabit olmayıp güzergâha göre hattın sağında ve



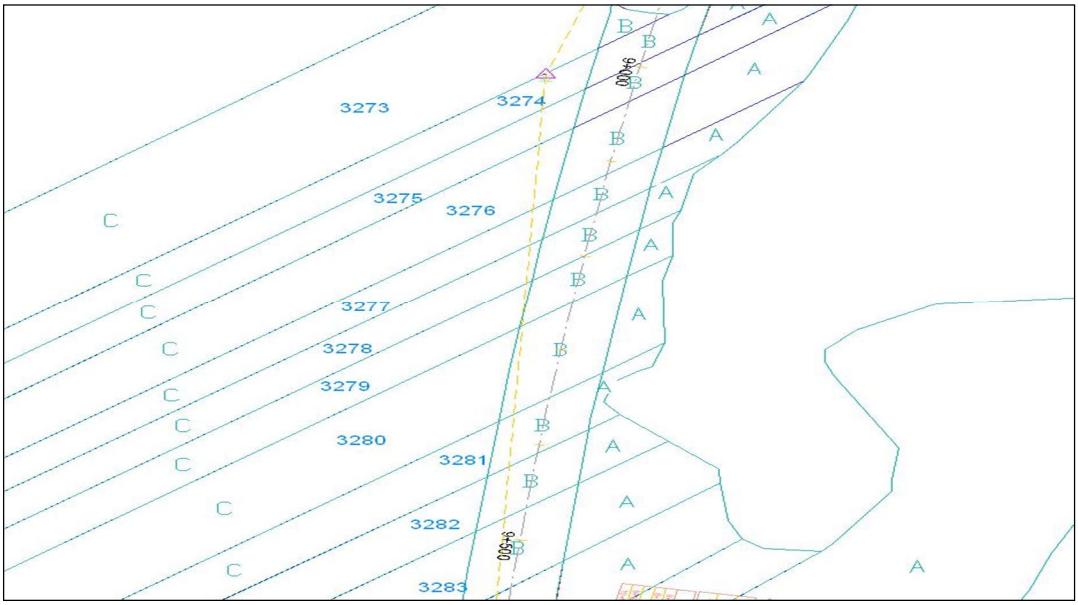
Şekil 4.5. Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren hattı kesin güzergâhı (Yılmaz, 2006)

solunda 25–30 m olacak şekilde belirlenmiştir. Kamulaştırma sınır haritaları TCDD ye gönderilmiş ve sınır kesinleştirilerek kamulaştırma bu sınıra göre yapılmıştır.

Kesinleşen kamulaştırma sınırına göre hatta giren köyler ve parseller belirlenmiştir. Bu parsellerin altlıkları Konya Kadastro İl Müdürlüklerinden temin edilmiştir. Altlıkların pek çoğu 5000 lik kadastral paftalar olup, grafik paftalarda mevcuttur. Grafik paftalarda öncelikle sayısallaştırma işlemi daha sonrada hâlihazır haritaya göre dönüşüm yapılmıştır. Parsellerde bir değişiklik olup olmadığı kadastrolarda belirlenmiştir. Tapu sicil müdürlüklerinden hatta giren parsellerin tapu kayıtları alınıp bilgisayar ortamına aktarılmıştır. Sayısallaştırılan paftalarda hatta giren parsellerin alanları çevrilmiştir.

Kamulaştırma sınırına göre km artış yönünde parsellerin hattın solunda kalan kısımları A, sağında kalanlar C ve hattın içinde kalıp kamulaştırılan kısım B, alanları belirlenip dengelenmiştir (Şekil 4.6).

Hattın kadastro ölçeğinde (1/5000 lik) rulo planları ve şevli planları(1/2000 lik) hazırlanmıştır. Parsellere ait beyannameler ve ölçü krokileri de hazırlanıp kadastro müdürlüklerine onaylanmak üzere gönderilmiştir. Onaylanan dosyalar Kadastro tarafından TCDD ye teslim edilmiştir (Yılmaz, 2006).



Şekil 4.6. Kamulaştırma sınırı ve A, B, C alanları

4.1.3. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma projeleri harita bilgileri

4.1.3.1. Kolukısa Mahallesi kamulaştırma projesi harita bilgileri

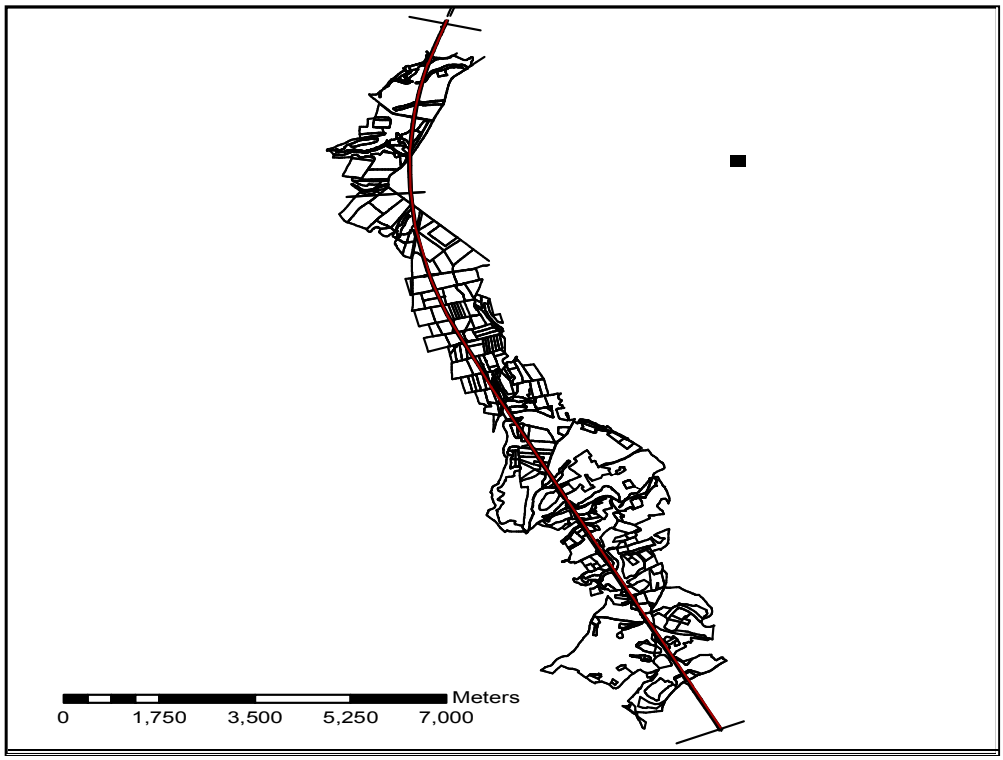
Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Projesi Kolukısa Mahallesi sınırlarının kuzeyinden 113+158,59 kilometresinden girip,115+699,35 kilometresinden çıkıp (2540,76 m) tekrar 116+874,24kilometresinden girip, 129+804,01 kilometresinin güneyinden çıkmaktadır(12929,77 m).Kadastro parsellerinin durumuna göre 40 m ile 75 m arasında değişiklik gösteren genişlikte ve toplam 15470,53 km uzunluğunda, şerit halinde projelendirilmiştir (Şekil4.7).Kamulaştırma güzergâhı toplam 14 adet 1/5000 ölçekli kadastro paftasına tekabül etmiştir. Kolukısa Mahallesinin kadastrosu kırsal alanda fotoğrametrik olarak yapılmıştır. Güzergâh toplam 88 adet kadastro parseli, 20 tanesi de tescil harici parsel olmak üzere toplam 108 adet parselin üzerinden geçmiştir. Bu kadastro parsellerinin 44 âdeti özel mülkiyet,44 âdeti de Mera ve Maliye Hazinesine aittir. Kamulaştırmaya tabii tutulan parsellerin alanları Tablo 4.7' de verilmiştir.

Kamulaştırmaya tabi tutulan şahıslara ait 44 kadastro parselinin 34 tanesi müstakil malikli, 10 tanesi de hisseli maliklidir. Toplam 71 kişi kamulaştırma işlemiyle muhatap olmuştur (Şekil 4.7).

Tablo 4.7. Kolukısa Mahallesinde kamulaştırmaya tabii tutulan parsellerin alanları

Parsel Türü	*Adedi*	*Mülkiyet(m²)*
Özel Mülkiyet	44	360229,81
Tescil Harici ve Taşlık	20	29429,94
Mera-Maliye Hazinesi	44	466946,64
Köy Tüzel Kişiliği	0	-
Toplam	108	856606,39

Kolukısa Mahallesinde kamulaştırmaya tabi tutulan kadastro parsellerinin 88 tanesinin 21 tanesinde (%24 ine tekabül etmektedir) tapu alanları ile hesaplanan alanlar arasında yanılma sınırını aşan farklılıklar tespit edilmiştir. Bu farklılıklar Konya Kadastro Müdürlüğü tarafından düzeltilmiştir. Yüksek Hızlı Tren Hattı üzerinden geçtiği 88 parselin 40 tanesini ikiye ayırmış, 48 tanesini de üçe ayırmış, 88 adet parsel 136 adet olmuştur. Bu parsellerden 19 tanesi tarıma elverişli olmayan geometrik şekillere ve 6000m²altında alanlara sahiptir.



Şekil 4.7. Kolukısa Mahallesi yüksek hızlı tren kamulaştırma güzergâh haritası

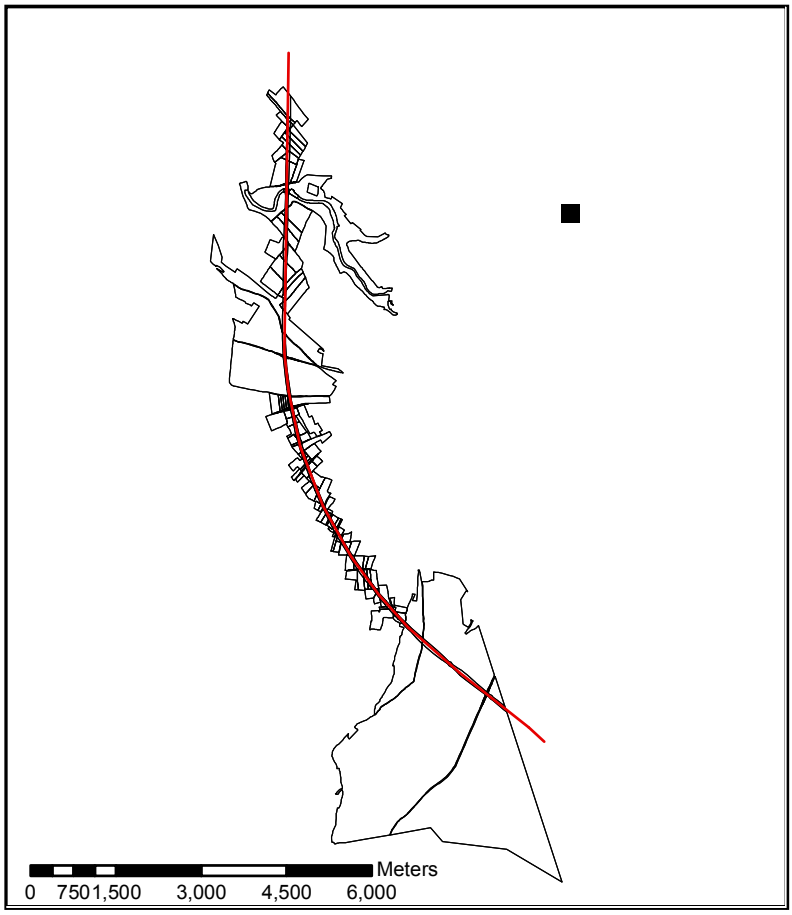
4.1.3.2. Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesi harita bilgileri

Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Projesi Sarıkaya Mahallesi sınırlarının kuzeyinden 88+762,33 kilometresinden girip, 101+0766,52kilometresinin güneyinden çıkmaktadır. Kadastro parsellerinin durumuna göre 40 m ile 75 m arasında değişiklik gösteren genişlikte ve toplam 12314,19 m uzunluğunda, şerit halinde projelendirilmiştir(Şekil 4.8). Kamulaştırma güzergâhı toplam 7 adet 1/5000 ölçekli kadastro paftasına tekabül etmiştir. Sarıkaya mahallesinin kadastrosu sayısal olarak yapılmıştır. Güzergâh toplam 96 adet kadastro parseli, 20 tanesi de tescil harici parsel olmak üzere toplam 116 adet parselin üzerinden geçmiştir. Kamulaştırmaya tabii tutulan parsellerin alanları Tablo 4.8' de verilmiştir.

Tablo 4.8. Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırılan parsellerin sayı ve alanları

Parsel Türü	*Adedi*	*Mülkiyet(m^2)*
Özel Mülkiyet	84	388370,99
Tescil Harici ve Taşlık	20	32757,72
Mera-Maliye Hazinesi	11	272557.42
Köy Tüzel Kişiliği	1	6006.49
Toplam	116	699692,62

Kamulaştırmaya tabi tutulan şahıslara ait 84 kadastro parselinin 58 tanesi müstakil malikli, 20 tanesi hisseli malikli bu hisseli parsellerden 7 adedi de verasete iştirak halindedir. Toplam 189 kişi kamulaştırma işlemiyle muhatap olmuştur(Şekil 4.8).Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırmaya tabi tutulan parsellerde alan hatası tespit edilmemiştir. Yüksek Hızlı Tren Hattı üzerinden geçtiği 116 parselin 52 tanesini ikiye ayırmış, 63 tanesini de üçe ayırmış, 1 tanesini de tamamen kamulaştırmıştır. 116 adet parsel 178 adet olmuştur. Bu parsellerden 31 tanesi tarıma elverişli olmayan geometrik şekillere ve 6000 m² altında alanlara sahiptir. Kamulaştırmaya tabi tutulan 116 parselin 6 adedi maliklerinin tespiti konusunda davalı durumdadır.



Şekil 4.8. Sarıkaya Mahallesi yüksek hızlı tren kamulaştırma güzergâh haritası

4.1.3.3. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde kamulaştırma bedelleri tespit işlemleri

4.1.3.3.1. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde kamulaştırma bedelleri tespit bilgileri

Kolukısa ve Sarıkaya mahallelerinde taşınmaz malların kıymet takdirleri idarenin 15.06.2006 tarih ve 16/142 sayılı kamu yararı kararı ile her parsel için ayrı ayrı tanzim edilmiş olsa da mahalle için şahıs arazilerinin tamamına m² birim fiyatları aynı takdir edilmiştir. Tescil harici yerlerden elde edilen Kolukısa ve Sarıkaya Mahallesi tüzel kişiliklerine tapusu çıkarılan parseller ile Maliye Hazine arazileri ve mera alanlarına ayrı fiyat takdiri yapılmıştır. Fiyat takdir komisyonu fiyat takdiri yaparken aşağıdaki hususları tespit etmiş ve bu bilgiler ışığında kamulaştırma bedellerini belirlemiştir.

a. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her bir unsurun ayrı ayrı değere etkisi incelenmiş buna göre;

Arazinin değerini artıran olumlu faktörler; (arazi varlığı içinde tarım arazisi varlığının payının yüksek düzeyde olması, kırsal nüfusun payının yüksek olması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede kırsal kesimde yaşama ve çalışma arzusunun olması, arazilerde önemli ölçüde taşlık ve kayalık sorununun olmaması, erozyon riskinin düşüklüğü, arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek olması, arazinin düz olması)

Arazi değerini olumsuz etkileyen faktörler;(verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığının yaygın olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca arazinin karayolu ve il, ilçe, belde ve köy merkezlerine uzaklığı, arazilerde önemli taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun olması göz önünde bulundurulmuştur.

b. Kamulaştırma güzergahındaki parsellerin Vergi Beyanı bedelleri sorgulanmış ve 2006-2007 genel beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,02 TL/ m^2'tespit edilmiştir.

c. Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri olup olmadığı araştırılmış ve olmadığı tespit edilmiştir.

d. Taşınmazların kamulaştırma tarihindeki kullanım biçimi ve yıllık ortalama net geliri belirlenmeye çalışılmıştır. Araziler kuru tarım arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak buğday-arpa münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

e. Taşınmazın bulunduğu çevrede geçerli kapitalizasyon faiz oranı (%) hesaplanmış ve Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi güzergahının Kolukısa, Sarıkaya Mahalleleri ve çevresi için kapitalizasyon oranı kuru arazilerde % 5,69 olarak saptanmıştır. Taşınmazın a bendinde sıralanan bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın % 5,00 olarak alınması yeterli olacağı kanaatine varılmıştır.

Fiyat takdir komisyonu Kolukısa Mahallesi arazilerinin değerlerini maliklerine göre ayrı ayrı değerlendirmiştir. Bu değerlemeye göre şahıslara ait arazilerin m² bedelini 0,6646 TL, Maliye Hazinesi, Mera alanları ve Köy Tüzel Kişiliğine ait arazilerin değerini de m² si 0,3524 TL olarak belirlemiştir. Şahıslara ait parsellerin bazılarının (Kriterler tespit edilemedi) arta kalan kısımlarının değer kayıplarını göz önünde bulundurarak kamulaştırma bedeli ödenmiştir.

Aynı takdir komisyonu Sarıkaya Mahallesi arazilerinin değerlerini maliklerine göre ayrı ayrı değerlendirmiştir. Bu değerlemeye göre şahıslara ait arazilerin m² bedelini 0,76321 TL, Maliye Hazinesi, Mera alanları ve Köy Tüzel Kişiliğine ait arazilerin değerini de m² si 0,376321 TL olarak belirlemiştir.

f. Fiyat Takdir Komisyonu bedelin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif unsurları arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alındığı ve burada tekrar edilmesi ikilemeye neden olacağı için değerlemede dikkate almamıştır.

g. Komisyon son olarak kamulaştırma bedelinin toplamını TL olarak(kamulaştırılan malın 2942 Sayılı Kanunun 11. ve 12. maddesi hükümleri çerçevesinde takdir edilen toplam bedeli (arta kalan kısımda oluşan değer kayıpları dahil) takdir etmiştir.

4.1.3.3.2. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde vatandaşlara ödenen kamulaştırma bedelleri

Kolukısa Mahallesinde kamulaştırmaya tabi tutulan şahıs parsellerinin parsel noları, tapu alanları, kamulaştırılan miktarları, kamulaştırma bedelleri, değer arışları ve toplam ödenen miktarları EK 1'de veriliştir.

Kolukısa Mahallesinde Mera, Hazine Köy Tüzel Kişiliğine ve özel şahıslara ait kamulaştırılan alanların kamulaştırma miktarları ve bedelleri verilmiştir (Tablo 4.9).

Tablo 4.9. Kolukısa Mahallesinde mera, maliye hazinesi, köy tüzel kişiliğine ve özel şahıslara ödenecek toplam bedeller

S. No	Maliki	Toplam alan	M² Fiyatı	Kam. Bedeli	Değer Artışı	Toplam Miktar
1	Mera- Maliye Haz.	464367,20	0,35	162528,52	0	162528,52
2	Köy Tüz.Kişiliği	29603,17	0,35	10361,11	0	10361,11
3	Özel şahıslar	377218,86	-----	251558,22	55406,53	306394,75
	TOPLAM	871189,23				479284,39

Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırmaya tabi tutulan şahıs parsellerinin parsel noları, tapu alanları, kamulaştırılan miktarları, kamulaştırma bedelleri, değer arışları ve toplam ödenecek miktarları EK 2'de veriliştir.

Sarıkaya Mahallesinde Mera, Hazine ve Köy Tüzel Kişiliğine ait kamulaştırılan alanların kamulaştırma miktarları ve bedelleri Tablo 4.10'da verilmiştir.

Tablo 4.10. Sarıkaya Mahallesinde mera, hazine Köy, Tüzel Kişiliğine ve özel şahıslara ödenecek kamulaştırma bedellerinin toplamı

S.No	Maliki	Toplam alan	M² Fiyatı	Kam. Bedeli	Değer Artışı	Toplam Miktar
1	Mera- Maliye Haz.	272557.42	0,76321	208018,55	0	208018,55
2	Köy Tüz. Kişiliği	38880,33	0,76321	29673,86	1155,92	30829,78
3	Özel Kişiler	436612,85	0,76321	328968,13	47351,62	376330,72
	TOPLAM	742443,20				615179,05

4.1.3.3.3. Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesinde kamulaştırma bedellerine itiraz durumları

Devlet Demiryolları, Kolukısa Mahallesinde kamulaştırmaya tabi tutulan 44 parselin 38 tanesi uzlaşmaya gelmedikleri için 2942 sayılı kamulaştırma kanunun 27 maddesine göre 6.11.2006 tarihinde Kadınhanı Asliye Hukuk Mahkemesine acele kamulaştırma için dava açmıştır. Dava açılma oranı %86'ya tekabül etmektedir. Devlet Demiryolları aynı parsellere 6.7.2007 tarihinde de kamulaştırma tespit ve tescil davası açmıştır.

Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırmaya tabi tutulan 84 parselin 82 tanesi uzlaşmaya gelmedikleri için 2942 sayılı kamulaştırma kanunun 27 maddesine göre 21.9.2007 tarihinde Kadınhanı Asliye Hukuk Mahkemesine acele kamulaştırma için dava açılmıştır. Dava açılma oranı %98'e tekabül etmektedir. Devlet Demiryolları aynı parsellere 29.1.2008 tarihinde de kamulaştırma tespit ve tescil davası açmıştır.

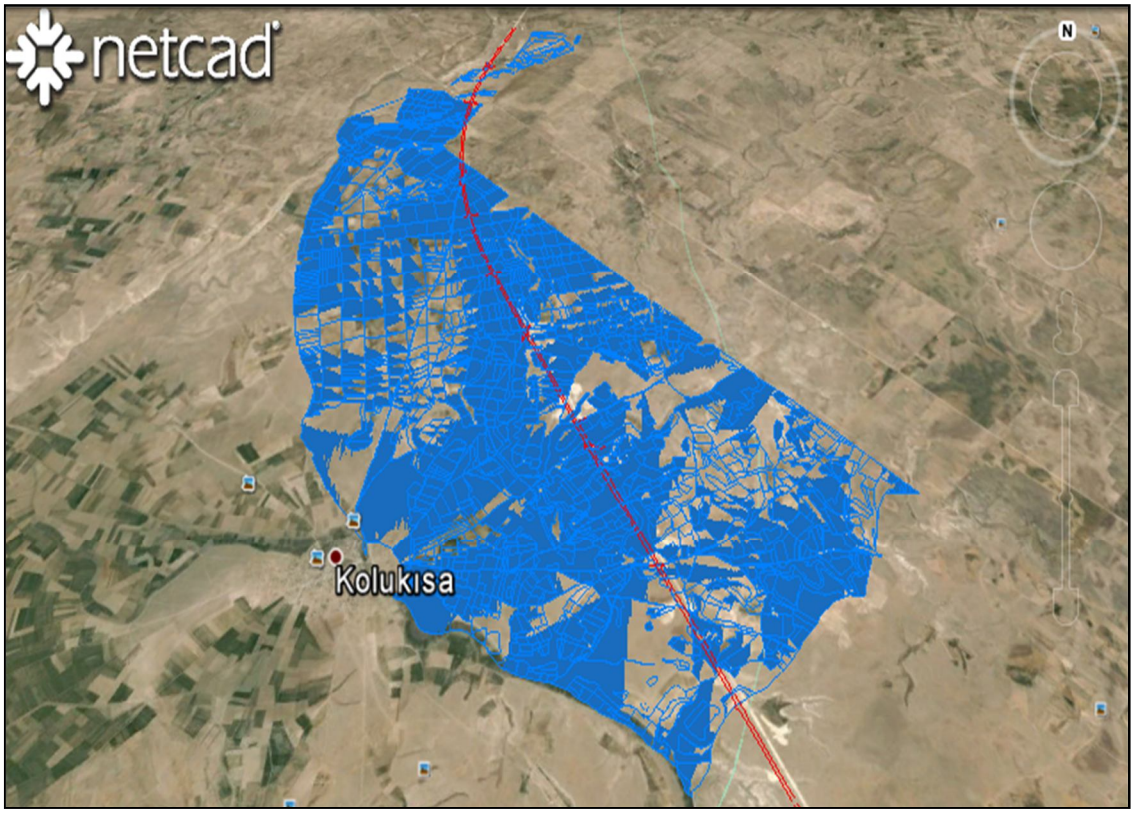
4.1.4. Uygulama alanının arazi toplulaştırma proje bilgileri

Uygulama alanlarından Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde Yüksek Hızlı Tren güzergâhını kapsayan iki farklı büyüklükte alan seçilmesine dikkat edilerek arazi toplulaştırma sınırı belirlenmeye çalışılmıştır. İlk etapta Kolıkısa Mahallesinde yaklaşık 10000 hektarlık, Sarıkaya Mahallesin dede 5000 hektarlık bir alanda çalışma yapılarak iki farklı büyüklükteki alanın ortak tesislere katılım oranına(Yüksek Hızlı Tren Yol güzergâhı ve tarla içi yollar) etkileri görülmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda KAAT yöntemi kamulaştırma yöntemine göre avantajlarını göstermek için projeler maliyet ve süre yönünden karşılaştırılmıştır.

4.1.4.1. Kolukısa Mahallesinde düzenleme sahası içinde kalan kadastro kayıtları bilgileri

Kolukısa Mahallesinde düzenleme sınırını geçirebilmek için Kadınhanı Kadastro Şefliğinden 1/5000 ölçekli standart topoğrafik kadastral yedi adet pafta temin edilmiş ve bu paftalar Yüksek Hızlı Tren güzergâhını kapsayacak ve yaklaşık 10000 hektar alan olacak şekilde sayısallaştırılmıştır. Sayısallaştırılan paftalar daha sonra birleştirilerek bir bütün haline getirilmiş, alanı çevrilerek 90.231.127 m² bir alan olduğu ve yeter büyüklükte bir saha olduğu kanaatine varılmıştır. Daha sonra düzenleme sahası içinde kalan kadastro parsellerinin ada parsel numaraları ve sayıları tespit edilmiştir. Kolukısa Mahallesi Düzenleme sahası (şekil 4.9)' da görülmektedir.

Düzenlemeye giren 1461 adet kadastro parseli olduğu görülmüştür. Düzenleme sahası olarak seçilen alanda 941 adet işletme vardır. İşletme başına 1,55 parsel düşmektedir. Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin malik durumları ve yüzdeleri Tablo 4.11'de verilmiştir. Düzenleme sahasındaki kadastro parsellerin alanlarına göre dağılımları ve yüzdeleri Tablo 4.12'de verilmiştir. Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin hisselik durumları ve yüzdeleri Tablo 4.13'de verilmiştir.



Şekil 4.9. Kolukısa Mahallesi arazi düzenleme sahası

Tablo 4.11. Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin malik durumları ve yüzdeleri

Malikleri	Adet	%
Özel Mülkiyet	810	55,44
Maliye Hazinesi	190	13,00
Mera	460	31,49
Köy tüzel kişiliği	1	0,07
TOPLAM	1461	100

Tablo 4.12. Kolukısa Mahallesi kadastro parsellerin alanlarına göre dağılımları ve yüzdeleri

Parsel Büyüklüğü	0-5000	5001-1000	10001-20000	20001-50000	50001-100000	100001-200000	200001 Üstü
Parsel Adedi	92	102	238	576	259	136	58
Yüzdesi	6.30	6.98	16.29	39.42	17.73	9.31	3.97

Tablo 4.13. Kolukısa Mahallesi hisseli parsel sayıları ve yüzdeleri

Hisse sayısı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	13
Parsel Adedi	1271	59	36	32	14	14	21	3	6	3	2
Yüzdesi	86,99	4.04	2.46	2.19	0.96	0.96	1.44	0.21	0.41	0.21	0.13

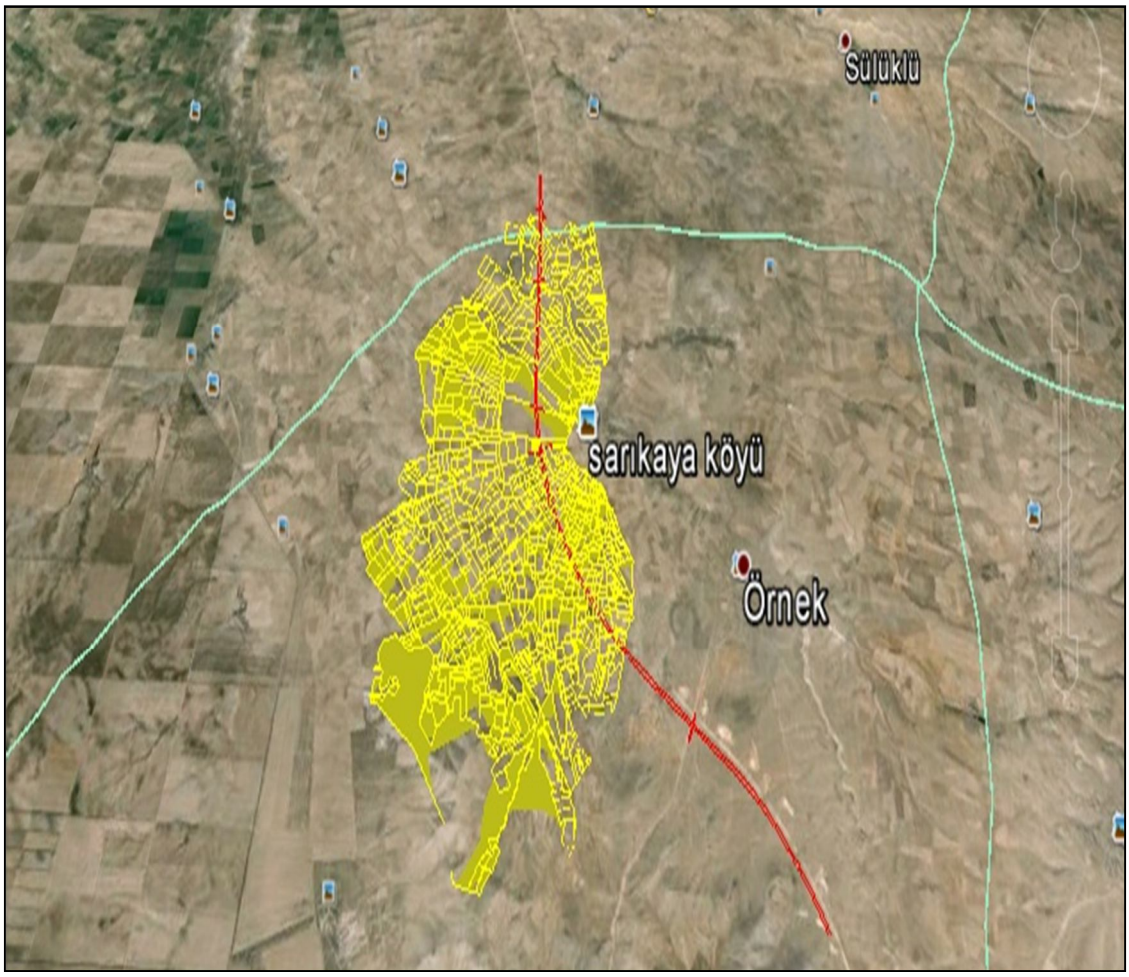
Arazi düzenleme sahasındaki 1461 kadastro parselinin tapu alanları ile paftalardan sayısallaştırarak elde edilen alanlar karşılaştırılmış ve yanılma payını aşan 253 adet parsele rastlanmıştır. Bu parsellerin alanları düzenlemeye sayısallaştırmadan elde edilen koordinatlarla hesaplanan alanlar kullanılmıştır.

4.1.4.2. Sarıkaya Mahallesinde düzenleme sahası içinde kalan kadastro kayıtları bilgileri

Sarıkaya Mahallesinde düzenleme sınırını geçirebilmek için Kadınhanı Kadastro Şefliğinden 1/5000 ölçekli standart topoğrafik kadastral yedi adet pafta temin edilmiş ve

bu paftalar Yüksek Hızlı Tren güzergâhını kapsayacak ve yaklaşık 5000 hektar alan olacak şekilde sayısallaştırılmıştır. Sayısallaştırılan paftalar daha sonra birleştirilerek bir bütün haline getirilmiş, alanı çevrilerek 57.009.118 m² bir alan olduğu ve yeter büyüklükte bir saha olduğu kanaatine varılmıştır. Daha sonra düzenleme sahası içinde kalan kadastro parsellerinin ada parsel numaraları ve sayıları tespit edilmiştir. Sarıkaya Mahallesi Düzenleme sahası Şekil 4.10'da görülmektedir.

Düzenlemeye giren 1184 adet kadastro parseli olduğu görülmüştür. Düzenleme sahası olarak seçilen alanda 1535 adet işletme vardır. İşletme başına 0,77 parsel düşmektedir. Kadastro parsellerinin çok hissedarlı olduğu görülmektedir. Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin malik durumları ve yüzdeleri Tablo 4.14'da, düzenleme sahasındaki kadastro parsellerin alanlarına göre dağılımları ve yüzdeleri Tablo 4.15'de ve düzenlemeye giren kadastro parsellerinin hisselik durumları ve yüzdeleri Tablo 4.16'da verilmiştir.



Şekil4.10. Sarıkaya Mahallesi arazi düzenleme sahası

Tablo 4.14.Sarıkaya Mahallesi parsel malik bilgileri yüzdeleri

Malikleri	Adet	%
Özel Mülkiyet	1044	88,17
Maliye Hazinesi	76	6,42
Mera-Orta Malı	60	5,07
Köy tüzel kişiliği	4	0,34
TOPLAM	1184	100

Tablo 4.15. Sarıkaya Mahallesi kadastro parsellerin alanlarına göre dağılımları ve yüzdeleri

Parsel Büyüklüğü	0-5000	5001-1000	10001-20000	20001-50000	50001-100000	100001-200000	200001 Üstü
Parsel Adedi	80	115	265	435	187	81	21
Yüzdesi	6,76	9,71	22,38	36,74	15,79	6,84	1,78

Tablo 4.16. Sarıkaya Mahallesi hisseli parsel sayıları ve yüzdeleri

Hisse sayısı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Parsel Adedi	820	28	22	21	25	25	21	32	49	28	34	18
Yüz-desi	69,26	2,37	1,86	1,77	2,11	2,11	1,77	2,70	4,14	2,37	2,87	1,52

Hisse sayısı	13	14	15	16	18	19	20	21	22	23	25	26	27
Parsel Adedi	13	6	14	2	1	2	3	1	4	5	1	7	2
Yüzdesi	1,10	0,51	1,18	0,17	0,08	0,17	0,26	0,08	0,34	0,42	0,08	0,59	0,17

Arazi düzenleme sahasındaki 1184 kadastro parselinin tapu alanları ile paftalardan sayısallaştırarak elde edilen alanlar karşılaştırılmış ve yanılma payını aşan parsele rastlanmamıştır.

4.1.4.3. Blok planlaması ve yol planlaması

Blok planlaması toplulaştırmaya yön veren yol ve sulama ağını oluşturan en önemli etkenlerden bir tanesidir. Yol ve sulama şebekeleri projelerde maliyeti oluşturan artıran veya eksilten unsurların başında gelir. Bu nedenle blok planlaması çok iyi tasarlanarak yapılmalı, zaman içerisinde fazla değişiklik yapılmadan proje sonuçlandırılmalıdır. Blok planlaması yapılırken sahanın hâlihazır durumu göz önünde

bulundurularak yapılması proje çözümlerini kolaylaştırmakta, iş sürelerini kısaltmakta, çıkabilecek olası toplumsal olayların kontrol altına alınması ve daha ekonomik projeler üretilmesini sağlamaktadır. Blok planlama çalışmaları uygulamada planlama safhalarında yapılmaktadır (Çay, 2013). Planlama safhasındaki işlemler uygulama safhalarına yansıdığı için bu bölümde gerekli hassasiyetlerin fazlası ile önemsenmeleri gerekmektedir. Çünkü planlama safhasından referans alınıp işlemlerin yapılması ilerleyen işlem adımlarında değiştirilmeye gerek duymadan projelerin yürütülmesi sağlanmalıdır. Projelerin ilerlemiş bölümlerinde yapılacak değişiklikler emek, maliyet ve zaman açısından olumsuz gelişmelere sebep olacaktır. Ayrıca bu tür değişiklikler uygulama sahasında bulunan çiftçi ailelerinin toplulaştırma işlemlerine bakış açılarını değiştirecek, yüklenici firmanın ve yapımcı kurumun itibarını sarsacaktır.

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. 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 işlenmektedir. Bu tür haritaların ölçekleri planlamalar için çok küçüktür ve her türlü detayı görmek mümkün değildir.

Blok planlayıcıları planlamalarını yaparken yeni oluşacak her parselin yola cephesinin bulunmasına ve sulama şebekesi var ise bu şebekeye ulaşmasını esas alacak şekilde planlama yapmaktadır (Ayten ve Ark., 2007).

Arazide mevcut kalıcı nitelikli yol, dere, kanal vb. sabit tesisler, parsel boyları, sulama uzunluğu, ulaşım, drenaj, yerleşim yerleri arazi kullanım planlaması dikkate alınarak ve proje alanı çevresindeki tesislerle de uyum sağlayacak şekilde blok planları oluşturulur (Çağdaş, 2013). Ayrıca blok boyutlarını oluştururken parsellerin en boy oranları mümkün mertebe standartlara uygun olacak şekilde oluşturulmalıdır. Arazi toplulaştırma projelerinde en boy oranı kültür teknik hizmetleri ile ilgili faktörlerde göz önünde bulundurularak 1/4-1/5 arasında değerlerden seçmek uygun olacaktır. Arazi büyüklüğü veya küçüklüğüne bağlı olarak da zorunlu durumlarda bu oran 1/2-1/6 arasında olabilir. Gerekirse küçük araziler için ara bloklar oluşturularak bu oranlar sağlanabilir (Takka, 1993).

Uygulama alanlarında, Takka (1993)' da verilen ilkelere göre blok sistemine göre uygulama alanlarına ait sayısallaştırılmış kadastro paftaları üzerine blok planlaması yapılmıştır. Blok planlaması yapılırken mevcut yolların durumları göz önünde

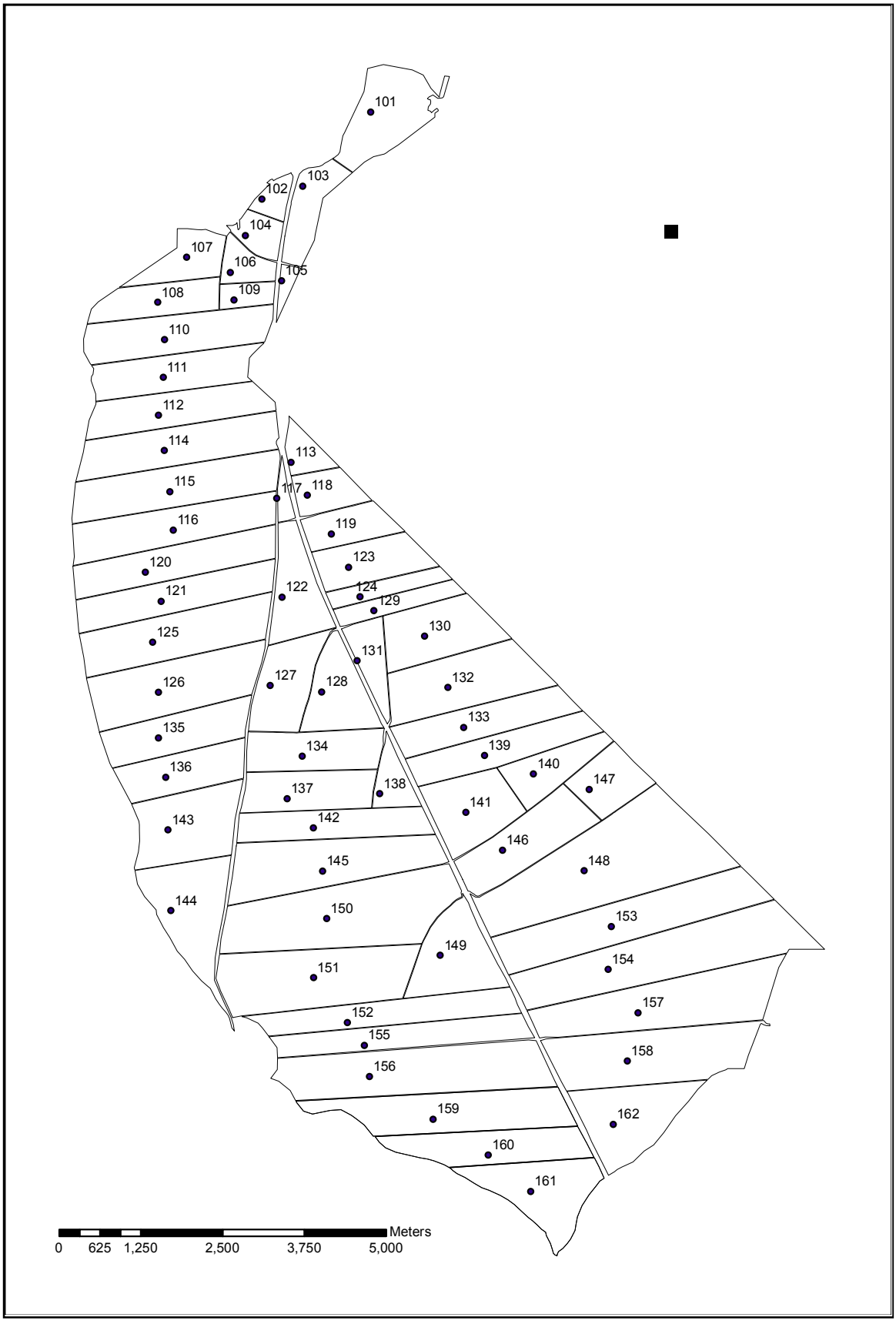
bulundurulmuştur. İlçeden ve komşu mahallelerden gelinen ve gidilen mevcut yollar genişletilerek korunmuş, diğer tarla yolları kapatılmıştır. Yüksek Hızlı Tren Güzergâhının sağına ve soluna tarla içi yollar bırakılmıştır. Blokların kısa kenarları Yüksek Hızlı Tren Güzergâhına dik olacak şekilde planlanmıştır. Uygulama alanlarında blokların kısa kenarları 500-700 m arasında olacak şekilde alınmıştır. Bloklar oluşturulurken yeni oluşacak parsellerin bir cephesi sulama sistemine bir cephesi de yola olacak şekilde tasarlanmıştır. Bu planlama Kolukısa Mahallesi için Şekil 4.11'de, Sarıkaya Mahallesi için Şekil 4.12'de verilmiştir.

Uygulama alanlarında tarla yolları genişliği bu yolları kullanacak tarım araçlarının özellikleri göz önünde bulundurularak iki tipte tespit edilmiştir. Birinci tip yol 11 metre genişliğinde anayol ve şarampol en kesiti şeklinde hazırlanmıştır (Şekil 4.13). İkinci tip yol kesiti ise 11 metre genişliğinde anayol, sulama kanalı ve şarampol en kesiti şeklinde hazırlanmıştır (Şekil 4.14). Sarıkaya mahallesinin ilçe bağlatışı yol genişliği 22 m, Kolukısa Mahallesi İlçe bağlantı yolu 40- 50 m. genişliğinde planlanmıştır.

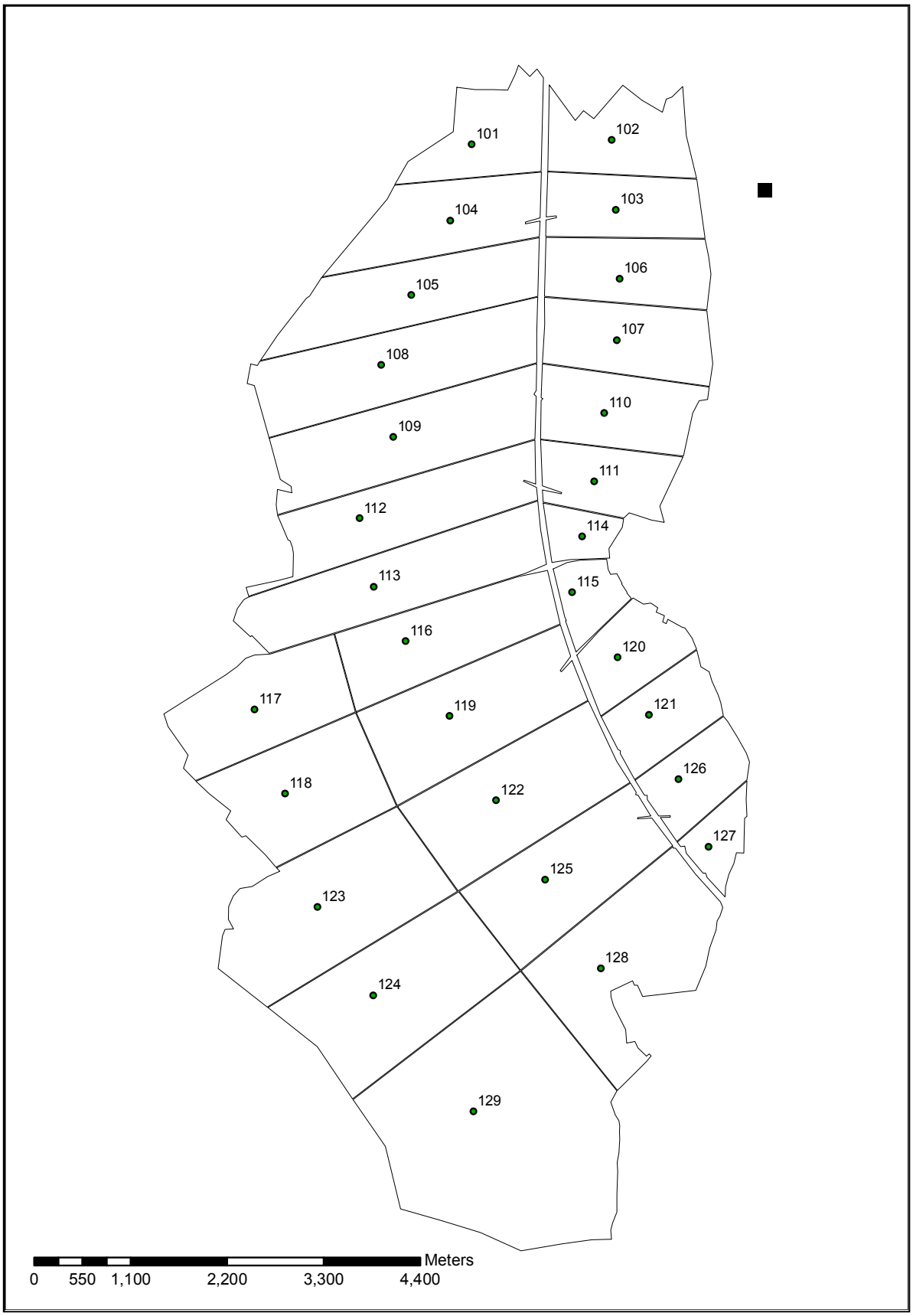
4.1.4.4. Uygulama alanın toprak etütlerinin yapılması arazinin derecelendirilmesi

Arazi Toplulaştırması çalışmalarının en zor, en kritik ve en zaman alıcı aşamalarından biri de arazi değerleme işlemidir. Arazi toplulaştırma işlemlerinde parselasyon planlarının başarıya ulaşması için uygulama sahalarında toprak etütlerinin doğru bir şekilde yapılıp buna bağlı olarak derecelendirme haritalarının iyi hazırlanmış olması gerekmektedir. Bu aşamadaki amaç, toplulaştırmadan sonra herhangi bir arazi sahibine verilecek yeni arazinin, toplulaştırma öncesindeki arazilerine eş değerde olmasının sağlanmasıdır (Çay ve ark., 2012).

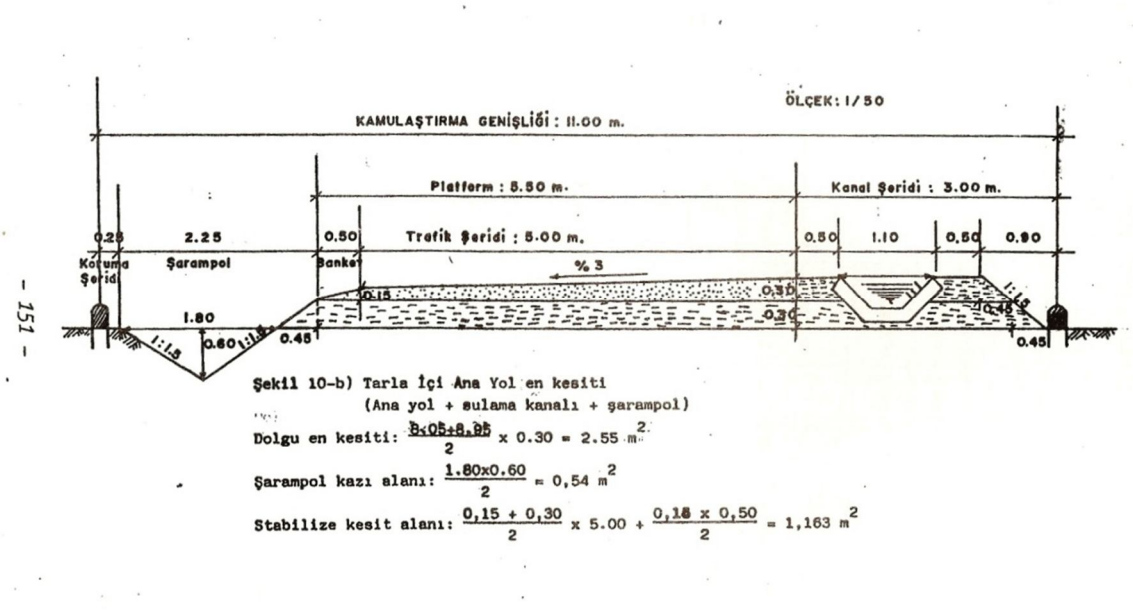
Derecelendirme haritasının zeminle en uygun şekilde hazırlanmış olması parselasyon işlemlerinin de sağlıklı, doğru ve en az itirazla planlanmasına altlık teşkil etmektedir. Derecelendirme haritaları mülkiyet sınırını takip etmemelidir. Keskin hatları da olamaz. Derecelendirme haritaları 1/5000 ölçekli standart topografik kadastral haritalar üzerinden, toprak bölümü mezunu yüksek ziraat mühendisleri tarafından yapılmaktadır(Sert ve ark., 2011).



Şekil 4.11. Kolukısa Mahallesi blok planlaması

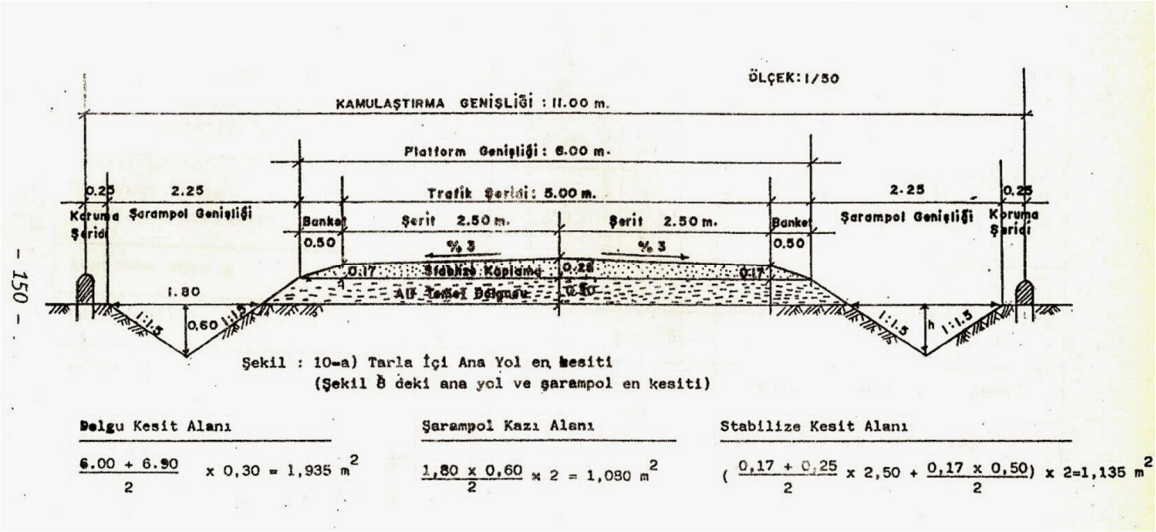


Şekil 4.12. Sarıkaya Mahallesi blok planlaması



- 151 -

Sekil 4.13. Araştırma alanına ait tarla içi yol (Tip I) en kesiti (Takka, 1993)



- 150 -

Sekil 4.14. Araştırma alanına ait tarla içi yol (Tip II) en kesiti (Takka, 1993)

Arazi toplulaştırmasına ilişkin tüzüğünün 25. maddesi 1 paragrafında; "Arazi derecelendirme komisyonu tarafından, toplulaştırma alanında bulunan araziler, aynı değerde yeni arazi verilebilmesi amacıyla proje birimince yapılan veya yaptırılan ve toprağın kalıcı ve değişken özelliklerini belirleyen toprak ve verimlilik etütleri, yerleşim yerlerine veya işletme merkezlerine uzaklığı ve arazinin diğer özellikleri göz önüne alınarak derecelendirilir" denilmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere, toprak endeksi (TE), verimlilik endeksi (V) ve konum endeksi (K) oluşturulması gerekmektedir.

Kapanan Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünde; derecelendirme haritasının oluşturulmasında, 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 yüksek ziraat mühendisidir. 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 mühendisidir. 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 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 gibi hususlar dikkate alınarak puanlandırır. Ancak, her parsel için bunun tespiti çok zor olduğundan uygulamada yerleşme merkezi, dairenin merkezi olmak üzere arazi toplulaştırma sahasının en uzak mesafesi ölçülür. Bu mesafe 20 ye bölünerek elde edilen mesafeler kadar daireler çizilir.

En yakın daire ile merkez arasına 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.

Bu uygulama Tarım Reformu Genel Müdürlüğünde ise 2010 yılına kadar %50 Toprak haritası, %50 Rayiç bedel üzerinden derecelendirme haritası oluşturuluyordu. 2010 yılında yeni talimatname ile proje alanındaki her bir kadastro parseli için derecelendirme komisyonunca varlık puanı olarak %30 puan ilave edilmesi öngörülmüştür. Ayrıca komisyonun gerekçesini belirtmek kaydıyla %10 puana kadar kullanma yetkisi vardır. Konum endeksi %20 ve toprak endeksi %40'ı ile derecelendirme haritası oluşmaktadır. Konum endeksi olarak, işletme merkezine uzaklığı, parselin ulaşım durumu, parselin sulama durumu, dere çay kenarına yakın olmak, enerji, vb. iletim hatlarını bulunması, parselin iskan ve mücavir alan yakınlığı, parselin geometrik şekli gibi 7 alt bileşeni bulunmaktadır (Sert ve ark., 2011).

4.1.4.4.1. Parsel Endeksi (PE), derecelendirme ve TRGM tarafından yapılan uygulamalar

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

Bulunan parsel endeksine göre parsellerin derecelendirmesi Tablo 1'e göre yapılır.

Parsel Endeksi (PE) = TE x %70+ V+ k

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 Tablo 4.17'de gösterildiği şekilde yapılır (Çay, 2013).

Tablo 4.17. Parsel endeks değerine göre parsel dereceleri

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

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 2010 yılından sonra yeni uygulama talimatnamesi ile yeni derecelendirme yöntemi uygulanmasını istemiştir. Bu talimatnameye göre Parsel Endeksi (PE) aşağıdaki bileşenlerden oluşan formülle bulunmaktadır.

PE=Toprak Puanı +Yol Puanı +Yerleşim Puanı +Varlık Puanı +Komisyon Puanından oluşmaktadır. Bu formüldeki ifadelerin açılımı aşağıdaki şekildedir.

Toprak Puanı, toprak veri tabanındaki her bir toprak karakteristikleri (TK) değerlerine, ekolojik kriterler tablosunda (EKT) her bir arazi kullanım türü (AKT) için karşılık gelen sayısal değer alınır. Bu işlem tüm toprak karakteristikleri için tekrarlanır. Elde edilen bu değerler kendi aralarında ve topografya, iklim, karlılık verilerine karşılık gelen sayısal değerler ile çarpılır. Bu işlem bütün arazi kullanım türleri için yapılır. Her bir haritalama birimi için elde edilen sonuç toplanır. Çalışma alanına ait en yüksek değer alan haritalama birimi tespit edilir. Bulunan bu değerlerin en yükseği 40 puan kabul edilerek, diğer değerler buna göre oransal şekilde hesaplanır. Çıkan sonuç değerlendirilir ve haritalanır.

Yol Puanı, yola yakınlık: •Bölünmüş yol 250 metreye kadar 10 puan, •İl, ilçe yolu 150 metreye kadar 8 puan, köyler arası ana ulaşım yolu 100 metreye kadar 7 puan, komisyonca önemli görülen diğer yollar için100 metreye kadar 6 puan verilir.

Yerleşim Puanı, derecelendirme komisyonunca proje alanındaki parsellerin yerleşim yerine ve yola yakınlığı (Kuş uçuşu) dikkate alınarak 20 puana kadar konum puanı verilir.

Varlık Puanı, proje alanındaki her bir parsel için derecelendirme komisyonunca varlık puanı olarak, 30 puan ilave edilir.

Komisyon Puanı, komisyonun gerekçesini belirtmek kaydıyla 10 puana kadar kullanma yetkisi vardır.

4.1.4.5. Kolukısa Mahallesi parsel endeksi çalışmaları

Kolukısa Mahallesi Toprak Endeks değerleri Konya İl Özel İdaresi Proje Etüt Şube Müdürlüğünden temin edilmiştir. Mahallede arazisi olan şahısların değişik zamanlarda tarlalarının toprak analizleri için yapmış oldukları müracaatlar neticesinde uygulama için seçilen toplulaştırma sahasını da kapsayan üç ayrı sahadan yönetmeliklere uygun toprak numuneleri alınmış, bu numuneler toprak analiz laboratuvarlarında incelenmiştir. Bu inceleme sonuçlarına göre Tablo 4.18'de gösterilen A,B,C ve X faktör değerleri bulunmuştur.

Tablo 4.18. A,B,C ve X faktör değerleri ve oluşan toprak endeksleri (Kolukısa)

Sıra No	A Faktörü	B Faktörü	C Faktörü	X Faktörü	TE
1	80	80	100	0,090	58
2	80	85	100	0,090	61
3	85	85	100	0,090	65
4	95	85	100	0,090	73
5	95	90	100	0,090	77
6	95	95	100	0,090	81
7	90	95	100	0,100	86

Bu değerler yardımıyla da toprak endeksleri hesaplanmış ve 1/5000 lik haritalara çizgisel olarak işaretlenmiştir. Kolukısa Mahallesi Toprak Endeksi haritası EK 3'de verilmiştir.

Kolukısa Mahallesi Verimlilik Endeks değerleri Konya İl Özel İdaresi Proje Etüt Şube Müdürlüğü elemanlarınca 4, 5, 6 olmak üzere üç ayrı derece bulunmuş ve 1/5000 ölçekli mülkiyet paftaları üzerine çizdirilerek elde edilmiştir. Kolukısa Mahallesi verimlilik haritası EK 4'de verilmiştir.

Kolukısa mahallesi Konum Endeksi elde edebilmek için parsellerin yerleşim yerlerine yakınlığı ve uzaklığı kriteri esas alınmıştır. Bunun içinde Kolıkısa yerleşim yeri ile arazi toplulaştırma projesinin en uzak yeri ölçülmüştür. Belirlenen bu değer parsellerin büyüklüğü göz önünde bulundurularak fazla konum endeks değeri çıkmaması için 20'ye değil de 10'a bölünerek yay çapı bulunmuştur. Bu yayın yerleşim yerine en kısa olanına 20 puan verilmiş, en kısa yarıçaplı yay ile ikinci yay yarıçapı arasında kalan kadastro

parsellerine de 18 puan verilmek suretiyle yani uzaklaştıkça puanı azalan bir sistemle tüm parsellerin Konum Endeksleri bulmuştur. Elde edilen harita EK 5'de verilmiştir.

4.1.4.6. Sarıkaya Mahallesi parsel endeksi çalışmaları

Sarıkaya Mahallesi Toprak Endeks değerleri Tarım Ve Köy İşleri Bakanlığı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan Konya İl Özel İdaresi Proje Etüt Şube Müdürlüğünden temin edilen Konya İli Arazi Varlığı Ve Arazilerin Tarımsal Kullanımı haritasından yararlanılmıştır. Haritanın ölçeği 1/100000 dir. Ayrıca mahalle de arazisi olan şahısların değişik zamanlarda tarlalarının toprak analizleri için yapmış oldukları müracaatlar neticesinde uygulama için seçilen toplulaştırma sahasını da kapsayan iki sahadan yönetmeliklere uygun toprak numuneleri alınmış, bu numuneler toprak analiz laboratuvarlarında incelenmiştir. Bu inceleme sonuçlarına göre Tablo 4.19' de gösterilen A,B,C ve X faktör değerleri bulunmuştur.

Bu değerler yardımıyla da toprak endeksleri hesaplanmış ve 1/5000 lik haritalara çizgisel olarak işaretlenmiştir. Sarıkaya Mahallesi Toprak Endeksi haritası EK 6'da verilmiştir.

Tablo 4.19. A,B,C ve X faktör değerleri ve oluşan toprak endeksleri (Sarıkaya)

Sıra No	A Faktörü	B Faktörü	C Faktörü	X Faktörü	TE
1	80	90	100	0,090	65
2	90	90	100	0,090	73
3	95	95	100	0,095	86

Sarıkaya Mahallesi Verimlilik Endeks değerleri Konya İl Özel İdaresi Proje Etüt Şube Müdürlüğü elemanlarınca arazilerin verim durumu göz önünde bulundurularak 4, 5, 6, 7 olmak üzere dört ayrı derece bulunmuş ve 1/5000 ölçekli mülkiyet paftaları üzerine çizdirilerek elde edilmiştir. Sarıkaya Mahallesi verimlilik haritası EK 7'de verilmiştir.

Sarıkaya Mahallesi Konum Endeksi elde edebilmek için parsellerin yerleşim yerlerine yakınlığı ve uzaklığı kriteri esas alınmıştır. Bunun içinde Sarıkaya yerleşim yeri ile arazi toplulaştırma projesinin en uzak yeri ölçülmüştür. Belirlenen bu değer parsellerin büyüklüğü göz önünde bulundurularak fazla konum endeks değeri çıkmaması için 20'ye değil de 10'a bölünerek yay çapı bulunmuştur. Bu yayın yerleşim yerine en kısa olanına 20 puan verilmiş, en kısa yarıçaplı yay ile ikinci yay yarıçapı arasında kalan kadastro

parsellerine de 18 puan verilmek suretiyle yani uzaklaştıkça puanı azalan bir sistemle tüm parsellerin Konum Endeksleri bulmuştur. Elde edilen harita EK 8'de verilmiştir.

4.1.4.7. Uygulama alanı arazi toplulaştırması projesi bilgi sisteminin oluşturulması

Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde arazi toplulaştırması yapılacak sahaların sayısallaştırılan kadastro paftaları, blok planlamaları, toprak etüt haritaları, verimlilik haritaları, konum haritaları CAD ortamında birleştirilerek tek dosya haline getirilmiştir. Bu işlem her iki mahalle işinde EK 9 ve EK 10'da ayrı ayrı yapılmıştır. Daha sonra aynı CAD ortamının toplulaştırma programında düzenleme sınırı içinde kalan ve Kadınhanı Tapu Sicil Müdürlüğünden elde edilen tapu kayıt bilgileri maliklerinin adı, soyadı, baba adı, köyü, parsel numarası, parsel alanı ve hissesi bilgileri ile kadastro haritasının derecelendirme haritasıyla çakıştırılarak her bir parsel için hesaplanan parsel indeksleri, toplulaştırma modülünün alt menüsü olan "Kadastro Kayıtları Girişi" bölümünden bilgisayara girilmiştir.

Bilindiği üzere toplulaştırma çalışmalarında düzenleme sahasındaki hak sahiplerinin doğru ve eksiksiz belirlenmesi esastır. Düzenlemeye giren işletmelerin tapu kayıtlarının düzgün alınması, kayıtlarda eksik veya fazla bilgi ile kişisel hataların oluşmaması için mutlaka veriler gerekirse işlemi yapan kişiler dışında mukabelesi yapılmalı ve mutlaka eksik, yanlış veya hatalı bilgiler düzeltilmelidir. Bu aşamada en önemli olgu verilerin projeye doğru girmesi, doğru değerlendirilip sonuç alınmasıdır (Tartar, 2005).

Bu verilerin eksiksiz olarak bilgisayara girilmesinden sonra soyadına göre sıralama yaptırılarak pay kontrolü gerçekleştirilmiştir. Böylece planlama ve projelenmede kullanılan proje sahasının mevcut durumunu ortaya koyan ham veriler ortaya çıkmıştır. Bilgi sisteminin oluşturulması ile o güne kadar araştırma alanına ait bir araya toplanamamış birçok bilginin, derlenerek güncellenmesi ve arazi toplulaştırma projesi ile birlikte tek bir bilgi sisteminde toplanması sağlanmaktadır (Dinçbilek, 2012). İhaleli arazi toplulaştırma işlerinde ise kadastro kayıt bilgileri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kayıt veri tabanı programı TAKBİS den verilen belirli şifreler yardımıyla ağ sistemiyle direk alınmaktadır.

Malik bilgileri eksiksiz olarak girildikten sonra CAD modülünün alt menüsü olan "Blok Kayıtları Girişi" bölümünden blok alanları ve blok haritasının derecelendirme

haritasıyla çakıştırılarak her bir blok için hesaplanan blok indeksleri bilgisayara girilmiştir. Program otomatik olarak blok değer sayılarını bulmuştur. Blok Değer Sayısı PDS;

F=Parsel alanı

PE=Parsel $$PDS = \frac{\text{FxPE}}{100}$$

PDS=Parsel Değer

Eşitliği ile hesap edilmektedir.

4.1.4.7.1. Arazi toplulaştırması projesinde kesinti oranları ve parsel hak edişleri hesabı

Çalışmanın saha araştırmasını oluşturan arazi toplulaştırmasının iki önemli unsuru bilgisayar ortamına girildikten sonra CAD ortamında bir alt menü olan "Kadastro Kayıtları Girişi" alt menüsünden "DOP Hesapla" bölümü seçilerek otomatik olarak hesaplanmıştır. Ortak tesislere katılım oranı;

$$\text{Ortak Tesislere Katılım Oranı} = \frac{\text{Toplam Parsel Değer Sayısı} - \text{Toplam Blok Değer Sayısı}}{\text{Toplam Parsel Değer Sayısı}}$$

eşitliği ile hesaplanmıştır.

Bulunan bu oran, katılımcıların parsel değer sayısı ile çarpılarak kesinti miktarı bulunmuş ve bu miktar tüm parsellerin parsel değer sayılarından düşülmüştür. Bu işlem, CAD modülünde kadastro kayıtları girişi alt menüsünden "Hesapla" bölümü seçilerek otomatik olarak yapılmaktadır. Böylece parsel hak edişleri program tarafından bulunmuş olmaktadır. Bu oranlar işletmelerden kesilecek miktarları ifade etmektedir ve 2009 tarihli ATT ne göre % 10 u geçmemelidir. Arazi toplulaştırma projelerinde yol, sulama, drenaj gibi ortak tesisler için kullanılan alanlar, proje sahasındaki tüm maliklerin arazilerinden eşit olarak "Ortak Tesislere Katılım Oranı" nca kesilerek karşılanmıştır. Kolukısa Mahallesinde tarla içi yollar için ortak tesislere katılım oranı arazilerin değeri üzerinden (kesinti) DOPO= 0,039812, bulunmuştur. Sarıkaya Mahallesinde tarla içi yollar için ortak tesislere katılım oranı arazilerin değeri üzerinden (kesinti) DOPO= 0,0263775 olarak belirlenmiştir. Bilgisayar bu oranlar yardımıyla işletmelerden kesilecek miktarları hesaplayıp işletmelerin hak edişlerini belirlemektedir.

4.1.4.7.2. Uygulama alanında mülakatların oluşturulması ve yeni parselasyon haritasının hazırlanması

AT çalışmalarının blok dağıtım aşamasında, proje sahasında yol ve sulama ağı geçirildikten sonra yol ve sulama ağının çevrelediği arazi parçalarına (blok), toprak derecelendirmesi dikkate alınarak kadastro parselleri hakediş miktarlarına göre alansal olarak yerleştirilirler. Bu yerleştirmeden sonra blokların şekline göre grafik olarak düzenli parseller oluşturulur ve işletme sahiplerine verilir. Dağıtım ve yeni parsellerin oluşturulması, işletme sahipleri açısından eşit ve adil bir şekilde yapılmalıdır. Aksi takdirde projeye sürekli itirazlar gelecek, çiftçi memnuniyeti sağlanamayacak ve proje kabul görmeyecektir. Bu açıdan bakıldığında blok dağıtımının AT' nın en hassas ve özen gösterilmesi gereken bir aşaması olduğu söylenebilir (İnceyol, 2014).

Hesaplanan hak ediş miktarları CAD ortamının "Dağıtım" bölümümden alınarak işletmelerin yeni parsellerin yerlerinin planlanmasına başlanmıştır. Planlayıcılar ile arazi sahiplerinin değer tanımlaması birbirinden oldukça farklı olabilmektedir. Bu nedenle önem sırasına göre sınırlamalara bir cevap vererek yeni durumları belirlemek için uygun bir seçim yapmak gerekebilir (Uyan, 2011).İşletmelerin mülakatları yapılmadığı için mülakat esaslı dağıtım modeli değil de blok öncelikli dağıtım modeline göre işlem yapılmıştır. Blok öncelikli dağıtım modeli mülakatı alınamayan ve sabit tesisi olmayan işletmelere uygulanmaktadır. Bu modelde işletmelerin bütün parsellerin hakediş miktarları toplanarak alansal olarak büyük olan parseli hangi blokta ise o blokta tek parsel şeklinde verme modelidir (İşcan, 2009). Bu model kriteri göz önünde bulunarak mülakat verileri hazırlanarak CAD modülünün "Bulunduğu Bloğa İşle" bölümünden bilgisayara girilmiştir. Uygulama sahasında işletmelerin 1. tercihleri olarak alanı büyük parseli hangi blokta ise bütün parselleri o blokta toplanmıştır. 2. tercihleri ise alanı ikinci büyük olan blokta toplanmış, 3. tercihleri ise alanı üçüncü büyük olan blokta toplanacak şekilde mülakat verileri hazırlanmıştır. İşletmenin tek parseli varsa bulunduğu bloktan verilmiştir.

Burada en önemli husus 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 verilmesidir (Çay ve ark. 2006).

Bu bilgiler ışığında bloklara dağıtım aşamasına geçilmiş ve toplam blok değer sayısı ile parsellerin hak ediş değerleri esas alınmıştır. Bu değerler yardımı ile blok içinde parsellerin eski

büyük alanlı yerleri ele alınarak, oluşturulan mülakat formlarının doğrultusunda CAD modülünün "Dağıtım" alt menüsünden işletme sıra esaslı pencere görüntülü ortamda parsellere ait 1. tercihlerin tamamının bilgisayara girilmiş ve ilk tahsis işlemi bitirilmiştir. Bütün işletmelerin 1. tercihleri tamamlandıktan sonra bloklardaki doluluk ve boşluk durumlarına bakılmış, doğal olarak bloklarda fazlalıklar ve boşluklar meydana gelmiştir. Bloklardaki bu fazlalıklarla boşlukların miktarları eşit olmak zorundadır. Blokları sıfırlayabilmek için işletme sıralı mülakatların ikinci tercihleri tekrar incelenmiş, bloklarda fazlalık olduğu zaman bu blokta bulunan işletmelerden fazlalık miktarı göz önünde bulundurularak dışardan en fazla alan getiren işletmelerin ikinci tercihlerine bakılarak dağıtımda yer değiştirmeler yapılmıştır. Bloklarda halen fazlalık ve boşluklar var ise işletmelerin üçüncü tercihleri incelenmiş, yukardaki işlemler tekrar edilmiştir. Üçüncü tercihlerin incelenip gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra bloklarda kalan kısımların miktarları iyice küçülmüştür. Bu miktarlarda sahada bulunan Maliye Hazinelerinin parsellerinden karşılanarak bloklar dengelenmiştir. Bu işlemden sonra işletme sahiplerinin tahsisat sütunları sıfır olmalıdır. İhaleli işlerde ve Maliye Hazinesinin olmadığı uygulama alanlarında, 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. Burada blok değer sayısı ile bloğa yerleştirilen toplam parsel değer sayıları birbirine eşit olana dek blok dengelemesi işlemine devam edilir.

Blok dengelemeleri bittikten sonra yeni parselasyon planlarının yapılması parsellerin blok içindeki konumlarının düzenlenmesi gerekmektedir. Her bir parselin bloğun neresinde planlanacağı belirlenmeli ve blok içi sıralama oluşturulmalıdır. Bu işlem arazi toplulaştırma işlemlerinin önemli adımlarında biridir (Ayten, 2006).

Parselasyon adı da verilen bu işlemde temel amaç yeni oluşacak her parselin yol, kanaldan faydalanması ve eski yerinden ya da eski yerine yakın yerden verilmesini sağlanmasıdır. Bunun için, her blok için CAD modülün 'de gerçekleştirilen dağıtım sonrası hangi blokta hangi parselin yer aldığını gösteren dağıtım çıktıları alınmaktadır. Daha sonra haritada blok içinde kalan kadastro parsellerin sırasına kuzey-batı dan başlayarak parsel sıra numarası verilir ve çıktısı alınan blok dağıtım listelerinin üzerine yazılır. Bu sıralamaya göre önce oluşturulan blok haritası üzerinde parselasyona geçilir. Her bloğun parsellerin toplam hak ediş değerleri ve sıra numaraları dikkate alınarak otomatik bölme işlemi yardımıyla bloğun durumuna göre paralel veya dik ifraz komutlarından yararlanılarak parselasyon işlemi blok blok tamamlanır. Yeni parselasyon planı blok blok incelenerek ve uygun parseller oluşuncaya kadar düzeltilmiş ve EK 11 ile EK 12'de verilmiştir. Yeni oluşan parsellerin

yeni alanları bulunmuş ve arazi toplulaştırma sonrası yeni mülkiyet listesi elde edilmiştir. Yukardaki işlemler iki uygulama alanı içinde EK 13 ve EK 14'de ayrı ayrı yapılmıştır. İki uygulama alanında bulunan mera alanlarının yeni parselleri oluştururken parsellerin birbirine geçişini sağlayacak şekilde oluşmasına dikkat edilmiş ve bu çalışmalar EK 15 ve EK 16'da verilmiştir. Maliye Hazinesine ait araziler ise tek parça halinde değil de satışı ve kiralaması daha fazla işletmeye yapılması göz önünde bulundurularak dağınık bırakılmıştır.

4.2. Uygulama Alanının Bulguları Maliyet ve Zaman Analizleri

4.2.1. Uygulama alanının bulguları maliyet ve zaman analizleri

4.2.1.1.Uygulama alanında Yüksek Hızlı Tren hattının katılım payı oranına (DOPO) etkisi

Kolukısa Mahallesi Yüksek Hızlı Tren Hattı kamulaştırma yapılmadan toplulaştırma yoluyla elde edilirse DOP miktarı Tablo 4.20'de verilmiştir.

Tablo 4.20. Kolukısa Mahallesi DOP oranının kamulaştırma yapılmadan elde edilmesi

Toplam Kadastro PDS	60751694,21
Toplam Blok PDS	58333045,03
DOP Oranı	0,0398120

Yüksek Hızlı Tren Hattı kamulaştırma yapılarak toplulaştırma yapılırsa;
YHT güzergâhının uzunluğundan dolayı DOP hesabı PDS değerleriyle değil de alansal değerler yardımıyla hesap edilmelidir. Buna göre değerler ve sonuç Tablo 4.21'de verilmiştir.

Tablo 4.21. Kolukısa Mahallesinde kamulaştırma yapılarak toplulaştırma yapılırsa DOP oranı hesabı

Kadastro Parselleri Alanları Toplamı:	90.231.127 m²
Blok Alanları Toplamı:	86.638.845 m²
Kamulaştırılan Alanlar Toplamı:	856.606 m²
DOP Oranı	0,03060912

Kadastro Parselleri Alanları Toplamı kamulaştırılan alan kadar azalacağından

Yeni kadastro parsellilerinin toplamı = 90.231.127-856.606 =89.374.521 m² kalır.

$$\text{DOP} = \frac{89.374.521-86.638.845}{89.374.521} = 0,03060912 \text{ bulunur.}$$

DOP Farkı= 0,0398120-0,03060912 =0,00920288 dır.

Yani kamulaştırma yapıldıktan sonra toplulaştırma yapılsaydı 0,00920288 oranı kadar az kesilmiş olacaktı. Bu durumu uygulama sahasındaki bir işletme üzerinde Tablo 4.22'de verilmiştir.

Tablo 4.22. Kolukısa Mahallesinde bir işletmenin kamulaştırmalı ve kamulaştırmasız toplulaştırma yapıldığında parseline etki miktarları

İşletme no	Alan(m²)	Dop	Kesilen Alan	Net Alan
236 Kamulaştırmasız	114133	0,03981200	4543,86	110589,14
236 Kamulaştırmalı	114133	0,03060912	3493,51	110639,49
			FARK	1050,35 m²

Sarıkaya Mahallesi Yüksek Hızlı Tren Hattı kamulaştırma yapılmadan toplulaştırma yoluyla elde edilirse DOP miktarı Tablo 4.23'de verilmiştir.

Tablo 4.23. Sarıkaya Mahallesi DOP oranının kamulaştırma yapılmadan elde edilmesi

Toplam Kadastro PDS	39875359,83
Toplam Blok PDS	38823545,23
DOP Oranı	0,0263775

Yüksek Hızlı Tren Hattı kamulaştırma yapılarak toplulaştırma yapılırsa;

YHT güzergâhının uzunluğundan dolayı DOP hesabı PDS değerleriyle değil de alansal değerler yardımıyla hesap edilmelidir. Buna göre değerler ve sonuç Tablo 4.24'de verilmiştir.

Tablo 4.24. Sarıkaya Mahallesinde kamulaştırma yapılarak toplulaştırma yapılırsa DOP oranı hesabı

Kadastro Parselleri Alanları Toplamı:	56606869 m²
Blok Alanları Toplamı:	55113721 m²
Kamulaştırılan Alanlar Toplamı:	699693 m²
DOP Oranı	0.01419236

Kadastro Parselleri Alanları Toplamı kamulaştırılan alan kadar azalacağından

Yeni kadastro parsellilerinin toplamı = 59906869-699693 =55907176 m² kalır.

$DOP = \frac{55907176-55113721}{55907176}$= 0,01419236 bulunur.

DOP Farkı= 0,0263775-0,01419236 =0,01218514 dır.

Yani kamulaştırma yapıldıktan sonra toplulaştırma yapılsaydı 0,01218514 oranı kadar az kesilmiş olacaktı. Bu durumu uygulama sahasındaki bir işletme üzerinde Tablo 4.25'de verilmiştir.

Tablo 4.25. Sarıkaya Mahallesinde bir işletmenin kamulaştırmalı ve kamulaştırmasız toplulaştırma yapıldığında parseline etki miktarları

İşletme no	Alan	Dop	Kesilen Alan	Net Alan
92 (Kamulaştırmasız)	44749	0,02637750	1180,37	43568,63
92 (Kamulaştırmalı)	44749	0,01419236	635,09	44113,91
			FARK	545,28 m²

4.2.1.2.Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası verilerin değerlendirilmesi

Uygulama alanlarından Kolukısa Mahallesinde toplulaştırma öncesi 1461 adet parsel varken, toplulaştırma sonrası parsel sayısı 991 adet olmuş ve ortalama parsel büyüklüğü 61759,84 m² den 87829,73 m² çıkmıştır (Tablo 4.26).

Tablo 4.26. Kolukısa Mahallesinde ortalama parsel büyüklüğündeki değişim

Proje adı	Toplam Alan (m²)	Parsel Sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m²)
Toplulaştırma öncesi	90231127	1461	61759,84
Toplulaştırma sonrası	87039281	991	87829,75

Kolukısa Mahallesinde şahıslara ait 810 adet kadastro parselin 620 âdeti müstakil, 190 tanesi de hisselidir. Bu hisseli parsellerin tamamı müstakil parsel olarak verilmiştir.

Uygulama alanında toplulaştırma öncesi 1461 parselin 712 tanesinin yola cephesi yok iken toplulaştırmayla birlikte araştırma alanındaki tüm parseller yoldan yararlanacak şekilde düzenlenmiştir. Kolukısa Mahallesinde arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsellerin yoldan faydalanma durumu ve yüzdeleri Tablo 4.27'de verilmiştir.

Tablo 4.27. Kolukısa Mahallesi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsellerin yoldan faydalanma durumu

Araştırma Alanında	Toplulaştırma Öncesi	Toplulaştırma Sonrası
Yoldan Faydalanan Parsel Sayısı (adet)	749	991
Yolda Faydalanma Oranı %	51,26	100

Uygulama alanlarından Sarıkaya Mahallesinde toplulaştırma öncesi 1184 adet parsel varken, toplulaştırma sonrası parsel sayısı 1226 adet olmuş ve ortalama parsel büyüklüğü 48149,59 m² den 45103,17 m² inmiştir (Tablo 4.28). Ortalama parsel alanın düşmesinin sebebi ise parsellerin çok hissedarlı olması ve toplulaştırmada bu hissedarlara müstakil parseller verilmeye çalışılmasından kaynaklanmaktadır. Ancak parsel sayısını artırma riski birçok hukuki problemi çözmüştür.

Tablo 4.28. Sarıkaya Mahallesinde ortalama parsel büyüklüğündeki değişim

Proje Adı	Toplam Alan (m²)	Parsel Sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü(m²)
Toplulaştırma Öncesi	57009118	1184	48149,59
Toplulaştırma Sonrası	55296482	1226	45103,17

Sarıkaya Mahallesinde toplulaştırma öncesi 1184 tane kadastro parselinin 680 tanesinin yola cephesi yokken toplulaştırmayla birlikte araştırma alanındaki tüm parseller yoldan yararlanacak şekilde düzenlenerek bloklara yerleştirilmiştir. Sarıkaya Mahallesinde arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsellerin yoldan faydalanma durumu ve yüzdeleri Tablo 4.29'da verilmiştir.

Tablo 4.29. Sarıkaya Mahallesi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsellerin yoldan faydalanma durumu

Araştırma alanında	Toplulaştırma Öncesi	Toplulaştırma Sonrası
Yoldan faydalanan parsel sayısı (adet)	504	1226
Yoldan faydalanma oranı (%)	42,56	100

Sarıkaya Mahallesinde miras ve alım-satımlar sonucu parsellerdeki hisse sayısı artmıştır. Şahıslara ait 1044 adet kadastro parselin 680 âdeti müstakil, 364 tanesi de hisselidir. Bu hisseli parsellerin 351 adedi müstakil parsel olarak, 13 adet ide hisse miktarları çok küçük olduğu için tekrar hisseli verilmiştir. Bu durumda uygulama alanında yeni parsel sayısını artırmıştır.

Günümüzde arazi toplulaştırma işlerini yapan ve yaptıran kurum ve kuruluş yetkilileri toplulaştırma projesinin başarısını, "Toplulaştırma Oranının yüksek olması ile değerlendirmektedirler. Buna göre ülkemizde toplulaştırma oranı, aşağıdaki eşitlikle hesaplanmaktadır.

$$\text{Toplulaştırma Oranı} = \frac{\text{Eski Parsel Sayısı} - \text{Yeni Parsel Sayısı}}{\text{Eski Parsel Sayısı}} \text{x} 100$$

Toplulaştırma oranı büyüdükçe işletmecilik uygun biçime gelmekte ve arazi toplulaştırmanın etkinliği artmakta ve bu etkinlik zaman olarak uzamaktadır (Arıcı, 1994). Araştırma alanına ilişkin hazırlanan toplulaştırma projesi için toplulaştırma oranı ve oransal olarak değerler Tablo 4.30'da verilmiştir.

Tablo 4.30. Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde yeni parselasyon sonucu oluşan parsel sayıları ve toplulaştırma oranları

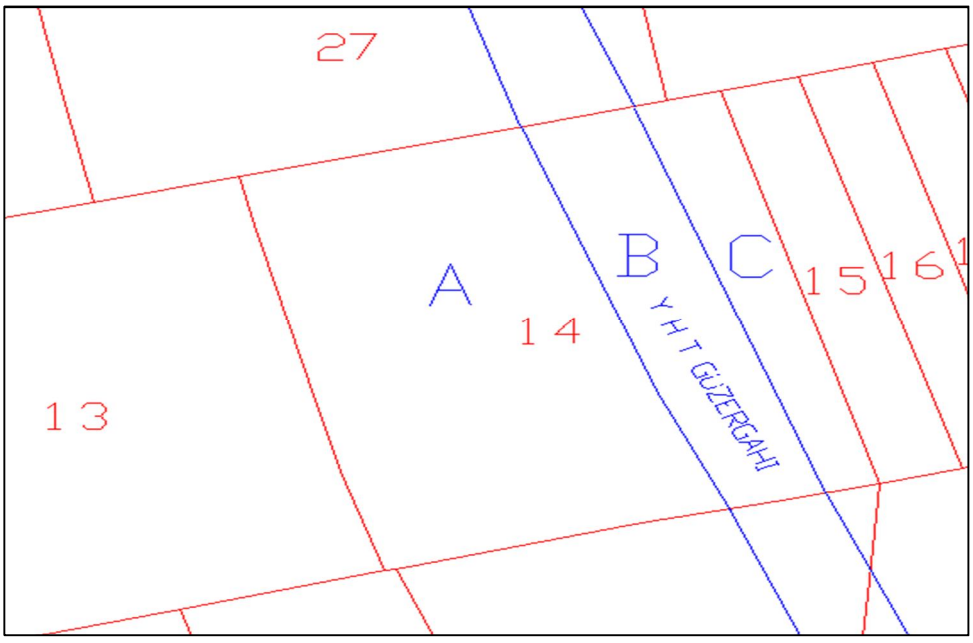
Mahallesi	İşletme Sayısı	Eski Parsel Sayısı	Yeni Parsel Sayısı	Toplulaştırma Oranı
Kolukısa	941	1461	991	32,16
Sarıkaya	1535	1184	1226	-0,04

Toplulaştırma projesinin sonuçlarına göre, Kolukısa Mahallesinde toplulaştırma projelerinden beklenen şekilde toplam parsel sayılarında bir azalış, parsel büyüklüklerinde de bir artış görülmektedir. Sarıkaya Mahallesinde ise hisseli parsellerin müstakil parsel haline dönüşmesi neticesinde yeni parsel sayılarında artış olmuş ve toplulaştırma oranı negatif çıkmıştır.

4.2.1.2.1.İşletme bazında sonuçların değerlendirilmesi

Kolukısa Mahallesinde yaşayan Mehmet Altay'ın Düzenleme sahasında 225/14, 236/61, 236/62, 243/1 ve 254/24 no'lu parselleri mevcuttur. Bu parsellerinde 225/14 no'lu parselinden Yüksek Hızlı Tren Güzergâhı geçmiş ve parseli A,B, C şeklinde üç parçaya ayrılmış; bunlardan B (17434,92 m²) parçası kamulaştırılmıştır. Mehmet Altay'ın kamulaştırma bedeli kıymet takdir raporu EK 17'de verilmiştir. 89214,89 m² lik kısmı Mahalle yerleşim tarafında 26456,24 m² lik kısmı da Yüksek Hızlı Tren Güzergâhının karşı tarafında kalmıştır (Şekil 4.15).

Bilindiği gibi güzergâh işletmeye açıldığında güvenlik amacıyla hattın her iki tarafına da tel örgüler çekilerek, geçişler ortalama 4-5 km aralıklarla yapılan alt ve üst geçitlerle sağlanmıştır (Şekil 4.16).



Şekil 4.15. 225/14 no'lu parselin güzergâh geçtikten sonraki şekli



Şekil 4.16. Yüksek hızlı tren hattındaki üst ve alt geçitler

Örnek işletmenin Kadastro parsellerin noları ve alanları YHT güzergâhı geçince Tablo 4.31'deki şekilde olmuştur.

Tablo 4.31. Mehmet Altay'ın YHT güzergâhı geçince parsellerin oluşan durumu

Eski Parsel No	Eski Alanları(m²)	YHT Hattı Sonrası Alanlar(m²)
225/14	134330	89215
225/C	0	26456
236/61	32400	32400
236/62	53883	53883
243/1	21012	21012
252/24	34133	34133
Toplam	275758	257099

Yukardaki duruma göre (şuan ki durum) bu işletme 257099 m² lik alanda toplamda altı parça parselde tarım yapmaktadır. Bu işletmenin 236/61 ve 236/62 no'lu parselleri yan yana oldukları için bütün hesaplamalarda tek parsel olarak değerlendirilmiştir. Kamulaştırma gören 225/14 parselin karşı tarafta kalan 225/C parçası yan yana olmasına rağmen arada tel örgüler olduğu için direk 225/C parçasına ulaşamamakta ve bu parçaya gidebilmek için 225/14 den en yakın üst geçidi geçip 225/C parçasına ulaşmaktadır. Bu mesafede 2500 m'dir. Mahalle yerleşim yerinden yukarda belirtilen parsellere ulaşımları yol adları, mesafeleri Tablo 4.32'de ve Şekil 4.17'de verilmiştir.

Tablo 4.32. Örnek işletmenin eski, yeni parsellerin, yolların konum ve adları

Yerleşim Yeri(YY)-Parsel No	Yol Adı	Mesafe(m)	Yerleşim yer-inden Parsele Gidiş Zamanı (Dakika)	Bu Sürede Harcanan Akaryakıt Tutarı(lt) (1 km de ortalama 0,30 lt yakıyor)
YY- 243/1	Y1 Yolu	500	5	0,15
YY- 252/24	Y2 Yolu	4300	20	1,29
YY-236/61-62	Y3 Yolu	6300	25	1,89
YY-225/14	Y4 Yolu	7400	30	2,22
YY-2225/C	Y5 Yolu	9500	40	2,85
TOPLAM		28000	120	8,40

Bu işletme yukardaki tarlalarına sadece giderken 8,4 lt mazot yakmaktadır. Bu tarlalardan dönüşü de dâhil edildiğinde 8,4x2=16,8 litre mazot yakmaktadır. Bu tarlalara mahsulün kaldırılmasından sonra diğer yılın mahsulünü kaldırana kadar ortalama bir tarlaya 9 kez gidildiği yapılan anket çalışmasında ortaya çıkmıştır. Bir yıl boyunca toplam 16,8×9=151,20 lt mazot yakacaktır. Aynı işletme zaman kriteri ile incelendiğinde en iyi şartlarda bu tarlalara 120 dakikada ulaşılabilmektedir. Yerleşim yerine dönüşünü de ilave edildiğinde 240 dakika olmaktadır. Bu hesaplamada bir yılda tarlalara gidiş geliş süresi (240 × 9) 2160 dakika yani 36 saat olarak bulunmaktadır.

Aynı işletmeye arazi toplulaştırma uygulandıktan sonra yeni parselinin konumu Şekil 4.17'de verilmiştir. Arazi toplulaştırma uygulandıktan sonra örnek işletmenin kadastro parsellerin noları, alanları, ortak katılım payı kesildikten sonraki alanları ve yeni parselin alanı ve numarası Tablo 54.33'de verilmiştir.

Tablo 4.33. Örnek işletmenin arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsel alanları ve yeni parsel nosu ve alanı

Eski Parsel No	**Eski Alanlar(m²)**	**PE**	**Kesinti Yapıldıktan Sonraki alanları(m²)**	**Yeni Parsel No Alanı, Derecesi**
225/14	134330	71	130825	126/16
236/61	32400	60	26441	254375
236/62	53883	60	43962	72
243/1	21012	82	23435	
252/24	34133	64	29712	



Şekil 4.17. Örnek işletmenin eski ve yeni parsellerin konumları

İşletmenin arazi toplulaştırma neticesinde toplamda 275758-254375=21383 m² lik bir alan kaybı var gibi görünmektedir. Bu değer TE= 60 dan TE= 72 olan alanlara gittiği için alan küçülmesine rağmen daha verimli arazilere gitmiştir. Bu alan kaybını da yıllık ürün gelirinden karşılanacağı bilinmektedir.

İşletmenin yeni parselinin olduğu yer ile yerleşim yeri arası 5600 m dir ve Y6 ile gösterilmiştir. Traktör Km de 0,30 lt mazot tüketirse, gidişte 5,6×0,3=1,68 lt tüketir. Dönüşte de aynı miktarı tüketeceğinden toplamda 3,36 lt tüketir. Bu tarlalara mahsulün kaldırılmasından sonra diğer yılın mahsulünü kaldırana kadar ortalama bir tarlaya 9 kez gidildiği yapılan anket çalışmasında ortaya çıkmıştır. Bu hesaplama ile bir yıl boyunca toplam 3,36 × 9= 30,24 lt mazot tüketeceği anlaşılmaktadır. İşletmenin toplulaştırma öncesi yol uzunluğu, zaman ve harcanan yakıt ile toplulaştırma sonrası aynı kriterlerin karşılaştırmaları Tablo 4.34'de verilmiştir. Bu işletmenin yeni parseline ulaşımı zaman olarak incelenirse, 5600 m uzaklıktaki yeni parseline gidiş- geliş toplam 40 dakika sürdüğü kabul edilirse bir yıl boyunca 40× 9= 360 dakika zaman harcadığı bulunur.

Tablo 4.34. İşletmenin toplulaştırma öncesi yol uzunluğu, zaman ve harcanan yakıt ile toplulaştırma sonrası aynı kriterlerin karşılaştırmaları

	Arazi Toplulaştırma Öncesi	Arazi Toplulaştırma Sonrası
Yol Uzunlukları(m)	28000	5600
Zaman (Dakika)	2160	360
Akaryakıt Tutarı (lt) (Bir Yıl Boyunca)	151,2	30,24

4.2.1.3. Uygulama alanları arazi toplulaştırma projelerinin metrajı ve kesif bedeli

Arazi toplulaştırma projelerinin metraj ve kesif özetleri, mühendislik hizmetleri ve inşaat işleri olmak üzere iki grup altında hazırlanmaktadır. Çalışma projesinde inşaat kalemleri yönüyle inceleme yapılmadığı için inşaat kalemleri dikkate alınmamıştır.

Arazi toplulaştırma projelerinin maliyeti metraj kriterlerine göre hesaplanan iş kalemleri miktarlarının, ilgili birim fiyatlarla çarpılmasıyla yaklaşık maliyetler hazırlanmaktadır. Türkiye'de ihale yasası yıllara, işlere, yüklenici firmalara göre sık sık

değişmektedir. Daha önce uzun yıllar kamu kuruluşları yapılacak işlerin maliyetini kendisi günün şartlarına göre belirler, bu fiyatlar üzerinden iş yapmak isteyen firmalar kırım yaparak işleri almayı ve yapmayı taahhüt ederlerdi. Günümüzde DSİ Genel Müdürlüğü yaptıracağı işlerin bedelini tespit edip bu tespit edilen miktarlar üzerinden kırımlar yaptırarak yüklenicilerini belirlemektedir. Yoğun arazi toplulaştırma işleri yaptıran Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ise bu işlerin miktarlarına göre işi yüklenmek isteyen firmalar kendi alet, personel donanımı ve zaman pozisyonlarına göre fiyatları oluşturup toplam miktarları belirlenmektedirler.

Bu süreçte öncelikle proje sahasının sınırları belirlenmekte, kaç hektar olduğu tespit edilmektedir. Kadastro müdürlüğünden sahanın haritası temin edilmektedir. Kadastro parsellerinin sayısal değerleri alınır, yoksa parseller sayısallaştırılır ve adetleri belirlenir.. Toplam kadastro parsel âdeti metrajın hazırlanması için gerekmektedir. Tapu Sicil Müdürlüğünden bu kadastro parsellerinin tapu kütüklerinin ilgili sayfaların dijital fotoğrafı ya da fotokopisi çekilmektedir. Bu veriler bilgisayara TAKBİS sisteminden ya da manuel olarak girilir ve toplam malik sayısı tespit edilir. Malik sayısı çiftçilerle yapılacak mülakat sayısı adet (AD) ve yeni oluşacak parsel sayısını tespiti bakımından önemlidir. Mühendislik hizmetleri keşiflerinde işlem sırasına göre yapılan işlemler; tapu kayıtlarının bilgisayara girilmesi ve şerh verme, kadastro parsellerinin alan kontrolü, toprak derecelendirme haritasının yapılması, parsel indekslerinin bilgisayara girilmesi, araziye yer kontrol noktalarının tesis edilmesi, hâlihazır haritasının oluşturulması hektar (ha), blok planına göre çiftçilere mülakat yapılması, parselasyon dağıtımın hazırlanması, blok ada köşe noktalarının araziye aplikasyonu, çiftçilere yeni parsellerinin teslimi, ayırma çaplarının hazırlanması, kadastro kontrolü ve tapu 'da projenin tescili ve yeni tapuların maliklere dağıtılması olarak sıralanır. Yukarda belirtilen işler, bu işler için gerekli belgeler ve bilgiler için ortalama 23 kalemlik yapılacak iş ortaya çıkmaktadır. Bu kalemler EK 18'de verilmiştir.

Uygulama alanlarının mühendislik hizmetleri maliyetleri hazırlanırken Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün daha önceden ihalesi yapılmış ve devam eden farklı bölgelerdeki farklı yükleniciler tarafından yapılan işlerden yararlanılmıştır. Batman-Merkez-Binaltı, Şanlı Urfa 27. kısım, Adana-Yüreğir Ovası 2. Kısım ve Denizli-Tavas Ovası 1. kısım arazi toplulaştırma ve TİGH Projesi teklif cetvellerindeki vermiş oldukları gerçek değerlerin ortalamaları alınmış ve EK 19'da verilmiştir. Burada oluşturulan birim fiyatlar Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri miktarlarıyla çarpılıp toplam maliyet bulunmuş

ve EK 20'de, Kolukısa Mahallesi Arazi Toplulaştırma Ve TİGH Projesi Maliyet Cetveli, EK 21'de Sarıkaya Mahallesi Arazi Toplulaştırma Ve TİGH Projesi Maliyet Cetveli verilmiştir.

4.2.1.3.1.Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri arazi toplulaştırma projelerinin metrajı ve kesif bedelleri

9080 hektarlık Kolukısa Mahallesinde ve 5782 hektarlık Sarıkaya Mahallesinde tüm işletmelerle mülakatların yapıldığı varsayılarak bir maliyet çıkarılmıştır. Ayrıca toprak derecelendirme çalışmaları da harita pozlarıyla beraber ihalelere çıkmaktadır. TRGM son yıllarda yaptığı arazi toplulaştırma ihalelerinde sahanın hâlihazır haritalarını 1/5000 lik fotoğrametrik sayısal vektör ve orto foto harita üretimi şeklinde toplulaştırmadan önce yaptırmaktadır. Bu iki poz iş Kolukısa Mahallesi için EK 20'de, Sarıkaya Mahallesinde EK 21'de birim fiyat çizelgelerinin sonuna ilave edilmiştir. EK 20 ve EK 21'deki miktarlar toplandığında Tablo 4.35'deki sonuç ortaya çıkmaktadır.

Tablo 4.35. Toplam mühendislik hizmetleri maliyeti

Mahallenin Adı	Arazi Toplulaştırma Mühendislik Hizmetleri Maliyeti(TL)
Kolukısa Mahallesi	**988619,90**
Sarıkaya Mahallesi	**727640,12**
TOPLAM	**1716260,02**

Yukardaki çizelgeler analiz edildiğinde arazi toplulaştırma projelerinin mühendislik hizmetleri hektara birim ortalama maliyetlerini, proje sahasının alanı, proje sahasında bulunan işletme sayıları, kadastro parsellerinin sayısı ve yeni oluşan parsel sayısı etkilemektedir. Proje alanı genişledikçe, hâlihazır, blok planlaması ve derecelendirme çalışmaları maliyeti artırmakta, yer kontrol noktaları sayısında tasarruf sağlanmakta ve birim alana düşen maliyet azalmaktadır.

Sahalardaki işletme sayısının çokluğu mülakat maliyetlerini arttırmakta, buna bağlı olarak toplulaştırma işlerinin uzamasına neden olmaktadır. Ayrıca toplulaştırma oranını düşürmekte, yeni parsel sayısı artmakta dolayısıyla köşe sayısı fazlalaşmaktadır. Bu işlemde parsel aplikasyonu ahşap kazık ve beton maliyetlerini artırmaktadır. Toplulaştırma oranı düştükçe, hektara maliyet artmaktadır.

Kadastral parseller küçük ve fazla ise, daha fazla parsel köşe noktası sayısallaştırılacak, daha fazla tapu kaydı alınacak, alan kontrolleri çok parsel için yapılacaktır. Bunun sonucu olarak maliyeti artırıcı yönde etkileyecektir.

4.2.1.3.2. Uygulama alanının kamulaştırma projesi mühendislik hizmetleri maliyet hesapları

Uygulama sahasının kamulaştırma projesinin mühendislik hizmetleri metrajı ve kesif bedeli tespiti, kamulaştırma projelerinin metraj ve kesif özetleri, Mühendislik hizmetleri metraj ve keşfi hazırlanırken DSİ' Genel Müdürlüğü'nün "2013 Yılı Hâlihazır Harita, Kamulaştırma Haritası, Aplikasyon ve Kesitleri Birim Fiyat Cetvellerinden yararlanılmıştır. Kolukısa Mahallesi Kamulaştırma Projesi Mühendislik Hizmetleri maliyet hesabı EK 22'de, Sarıkaya Mahalleleri Kamulaştırma Projesi Mühendislik Hizmetleri maliyet hesabı EK 23'de verilmiştir.

Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma bedelleri 2006 yılında ödenmiştir. İki işlem farklı yıllarda yapıldığı için bu işlerin maliyetleri 2013 yılı aralık ayı dolar endeksine çevrilerek hesaplanıp karşılaştırılmıştır ve bu karşılaştırma Tablo 4.36'da verilmiştir. Bu hesaplamalara göre iki mahallenin kamulaştırma bedelleri ve Mühendislik hizmetleri toplamı 808891,45 dolardır. Uygulama sahasının Toplulaştırma bedelleri dolara dönüşümü ise Tablo 4.37'de gösterilmiştir. Buna göre toplam maliyet 845448,29 dolardır.

4.2.1.3.3. Arazi toplulaştırma bedeli ile kamulaştırma bedelinin sonuçlarının karşılaştırılması

Uygulama alanında Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Hattı için gerekli olan arazilerin elde edilme yöntemlerinin tespit edilen maliyetleri incelendiğinde arazi toplulaştırma yapılarak elde edilmesinin devlete maliyeti 845448,29 dolardır. Aynı Alanın kamulaştırma bedeli ödeyerek elde edilmesinin devlete maliyeti ise 808891,45 dolardır. İki uygulama arasındaki fark alındığında 36556,84 dolar arazi toplulaştırma bedeli fazla çıkmaktadır. Bulunan bu değer büyük sayılabilecek bir arazi toplulaştırma sahası için çok küçük kalmaktadır (Tablo 4.38).

Tablo 4.36. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma bedelleri ve mühendislik hizmetleri toplam bedellerinin dolar dönüşümü

Mahalle Adı	Kamulaştırma Bedeli (Tl)	2006 yılı Dolar Değeri (1TL=1,443)	Kamulaştırma Mühendislik hizmet bedeli (Tl) (2013 Yılı)	2013 yılı Dolar Değeri (1TL=2,03)	TOPLAM (TL) (Dolar)
Kolukısa Mahallesi	479284,39	332144,41	52442,11	25833,55	
Sarıkaya Mahallesi	615179,05	426319,51	49925,78	24593,98	
TOPLAM (TL)	1094463,44		102367,89		1196831,33
TOPLAM (DOLAR)		758463,92		50427,53	808891,45

Tablo 4.37. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri arazi toplulaştırma bedelleri ve toplam bedellerinin dolar dönüşümü

Mahalle Adı	Toplulaştırma Bedeli (Tl)	2013 yılı Dolar Değeri (1TL=2,03)
Kolukısa Mahallesi	988619,90	487004,88
Sarıkaya Mahallesi	727640,12	358443,41
TOPLAM (TL)	1716260,02	
TOPLAM (DOLAR)		845448,29

Tablo 4.38. Kolukısa ve Sarıkaya Mahalleleri kamulaştırma bedelleri ve arazi toplulaştırma bedelleri dolar cinsinden farkları

KAMULAŞTIRMA BEDELİ(Dolar)	TOPLULAŞTIRMA BEDELİ(Dolar)	FARK (Dolar)
808891,45	845448,29	-36556,84

4.2.2. Uygulama alanı kamulaştırma ve arazi toplulaştırma zaman analizi

Uygulama alanında yapılan kamulaştırma çalışmaları Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yollarının 15.06.2005 tarih ve 16/142 sayılı kamu yararı kararı almasıyla başlatılmıştır. Yer teslimini müteakip altyapı inşaatı süresi 10 ay olarak planlanmış ancak kamulaştırma projeleri 13.02.2007 tarihinde tescil edilmiştir. Kamulaştırma mühendislik işlemleri, kamulaştırılan alanların bedellerinin tespitleri 20 ay sürmüştür. Bu sürelere bedel tespitine açılan davalar dâhil edilmemiştir. Uygulama alanı olan Kadınhanı

ilçesindeki Kolukısa Mahallesi ve Sarıkaya Mahallesinin istimlâk çalışmaları tüm projenin dâhilinde olduğu için 20 aylık sürede kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığı kabullenilmiştir. Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde kamulaştırma sahasının toplam uzunluğu 27784,72 m'dir. Kamulaştırma işleri için yapılan iş programı EK 24'de verilmiştir. Bu çizelgeye göre işlem süresi 23 hafta olarak hesaplanmıştır. Bu süre kıymet takdiri esnasında bilirkişilere itiraz edilmediği varsayılarak öngörülmüştür.

Uygulama alanının arazi toplulaştırma iş programı ise EK 25'de verilmiştir. Arazi toplulaştırma işlemlerinin mühendislik işlemleri 22 haftada bitirilebileceği hesaplanmıştır. Bu süreye 2 haftalık askı süresi ilave edildiğinde 24 hafta ya uzayabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Uygulama alanının kamulaştırma işleminde toplulaştırma işlemlerinde hava şartları ve bu işlere ayrılan ödeneklerin normal seyrinde olacağı şartlarda bu sürelerde yapılabilir.

4.3. Anket Çalışmaları

Türkiye'de yatırımcı kamu kurum ve kuruluşları kendilerine ayrılan kısıtlı mali kaynakları doğru kullanılması ve bu kaynakların kullanımı esnasında hukuksal ve teknik prosedürlerin uzamaması hususlarına dikkat etmeleri gerekmektedir. Kamu kurum ve kuruluşlar da görev alan yetkililer yatırım kararları alırken azami bedellerle asgari işler üreterek ülkenin ekonomik ve hizmet yönünden kalkınmasına katkıda bulunmak durumundalardır. Uygulama alanında olduğu gibi kamunun vatandaşına günümüzün teknolojilerine uygun hizmetler götürebilmek için gerekli olan arazilere ödeyeceği kamulaştırma bedeli yerine bu yerlere arazi toplulaştırma projesi uygulayarak kırsal kalkınmaya da katkı verecek şekilde kararlar üretilmesi gerekmektedir. Verilecek bu kararların ve oluşan sonuçların uygulamaya maruz kalan kişiler ve uygulamayı yapan kişiler tarafından nasıl karşılanacağı ve oluşan algıları tespit etmek gerekir.

Uygulama alanında Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren hattının geçtiği Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde kamulaştırmaya tabi tutulan arazi sahipleri ile kamulaştırmayla ilgili ve aynı şahıslarla adı geçen hattın kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yöntemi kullanılarak yapılan çalışmalarının beklenen faydayı sağlayıp sağlamadığına ilişkin olarak çiftçi algısının araştırılmasına gereksinim duyulmuştur.

Aynı konuda kamulaştırma ve arazi toplulaştırma yapan kurum, kuruluş ve özel sektör temsilcileri ile kamunun ihtiyacı olan arazilerin elde edilmesi için bu yöntemin uygulanabilirliği veya sakıncaları konusunda araştırma yapılmıştır.

4.3.1. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anket çalışmalarının değerlendirilmesi

Bu araştırmada, Koluksa Mahallesinde 94 kişi, Sarıkaya Mahallesinde 72 kişi ile kamulaştırma ve toplulaştırma sahasında arazileri bulunan ama Örnekköy Mahallesinde ikamet eden 11 kişi ile anket çalışması yapılmıştır. Anket sonuçlarının doğru algılanabilmesi için ankete katılan kişilerden özellikle kamulaştırmaya tabi tutulmuş parsel sahipleri bulunmaya çalışılmıştır. Kolukısa Mahallesinde 36, Sarıkaya Mahallesinde 44 ve Örnekköy Mahallesinde 11 kişi bu nitelikte parsel sahipleridir. Daha önceden hazırlanan anket soruları, kamulaştırma haritaları ve arazi toplulaştırma yapıldıktan sonraki yeni parselasyon haritaları dağıtım çıktıları ile birlikte mahallelere gidilmiştir. Çiftçilerle yüz yüze görüşerek önce konu hakkında ve anket soruları

hakkında bilgi verilmiş kamulaştırmaya maruz kalanlara özellikle toplulaştırma sonrası yeni yerleri parselasyon haritasında gösterilmiştir. Bu bilgiler verildikten sonra üç bölümden oluşan anket soruları anketör tarafından yönlendirmemek için ilgili şahsa teslim edilerek kendisinin cevaplayıp işaretlemesi istenmiştir. Toplamda 177 çiftçiye 47 tane soru sorulmuştur. Anket soruları 3 ana kategoride toplanmıştır. Bu sorulardan 1-16 arası katılımcılarla ilgili bilgiler ve varlık durumları; 17-38 arası sorular kamulaştırma ve kamulaştırma sonrası ile ilgili sorular; 39-47 arası sorularda arazi toplulaştırması ve arazi toplulaştırması yapılsaydı oluşan durumla ilgili sorulardır. 1-16 arasındaki soruları kapsayan kategorideki sorular ve cevapları EK 27'de, 17-38 arasındaki soruları kapsayan kategorideki sorular ve cevapları EK 28'de ve 39-47 arasındaki soruları kapsayan sorular ve verilen cevaplar EK 29'da verilmiştir.

4.3.1.1. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlerde katılımcılarla ilgili bilgiler ve varlık durumlarıyla ilgili (1-16 arası) soruların değerlendirilmesi.

Uygulama alanında ankete katılan katılımcıların % 92,66'sının doğduğundan beri mahallesinde yaşadığı görülmüştür. Alanda, 41-70 arası yaş grubunda olanların toplamı %75,71!e tekabül etmektedir. Bu sonuçta mahallelerde yaşayanların yaş ortalamasının yüksek olduğunu göstermektedir. Eğitim durumları incelendiğinde ise %69,49 unun ilkokul mezunu olduğu ortaya çıkmaktadır. Katılımcıların aile fert sayısı yönünden incelendiğinde %52,54 ünün beş kişilik bir aileye sahip olduğu ortaya çıkmıştır. Katılımcıların %93,79 ek işi olmadığı ve tarımla uğraştıklarını belirtmişlerdir. Katılımcıların aylık geliri 501-1000 Tl arasında %27,12 ve 1001-2000 Tl olanların % 55,37 olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar mahallelerde yaşayan insanların yaşam standartlarının ne kadar düşük olduğunu göstermektedir. Katılımcıların %65,54 bir tarlaya ürün ekimi ile ürün hasatı arasında ortalama 7 ila 9 kere gittiklerini söylemişlerdir. Bu sonuçlar ürünün maliyetini artırmasına sebep olmaktadır. Köyünüzde adınıza ve eşinizin adına kullandığınız toplam kaç parça arazi var sorusuna 177 kişiden 40 kişi 5 parça, 53 kişi 6 parça ve 32 kişide 7 parça arazisi olduğunu söylemiştir. Bu sonuçta hisseli parsellerin ve çok parçalı arazilerin olduğunu ortaya çıkarmıştır. Ankete katılan kişiler arazilerinin değerini neyin belirlediği sorusuna % 61,02 mevkiinin belirlediğini işaretlemişlerdir. Arazinizde en iyi yetişeceğine

inandığınız ürün çeşidi nedir sorusuna %54,80 le buğday % 23,16 arpa olduğu cevabı verilmiştir.

4.3.1.2. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlerde katılımcıların kamulaştırma ve kamulaştırma sonrası ile ilgili (17-38 arası) soruların değerlendirilmesi.

Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren güzergâhında bulunan, kamulaştırmaya tabi tutulan Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yaşayan insanlarla yapılan anket çalışmasına 177 kişi katılmıştır. Bu katılımcıların 174'ü erkek, 3'ü bayandır ve EK 28'de verilmiştir.

Kamulaştırma projesi 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 24.04.2001 tarihinde çıkartılan kamulaştırma kanununda değişiklik yapılması hakkındaki 4650 sayılı kanunun, temel hükümlerine göre gerçekleştirilmiştir. Ankete katılan mahalle halkına kamulaştırmayı kimden duydunuz sorusuna %5,65 kurum yetkililerin tebligatından duyduğunu, %64,97 ise komşulardan duyduklarını ifade etmişlerdir. Katılımcıların verdiği cevaplara göre kamulaştırmayla ilgili %96,61'sı yeterli bilgi verilmediği, ancak %3,39'unun yeterli bilgiye sahip olduğunu ifade etmişlerdir. Kamulaştırmayla ilgili yeterli bilgi verilmediği için, kamulaştırmanın olacağını ilk duyduğunuzda ne tepki verdiniz sorusuna yüklüce miktar para alacağını düşünerek % 30,72'si olumlu, %58,82'si olumsuz, %10,46'sı şaşırdığını, meraklandığını ifade etmişlerdir.

Katılımcılara yöneltilen kamulaştırma yapan kurumun uzlaşma komisyonu ile görüştünüz mü sorusuna 177 kişiden tamamı görüşmediğini ifade etmişlerdir. Uzlaşma komisyonu ile görüşülmediği için, uzlaşma komisyonu üyeleri hakkındaki görüşler ve trampa önerileri hakkında sorular cevapsız kalmıştır. Oysa 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununun satın alma usul ve esaslarını belirleyen 3 maddesi gereği" kamulaştırılan taşınmaz malı pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir" ifadesi vardır. Kurum, Kanunun bu maddesini yok sayarak uzlaşma komisyonu devreye sokmadan işlem yapmıştır.

Anket çalışmasına katılan kişiler, kamulaştırma projelerini %21,47 desteklediğini, % 78,53 desteklemediğini belirtmişler, destekleyenlerin %47,37'si para alacağını düşünerek desteklediğini belirtmiştir. Katılımcıların %98,87'si kamulaştırma

bedellerinin nasıl tespit edildiğini bilmediklerini ve değerinin gerçek alım satım değeri üzerinde yapılması gerektiğini (%75,14) vurgulamışlardır.

Katılımcılara sorulan kamulaştırma bedelleri sizce kimler tarafından belirlenmelidir sorusuna; kamulaştırmanın yapılacağı Köy ve beldelerde oluşturulacak bir komisyon tarafından belirlenmesini isteyenler %15.82, İlde kurulacak uzman kişilerden oluşan bir değerleme komisyonu tarafından belirlenmesini isteyenler %64.41, mahkemeler tarafından oluşturulan bilirkişilerce belirlenmesini isteyenler %19.77'dir.

Kamulaştırmaya tabi tutulan arazi sahiplerinden % 42,86'sı daha kamulaştırma bedelini almadığını, %52,75' i de 1-2 yıl arasında aldığını belirtmişlerdir.

Araştırmaya katılan şahıslara almış olduğunuz kamulaştırma bedellerini nerede kullandınız sorusuna %67.03 borç kapatmakta, %8.79 u yeni taşınmaz alımında, %7.69 döviz alımında kullandığını,%9.89'u seyahat ederek uzaktaki akrabalarını ziyaret ettiklerini,%5.49'uda çocuklarının eğitiminde kullandıklarını ifade etmişlerdir. Buradan çıkan sonuç yorumlanırsa giden mülk yerine alınan kamulaştırma bedellerinin sadece %16,48 mülk alınarak değerlendirildiği görülmektedir. Katılımcılara almış oldukları kamulaştırma bedellerinin değerlendirilmesi konusunda danışmanlık (müşavirlik) desteği ister misiniz sorusuna %76.92 hayır, %23.08 evet cevabı vermişlerdir.

Uygulama alanı mahallerinde yaşayan ve anketlere katılan insanların kamulaştırmanın dışında arsa edinim yolu bilgilerini sorgulamak için sorulan hızlı tren güzergâhı için lazım olan arazileri kamulaştırma yapmadan başka bir yolla elde edilebilir mi sorusuna evet %6.78, hayır %69.49, bilmiyorum %23.73 cevapları çıkmıştır.

Katılımcıların, %87.91 kamulaştırma bedeli düşündüğü miktara yakın görmemiş, %12.09 düşündüğü miktara yakın görmüştür. %75.82 kamulaştırma bedellerine itiraz etmiş, %24.18 kamulaştırma bedellerine itiraz etmemiştir. İtiraz edenlerin %89.86 kamulaştırma bedeline, %8.70 tarlaları parçalanacağı için itiraz ettiklerini belirtmişlerdir. İtiraz etmelerine %42.86'lık oranla aile fertleri etkili olduğunu ifade etmişlerdir. Avukatların %4,40'lık bir düşük oranda etkili olduğu görülmüştür.

Araştırma sonuçları incelendiğinde mahalle halkına kamulaştırma projesiyle de ilgili hiç bilgi verilmediği ortaya çıkmaktadır. Şöyle ki kamulaştırma sonucunda parselinizin oluşacağı parça sayısı bilgisi verildi mi sorusuna; Evet cevabı %1.10 hayır cevabı %98.90 alınmıştır. Yani kamulaştırmaya tabi tutulan arazi sahipleri kamulaştırılan arazi miktarlarını m² olarak bilmekte, hızlı tren güzergâhı inşaatı başlayınca arazisinin neresinden geçeceğini, kaç parçaya ayıracağını görebilmiştir. Bu

sonuç herhalde geçimini tarımla sağlayan bir insana yapılabilecek en büyük saygısızlık ve paylaşımsızlıktır. Anket çalışmasına katılan kişilere kamulaştırılan alanlarınıza karşılık başka yerden arazi istermisiniz sorusuna hepsi cevap vermemiş 79 (%86,81) kişi evet, 12 (%13,19) kişi de hayır şeklinde cevaplamıştır.

Bu bölümün son sorusu olan kamulaştırma yerine arazi toplulaştırma ister misiniz sorusuna evet diyenler %64.71, hayır diyenler %24.37 ve toplulaştırmayı bilmiyorum diyenlerde %10.92 oranındadır.

4.3.1.3. Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlerde katılımcıların arazi toplulaştırması ve arazi toplulaştırması sonrası ile ilgili (39-47 arası) soruların değerlendirilmesi.

Uygulama alanında bulunan katılımcılarla yapılan anket çalışmasının son bölümünde arazi toplulaştırmayla ilgili sorular yöneltilmiştir. Kolukısa ve Sarıkaya Mahallelerinde seçilen sahalarda yapılan blok öncelikli dağıtım modeline göre oluşturulan uygun ölçekli yeni parselasyon planları(Eski mülkiyet, derece, mevki) , AT1, AT2, AT6, AT7, AT8 sıralı listelerle birlikte mahallelerde halkın gidebileceği kahvehane, market ve arazilerde şahıslara yüz yüze görüşerek proje bilgileri ve sonuçları detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Bilgilendirmeler bitirildikten sora arazi toplulaştırmasıyla ilgili soruları cevaplamaları istenmiş ve EK 29' da verilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre %58,19 unun hiç bilgisi olmadığı, %41,81 bilgisi olduğu ortaya çıkmıştır. Arazi toplulaştırmasıyla hangi kurumun ilgilendiği sorusuna %88,14 bilmediğini, %10,73 Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün yaptığını bildiğini ifade etmişlerdir.

Arazi toplulaştırma işlerini destekleme nedeni olarak, birinci sırada %41,81'lik oranla arazilerin toplu bir yerde olacağı için desteklemişlerdir. İkinci sırada %29,38'lik oranla arazilerin toplu olmasından dolayı masraf azalacağı için, üçüncü sırada ise %20,90'lık oranla arazilerin toplu olmasından dolayı verimin ve gelir artacağı için, son olarak %7,91'lik oranla her bir parselin yolu olacağı için cevabını vermişlerdir. Katılımcılar arazilerinin bütün olması isteklerini verdikleri cevaplarla belli etmişlerdir.

Katılımcılara sorulan arazi toplulaştırmanın faydaları nelerdir sıralayınız sorusuna akaryakıt kaybının önlenmesini önemli görenlerin % 78.53 olması olaya ekonomik baktıklarının göstergesidir. Zaman kaybının önlenmesini % 14.69 yüzdeyle

ikinci sırada ve işgücü kaybının önlenmesi % 6.78'lik oranla üçüncü sırada değerlendirmişlerdir.

Yeni parselasyon planı inceledikten sonra oluşan yeni yollarla ilgili tüm katılımcılar olumlu cevap vermişlerdir. Ankete katılanlara arazi toplulaştırma projeleri uygulandıktan sonra tarımsal faaliyetlerde ne gibi değişiklikler bekliyorsunuz sorusuna % 63.28'i arazisinin değerinin artacağını düşünmektedir. %20,90'ıda veriminin artacağını, %14.69'i arazi toplulaştırma sonrası ürün çeşitliliği artacağını düşünmektedir.

Arazi toplulaştırma sonrası ne gibi hizmetler istersiniz sorusuna arazinin tesviye edilmesi %57.06'lık yüzdeyle birinci sırada istekleri olmuştur.

Araştırmaya katılanlara kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması yapımı sonucu oluşan yeni parsellerinizin oluşumundan ne kadar memnunusunuz sorusuna %58,76'sı memnun olduğunu, %19,21'inin çok memnun olduğunu, %11,86'sının kararsız olduğu, %8,47'sinin memnun olmadığı, %1,69'unun ise hiç memnun olmadığı cevapları çıkmıştır.

4.3.2. Kamulaştırma ve arazi toplulaştırma yapan kurum ve kuruluşların teknik personelleri ile yapılan anket çalışmalarının değerlendirilmesi

Araştırmada, kamulaştırmacı ve arazi toplulaştırmacı kurumlarla uygulayıcı firmaların, ilgili birimlerinde görev yapan yetkililerin nasıl bir profilde olduğu, kamulaştırma ve arazi toplulaştırmaya bakış açıları, her iki uygulamadaki karşılaşılan sorunlar, kamu kurumlarının ihtiyacı olan arazileri elde etme yöntemlerine çözüm önerileri sorgulanmıştır. Sorun olarak gördüğü konulara getirebilecekleri çözümlerin neler olabileceği hususlarındaki deneyimlerinden gelen önerileri elde edilmeye çalışılmıştır.

Araştırma dokuz farklı kurumda yapılmıştır (Tablo 4.39). Daha önceden hazırlanan anket soruları ile ilgili kurumlara gidilmiştir. Kurum yetkilileri ile yüz yüze görüşerek önce konu hakkında ve anket sorularına ilişkin bilgi verilmiştir. Bu bilgiler verildikten sonra anket ilgili şahsa teslim edilerek kendisinin cevaplayıp işaretlemesi istenmiştir. Toplamda 81 yetkili araştırma çalışmasına katılmıştır.

Tablo 4.39. Anket çalışmasının yapıldığı kurum, kuruluşlar ve katılımcı profilleri

Kurum	Toplam katılımcı	Bay	Bayan	Yönetici	Kontrol Müh.	Müh.	Tekniker	Teknisyen
Karayolları	9	7	2	1	2	1	3	2
DSİ	3	2	1	-	1	2	-	-
Botaş	9	7	2	3	1	5	-	-
Tarım Ref.	7	5	2	-	5	2	-	-
Teiaş	12	9	3	1	-	3	4	4
Kadastro	9	5	4	-	8	1	-	-
Belediye	22	21	1	3	1	9	8	1
Gıda Tarım ve Hay.Bak.	5	3	2	2	-	3	-	-
DDY	5	4	1	-	1	4	-	-
Toplam	81	63	18	10	19	30	15	7
Yüzdesi	100	78	22	8	28	37	19	8

Araştırmaya katılanları toplamda 20 soru sorulmuş, bunların 1-6 soruları insan kaynakları ile ilgili (Tablo 4.40), 7-20 arasındaki sorularda kamulaştırma ve arazi toplulaştırması ile ilgili sorulardır ve EK 30'da verilmiştir.

Tablo 4.40. Yapılan anketlerde katılımcılara insan kaynaklarıyla ile ilgili soruların değerlendirilmesi.

SIRA NO	SORU	CEVAP 1 ADET	CEVAP 2 ADET	CEVAP 3 ADET	CEVAP 4 ADET	CEVAP 5 ADET
1	**Yaşınız**	18-30 20 (%25,93)	31-40 27 (%33,33)	41-50 24 (%29,63)	51-60 10 (%12,35)	60 üzeri 0
2	**Cinsiyetiniz**	BAY 63 (%77,78)	BAYAN 18 (%22,22)			
3	**Eğitim durumunuz**	Lise 4 (%4,94)	Ön Lisans 15 (%18,52)	Lisans 43 (%53,09)	Yük. Lisans 15 (%18,52)	Doktora 4 (%4,94)
5	**Kurumdaki pozisyonu-nuz**	Yönetici 10 (%12,35)	Kont. Müh. 19 (%23,46)	Mühendis 30 (%37,04)	Tekniker 15 (%18,52)	Teknisyen 7 (%8,64)
6	**Bu kurumda kaç yıldır çalışmakta-sınız**	0-5 26 (%32,10)	5-10 18 (%22,22)	10-15 15 (%18,52)	15-20 5 (%6,179	20 – üzeri 17 (%20,99)

Alınan cevaplara göre sonuçlar incelendiğinde %78'nin bay, %22'sinin bayan olduğu, % 8'inin yönetici, % 28'inin kontrol mühendisi, %37 sinin mühendis, %19'unun tekniker ve %8' nin de teknisyen olduğu görülmektedir.

Araştırmaya katılan yetkililerin kamunun ihtiyacı olan arazilerin elde edilmesi için %44,44 oranlarla kamulaştırma yoluyla ve kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yoluyla elde edilmesini tercih etmişlerdir. Katılımcıların %85,19 u çalıştığı kurumun ihtiyacı olan arazileri kamulaştırma yoluyla elde ettiklerini ifade etmelerine rağmen %44,44'ünün kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yoluyla elde edilmesini tercih etmeleri bu yöntemin daha cazip olacağı kanaatinde olduklarının göstergesidir. Ancak aynı katılımcıların %44,44'ü vatandaşında kamulaştırma yolunu tercih edeceklerini tahmin etmektedirler.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yoluyla elde edilmesi işlemi için yasal dayanakların yeterli olup olmadığına ilişkin sorulan soruya %86,42'si yetersiz olduğunu % 13,52'si yeterli olduğunu düşündüklerini belirtmişlerdir.

Araştırmaya katılan kurum yetkilileri kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yöntemi uygulandığı zaman %51,85'i davaların azalacağını, %59,26'sı ekonomik olduğu ve %46,91'i teknik yönden iki yöntemden hangisinin daha uygulanabilir olduğunu düşündüklerini ifade etmişlerdir.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yönteminin mülkiyet problemlerinin ve kadastronun yenilenmesi açısından da %34,57'si uygun olduğunu ifade etmişlerdir.

Katılımcılara kırsal alanda kamu arazilerinin (otoyol, hızlı tren, baraj, hava alanı) kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması ile kazanılması Türkiye için genelleştirilebilir mi sorusu sorulmuş ve %44,44'ü evet, %16,05'i hayır, %39,51'i de bölgesel olarak yapılabilir cevabı vermişlerdir.

Kamulaştırmayla ilgili yaşanan önemli sorunların başında kurumlar arasında koordinasyonsuzluk ve değerleme farklılıkları bütün literatür taramalarında ortaya çıkmaktadır. Bunun farkındalığını ortaya koymak açısından sorulan kamulaştırma işini ülkenin tamamında organize edecek lider yeni bir kurum ve buna bağlı il müdürlükleri oluşturulması fikrine katılıyor musunuz sorusuna evet diyenler %74,07, hayır diyenler %25,93' tür.

Katılımcılar son soruda sorulan kamulaştırma işlemlerinde diğer kurumlarla yaşadığınız sorunları başlıklar halinde sıralayınız sorusuna birinci sırada kadastro müdürlüğü, ikinci sırada ise tapu sicil müdürlüğü cevabını vermişlerdir.

5. KAMULAŞTIRMA AMAÇLI ARAZİ TOPLULAŞTIRMA İŞLEMİNİN YASAL DÜZENLEMESİ

Türkiye'de arazi toplulaştırma işlemleri 3083sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği'ne ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre yapılmaktadır. Türkiye'de tüzükler, yönetmeliklere göre daha öncelikli olduğu için işlemlerin çoğunluğu 2005 yılına kadar Arazi Toplulaştırma Tüzüğüne göre 2005 yılından itibaren de 3083 sayılı Tarım Reformu Kanununa göre yürütülmektedir.

3083 sayılı Yasada kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırmadan hiç bahsedilmemektedir. 5403 sayılı Yasada ise, arazi toplulaştırması ve dağıtımı başlığı altında 17 maddede bahsedilmektedir. Buna göre;" Toplulaştırma çalışmaları ile ilgili usul ve esaslar tüzükle düzenlenir." İfadeleri geçmektedir.

Toplulaştırma çalışmaları ile ilgili usul ve esasların belirlendiği tüzükte ise, arazi toplulaştırmayla ilgili bilgiler dördüncü kısımda "Kırsal Alan Düzenlemesi, Arazi Toplulaştırması ve Dağıtımı" başlığı altında bahsedilmektedir. Aynı Tüzüğün ikinci kısımda ise "Özel Arazi Toplulaştırma" bölümü 17 maddede İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşların arazi toplulaştırma yapabilecekleri ifade edilmektedir.

Arazi toplulaştırma Tüzüğünün bu maddesinden yola çıkarak kamu kurum ve kuruluşların yatırım için ihtiyacı olan arsa ve arazilerin kamulaştırılarak değil de Arazi toplulaştırma yaparak elde edilebileceği düşüncesi ortaya çıkmıştır. Bu fikre göre hareket edebilmek için Arazi toplulaştırma Tüzüğünün bazı kısımlarında yeni düzenlemeler yapılmalıdır. Buna göre EK 26'da düzenlenmelidir.

Bu düzenlemelere göre;

- Madde 1' de bulunan amaç kısmına 'kamunun ihtiyacı olan arazilerin toplulaştırma yoluyla elde edilmesine',
- Madde 3' de bulunan kapsam kısmına 'kamu kurum ve kuruluşların ihtiyacı olan arazilerin toplulaştırma yoluyla elde edilmesine',
- Madde 4 'de bulunan tanımlar kısmına 'kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma alanı'
- Madde 15'de bulunan kırsal alan düzenlemesi başlığının ikinci bendine 'yatırımcı kurum ve kuruluşların İhtiyacı olan arazileri elde etmek',

- Madde 16 da bulunan Arazi toplulaştırma alanlarının tespiti ve kesinleşmesi başlığında bulunan' kamunun ihtiyacı olan arazilerin elde edilebilmesi için'
- Madde 17 de bulunan Özel arazi toplulaştırması başlığında bulunan 'ihtiyaçları olan arazileri elde etmek için' ve 9 bendine 'Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak İl Çevre Yollarını elde etme amaçlı arazi toplulaştırma yapacakları zaman düzenleme sahasında yapılacak blok planlamasında Şehir Ve Bölge Plancıları ile birlikte planlanarak mevcut imar planları ile entegrasyonu sağlanır' ,
- Madde 25' de ortak kullanım ve kamu tesisleri başlığında bulunan 'kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, boru hatları, su ve elektrik iletim tesisleri, Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından ilan edilen sit alanları' cümleleri eklenmiştir.

  Aynı Tüzüğün;
- Madde 25 'de Ortak kullanım ve kamu tesisleri başlığında bulunan 'karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri' cümlelerinin çıkarılması önerilmiştir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada, Ankara-Konya Yüksek Hızlı Tren Hattı güzergâhında bulunan Konya-Kadınhanı-Kolukısa-Sarıkaya Mahalleleri araştırma alanı olarak seçilmiştir. Bu mahallelerde arazi toplulaştırma yapılarak güzergâhın geçtiği alan elde edilmeye çalışılmış ve bu çalışmanın maliyeti, süresi ve oluşan sonuçlar ortaya konulmuştur. Aynı mahallelerde kamulaştırma işlemlerinin belge ve bilgileri elde edilmiş, maliyet, süre ve oluşan sonuçlar test edilmiştir. Bu iki yöntemin hukuki boyutu, uygulama ve neticeleri araştırma alanındaki şahıslarla ve iki uygulamayı ayrı ayrı yapan kurum ve kuruluşlardaki yetkililerle anketler yapılmış ve sonuçlar değerlendirilmiştir. Bu iki yöntem süre ve maliyet unsurları karşılaştırılmış daha sonra oluşan son durumları değerlendirilerek yasal düzenlemelerin geliştirilme olanakları araştırılmıştır.

Hat projesi şeklindeki (Yüksek Hızlı Tren, Boru katları, duble yollar) kamulaştırma projelerinde kamulaştırmaya tabi tutulan mülklerdeki kamulaştırma sonucu oluşması beklenen gelir artışı olmamaktadır. Tam tersine bölünüp küçüldüğü için değer kayıpları oluşmaktadır. Bu durumda toprak sahipleri olumsuz etkilenerek kamulaştırmaya ön yargılı davranarak mahkeme yollarına başvurmaktadır. Bir kısmı da tarım yapacak arazisi kalmadığı için kent merkezlerine göç ederek başka sorunların doğmasına sebep olmaktadır.

Uygulama alanında, Yüksek Hızlı Tren Hattı toplam 184 parselin üzerinden geçmiş ve 314 parçaya ayırmıştır. Bu parsellerden 50 tanesi tarıma elverişli olmayan geometrik şekillere ve 6000 m² ve altında alanlara sahiptir. Uygulama alanında toplam kamulaştırılan alan 1556299,01 m² dir. Sarıkaya Mahallesinde bir çiftçi ortalama 48149 m² lik bir alana sahiptir. Bu sonuca göre kamulaştırma yoluyla kaybedilen alan göz önünde bulundurulursa yaklaşık 32 çiftçi ailesi tarım dışına çıkarılmıştır.

Kıymet takdir komisyonun her parsel için hazırladığı raporlar incelendiğinde Yasanın 12 maddesi b bendinde kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde eksilme meydana geldiği takdirde; eksilen miktarın bedeli tespit edilir ve kamulaştırma bedeline toplanır" ibaresi olmasına rağmen bu uygulamanın tüm kısmen kamulaştırılan parsellere uygulanmadığı görülmüştür.

Uygulama alanının toplam kamulaştırma bedelleri geçmiş yıllarda farklı zamanlarda ödendiği için zamanın dolar kurları çarpılarak elde edilmiştir. Kamulaştırma için ödenen toplam ödenen miktar 808891,45 dolardır. Uygulama alanın arazi toplulaştırma maliyeti de aynı yöntemlerle bulunmuş ve toplam 845448,29 dolar olduğu

tespit edilmiştir. İki yöntem arasındaki fiyatlar analiz edildiğinde toplulaştırma bedeli 36556,84 dolar fazla çıkmaktadır. Bu da, Devletin yaklaşık 27 km lik bir yüksek hızlı tren hattını kamulaştırma ve mühendislik hizmetleri bedeli ödemeden, 14862 hektarlık bir alanın arazi toplulaştırma mühendislik hizmetini 36556 dolara yaptıracağı anlamına gelmektedir.

Uygulama alanında Kolukısa Mahallesinde 9020 ha., Sarıkaya Mahallesinde 5700, toplam 14720 ha bir alanda arazi toplulaştırma yapılmıştır. Kolukısa Mahallesinde 1476 parsel 991 parsele düşmüş, Sarıkaya mahallesinde1184 parsel 1226 parsele çıkmıştır. Sarıkaya mahallesinde hisseli parsel sayısı çok olduğu için hisseler ayrılmış ve parsel sayısında artış olmuştur.

Kolukısa Mahallesinde toplulaştırma öncesi yoldan faydalanan parseller % 51,26 iken toplulaştırma sonrası yoldan faydalanan parsel sayısı %100 olmuştur. Sarıkaya Mahallesinde toplulaştırma öncesi yoldan faydalanan parseller % 42,56 iken toplulaştırma sonrası yoldan faydalanan parsel sayısı %100 olmuştur.

Yüksek Hızlı Tren hattının arazi toplulaştırmada düzenleme ortaklık payına etkisi incelendiğinde Kolukısa Mahallesinde 0,00920288, Sarıkaya Mahallesinde 0,01218514 fazla etkilediği görülmüştür. Kolukısa Mahallesinin toplulaştırma alanı Sarıkaya Mahallesi Toplulaştırma alanının yaklaşık iki katıdır. Sonuçtan anlaşılacağı gibi katılım payı oranı iki katı çıkmamaktadır.

Uygulama alanındaki kamulaştırmaya tabi tutulmuş arazi sahiplerinden bir tanesinin durumu incelendiğinde kamulaştırma yapılmadan önce 5 parça yeri olan bu kişinin kamulaştırma yapılınca parça sayısı 6'ya çıkmıştır. Bu şahıs toplulaştırma yapılmadan önce bu parsellerin yerleşim yerine toplam mesafesi 28 km dir. Bu parsellere gidiş gelişleri toplam 4 saattir. Bu saat için toplam 16,8 litre mazot harcamaktadır. Bir parsele anket sonuçlarına göre ortalama 9 kere gidilmektedir. Bu çiftçi tüm parsellere toplamda bir yıl boyunca 36 saat zaman, 151,20 litre mazot harcayacaktır. Aynı şahsa ait taşınmazların bulunduğu alanda arazi toplulaştırma yapılsaydı yeni parsel sayısı bire düşecek ve bu parsel yerleşim yerine 5,6 km olacaktı. Arazi sahibi bu araziye yılda toplam 9 kere gidecek ve 6 saat zaman, 30,24 litre mazot harcayacaktır. Bu arazi sahibi yılda 30 saat zamandan, 120,96 litre mazottan kar elde edecektir.

Uygulama alanında yapılan kamulaştırma ve arazi toplulaştırma işlemleri zaman yönünden incelendiğinde; kamulaştırma işlemlerinin 23 hafta, arazi toplulaştırma işlemlerinin 22 haftada bitirilebileceği öngörülmüştür.

Karayolları Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Amaçlı Toplulaştırma işlemlerini Proje bazında sürdürmekte olup ilk somut adımı atılmıştır. Yaklaşık 130 km uzunluğunda yeni Konya çevre yolunun güzergâhı belirlenmiş bu güzergâh için gerekli olan alanların kamulaştırılarak değil de arazi toplulaştırılmasıyla elde edilebileceği fikri oluşturulmuştur. Bu güzergâh için gerekli olan araziler kamulaştırma yöntemiyle değil Arazi Toplulaştırma yöntemiyle Karayolları Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün ortak protokolleri ile yapılmaya karar verilmiştir. Bu protokol gereği TRGM iki grup halinde ihale etmiştir.

Uygulama alanında yapılan anket çalışmaları sonuçlarına göre %96,61'inin kamulaştırmayla ilgili hiçbir bilgisinin olmadığını, %58,82'si olumsuz baktığı ve katılımcıların hiçbirisi uzlaşma komisyonu ile görüşmediği ifade edilmiştir. Katılımcıların %87.91'i kendilerine ödenecek kamulaştırma bedellerini düşündükleri miktara yakın görmemiş ve %75.82'si kamulaştırma bedellerine itiraz etmiştir. Anket çalışmasına katılan kişilere "kamulaştırılan alanlarınıza karşılık başka yerden arazi istermisiniz" sorusuna 91 kişi cevap vermiş, bunlardan 79 (%86,81) kişisi teklif edilmesi halinde başka bir yerden arazi isteyebileceğini ifade etmişlerdir. "Kamulaştırma yerine arazi toplulaştırma ister misiniz" sorusuna evet diyenler %64.71, hayır diyenler %24.37 ve toplulaştırmayı bilmiyorum diyenlerde %10.92 oranlarındadır. Araştırmaya katılanlara "kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması yapımı sonucu oluşan yeni parsellerinizin oluşumundan ne kadar memnunusunuz" sorusuna %58,76'sı memnun olduğunu, %19,21'nin çok memnun olduğunu, "faydaları nelerdir sıralayınız" sorusuna akaryakıt kaybının önlenmesini önemli görenlerin % 78.53 olduğu tespit edilmiştir.

Araştırmaya katılan katılımcıların %85,19'u çalıştığı kurumun ihtiyacı olan arazileri kamulaştırma yoluyla elde ettiklerini ifade etmelerine rağmen %44,44'ünün kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yoluyla elde edilmesini tercih etmişlerdir. Ancak Aynı katılımcıların %44,44'ü vatandaşında kamulaştırma yolunu tercih edeceklerini tahmin etmektedirler. Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yoluyla elde edilmesini işlemi için yasal dayanakların %86,42'i yetersiz olduğunu, % 13,52 yeterli olduğunu düşündüklerini belirtmişlerdir. Araştırmaya katılan kurum yetkilileri kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yöntemi uygulandığı zaman %51,85'inin davaların azalacağını, %59,26'sı ekonomik olduğu ve %46,91 teknik yönden hangi yöntemin daha uygulanabilir olduğunu düşündükleri tespit edilmiştir. Kamulaştırmayla ilgili yaşanan önemli sorunların başında kurumlar arasında koordinasyonsuzluk ve değerleme farklılıkları bütün literatür taramalarında ortaya çıkmaktadır. Bunun

farkındalığını ortaya koymak açısında sorulan kamulaştırma işini ülkenin tamamında organize edecek lider yeni bir kuruma %74,07'si ihtiyaç olduğunu belirtmişlerdir.

Kısmi kamulaştırmalarda kalan parçalar çok küçük olduğu zaman bedellerde az olmakta toprak sahipleri bu bedeli almamakta dolayısıyla tapu sicile gitmeyerek tescil işlemlerini yaptırmamaktadırlar. Bu durumda tapu sicilde ciddi sorunların oluşmasına neden olmaktadır.

Fiyat takdir komisyonu aynı mahallede yan yana iki parseli farklı fiyat değerlemesi yapmıştır.

Toplulaştırma sonrası bu parseller dağıtım sırasında diğer hisseleri ile birleştirilmiştir. Sonuç olarak toplulaştırma sonrası hisseliliğin az olduğu parsellerin sayısında artış olmuşken, hisseliliğin fazlalaştığı yani dokuza kadar çıktığı parsellerin sayısındaysa azalma olduğu belirlenmiştir.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yapılırsa ortaya çıkan arazi kaybı, yani kamulaştırma yükü arazi sahipleri grubuna dağıtılır. Bu şekilde tarımsal işletmelerin varlığını tehdit eden kamulaştırma tehlikesi ortadan kalkar. Dolayısıyla, kamu kurum ve kuruluşları yatırım projeleri için lazım olan toprakları en son başvurulması gereken yöntem kamulaştırma olmalıdır.

Türkiye'de kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması dolaylı olarak DSİ ve TRGM tarafından yapılan uygulamalar içinde sulama ve tahliye kanalları, Karayolları Genel Müdürlüğü'nce ise toplulaştırma sahalarında kalan bölünmüş yollar ve yeni çevre yolları için gereken arazi kamulaştırma yapılmadan, arazi toplulaştırma yoluyla karşılanmaktadır. Bu uygulamalarda bir standart sağlanamadığından, her bölgede farklı uygulamalarla karşılaşılmaktadır. Bu da, vatandaşların haberi olmadan yapıldığı için hak kayıpları yaşanabilmektedir. Bu tür haksızlıkların giderilmesi için, Türkiye'deki mevcut yasalardan yararlanmalıdır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunun 17 maddesine istinaden ve aynı Kanunun belirtilen tüzüğün 17 maddesine göre İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşları proje idaresi olarak arazi toplulaştırması yapabilirler hükümlerinden yararlanılmalıdır. Yani kamu kurum ve kuruluşları yatırım projeleri için lazım olan toprakları bedel ödeyerek ve orantısız güç kullanarak elde etmeden insanların topraklarına karşılık toprak vererek, parsel büyüklüklerinin uygun ölçülerde oluşmasını, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerini sağlayacak düzenlenmeler yapmalıdır.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yapılması halinde kamulaştırmaya ödenen bedellerin çok daha düşük miktarına o sahadaki araziler tarıma elverişli hale getirilerek sürdürülebilir bir tarım yapılması sağlanabilir.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yapılması bir bölgede arazilerin bölünmesini engellediği gibi arazilerin toplanacağından dolayı mirastan gelen sorunlar da çözülecektir.

Yatırım için gerekli olan arazi ihtiyaçlarını kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yoluyla elde edilemeyen kurum ve kuruluşlar, kamulaştırma yapacaksa şahıslardan elde edeceği toprakları bedel ödeyerek değil, en yakın yerden devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arsa ve arazilerden (Maliye hazinesi, mera, kamu kurum ve kuruluşlara ait araziler) uygun olanlarını vererek karşılamalıdır.

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yapılamayan yerlerde kamulaştırma bedelleri, toprak niteliği ayrımı yapmadan, objektif ölçülerle belirlenmiş ölçütler göz önünde bulundurularak belirlenmeli ve bedelleri geciktirmeden ödenmelidir.

Kamu ortak kullanım alanı temini ve buna yönelik çalışmaların toplulaştırma kapsamında yürütülmesi ile büyük ölçüde bağlantıları olan yolların tarımsal parsellerde oluşturduğu parçalanma sakıncaları tümüyle ortadan kaldırılır veya asgariye indirilir. Arazilerde önceki süreçte ortaya çıkan parçalılık toplulaştırma suretiyle giderilmiş olur.

Kırsal kalkınmanın sağlanabilmesi ve tarım sektörünün sorunlarının çözülmesi için arazi toplulaştırması ilk sıralarda yer almalıdır.

Ekolojik açıdan doğallığını muhafaza etmesi gereken ve bu amaç dışında kullanılan araziler, planlama alanının toplu olarak yeniden şekillendirilmesi sayesinde eski haline getirilir.

Toplulaştırma bölgesinin herhangi bir kesiminde bulunan Hazine taşınmazlarının yanı sıra, proje kurumunca proje alanı içerisinde uygun fiyattan satın alım suretiyle hazır edilen diğer rezerv araziler, kolayca doğrudan doğruya kamu ortak kullanım alanına kaydırılabilir.

Sonuçta yüksek kamulaştırma bedelleri ödemesine neden olan, uzun süreli ve pahalı arazi edinimi sırasında ortaya çıkacak sorunlar önlenebilir, kamulaştırma için ayrılan ödeneklerin bir bölümü toplulaştırma projelenmesi için kullanılarak, kamulaştırma giderlerinde %70'lere ulaşan oranda tasarruf sağlanabilir.

Projede ele alınacak sanat yapılarının sayısı ve dolayısı ile yatırım maliyeti, geniş açılı ve tarım tekniğinin isteklerine uygun bir yol-su ağının tesis edilmesiyle önemli derecede azaltılabilir. Bu bağlamda yapıların en uygun konum ve yerde

planlanması nedeniyle, uygun ve en ideal ekonomik yapı boyutlarına ulaşılabilir. Uygun uzunlukta yol ve sulama ağının tesis edilmesiyle yol, sulama ve drenaj kanallarının uzunlukları %42'ye ulaşan bir oranda düşürülebilir.

Proje kurumu için önemli parasal ve yönetsel kolaylıklar ve avantajlar oluşur. Yatırımların gecikmesi sonucu oluşacak zararlar, mahkeme masrafları ve benzer harcamalar tamamen veya kısmen önlenir. Gerekli şantiyelerin hazırlanması için çok sayıda katılımcı ile muhatap olmak zorunda kalınmaz. Bu konuda uygun taşınmazları sağlayabilecek olan TRGM toplulaştırma dairesi ile görüşülmesi yeterli olacaktır

Karayolları Genel Müdürlüğünce yapılacak yeni çevre yolları için uygulanacak kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma ekibine şehir bölge planlama iş disiplininden mutlaka bir şehir bölge plancısı planlama grubuna katılmalıdır.

Büyük çaplı devlet yatırımı gerektiren projeler için kamulaştırma yapılacaksa; kamulaştırma işlemine tabi tutulacak parsel sahiplerinin alacakları kamulaştırma bedellerini doğru değerlendirmelerini sağlayacak danışman finans kurumları oluşturulmalıdır. Bu davranış toprakları kamulaştırılan kişilerin hem doğru yatırım yapmaları sağlanacak hem de kendilerine değer verildiğini düşünmeleri sağlanarak psikolojik olarak kamulaştırmaya soğuk bakmalarını engelleyecektir.

Arazi toplulaştırma sonucunda hisseli parsel sayısının azalması, işletmelerin islediği parsellerin büyümesine ve maliyetlerin düşürülerek gelir artısına neden olacaktır.

Kamu kurumlarının ihtiyacı olan arazileri tespit ve temin için ve kurumlar arasında koordinasyonu sağlayacak arazi bankası niteliğinde bir kurum kurulmalıdır.

Arazi toplulaştırma tüzüğüne kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma yöntemini uygulamada kolaylaştırıcı yasal düzenlemeler acil olarak yapılmalıdır.

Türkiye bulunan yatırımcı kamu kurum ve kuruluş yetkilileri 2023 vizyonuna uygun projeler için gerekli olan arazileri kamulaştırma yapmadan üstün kamu yararı niteliği taşıyan kırsal kalkınmanın olmazsa olmazı "Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma" yöntemini bir an önce uygulamaya geçirmelidir.

7.KAYNAKLAR

Akay, Y., ve Çiçek, Y.,2005, Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği, *TMMOB, Harita Mühendisleri Odası Yayınları*, Ankara.

Akdeniz, H., 2009, Kırsal Yapı ve Kalkınma Politikaları, *Kırsal Kalkınma ve Arazi Toplulaştırma Paneli*, Afyon.

Akyol, N., Yomralıoğlu, T., ve Uzun, B., 1992, Türkiye'de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, *İmar Planlarının Uygulanması semineri*, Trabzon, 157-165.

Atalay, İ., 2001, Türkiye'nin Beşeri ve Ekonomik Coğrafyası, İnkılap Yay., İstanbul.

Aras, S., Çalışkan, V., 2006, Türkiye'nin Beşeri ve Ekonomik Coğrafyası*, M.E.B., Devlet Kitapları*, İstanbul.

Arcak, A., 1986, Kamulaştırma-Devletleştirme Kanunları, Cilt: 1, İstanbul, 151.

Arıcı, İ., 1994, Arazi Toplulaştırması, Uludağ Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Tarımsal Yapılar ve Sulama Bölümü, *Ders Notları No. 60*, Bursa.

Arıcı, i., .Gündoğdu, K.,S., Akkaya, Ş.T 2000. Arazi Toplulaştırmasında Yasal Düzenleme Gerekliliği ve Yeni Arazi Toplulaştırma Kanun Taslağı, *Kırsal Alan Düzenlemesi Arazi Toplulaştırma Sempozyumu*, 13-14 Aralık 2000, Ankara.

Arpa, H., 2001, *Kamu Yönetimi Dünyası Dergisi*, 2(6), 20-21.

Aydın, A., İ., 2007, Kadınhanı (Konya) İlçesi'nin Beşeri Ve Ekonomik Coğrafyası, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,* Konya.

Ayten, T.,(2006), Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Optimizasyon, Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,* Konya.

Ayten, T., ve Ark., 2007,Kırsal Alan Düzenleme Projelerinde Blok Planlamasından Ve Derecelendirme Haritalarından Doğan Sorunlar**,** *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı,* Ankara.

Ayten, T., ve Çay, T., 2012, Uzun Mesafeli Hat Projelerinin Kamulaştırmalarından Doğan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, *FİG*, Roma.

Bakırcı, M., 2007, Türkiye'de kırsal kalkınma : kavramlar – politikalar-uygulamalar, *Nobel Yayın Dağıtım*, Ankara,271.

Ballı, B., 2005, Türkiye'de Toplulaştırmaya Yönelik Politikalar Ve Avrupa Birliğinde Yeni Toplulaştırma Ve Kırsal Kalkınma Yaklaşımları, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Banger, G., Şişman, A., 2001, Kırsal Alan Düzenlemelerinde Yöneylem Araştırma Tekniklerinin Uygulanması, *Harita ve Kadastro Mühendisler odası Dergisi, S.87, 82-98.* Ankara.

Bauzerand, C., 2010, Fransa'da Kamulaştırma Uygulamaları, *Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Beşiktepe, C. ve Demir, H., 2005, Toprak reformu ve kadastronun toplumsal boyutu, *TMMOB Toprak Reformu Kongresi*, Ankara, 158.

Bıyık, C., 2005, Havza Planlaması Yoluyla Topyekun Arazi Düzenlemesi (Trabzon Değirmendere Havzası Örneği), *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Bıyık, C.,2014, Yeni Büyükşehir Yasası ve Arazi Yönetimi Çalıştayı Açılış Konuşması, 4.Arazi Yönetim Çalıştayı, Trabzon.

Büker, M. ve Bölükoğlu, H., 1990, Arazi toplulaştırma teknik ve ekonomik analizi, Alpu Örneği, *Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Yayınları No: 228*, Eskişehir.

Coşkun, S., 2012, Türkiye'nin kırsal kalkınma sorunsalına arazi toplulaştırma ölçeğinde çözüm önerileri, *Yıldız Teknik Üniversitesi Atatürk Düşünce Derneği Sayfası*, İstanbul.

Ceylan ,A.,R., 2009, Devlet Su İşlerinin Arazi Toplulaştırma İşlerine Yaklaşımı, *Kırsal Kalkınma ve Arazi Toplulaştırma Paneli*, Afyon.

Coşkun, S., 2010, Türkiye'nin Kırsal Kalkınma Sorunsalına Arazi Toplulaştırma Ölçeğinde Çözüm Önerileri, Yıldız *Teknik Üniversitesi Atatürk Düşünce Derneği Sayfası*, İstanbul.

Crecente, R., Alvarez, C. and Fra, U., 2002, Economic, Social and Environmental Impact of Land Consolidation in Galicia, *Land Use Policy*, 19 (1), 135–147.

Çağdaş, V., 2013, Kırsal Toprak Düzenlemesi Ders Notlar, İstanbul.

Çay, T., Ayten, T., İşcan, F., İnam, Ş., Çağla, H., 2005, Konya'da Yapılan Arazi Toplulaştırma Projelerinde Uygulama Problemleri, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Çay, T., Ayten, T., İşcan, F., 2006, Arazi Toplulaştırma Projelerinde Mülakata Dayalı Dağıtım Modelinin İncelenmesi, *XXIII International FIG Congress,* Münich.

Cay T., İşcan F., Ayten T., 2009. Arazi Toplulaştırması Projelerinde Mülakat Ve Blok Öncelik Esaslı Dağıtım Modellerinin Karşılaştırılması,*4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu,* 14-16 Ekim 2009 / KTÜ – Trabzon, 418 – 427.

Çay, T., Ertaş, m., İşcan F., ve Ayten, T.,2012, Kırsal Arazi Düzenleme Çalışmalarında Taşınmaz Değerlemesi Ve Yasal İhtiyaçlar, *II.Arazi Yönetimi Çalıştayı 'Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi'*, İstanbul.

Çay, T., 2013, Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı, *Dizgi Ofset*, Konya.

Çevik, B., Tekinel, O., 1998, Sulama projelerinde arazi toplulaştırmasının yeri ve önemi, *Sulama Projelerinde Arazi Toplulaştırması Semineri, DSİ I. Bölge Müdürlüğü*, Bursa.

Çevik, B., 2005, Türkiye'de Arazi Toplulaştırma Projelerinin Yasal Dayanağı Ve Uygulamalarda Gerekli Yeni Yasal Ve Kurumsal Düzenlemeler, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Demirel, Z., 1989, Arazi Toplulaştırması Bilgi Sistemi Ve Taşınmazlara İlişkin Bilgi Sistemlerindeki İşlevi", *Harita Ve Kadastro Mühendisleri Dergisi*, Ankara, 38-65.

Demirel, Z. Ve Demir, H., 2002, Kamulaştırma Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin İrdelenmesi, *Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya.

Demirel, Z., 2009, Çok Yönlü Kırsal Gelişim, *Kırsal Kalkınma ve Arazi Toplulaştırma Paneli*, Afyon.

Dinçbilek, G.,B., 2012, Arazi Toplulaştırmasının Toplu Yağmurlama Sulamada Sistem Planlaması Ve Maliyetine Etkisi, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.

Doğanay, Ü., 1974, Toplum Yararı Ve Kamu Yararı Kavramları' *Mimarlık Dergisi, Sayı 7* Ankara, 5.

Erdi, A., Çay, T., ve Özkan, G.,2002, Türkiye'de Arazi Düzenleme Çalışmalarında Hedefler Ve Uygulamalar, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya.

Erdi, A., ve Erkan H., 2008, Kırsal Alan Düzenlemesinde Yeni Yaklaşımlar (Kamulaştırma Amaçlı Arazi Düzenlemesi) Kadastro İlişkisi, *2. Kadastro Kongresi*, Ankara.

Erişir, İ., ve Aykol, İ., 2010 , Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olacakların Nitelikleri ve Çalışma Esasları , *Eğitim Notları, Hkmo, İzmir Şubesi*, İzmir.

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

Erkan, H., 2005, Arazi yönetimi – Toplulaştırma İlişkileri, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Evren, N,.2012, Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Gonzalez, X. P., Alvarez, C. J., Crecente, R., 2004, Evaluation of land distribuations with joint regart top lot size and shape, *Agricultural Systems*, 82, pp.31-43.

Gülçubuk, B., 1996, Kırsal Alanda Yapısal Değişimler", *Gelişme Stratejileri-Workshop, TMMOB,* Ankara.

Güneş, E.,2005, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü toplulaştırma çalışmaları ,*Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Gür, M., 2001,Türkiye koşullarında kırsal toprak ve yerleşim düzenlemelerine genel yaklaşım, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Huylenbroeck, G.V., Coelhot, J.C. and Pinto, P.A., 1996, Evaluation of Land Consolidation Projects (LCPs): A Multidisciplinary Approach, *Journal of Rural Studies*, 12 (3), 297-310.

İnceyol, Y., (2000), Güneydoğu Anadolu Projelerinde Yapılan AT Çalışmalarında Koordinasyon Ve Planlama Sorunları, *Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Konya.

İnceyol, Y. (2014) Toplulaştırma Çalışmalarında Genetik Algoritma Uygulaması, Doktora Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*. Konya.

İşcan , F., 2005, Arazi Toplulaştırmasında Optimizasyon, Doktora Semineri, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Kalabalık, H., 2003, İmar Hukuku Dersleri, *Seçkin Yayınları*, Ankara,125.

Kara, M., Şahin, M. ve Topak, R., 2005, Türkiye'deki arazi toplulaştırma çalışmalarında karşılaşılan bazı teknik uygulama sorunları, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Karakuş, A. K., 2005, Yaylak Ovası Sulama Projesi İnşaat Çalışmaları Ve Uygulanmakta Olan Arazi Toplulaştırma Hizmetleri, Sorunları Ve Çözüm Önerileri, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması sempozyumu,* Konya.

Kayaoğlu, A. H., 2005, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toplulaştırma Çalışmaları, Yasal Dayanak, Sorunlar Ve Çözümler, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Keleş, R. ve Mengi, A., 2003, İmar Hukukuna Giriş, *İmge Kitabevi*, Ankara.

Klaus, M., 2010, Finlandiya'da Kamulaştırma Uygulamaları*, Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Kotilainen, S.,2010, Finlandiya'da Kamulaştırma Uygulamaları*, Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Köycü, H., K., 2006, Türkiye'de kentsel toprak politikalarının uygulama aracı olarak kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.

Küsek, G., 2009, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nde Arazi Toplulaştırma Uygulamaları, *Kırsal Kalkınma ve Arazi Toplulaştırma Paneli*, Afyon.

Küsek, G., 2011, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Haber bülteni, Ankara.

Miranda, D., Crecente,R., Alvarez, A.F., 2006, Land consolidation in inland rural Galicia, N.W. Spain, since 1950: An example of the formulation and use of questions, criteria and indicators for evaluation of rural development policies, *Land Use Policy,* 23, 511–520.

Needham B.,1988, "The Netherlands", article in "Land and Housing Policies in Europe and USA", Ed. Hallet G., Chapman and Hall Inc., NY., USA.

Özen, H.,2014, Arsada Özel Mülkiyetin Kamu Ve Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar, *www.hkmo.org.tr,* Ankara.

Parlak, Z., 2010,*Arazi Toplulaştırması: Yaşanabilir Bir Kırsal Oluşturmak*, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müd. Yay. Ankara.

Seele, W., 1994,Yeni Federal Devletlerde Toprak Düzenlemesi, *İmar Sorunları Ve Arazi Kullanımı Paneli*, İstanbul.

Semlali, E.H., 2001, A GIS Solutıon to Land Consolıdatıon Technıcal Problems in Morocco, in Proceedings of the FIG Working Week 2001, Seoul, *Korea International Federation of Surveyors*, F16.

Sert, A., 2005, Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

Sert, A., 2009 Arazi Toplulaştırmasında Yeni Yasal Düzenlemeler, *Kırsal Kalkınma ve Arazi Toplulaştırma Paneli*, Afyon.

Sert, A., Ceylan, A.R., ve Yeşiloğlu, İ.B.,2011, Doğa Koruma Amaçlı Arazi Toplulaştırma Projesi "DSİ Antalya Aksu Deresi arazi toplulaştırma örneği", *13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

Sklenicka, P., 2006, Applying evaluation criteria fort he land consolidation effect to three contrasting study areas in the Czech Republic*, Land Use Policy*, Volume 23 Issue 4, pp. 502-510

Takka, S.,1993, Arazi Toplulaştırma, *Kültür Teknik Derneği Yayınları*, Ankara.

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

Türkoğlu, İ., 2008, Petrol Arama-İletim Faaliyetlerinde Kamulaştırma ve Problemler Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon

Türk, Ş., Ş., 2009 Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi Ve Uluslar arası Çerçevede Etkin Uygulanabilirliği, *İTÜ Dergisi, Cilt 8, Sayı 1*, İstanbul.

Yıldız, N.,1993, Türkiye'de Kamulaştırma Ödentilerin Getirdiği Sorunlar, *Prof. Dr. H. Wolf jeodezi sempozyumu*, İstanbul.

Yılmaz, N., ve Çiftçi, N., 2005 Arazi toplulaştırma sahalarında; toprak tuzluluğunun arazi derecelendirmesine etkisi, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

URL-1,2012, (http://www.turkiyegazetesi.com)

URL-2,2013, (http://www.dsi.gov.tr)

URL-3,2013, (http://www.gap.gov.tr (/Proje Kalkınma Bakanlığı Proje Ve Faaliyetler)

URL-4, 2014 (http://www.kadinhanlilardernegi.org/page/show/16-koylerimiz.html)

URL-5, 2014 (http://www.konyailnufus.gov.tr)

URL-6, 2014 (Google Earth, 2014)

URL-7,2014 (http://www.trgm.gov.tr)

URL-8, 2014 (http://www.tck.gov.tr)

Uyan, M., 2011, Arazi Düzenleme Çalışmalarında Mekânsal Karar Destek Sistemleri Kurulumu Ve Uygulaması, Doktora Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Ülger, N. E., 2005, Kırsal Alanda Taşınmaz Mal Mülkiyeti Ve Kullanımına İlişkin Bir Çalışma, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması sempozyumu,* Konya.

Ülger, N.E., 2010, Türkiye'de arsa düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm, *Nobel Yayın Dağıtım*, İstanbul, 10-365.

Walacik, M., 2010,, Legal Procedures Of Land Acquisition For Public Roads Construction - Polish Perspective,*Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Weiss, E., 1995, Almanya Federal Cumhuriyetinde Özel Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırmasının Olanakları Ve Gelişimi, *Arazi Toplulaştırması Ve Taşınmaz Değerlendirilmesi Kitabı*, İstanbul, 37-60.

Weiss, E., ve Yıldız, N., 2005, Almanya'da Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırmasının Oluşum Tarihçesi, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumuş,* Konya.

Volovich, N., 2010,Compulsory Land Acquisition Or Expropriation And How İt Works İn Russia,*Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi Ve Kamulaştırma Sempozyumu*, Ankara.

Yavuz, F., 1980, Kentsel Topraklar, *A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları*, Ankara.

Yıldız, N.,1987, Kamulaştırma Tekniği, *YTÜ Yayınları*, İstanbul.

Yıldız, N.,1993, Türkiye'de Kamulaştırma Ödentilerin Getirdiği Sorunlar, *Prof. Dr. H. Wolf jeodezi sempozyumu*, İstanbul.

Yılmaz, N., ve Çiftçi, N., 2005, Arazi toplulaştırma sahalarında; toprak tuzluluğunun arazi derecelendirmesine etkisi, *Türkiye'de Arazi Toplulaştırması Sempozyumu,* Konya.

Yılmaz, N., Şengün, M.N. ve Bir budak, M., 2005, Toprak Reformu Anlayışı İçinde Arazi Toplulaştırma, Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Ve Tarımsal Verimliliği Arttırıcı Diğer Önlemler, *TMMOB Toprak Reformu Kongresi*: Ankara, 264.

Yılmaz, S.,2006, Ankara-Konya Arası Hızlı Tren Projesi Ve Etüt Proje Hizmetleri, Yüksek Lisans Semineri, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,* Konya.

Anonymus, 1992, Konya İli Arazi Varlığı Dergisi Sayfa 12, Konya.

Anonymus, 2000, Kalkınma Özel İhtisas Raporu, *Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara, 13-35.

Anonymus, 2006-A, Dokuzuncu Kalkınma Planı Kırsal Kalkınma Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, *Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara, 71–72.

Anonymus 2006-B, Kadınhanı İlçe Tarım Müdürlüğü.

Anonymus, 2007, Kadınhanı Belediyesi.

Anonymus, 2010, Selda Bozbıyık, Doğa Dergisi.

Anonymus, 2013, KOP Bölgesinde Arazi Toplulaştırması Ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Eylem Planı Önerisi, Konya.

8. EKLER

EK-1 Kolukısa Mahallesinde şahıslara ödenen kamulaştırma bedelleri

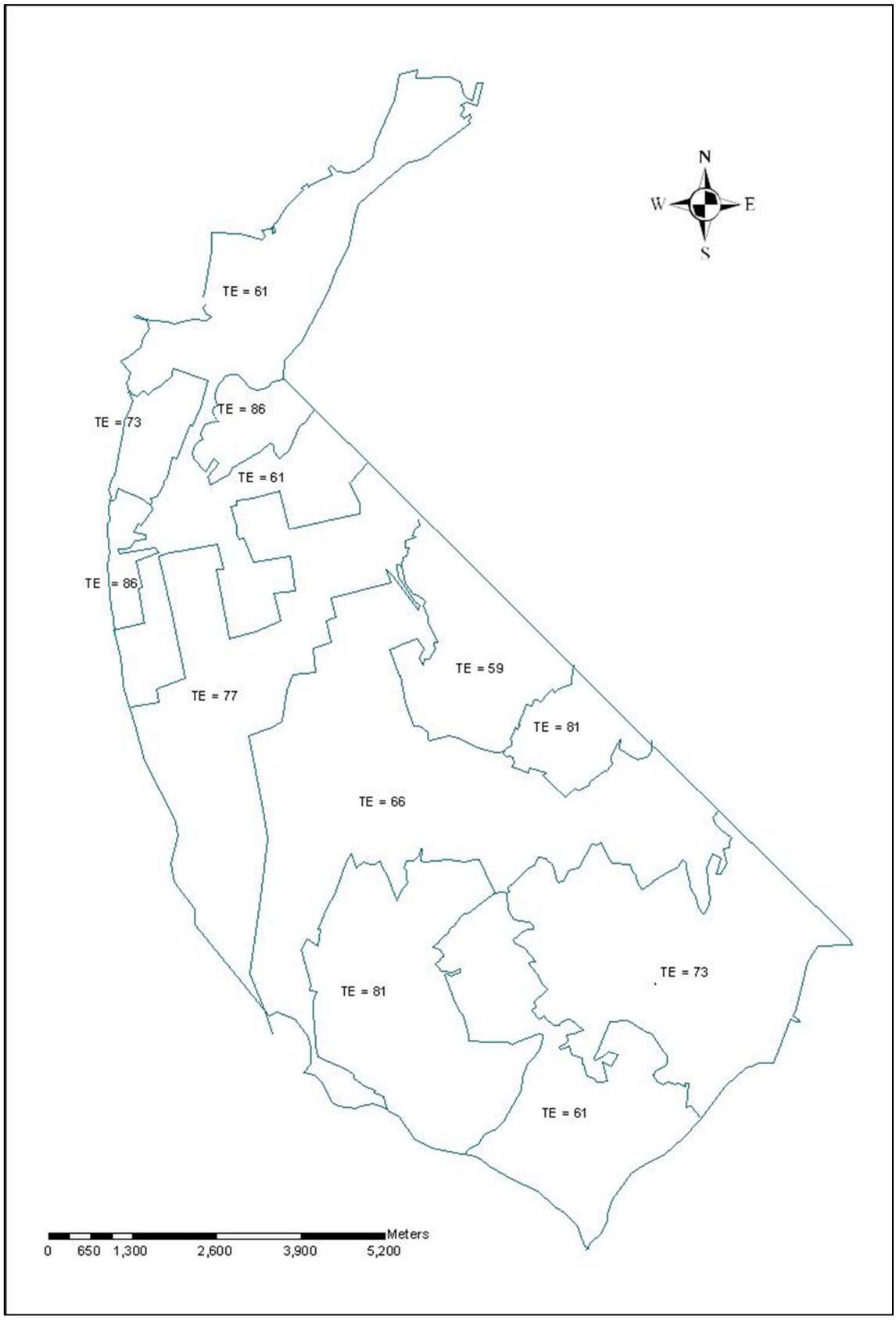
S, No	Ada Parsel	His. Mik.	Tapu Alanı (m²)	Kam.Alan	M² Fiyatı	Kam. Bedeli(TL)	Değer Artışı(TL)	Toplam Miktar(TL)
1	218/13	1	57500	2764.35	0.6646	1837.19	1821.87	3659.05
2	220/1	3	134400	29676.75	0.6646	19723.17	766.30	20489.47
3	220/4	1	34000	3792.64	0.6646	2520.59	0	2520.59
4	223/8	5	212332	22826.05	0.6646	15170.19	773.39	15943.58
5	223/12	1	207713	23822.83	0.6646	15832.65	8644.50	24477.15
6	224/23	1	52582	390.33	0.6646	259.41	0	259.41
7	225/1	5	140100	846.43	0.6646	562.54	0	562.54
8	225/2	6	159100	17064.46	0.6646	11341.04	1850.92	13191.96
9	225/9	1	81651	8481.58	0.6646	5636.86	1136.35	6773.21
10	225/14	1	134333	17434.92	0.6646	11587.25	2963.10	14550.35
11	225/22	1	91142	8147.29	0.6646	5414.69	4421.50	9836.19
12	225/23	1	83491	6439.28	0.6646	4279.55	146.45	4426.00
13	225/27	1	81049	8368.99	0.6646	5562.03	1530.07	7092.10
14	225/32	1	94789	14186.76	0.6646	9428.52	269.01	9697.53
15	238/3	1	38482	704.33	0.6646	468.10	0	468.10
16	238/4	1	45166	4606.97	0.6646	3061.79	0	3061.79
17	238/5	1	40232	3355.02	0.6646	2229.75	480.56	2710.31
18	238/6	2	90100	12539.90	0.6646	8334.02	3743.89	12077.91
19	238/37	1	100000	19162.22	0.6646	12735.21	2441.82	15177.03
20	238/52	1	37076	12569.67	0.6646	8353.80	397.13	8750.93
21	243/50	5	71500	1974.03	0.6646	1311.94	275.59	1587.53
22	243/52	1	37600	1600.52	0.6646	1063.71	236.88	1300.59
23	243/69	1	15112	901.60	0.6646	599.20	0	599.20
24	243/70	1	30533	10364.02	0.6646	6887.93	638.30	7526.23
25	243/72	1	6100	3414.43	0.6646	2269.23	0	2269.23
26	246/83	7	137083	478.28	0.6646	317.86	0	317.86
27	246/119	1	72044	5928.38	0.6646	3940.00	2069.39	6009.39
28	246/120	1	66040	6117.66	0.6646	4065.80	3238.05	7303.85
29	246/121	1	102312	8255.76	0.6646	5486.78	4703.39	10190.17
30	248/9	1	37498	13260.25	0.6646	8812.76	2114.03	10926.79
31	252/1	1	19413	13337,79	0.6646	8864.30	481.21	9345.51
32	252/7	1	61071	9471.35	0.6646	6294.66	437.33	6731.99
33	252/31	1	8995	346.79	0.6646	230.48	0	230.48
34	252/37	1	14449	6531.85	0.6646	4341.07	351.92	4692.99
35	253/1	1	46030	15.69	0.6646	10.43	0	10.43
36	253/2	1	69296	11897.99	0.6646	7907.40	2625.32	10532.74
37	253/3	2	44029	14046.45	0.6646	9335.27	1127.91	10463.18
38	253/4	1	34765	12775.04	0.6646	8490.29	209.65	8699.94
39	253/6	1	17485	861.99	0.6646	572.88	0	572.88
40	254/9	1	39900	17124.38	0.6646	11380.86	2616.08	13996.94
41	254/12	2	49766	11289.86	0.6646	7503.24	821.53	8324.77
42	254/30	1	66057	4972.00	0.6646	3304.39	2073.08	5377.47
43	254/32	2	20022	1109.70	0.6646	737.51	0	737.51
44	246/169	1	39450	3962.28	0.88128	3491.88	0	3491.88
	TOPLAM			377218,86		251558,22	55406,53	306964,75
	1 Dolar=1,443 TL							

EK-2 Sarıkaya Mahallesinde Şahıslara ödenen kamulaştırma bedelleri tablosu

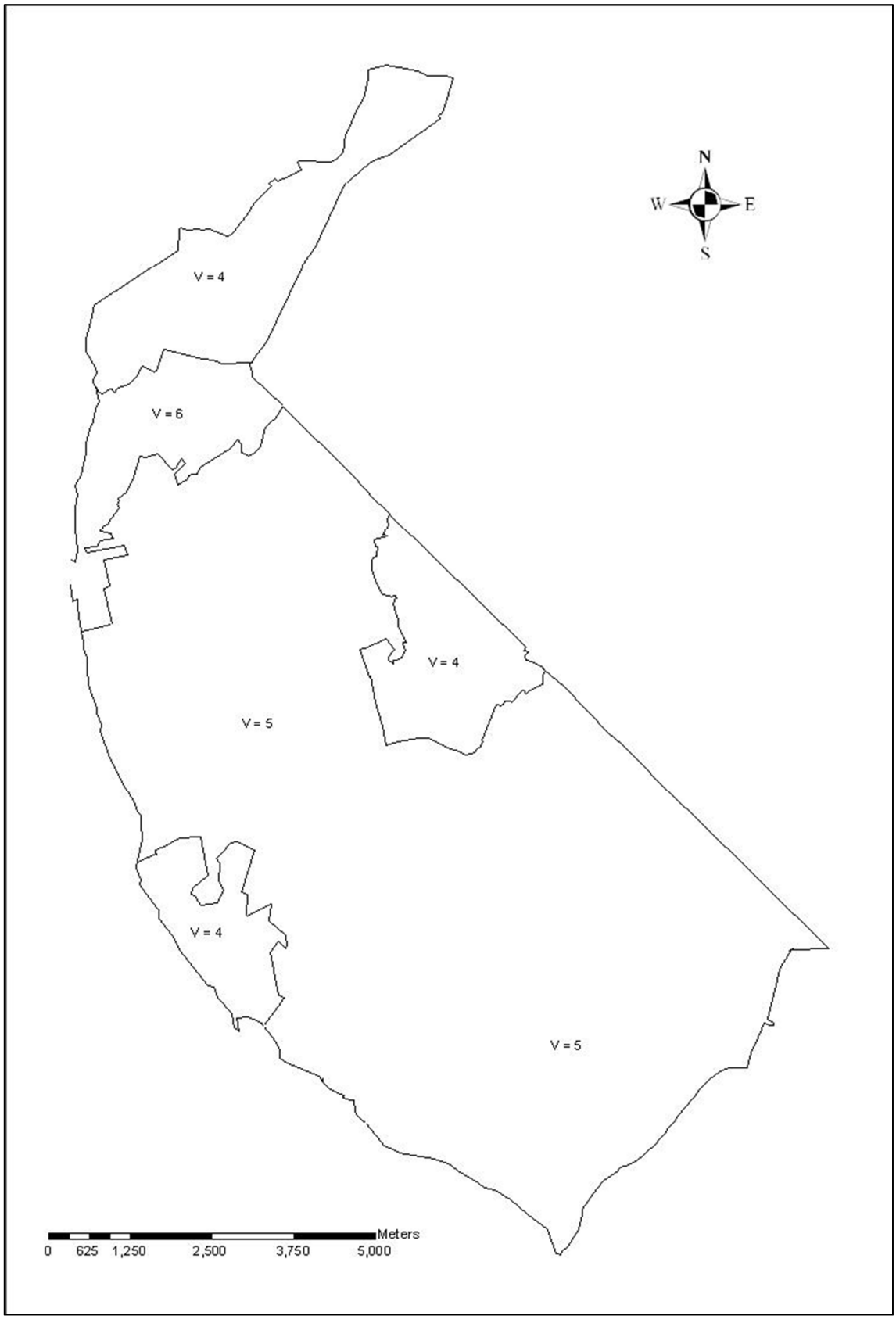
S, No	Ada Parsel	His. Mik.	Tapu Alanı(m²)	Kam.Alan(m²)	M² Fiyatı (TL)	Kam. Bedeli (TL)	Değer Artışı (TL)	Toplam Miktar (TL)
1	114/4	1	49992,92	3456,79	0,76	2653,78	0	2653,78
2	114/5	11	12749,80	383,02	0,76	292,33	83,52	375,85
3	115/2	1	184676,75	20060,23	0,76	15310,25	1090,35	16400,60
4	115/4	7(v.iş.)	36610,78	7701,30	0,76	5877,74	269,82	6147,56
5	115/7	8	38999,4	667,56	0,76	509,49	0	509,49
6	115/9	12	153747,61	23817,71	0,76	18178,02	945,85	19123,87
7	115/10	1	38999,39	890,50	0,76	679,64	0	679,64
8	115/11	12	36749,43	9301,36	0,76	7098,93	1107,23	8206,16
9	115/12	4	38999,40	8195,19	0,76	6254,69	1789,80	8044,49
10	115/13	1	38999,40	7045,69	0,76	5377,37	1817,70	7195,07
11	115/14	1	38999,39	6634,43	0,76	5063,49	1004,63	6068,12
12	115/15	1	38999,40	1745,32	0,76	1332,05	251,62	1583,67
13	115/31	9(v.iş.)	39999,38	31,70	0,76	24,19	54,38	78,57
14	115/21	7	29999,53	3839,78	0,76	2930,57	418,48	3349,05
15	134/1	DAVALI	91094,76	13060,26	0,76	9967,78	3031,57	12999,35
16	134/2	DAVALI	67902,77	8966,12	0,76	6843,07	2728,27	9571,34
17	134/3	1	149997,45	8263,54	0,76	6306,85	1722,43	8029,28
18	135/20	6	87199,19	10512,04	0,76	8022,94	0	8022,94
19	135/21	1	102998,40	16452,46	0,76	12556,75	5050,07	17606,82
20	135/22	9	108698,20	19255,16	0,76	14695,81	4987,37	19683,18
21	135/23	1	109928,41	2721,19	0,76	2076,85	0	2076,85
22	135/25	10	43948,97	6044,27	0,76	4613,07	2241,69	6854,76
23	135/26	1	62049,38	5173,91	0,76	3948,80	761,55	4710,35
24	135/27	7(v.iş.)	105998,35	6877,31	0,76	5248,86	1200,43	6449,29
25	149/29	1	49374,23	10,32	0,76	7,88	0	7,88
26	149/30	1	12343,56	128,42	0,76	98,01	0	98,01
27	149/31	1	9257,67	222,45	0,76	169,78	0	169,78
28	149/32	1	9257,67	448,57	0,76	342,36	0	342,36
29	149/33	1	9257,67	714,61	0,76	545,40	0	545,40
30	149/34	1	9257,67	6246,58	0,76	4767,48	0	4767,48
31	161/55	1	7999,88	2141,50	0,76	1634,42	0	1634,42
32	161/56	1	11499,82	51,20	0,76	39,08	0	39,08
33	161/60	1	10023,50	87,35	0,76	66,67	0	66,67
34	161/62	1	22749,65	703,48	0,76	536,91	0	536,91
35	161/63	1	39515,60	7730,69	0,76	5900,17	119,14	6019,31
36	161/64	11(v.iş.)	75748,82	10894,29	0,76	8314,68	2895,51	11210,19
37	161/70	2	49081,79	9124,78	0,76	6964,16	1163,70	8127,86
38	161/71	DAVALI	16069,58	3546,31	0,76	2706,59	0	2706,59
39	161/72	1	23138,52	6713,08	0,76	5123,52	535,73	5669,25
40	161/73	1	17786,9	305,03	0,76	232,80	71,10	303,90
41	165/9	9	41249,36	716,64	0,76	546,95	0	546,95
42	165/22	1	41287,61	8698,91	0,76	6639,13	0	6639,13
43	165/23	1	21438,56	7637,13	0,76	5828,77	152,94	5981,71
44	165/24	1	20310,79	6247,94	0,76	4768,52	326,62	5095,14
45	165,25	1	38999,40	5277,07	0,76	4027,54	451,53	4479,07
46	165/28	9(v.iş.)	59999,07	13361,17	0,76	10197,44	2978,10	13175,54
47	165/29	1	9999,84	3885,48	0,76	2965,45	0	2965,45
48	165/33	1	95998,51	4429,79	0,76	3380,88	0	3380,88

49	166/24	1	12447,46	2450,07	0,76	1869,93	133,86	2003,79
50	166/34	1	21864,84	1368,20	0,76	1044,23	277,44	1321,67
51	166/35	1	11065,56	6572,44	0,76	5016,18	0	5016,18
52	166/36	1	11999,31	1232,09	0,76	940,35	0	940,35
53	166/37	1	18120,53	24,51	0,76	18,71	0	18,71
54	166/38	6(v.iş.)	38499,40	10438,11	0,76	7966,21	486,43	8452,64
55	166/39	6(v.iş.)	35999,44	4274,02	0,76	3262,30	424,79	3687,09
56	166/45	1	24996,46	278,47	0,76	212,53	33,63	246,16
57	166/48	1	38573,34	10427,41	0,76	7958,35	812,66	8771,01
58	166/49	2	37240,76	7420,29	0,76	5663,27	0	5663,27
59	166/51	DAVALI	13914,91	94,04	0,76	75,54	18,80	94,34
60	169/9	1	22999,64	83,00	0,76	63,35	31,18	94,52
61	169/10	1	23999,63	9313,33	0,76	7108,07	479,00	7587,07
62	172/20	1	82326,29	554,05	0,76	422,86	0	422,86
63	172/36	1	4824,93	776,29	0,76	592,47	0	592,47
64	172/37	1	20774,68	866,42	0,76	661,26	0	661,26
65	172/38	1	4824,93	4824,93	0,76	3682,46	0	3682,46
66	172/39	1	23149,64	1059,09	0,76	808,31	149,20	957,51
67	172/41	DAVALI	53999,16	12740,30	0,76	9723,58	754,87	10478,45
68	172/43	1	26999,58	6790,42	0,76	5182,55	166,96	5349,51
69	172/44	1	35499,45	11148,03	0,76	8508,34	315,88	8824,22
70	172/46	2	96870,42	834,71	0,76	637,06	130,65	767,71
71	173/48	DAVALI	14340,90	116,65	0,76	89,03	0	89,03
72	173/49	1	9999,85	3361,87	0,76	2565,83	92,85	2658,68
73	173/50	1	44999,30	4294,71	0,76	3277,78	55,54	3333,32
74	173/56	1	14851,78	7470,74	0,76	5701,78	101,67	5803,45
75	173/57	1	77998,79	7506,72	0,76	5729,24	753,79	6483,03
76	178/23	1	23945,63	2925,81	0,76	2233,07	281,44	2514,51
77	178/25	1	4999,92	91,94	0,76	70,17	19,96	90,13
78	178/29	1	8999,86	2011,67	0,76	1535,34	427,42	1962,76
79	178/30	1	8715,24	247,09	0,76	188,58	57,19	245,78
80	178/31	1	25999,60	7009,86	0,76	5350,03	1599,52	6949,55
81	178/32	1	4729,44	1178,11	0,76	899,15	0	899,15
82	178/33	1	19647,55	4580,09	0,76	3495,59	495,76	3991,35
83	178/34	1	20249,69	1913,12	0,76	1460,12	0	1460,12
84	178/37	1	9249,86	4307,22	0,76	3287,33	0	3287,33
	TOPLAM			431005,45		328968,13	47351,62	376330,72
	1 Dolar=1,443 TL							

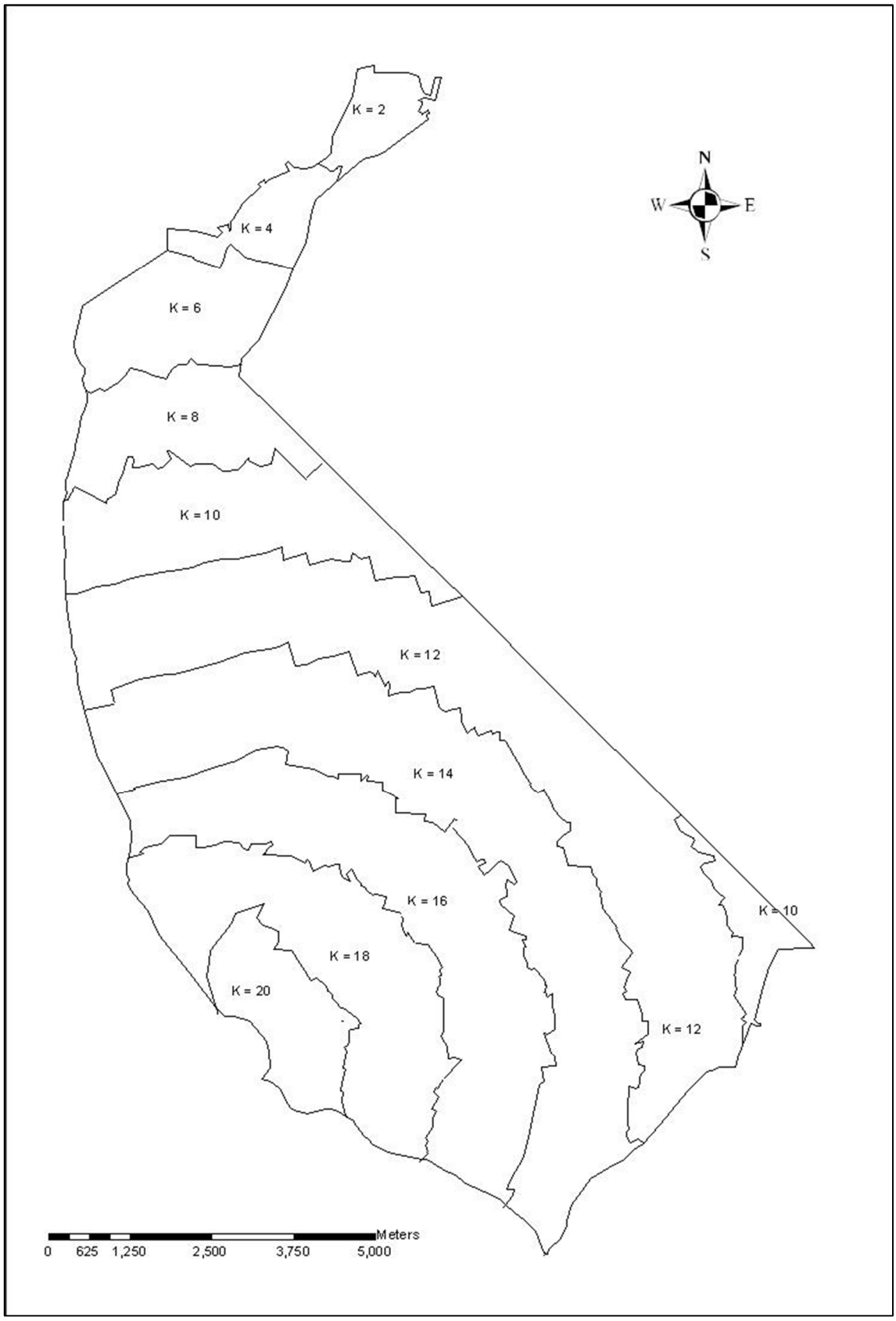
EK-3 Kolukısa Mahallesi toprak endeks haritası



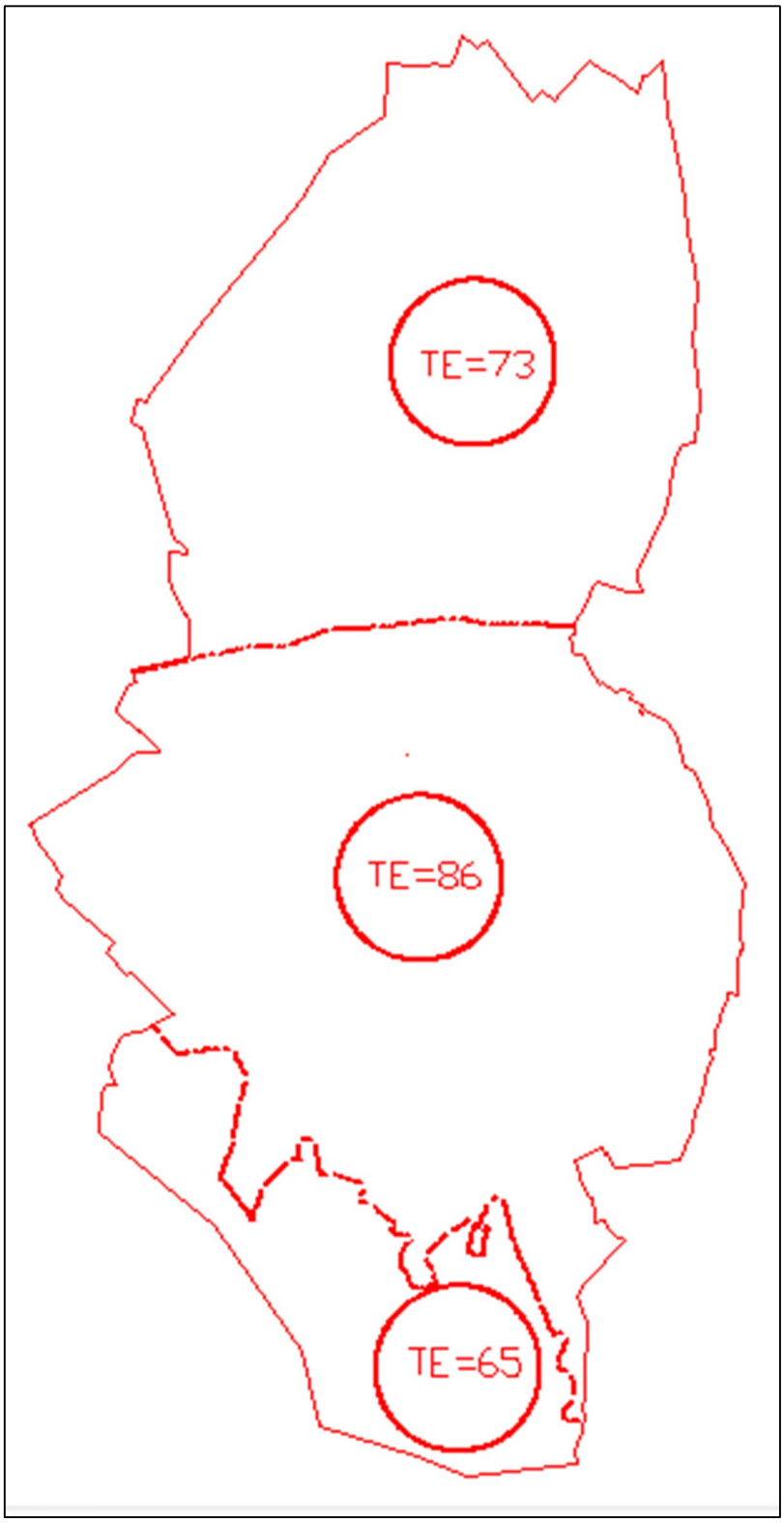
EK-4 Kolukısa Mahallesi verimlilik endeks haritası



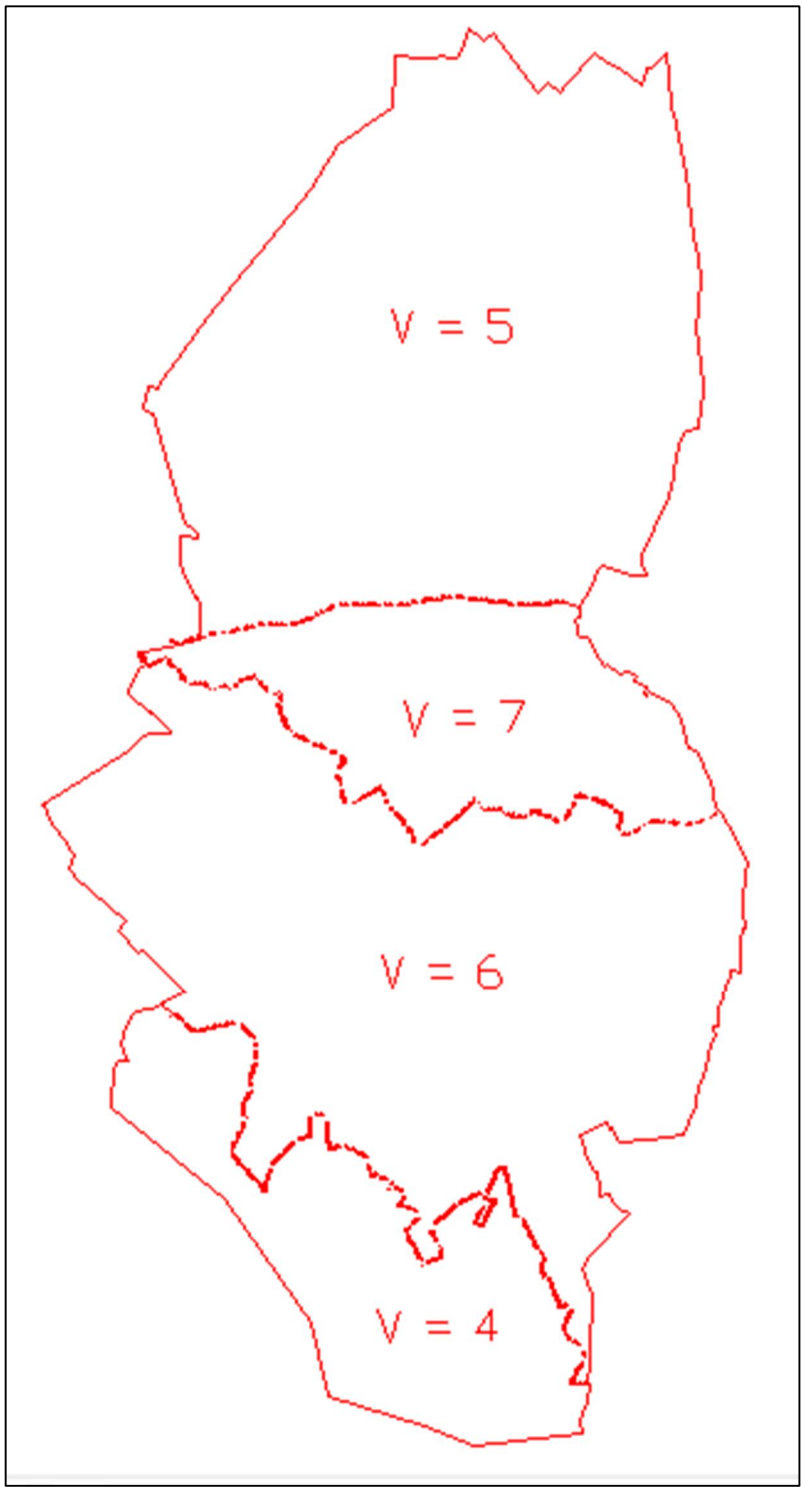
EK-5 Kolukısa Mahallesi konum endeks haritası



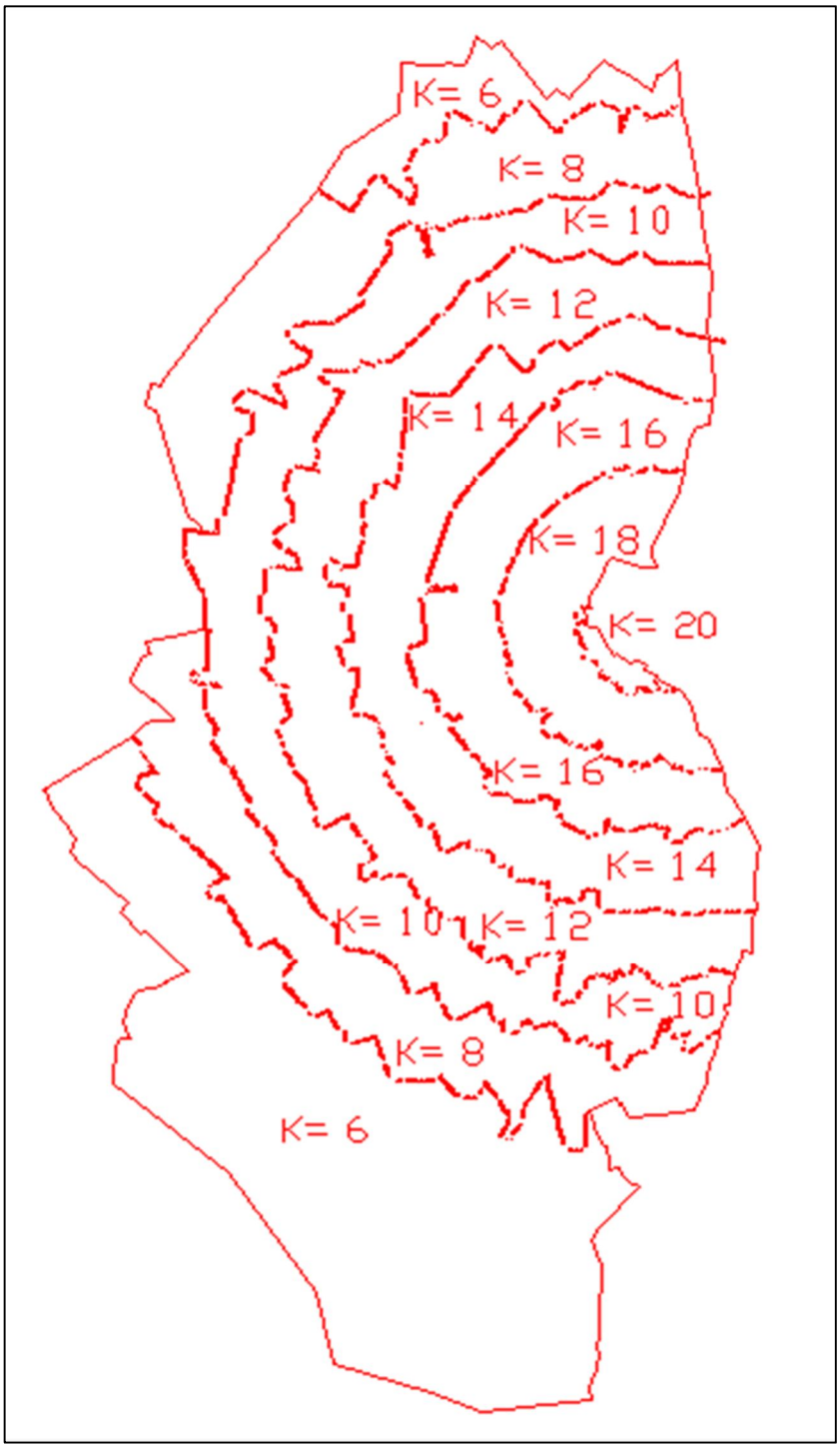
EK-6 Sarıkaya Mahallesi toprak endeks haritası



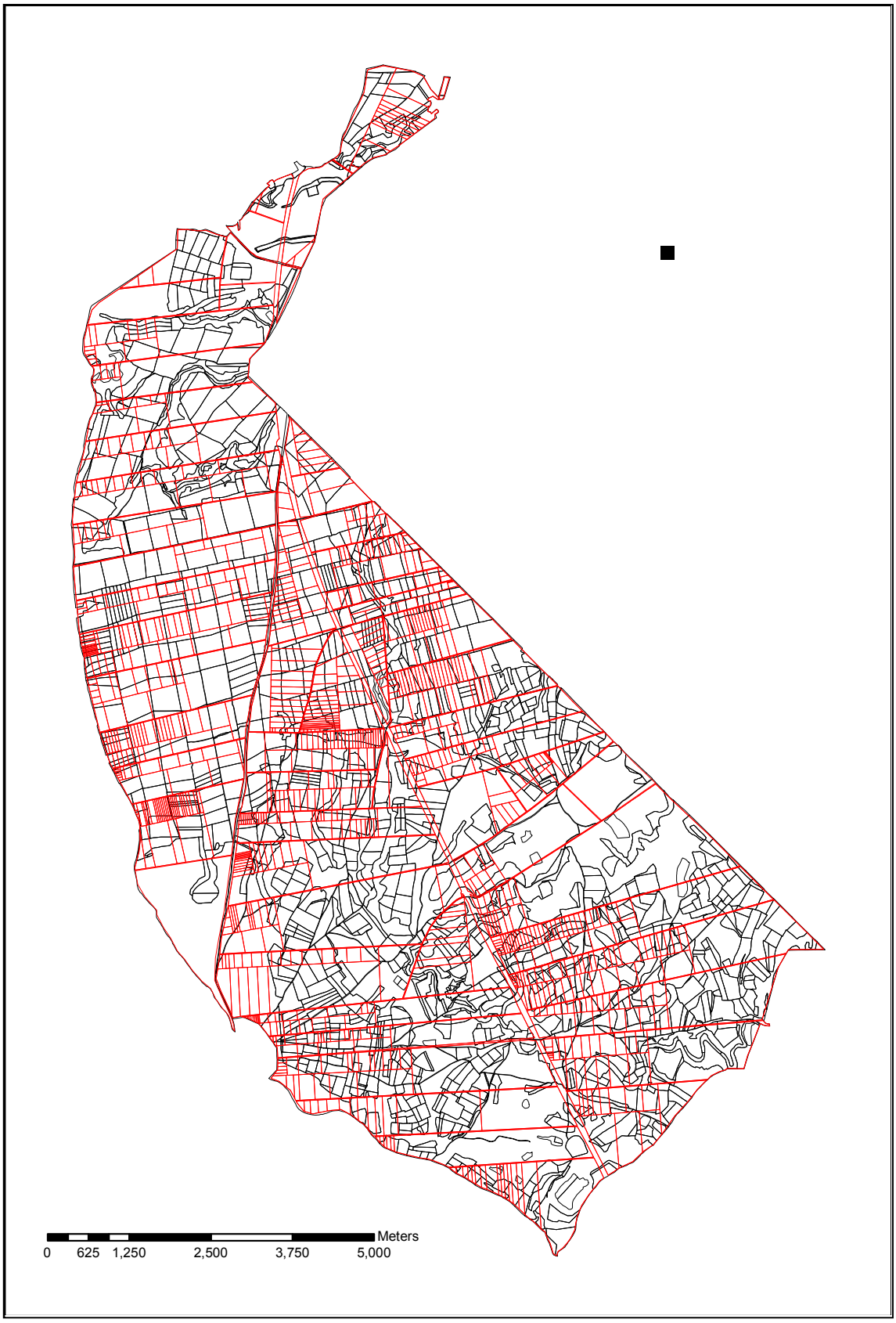
EK-7 Sarıkaya Mahallesi verimlilik endeks haritası



EK-8 Sarıkaya Mahallesi konum endeks haritası



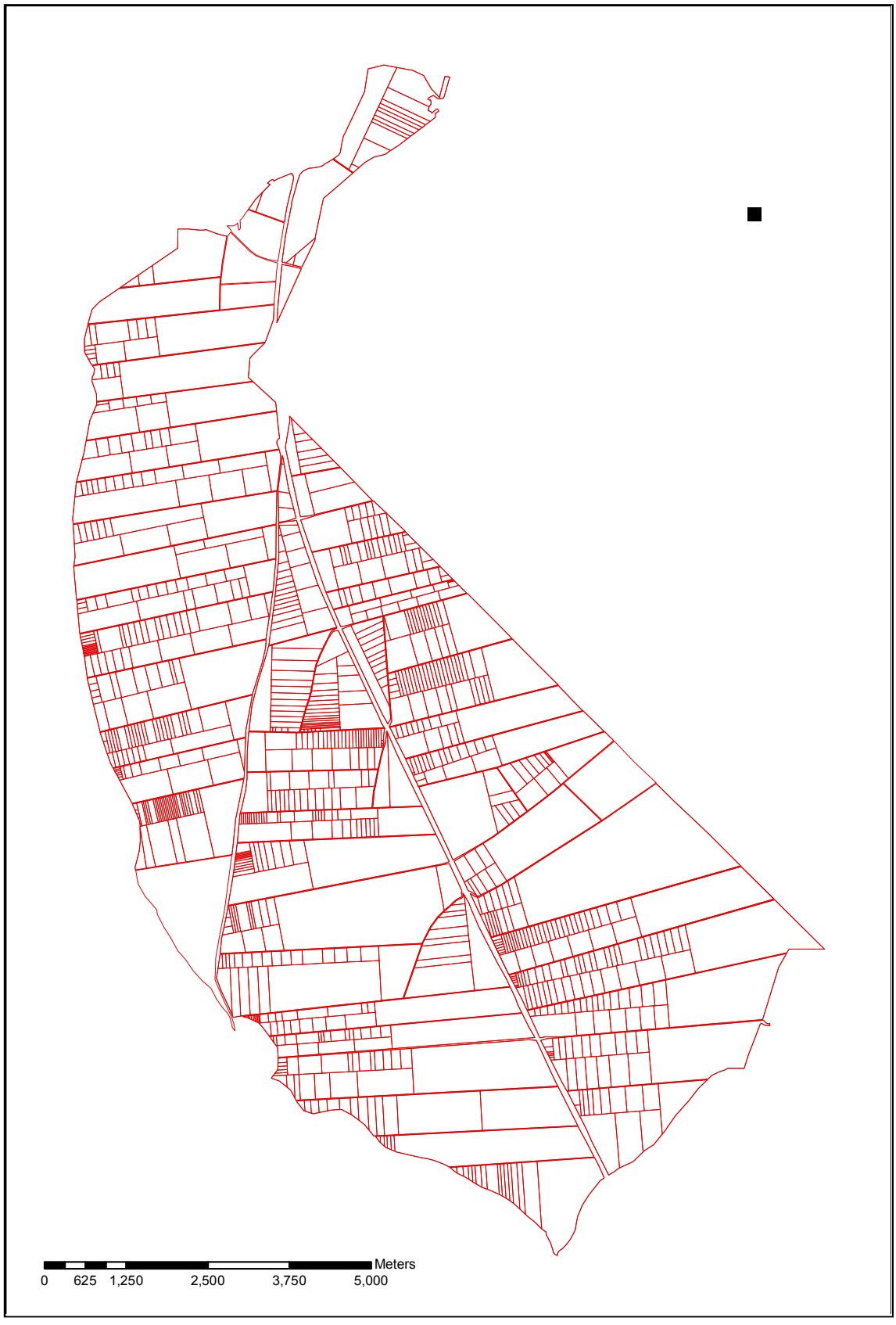
EK-9 Kolukısa Mahallesi çakışık eski ve yeni mülkiyet haritası



EK-10 Sarıkaya Mahallesi çakışık eski yeni mülkiyet haritası



EK-11 Kolukısa Mahallesi yeni parselasyon haritası



EK-12 Sarıkaya Mahallesi yeni parselasyon haritası



EK-13 Kolukısa Mahallesi yeni mülkiyet listesi

ALAN : 98231127
PAY : 98231127
İSTİMLAK : 0
ÜZERİNLEMEYE GİRMEYEN : 0
ÜZERİNLEMEYE GİREN : 98231127

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA FORMLARI OZET CETVELİ

İSNC AGI SOYAGI	BABA AGI	K A D A S T R C														Y E N İ			
		KNC	CILT	PARNC	ALAN	PISSE	PAY	İSTM	ÜZENLEMEYE GMYN	ÜZENLEMEYE GIREN	İNDEX	PARSEL DEG.SAY	ZAYIAT	PAKEGİS	İNDEX	DEGSAY
0		0	0	0/0	0	TAM	0	0	0	0	0.00	0	0	0	**********	CAG
1 YUSUF AKA	ÇÜVER	0	0	246/4	140533	TAM	140533	0	0	140533	0.57	80104	3189	76915	0.584	76815
2 CEMAL AKAR	AHMET	0	0	238/101	20368	TAM	20368	0	0	20368	0.67	13647	543	13103	0.670	13103
3 HASAN AKBAS	MUSTAFA	0	0	235/20	10260	TAM	10260	0	0	10260	0.49	5027	200	4827	0.510	4827
4 KEZİBAN AKBAS	HALİL	0	0	235/18	42418	TAM	42418	0	0	42418	0.49	20785	827	19957	0.490	19957
5 FATMA AKCOBAN	AHMET	0	0	217/60	201348	1/4	50337	0	0	50337	0.65	32719	1303	31416	0.685	31416
6 ALİ AKGÜL	OSMAN	0	0	236/51	38815	TAM	38815	0	0	38815	0.60	23289	927	22362	0.766	22362
7 BEKİR AKGÜL	CAĞİSTAN	0	0	250/28	178462	8/24	59487	0	0	59487	0.68	40451	1610	38841	0.685	38841
8 HÜSEYİN AKGÜL	OSMAN	0	0	236/50	114133	TAM	114133	0	0	114133	0.60	68480	2726	65753	0.766	65753
9 ALİ AKIN	OSMAN	0	0	239/30	38686	1/2	19343	0	0	19343	0.49	9478	377	9101	0.490	132190
		0	0	217/12	55500	1/2	27750	0	0	27750	0.53	14708	586	14122	0.490	132190
		0	0	252/35	75701	TAM	75701	0	0	75701	0.62	46935	1869	45066	0.490	132190
		0	0	239/8	114315	1/2	57158	0	0	57158	0.49	28007	1115	26892	0.490	132190
		0	0	252/37	14654	TAM	14654	0	0	14654	0.62	9085	362	8724	0.490	132190
		0	0	239/1	27000	1/2	13500	0	0	13500	0.49	6615	263	6352	0.490	132190
		0	0	239/3	93235	1/2	46617	0	0	46617	0.49	22843	909	21933	0.490	132190
10 HALİL AKIN	HASAN	0	0	238/28	47256	TAM	47256	0	0	47256	0.57	26936	1072	25864	0.678	108859
		0	0	251/13	17907	TAM	17907	0	0	17907	0.70	12535	499	12036	0.678	108859
		0	0	238/14	64048	16/64	16010	0	0	16010	0.57	9126	363	8762	0.678	108859
		0	0	251/25	54348	TAM	54348	0	0	54348	0.70	38043	1515	36529	0.678	108859
		0	0	251/29	38189	TAM	38189	0	0	38189	0.70	26732	1064	25668	0.678	108859
11 HÜSEYİN AKIN	OSMAN	0	0	239/3	93235	1/2	46617	0	0	46617	0.49	22843	909	21933	0.490	78400
		0	0	217/12	55500	1/2	27750	0	0	27750	0.53	14708	586	14122	0.490	78400
		0	0	239/8	114315	1/2	57158	0	0	57158	0.49	28007	1115	26892	0.490	78400
		0	0	239/30	38686	1/2	19343	0	0	19343	0.49	9478	377	9101	0.490	78400
		0	0	239/1	27000	1/2	13500	0	0	13500	0.49	6615	263	6352	0.490	78400
12 MUHSİN AKIN	TEKENLİ	0	0	237/5	43400	TAM	43400	0	0	43400	0.67	29078	1158	27920	0.684	60537
		0	0	250/29	99911	1/2	49956	0	0	49956	0.68	33978	1352	32617	0.684	60537
13 NACİ AKIN	TEKENLİ	0	0	226/1	33632	TAM	33632	0	0	33632	0.67	22533	897	21636	0.684	54253
		0	0	250/29	99911	1/2	49956	0	0	49956	0.68	33978	1352	32617	0.684	54253
14 AHMET AKINCI	CEMAL	0	0	246/84	60748	1/2	30374	0	0	30374	0.67	20351	810	19540	0.690	19540

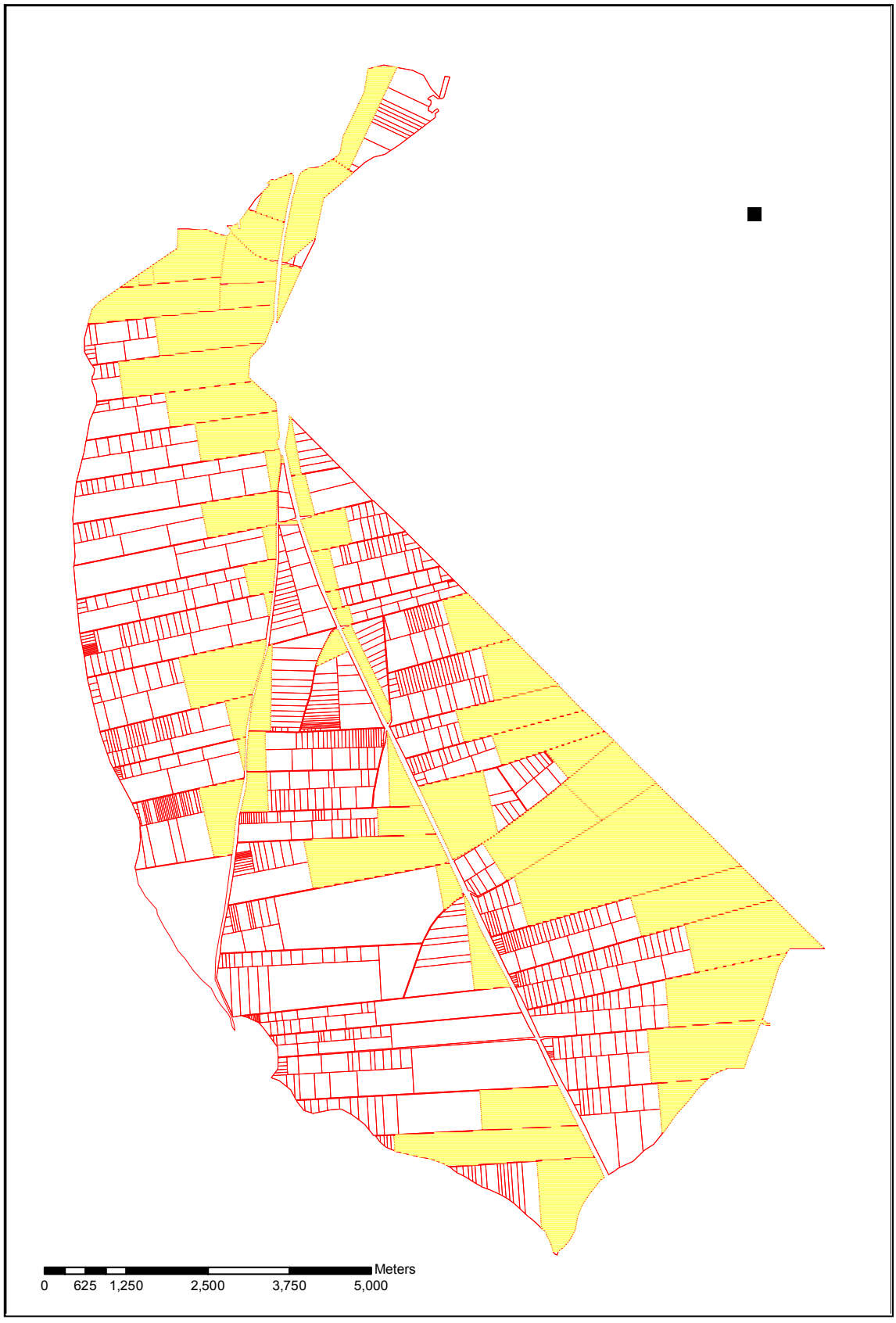
EK-14 Sarıkaya Mahallesi yeni mülkiyet listesi

ALAN : 57089118
PAY : 57089118
İSTİMLAK : 0
DÜZENLEMEYE GİRMEYEN : 402249
DÜZENLEMEYE GİREN : 56686869

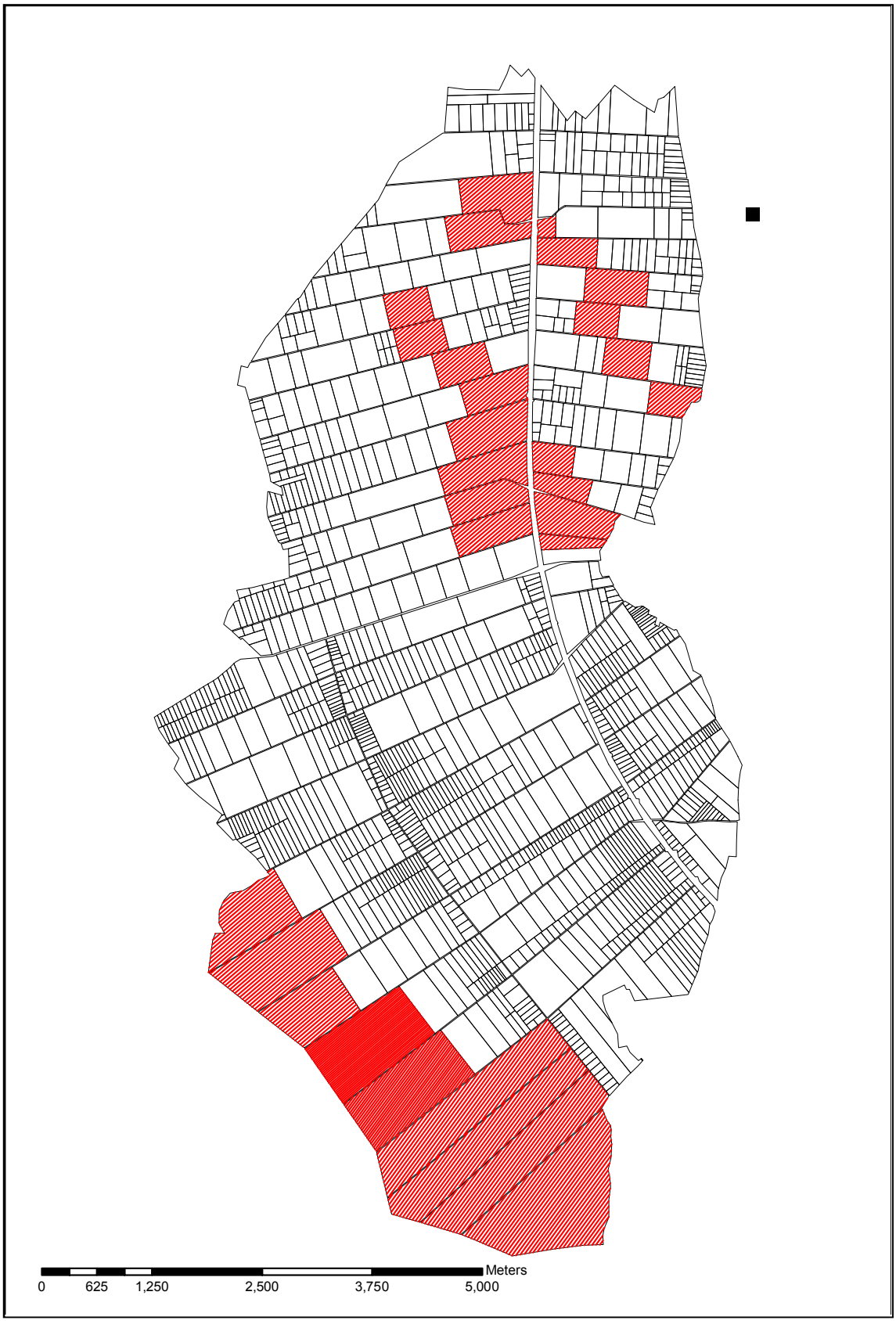
ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PAYLARI DİZİT CETVELİ

SNC ACI SCYADI	KADASTRO BABA ADI	KNC	CİLT	PARNC	ALAN	HİSSE	PAY	İSTİM	DÜZENLEMEYE GİREN	İNCEK	PARSEL DEĞ.SAY	YENİ ZAYİAT	YENİ HAKEDİŞ	YENİ İNCEK	DEĞSAY
1 ABDULLAH TEKİN		0	0	165/43	113596	1/13	8738	0	8738	0.76	6641	175	6466	0.746	6466
2 NURTEN ACAR	YUSUF	0	0	166/26	42116	1/60	702	0	702	0.78	548	14	533	0.781	10581
		0	0	178/27	9000	1/60	150	0	150	0.82	123	3	120	0.781	10581
		0	0	173/6	112544	3/40	8441	0	8441	0.76	6415	169	6246	0.781	10581
		0	0	157/55	36489	3/40	2737	0	2737	0.72	1971	52	1919	0.781	10581
		0	0	157/39	11338	1/60	189	0	189	0.74	140	4	136	0.781	10581
		0	0	173/9	71499	1/60	1192	0	1192	0.76	908	24	882	0.781	10581
		0	0	114/5	12750	1/11	1159	0	1159	0.66	765	20	745	0.781	10581
3 ARİF ACIÖZ	HÜSEYİN	0	0	153/8	79283	3/320	743	0	743	0.76	565	15	550	0.800	2193
		0	0	153/9	68715	3/320	644	0	644	0.74	477	13	464	0.800	2193
		0	0	167/53	27224	1/18	1512	0	1512	0.80	1211	32	1179	0.800	2193
4 PAKAN ACIÖZ	HÜSEYİN	0	0	153/8	79283	3/320	743	0	743	0.76	565	15	550	0.800	2193
		0	0	153/9	68715	3/320	644	0	644	0.74	477	13	464	0.800	2193
		0	0	167/53	27224	1/18	1512	0	1512	0.80	1211	32	1179	0.800	2193
5 ALİ AÇIKGÖZ	KADİR	0	0	161/44	146998	3/40	11025	0	11025	0.78	8599	227	8373	0.765	8373
6 ELİFE AÇIKGÖZ	HÜSEYİN	0	0	161/44	146998	10/40	36749	0	36749	0.78	28665	756	27908	0.765	27908
7 FAİFE AÇIKGÖZ	MEHMET	0	0	161/65	26814	1/5	5363	0	5363	0.83	4451	117	4334	0.853	4334
8 FATİCE AÇIKGÖZ	KADİR	0	0	161/44	146998	3/40	11025	0	11025	0.78	8599	227	8373	0.765	8373
9 MEHMET AÇIKGÖZ	AEGİL	0	0	138/4	38000	TAM	38000	0	38000	0.64	19200	506	18693	0.665	18693
10 MEHMET AÇIKGÖZ	KADİR	0	0	161/44	146998	3/40	11025	0	11025	0.78	8599	227	8373	0.765	8373
11 MUSTAFA AÇIKGÖZ	KADİR	0	0	161/44	146998	3/40	11025	0	11025	0.78	8599	227	8373	0.765	8373
12 OSMAN AÇIKGÖZ	KADİR	0	0	161/44	146998	3/40	11025	0	11025	0.78	8599	227	8373	0.765	8373
13 RECEP AÇIKGÖZ	KADİR	0	0	161/44	146998	3/40	11025	0	11025	0.78	8599	227	8373	0.765	8373
14 ALİ AĞAN	KADİR	0	0	157/2	20000	TAM	20000	0	20000	0.72	14400	380	14020	0.663	18070
		0	0	115/12	38999	1/6	6500	0	6500	0.64	4160	110	4050	0.623	18070
15 FETTAH AĞAN	KADİR	0	0	115/12	38999	1/6	6500	0	6500	0.64	4160	110	4050	0.628	4050
16 OSMAN AĞAN	KADİR	0	0	115/12	38999	3/6	19500	0	19500	0.64	12480	329	12150	0.628	12150
17 SAVKAN AĞAN	KADİR	0	0	157/1	20000	TAM	20000	0	20000	0.72	14400	380	14020	0.663	14020

EK-15 Kolukısa Mahallesi mera alanları yeni parselasyon haritası



EK-16 Sarıkaya Mahallesi mera alanları yeni parselasyon haritası



EK-17 Mehmet Aydın Kamulaştırma Kıymet Takdir Raporu

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALIN KIYMET TAKDİR KOMİSYONU					
DDY		Kamulaştırmanın Konusu		Demiryolu İnşaatı	
İli	Konya	Pafta No.	K28C16B	Tapu Alanı (m^2)	134.333,00
İlçesi	Kadınhanı	Ada No.	225	Fiili Alan (m^2)	133.105,96
Köyü	-	Parsel No.	14	Kamulaştırılan Kısım (m^2)	17.434,92
Mahallesi	Kolukısa Kasabası	Cinsi ve Nevi (Tapu)	Tarla	Sağda Kalan (m^2)	89.214,80
Mevkii	-	Cinsi ve Nevi (Fiili)	Tarla	Solda Kalan (m^2)	26.456,24
İlgililerin Baba Adı, Adı ve Soyadı, Hisse Miktarı	Abbas, Mehmet Altan (Tam) TAPULU				

a.	Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların ve her bir unsurun ayrı ayrı değere etkisi.	**Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler,** Bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması, arazilerde önemli ölçüde taşlık ve kayalık sorununun olmamasıdır. **Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler,** Verimli üst toprak tabaksı derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunu yaygın olması, tarımsal faaliyet yapmak için araziye olan talebin düşük olması, arazinin mülkiyetinin hazineye ait olmasından dolayı alım-satım zorluğunun olması, arazinin karayolu ve il, ilçe, belde ve köy merkezlerine uzaklığıdır.
b.	Varsa Vergi Beyanı (arsa, arazi ve bina) (TL/m^2)	2006 Genel Beyan Döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,02 TL/m^2
c.	Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri (TL/m^2)	Kamulaştırma alanı çevresinde resmi kurumlar tarafından yapılmış kıymet takdiri bulunamamıştır.
d.	Taşınmaz arazi ise, kamulaştırma tarihindeki kullanım biçimi ve yıllık ortalama net geliri (TL)	Taşınmaz kuru tarım arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday-arpa** münavebe ve sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespiti ile saptanmıştır. Parselin gelir analizinde arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimler dikkate alınmış olup 2005 üretim yılı fiyatları ile arazinin yıllık ortalama net gelirinin 17,62 TL'da olduğu saptanmıştır.
e.	Taşınmazın bulunduğu çevrede geçerli kapitalizasyon faiz oranı (%)	Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi güzergâhının 113+158,59 km ile 115+699,35 km'leri ve 116+874,24 ile 129+804,01 km'leri arasındaki kuru arazilerde Kolukısa kasabası ve çevresi için kapitalizasyon oranı % 5,69 olarak saptanmıştır. Taşınmazın a bendinde sıralanan bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın %5,00 olarak alınması yeterli olacaktır.
f.	Birim çıplak-ağaçla kaplı toprak değeri (TL/m^2) ve toplam kamulaştırılan arazi bedeli (TL)	Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **buğday-arpa** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri 0,35 TL/m^2 veya 352,40 TL'da olarak hesaplanmıştır. Kamulaştırılan alanın toplam çıplak toprak değeri 5.777,81 TL olarak takdir edilmiştir.
g.	Arazi üzerinde varsa diğer meyveli ve meyvesiz ağaçların takdir edilen değerleri (TL)	-
h.	Arazi bedelinde yapılacak indirimler (TL)	-
i.	Taşınmaz üzerinde yapı varsa, yapının nevi, inşaat malzemesi, yaşı, toplam alanı ve resmi birim fiyatlara göre maliyeti (TL)	-
j.	Yapılarda değer artırıcı/azaltıcı özellikler ve bunun bedeli (TL)	-
k.	Yapının toplam bugünkü değer (TL) (k=i±j)	-
l.	Yapının yaşı ve bakım durumuna uygun amortisman oranı ve yıpranma tutarı (TL)	-
m.	Yapının toplam bugünkü değeri (TL) (m=k-l)	-
n.	Yapılarda yıkılıp taşınmak ve enkazın mal sahibine ait olmak üzere değerden yapılması gereken tenzilat tutarı (TL)	-
o.	Yapılara takdir edilen toplam kamulaştırma bedeli (TL) (o=m-n)	-
p.	Arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri (TL/m^2)	-
q.	Emsallere göre kamulaştırılacak arsanın üstün ve eksik yönleri dikkate alınarak belirlenen birim emsal değer ve toplam kamulaştırma bedeli (TL)	-
r.	Kamulaştırmadan arta kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebi ile oluşan artış veya eksiliş (TL)	İdarenin 15.06.2005 tarih ve 16/142 Sayılı Kamu Yararı Kararı ile parselin tapu alanın %23'ü kamulaştırılmış ve kamulaştırmadan artakalan kısmı net gelirinde kamulaştırma sonrasında olumsuz bir durum saptanamamıştır.
s.	Kamulaştırma bedelinin toplamı (TL)	**Kamulaştırma bedeli 352,40 TL'da veya 0,35 TL/m^2 ve toplam kamulaştırma bedeli ise 5.777,81 TL olarak taktir edilmiştir.**
t.	Kıymet takdirine muhalefet şerhi. (t=f+g-h+o+q±r±p)	

EK-18Tarım Reformu AT Ve TİGH Projesi Teklif Birim Fiyat Cetvelinde esas alınacak işler

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	Birimi
1	C3 Derece Niğrengi Noktalarının Birim Fiyatı(Beton)	AD
2	Kadastro paftalarının tenini (ozolit kopyası)	AD
3	Poligon noktası(C4)	
4	Tapu kayıtlarının çıkarılması tapuya şerh verilmesi	AD
5	Paftaların scanner ile taratılarak bilgisayar ortamına aktarılması	M²
6	Kadastro parsellerinin sayısallaştırılarak alan kontrollerinin yapılması ve otomasyonla çizilmesi	AD
7	Parsel değer sayısının hesabı	AD
8	Önceden hiç planı yapılmamış sahanın blok planlamasının yapılması	AD
9	Blok köşe noktalarının tespiti ve beton taş gömülmesi	AD
10	AT sınırındaki ifrazı yapılan parsellerin ayırma çapları ve beyannamelerinin hazırlanması	AD
11	AT çalışmalarında arazi etüt mülakatlarının yapılması	AD
12	Mülakatların değerlendirilmesi ve parsel planlamasının yapılması	HA
13	Planlama sonucu oluşan parsellere ait listenin tanzimi parselasyon planlamasının bilgisayara çizilmesi	AD
14	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi	AD
15	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya beton taş gömülmesi	AD
16	Tapu kadastro kontrolü tapuya tescil çalışmaları ve tapu senetlerinin düzenlenmesi	AD
17	Yeni parselasyonda oluşturulan parsellerin arazi üzerinde aplikasyon sonrası yeni sahiplerine teslim edilmesi	AD
18	Kamulaştırma irtifak haklarının yeni plana göre düzenlenmesi ve listelerin hazırlanması	KM
19	AT projelerinde etüt, planlama, uygulama ve tescil aşamalarında kullanılacak kırtasiye malzemesi	HA
20	Ölçü, hesap ve röper krokisi cildi(hesap aslı ve özeti)	AD
21	Astrolon veya emsali(70*90)	AD
22	Toprak etütlerinin yapılarak storieındeks paftalarının oluşturulması	HA
23	Tescil harici yerlerin sınırlandırılması	AD
24	1/5000 lik fotoğrametrik sayısal vektör ve orto foto harita üretimi	HA

EK-19Tarım Reformu AT Ve TİGH projesi teklif birim fiyat cetveli ortalaması

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	Birimi	Batman (Binaltı)	Şanlı Urfa 27.kısım	Adana Yüreğir 2.kısım	Denizli Tavas 1.kısım	Ortalama (TL)
1	C3 Derece Niğrengi Noktalarının Birim Fiyatı(Beton)	AD	848,70	537,06	395,42	228,79	502,49
2	Kadastro paftalarının tenini (ozolit kopyası)	AD	56,13	35,00	2,16	25	29,57
3	Poligon noktası(C4)		------	------	92,23	55,25	73,74
4	Tapu kayıtlarının çıkarılması tapuya şerh verilmesi	AD	10,66	5,34	3,24	1,68	5,23
5	Paftaların scanner ile taratılarak bilgisayar ortamına aktarılması	HA	31,88	15,14	13,66	7,93	17,15
6	Kadastro parsellerinin sayısallaştırılarak alan kontrollerinin yapılması ve otomasyonla çizilmesi	AD	6,25	3,4	6,58	2,39	4,66
7	Parsel değer sayısının hesabı	AD	3,00	1,02	0,69	0,44	1,29
8	Önceden hiç planı yapılmamış sahanın blok planlamasının yapılması	AD	33,11	33,03	-----	8,34	24,83
9	Blok köşe noktalarının tespiti ve beton taş gömülmesi	AD	17,88	18,19	-----	17,79	17,95
10	AT sınırındaki ifrazı yapılan parsellerin ayırma çapları ve beyannamelerinin hazırlanması	AD	43,13	88,00	35,9	17,1	46,03
11	AT çalışmalarında arazi etüt mülakatlarının yapılması	AD	31,28	11,10	15,34	22,20	19,98
12	Mülakatların değerlendirilmesi ve parsel planlamasının yapılması	HA	14,73	9,95	7,95	19,99	13,16
13	Planlama sonucu oluşan parsellere ait listenin tanzimi parselasyon planlamasının bilgisayara çizilmesi	AD	23,25	20,95	9,03	10,18	15,85
14	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi	AD	6,88	4,00	4,94	7,37	5,80
15	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya beton taş gömülmesi	AD	13,58	10,02	14,88	12,44	12,73
16	Tapu kadastro kontrolü tapuya tescil çalışmaları ve tapu senetlerinin düzenlenmesi	AD	42,40	62,58	41,67	10,45	39,28

17	Yeni parselasyonda oluşturulan parsellerin arazi üzerinde aplikasyon sonrası yeni sahiplerine teslim edilmesi	AD	13,46	12,41	6,33	6,11	9,58
18	Kamulaştırma irtifak haklarının yeni plana göre düzenlenmesi ve listelerin hazırlanması	KM	64,19	70,78	108,13	30,49	68,40
19	AT projelerinde etüt, planlama, uygulama ve tescil aşamalarında kullanılacak kırtasiye malzemesi	HA	4,44	4,79	1,51	7,99	4,68
20	Ölçü, hesap ve röper krokisi cildi(hesap aslı ve özeti)	AD	15,00	15,00	11,88	12,50	13,60
21	Astrolon veya emsali(70*90)	AD	31,25	30,00	28,51	30,00	29,94
22	Toprak etütlerinin yapılarak storieındeks paftalarının oluşturulması	HA	72,91	62,41	56,42	---	63,91
23	Tescil harici yerlerin sınırlandırılması	AD	153,33	97,00	-----	----	125,17
24	1/5000 likfotoğrametrik sayısal vektör ve orto foto harita üretimi	HA	----------	---------	7,03	--------	7,03

EK-20 Kolukısa Mahallesi AT Ve TİGH Projesi teklif birim fiyat cetveli

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	Birimi	Miktarı	Birim Fiyatı (TL)	Tutarı (TL)
1	C3 Derece Niğrengi Noktalarının Birim Fiyatı(Beton)	AD	10	502,49	5024,90
2	Kadastro paftalarının tenini (ozolit kopyası)	AD	7	29,57	206,99
3	Poligon noktası(C4)	AD	290	73,74	21384,60
4	Tapu kayıtlarının çıkarılması tapuya şerh verilmesi	AD	1461	5,23	7641,03
5	Paftaların scanner ile taratılarak bilgisayar ortamına aktarılması	HA	9080	0,017	1554,36
6	Kadastro parsellerinin sayısallaştırılarak alan kontrollerinin yapılması ve otomasyonla çizilmesi	AD	1461	4,66	6808,26
7	Parsel değer sayısının hesabı	AD	1461	1,29	1884,69
8	Önceden hiç planı yapılmamış sahanın blok planlamasının yapılması	AD	62	24,83	1540,08
9	Blok köşe noktalarının tespiti ve beton taş gömülmesi	AD	496	17,95	8903,20
10	AT sınırındaki ifrazı yapılan parsellerin ayırma çapları ve beyannamelerinin hazırlanması	AD	0	46,03	0,00
11	AT çalışmalarında arazi etüt mülakatlarının yapılması	AD	941	19,98	18801,18
12	Mülakatların değerlendirilmesi ve parsel planlamasının yapılması	HA	9080	13,16	119492,80
13	Planlama sonucu oluşan parsellere ait listenin tanzimi parselasyon planlamasının bilgisayara çizilmesi	AD	941	15,85	14914,85
14	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi	AD	1900	5,80	11020,00
15	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya beton taş gömülmesi	AD	1900	12,73	24187,00

16	Tapu kadastro kontrolü tapuya tescil çalışmaları ve tapu senetlerinin düzenlenmesi	AD	941	39,28	36962,48
17	Yeni parselasyonda oluşturulan parsellerin arazi üzerinde aplikasyon sonrası yeni sahiplerine teslim edilmesi	AD	941	9,58	9014,78
18	Kamulaştırma irtifak haklarının yeni plana göre düzenlenmesi ve listelerin hazırlanması	KM	0	68,40	0,00
19	AT projelerinde etüt, planlama, uygulama ve tescil aşamalarında kullanılacak kırtasiye malzemesi	HA	9080	4,68	42494,40
20	Ölçü, hesap ve röper krokisi cildi(hesap aslı ve özeti)	AD	1000	13,60	13600,00
21	Astrolon veya emsali(70*90)	AD	15	29,94	449,10
22	Tescil harici yerlerin sınırlandırılması	AD	0	125,17	0
	TOPLAM				**344484,70**
23	Toprak etütlerinin yapılarak storieındeks paftalarının oluşturulması	HA	9080	63,91	580302,80
24	1/5000 likfotoğrametrik sayısal vektör ve orto foto harita üretimi	HA	9080	7,03	63832,40
	GENEL TOPLAM				**988619,90**
	1 Dolar=2,03 TL				

EK-21Sarıkaya Mahallesi AT Ve TİGH projesi teklif birim fiyat cetveli

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	Birimi	Miktarı	Birim Fiyatı (TL)	Tutarı (TL)
1	C3 Derece Niğrengi Noktalarının Birim Fiyatı(Beton)	AD	8	502,49	4019,92
2	Kadastro paftalarının tenini (ozolit kopyası)	AD	7	29,57	206,99
3	Poligon noktası(C4)	AD	225	73,74	16591,50
4	Tapu kayıtlarının çıkarılması tapuya şerh verilmesi	AD	1184	5,23	6192,32
5	Paftaların scanner ile taratılarak bilgisayar ortamına aktarılması	HA	5782	0,017	98,29
6	Kadastro parsellerinin sayısallaştırılarak alan kontrollerinin yapılması ve otomasyonla çizilmesi	AD	1184	4,66	5517,44
7	Parsel değer sayısının hesabı	AD	1184	1,29	1527,36
8	Önceden hiç planı yapılmamış sahanın blok planlamasının yapılması	AD	59	24,84	1465,56
9	Blok köşe noktalarının tespiti ve beton taş gömülmesi	AD	490	17,95	8795,50
10	AT sınırındaki ifrazı yapılan parsellerin ayırma çapları ve beyannamelerinin hazırlanması	AD	0	46,06	0,00
11	AT çalışmalarında arazi etüt mülakatlarının yapılması	AD	1535	19,98	30669,30
12	Mülakatların değerlendirilmesi ve parsel planlamasının yapılması	HA	5782	13,16	76091,12
13	Planlama sonucu oluşan parsellere ait listenin tanzimi parselasyon planlamasının bilgisayara çizilmesi	AD	1226	15,85	19432,10
14	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi	AD	2452	5,80	14221,60
15	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya beton taş gömülmesi	AD	2452	12,73	31213,96
16	Tapu kadastro kontrolü tapuya tescil çalışmaları ve tapu senetlerinin düzenlenmesi	AD	1226	39,28	48157,28

17	Yeni parselasyonda oluşturulan parsellerin arazi üzerinde aplikasyon sonrası yeni sahiplerine teslim edilmesi	AD	1226	9,58	11745,08
18	Kamulaştırma irtifak haklarının yeni plana göre düzenlenmesi ve listelerin hazırlanması	KM	0	68,39	0,00
19	AT projelerinde etüt, planlama, uygulama ve tescil aşamalarında kullanılacak kırtasiye malzemesi	HA	5782	4,68	27059,76
20	Ölçü, hesap ve röper krokisi cildi(hesap aslı ve özeti)	AD	1000	13,60	13600,00
21	Astrolon veya emsali(70*90)	AD	12	29,94	359,28
22	Tescil harici yerlerin sınırlandırılması	AD	4	125,17	500,68
	TOPLAM				**317465,04**
23	Toprak etütlerinin yapılarak storieındeks paftalarının oluşturulması	HA	5782	63,91	369527,62
24	1/5000 likfotoğrametrik sayısal vektör ve orto foto harita üretimi	HA	5782	7,03	40647,46
	GENEL TOPLAM				**727640,12**
	1 Dolar=2,03 TL				

EK-22Kolukısa Mahallesi kamulaştırma projesi mühendislik hizmetleri maliyet hesabı

S. No	Yapılacak İşin Adı	Birimi	Fiyatı (Tl)	Mik-tarı	Tutarı
1	Kamulaştırma Kotu Aplikasyonu ve Kireçlenmesi	Km	342,41	15,47	5297,08
2	İrtifak Hakkı Kotu Aplikasyonu ve Kireçlenmesi	Km	342,41	0	0,00
3	Tapu Uygulama ve Zilyetlik Tutanaklarının Düzenlenmesi	Parsel	32,97	108	3560,76
4	Güzergah Ekseni Ölçüsü ve Hesabı	Km	250,59	15.47	3876,63
5	Kam.Har.Zemin.Uy.Kont.SınırTesbit ve HaihazırHar.Tanzimi	Km	671,24	15.47	10384,08
6	Koordinat Dönüşümü Ölçü ve Hesabı	Adet	301,63	4	1206,52
7	Alan Hesabı parsel	Parsel	4,91	108	530,28
8	Pafta Bazında Toplu Tescil Bildirimi Düzenlenmesi	Parsel	2,19	108	236,52
9	Kamulaştırılacak Parsellerin Kayıtlarının Çıkarılması	Parsel	3,88	108	419,04
10	Bil.Des.SayısalKam.Har.Üretimi (Ülke Pafta Bö. Sis.)	He	6,30	85,78	540,41
11	Bil.Des.SayısalKam.Har.Üretimi (Şeritvari)	Km	309,08	15.47	4781,47
12	Adres Araştırması ve Tesbiti	Adet	7,76	50	388,00
13	Ölçü Krokisi Tanzimi	Adet	6,62	108	714,96
14	Bil.Des.SayısalKam.Har.Üretimi (Norm Pafta Standartında)	He	5,62	85,78	482,08
15	Haritaların Sayısallaştırılması	Adet	0,24	108	25,92
16	Kad.KlasikYön.Yap.Yer.Ölçü Değ.Sayısal.ve Kroki.Haz	Adet	0,41	108	44,28
17	Meskun Sahada Kam. Snr. Parsel Knr Kestiği Yerlerin Arazide Basit İş. İşaret	Nokta	30,9	0	0,00
18	Gayri Meskun Sahada Kam. Snr. Parsel Knr Kestiği Yerlerin Arazide Basit İş. İşaret.	Nokta	60,13	324	19482,12
19	Parsel Bazında Tescil Bildirimi Düzenlemesi	Parsel	4,37	108	471,96
	TOPLAM				52442,11
	1 Dolar=2,03 TL				

EK-23 Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesi mühendislik hizmetleri maliyet hesabı

S. No	Yapılacak İşin Adı	Birimi	Fiyatı (Tl)	Mik-tarı	Tutarı
1	Kamulaştırma Kotu Aplikasyonu ve Kireçlenmesi	Km	342,41	12,31	4215,07
2	İrtifak Hakkı Kotu Aplikasyonu ve Kireçlenmesi	Km	342,41	0	0,00
3	Tapu Uygulama ve Zilyetlik Tutanaklarının Düzenlenmesi	Parsel	32,97	116	3824,52
4	Güzergah Ekseni Ölçüsü ve Hesabı	Km	250,59	12,31	3084,76
5	Kam.Har.Zemin.Uy.Kont.SınırTesbit ve HaihazırHar.Tanzimi	Km	671,24	12,31	8262,96
6	Koordinat Dönüşümü Ölçü ve Hesabı	Adet	301,63	4	1206,52
7	Alan Hesabı parsel	Parsel	4,91	116	569,56
8	Pafta Bazında Toplu Tescil Bildirimi Düzenlenmesi	Parsel	2,19	116	254,04
9	Kamulaştırılacak Parsellerin Kayıtlarının Çıkarılması	Parsel	3,88	116	450,08
10	Bil.Des.SayısalKam.Har.Üretimi (Ülke Pafta Bö. Sis.)	He	6,30	74,80	471,24
11	Bil.Des.SayısalKam.Har.Üretimi (Şeritvari)	Km	309,08	12,31	3804,77
12	Adres Araştırması ve Tesbiti	Adet	7,76	140	1086,40
13	Ölçü Krokisi Tanzimi	Adet	6,62	116	767,92
14	Bil.Des.SayısalKam.Har.Üretimi (Norm Pafta Standartında)	He	5,62	74,80	420,38
15	Haritaların Sayısallaştırılması	Adet	0,24	116	27,84
16	Kad.KlasikYön.Yap.Yer.Ölçü Değ.Sayısal.ve Kroki.Haz	Adet	0,41	116	47,56
17	Meskun Sahada Kam. Snr. Parsel Knr Kestiği Yerlerin Arazide Basit İş. İşaret	Nokta	30,9	0	0,00
18	Gayri Meskun Sahada Kam. Snr. Parsel Knr Kestiği Yerlerin Arazide Basit İş. İşaret.	Nokta	60,13	348	20925,24
19	Parsel Bazında Tescil Bildirimi Düzenlemesi	Parsel	4,37	116	506,92
	TOPLAM				49925,78
	1 Dolar=2,03 TL				

EK-24 Kolukısa Ve Sarıkaya Mahallesi kamulaştırma projesi mühendislik hizmetleri iş programı

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	HAFTA																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	Kamulaştırma Kotu Aplikasyonu ve Kireçlenmesi																							
2	İrtifak Hakkı Kotu Aplikasyonu ve Kireçlenmesi																							
3	Tapu Uygulama ve Zilyetlik Tutanaklarının Düzenlenmesi																							
4	Güzergah Ekseni Ölçüsü ve Hesabı																							
5	Kam.Har.Zemin.Uy.Kont.Sınır Tesbit ve Haihazır Har.Tanzimi																							
6	Koordinat Dönüşümü Ölçü ve Hesabı																							
7	Alan Hesabı parsel																							
8	Pafta Bazında Toplu Tescil Bildirimi Düzenlenmesi																							
9	Kamulaştırılacak Parsellerin Kayıtlarının Çıkarılması																							
10	Bil.Des.Sayısal Kam.Har.Üretimi (Ülke Pafta Bö. Sis.)																							
11	Bil.Des.Sayısal Kam.Har.Üretimi (Şeritvari)																							
12	Adres Araştırması ve Tesbiti																							
13	Ölçü Krokisi Tanzimi																							
14	Bil.Des.Sayısal Kam.Har.Üretimi (Norm Pafta Standartında)																							
15	Haritaların Sayısallaştırılması																							

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	HAFTA																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
16	Kad.Klasik Yön.Yap.Yer.Ölçü Değ.Sayısal.ve Kroki.Haz																							
17	Meskun Sahada Kam. Snr. Parsel Knr Kestiği Yerlerin Arazide Basit İş. İşaret																							
18	Gayri Meskun Sahada Kam. Snr. Parsel Knr Kestiği Yerlerin Arazide Basit İş. İşaret.																							
19	Parsel Bazında Tescil Bildirimi Düzenlemesi																							
20	Kamulaştırılan parsel sahipleriyle görüşmeleri ile bilgilendirme toplantısı																							
21	Bedel tespitlerinin yapılması																							
22	Uzlaşma komisyonunun kamulaştırılan parsel sahipleriyle görüşmeleri																							
22	Anlaşma olmayan parsel sahiplerinin mahkemeye verilmesi																							
23	Mahkeme duruşması																							
24	Keşif																							
25	Mahkeme kararı																							

EK-25 Kolukısa Ve Sarıkaya Mahallesi AT Ve TİGH projesi mühendislik hizmetleri iş programı

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	HAFTA																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	C3 Derece Niğrengi Noktalarının Birim Fiyatı(Beton)																						
2	Kadastro paftalarının tenini (ozolit kopyası)																						
3	Poligon noktası(C4)																						
4	Tapu kayıtlarının çıkarılması tapuya şerh verilmesi																						
5	Paftaların scanner ile taratılarak bilgisayar ortamına aktarılması																						
6	Kadastro parsellerinin sayısallaştırılarak alan kontrollerinin yapılması ve otomasyonla çizilmesi																						
7	Parsel değer sayısının hesabı																						
8	Önceden hiç planı yapılmamış sahanın blok planlamasının yapılması																						
9	Blok köşe noktalarının tespiti ve beton taş gömülmesi																						
10	AT sınırındaki ifrazı yapılan parsellerin ayırma çapları ve beyannamelerinin hazırlanması																						
11	AT çalışmalarında arazi etüt mülakatlarının yapılması																						
12	Mülakatların değerlendirilmesi ve parsel planlamasının yapılması																						
13	Planlama sonucu oluşan parsellere ait listenin tanzimi parselasyon planlamasının bilgisayara çizilmesi																						
14	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi																						

S. No	Yapılacak İşin Cinsi(İmalat)	HAFTA																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
15	Yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya beton taş gömülmesi																						
16	Tapu kadastro kontrolü tapuya tescil çalışmaları ve tapu senetlerinin düzenlenmesi																						
17	Yeni parselasyonda oluşturulan parsellerin arazi üzerinde aplikasyon sonrası yeni sahiplerine teslim edilmesi																						
18	Kamulaştırma irtifak haklarının yeni plana göre düzenlenmesi ve listelerin hazırlanması																						
19	AT projelerinde etüt, planlama, uygulama ve tescil aşamalarında kullanılacak kırtasiye malzemesi																						
20	Ölçü, hesap ve röper krokisi cildi(hesap aslı ve özeti)																						
21	Astrolon veya emsali(70*90)																						
22	Toprak etütlerinin yapılarak storie ındeks paftalarının oluşturulması																						
23	Tescil harici yerlerin sınırlandırılması																						
24	1/5000 lik fotoğrametrik sayısal vektör ve orto foto harita üretimi																						

EK-26 5403 Sayılı Yasanın 17 maddesine göre hazırlanan tüzüğün kıyaslamalı tasarısı

M.N.	MEVCUT TÜZÜK	TÜZÜKTE ÖNERİLEN DEĞİŞİKLİKLER
	Amaç	**Amaç**
1	Bu Tüzüğün amacı; toprağın korunmasını esas alan bir yaklaşımla tarım arazilerinin hangi zorunlu durumlarda amaç dışı kullanılacağına, tarımsal üretim gücü yüksek büyük ovaların belirlenerek korunmasına ve arazi toplulaştırması ve dağıtımı yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.	Bu Tüzüğün amacı; toprağın korunmasını esas alan bir yaklaşımla tarım arazilerinin hangi zorunlu durumlarda amaç dışı kullanılacağına, tarımsal üretim gücü yüksek büyük ovaların belirlenerek korunmasına ve arazi toplulaştırması, **kamunun ihtiyacı olan arazilerin toplulaştırma yoluyla elde edilmesine** ve dağıtımı yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.
	Kapsam	**Kapsam**
2	Bu Tüzük, tarım arazilerinin korunması amacıyla tarım dışı amaçlı kullanım taleplerinin incelenmesi ve uygun görülmesi halinde izin verilmesi, büyük ovaların belirlenmesi ve korunması, köy gelişimi, kırsal alan düzenlemesi ve arazi toplulaştırması ile ilgili hususları kapsar.	Bu Tüzük, tarım arazilerinin korunması amacıyla tarım dışı amaçlı kullanım taleplerinin incelenmesi ve uygun görülmesi halinde izin verilmesi, büyük ovaların belirlenmesi ve korunması, köy gelişimi, kırsal alan düzenlemesi, **kamu kurum ve kuruluşların ihtiyacı olan arazilerin toplulaştırma yoluyla elde edilmesine** ve arazi toplulaştırması ile ilgili hususları kapsar.
	Tanımlar	**Tanımlar**
4	t) Proje alanı: Arazi toplulaştırması ve/veya kırsal alan düzenlemesinin yapılacağı alanı,	t) Proje alanı: Arazi toplulaştırması, **kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma alanı** ve/veya kırsal alan düzenlemesinin yapılacağı alanı,
	Kırsal alan düzenlemesi	**Kırsal alan düzenlemesi**
15	Proje idareleri veya kurulların talebi üzerine Bakanlığın uygun görüşü alınarak proje idareleri kırsal alan düzenlemesi yapar veya yaptırır. (2) Kırsal alan düzenlemesi; Bakanlar Kurulunca ilan edilen proje alanlarında, gerçek ve tüzel kişiler ile kamuya ait tarım arazilerinin parsel sayısının asgariye indirilerek birleştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi, gerektiğinde genişletilmesi, toprakların verimli bir şekilde işletilmesi ve bu durumun korunması, ucuz ve kaliteli üretimin artırılmasına imkan sağlayan önlemlerin alınması, toprakların ekonomik bir şekilde işlenmesini sağlamak için yol,	MADDE 15 - (1) Proje idareleri veya kurulların talebi üzerine Bakanlığın uygun görüşü alınarak proje idareleri kırsal alan düzenlemesi yapar veya yaptırır. (2) Kırsal alan düzenlemesi; Bakanlar Kurulunca ilan edilen proje alanlarında, **Yatırımcı kurum ve kuruluşların İhtiyacı olan arazileri elde etmek**, gerçek ve tüzel kişiler ile kamuya ait tarım arazilerinin parsel sayısının asgariye indirilerek birleştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi, gerektiğinde genişletilmesi, toprakların verimli bir şekilde işletilmesi ve bu durumun korunması, ucuz ve kaliteli üretimin artırılmasına imkan sağlayan

	sulama ve drenaj şebekelerinin kurulması, arazi tesviyesi, erozyon önleyici tesisler ve yan dere yatağı ıslahının yapılması, arazi yeteneği ve toprak özelliklerine göre çayır, mera dahil tüm bitkisel üretim alanları ile iskân ve sanayi yerlerinin belirlenmesi, mevcut mera alanlarının 25/2/1998 tarih ve 4342 sayılı Mera Kanununun ilgili hükümlerinde öngörülen şekilde düzenlenmesi, çevrenin ve doğanın korunması ve iyileştirilmesi, iskân sahaları ve sosyal ve kültürel kamu tesisleri ile proje sahalarındaki ortak tesislerin kapladığı alanlar için arsa ve arazi ihtiyaçlarının karşılanması ve köy yerleşim yerlerinin düzenli oluşturulmasını kapsar.	önlemlerin alınması, toprakların ekonomik bir şekilde işlenmesini sağlamak için yol, sulama ve drenaj şebekelerinin kurulması, arazi tesviyesi, erozyon önleyici tesisler ve yan dere yatağı ıslahının yapılması, arazi yeteneği ve toprak özelliklerine göre çayır, mera dahil tüm bitkisel üretim alanları ile iskân ve sanayi yerlerinin belirlenmesi, mevcut mera alanlarının 25/2/1998 tarih ve 4342 sayılı Mera Kanununun ilgili hükümlerinde öngörülen şekilde düzenlenmesi, çevrenin ve doğanın korunması ve iyileştirilmesi, iskân sahaları ve sosyal ve kültürel kamu tesisleri ile proje sahalarındaki ortak tesislerin kapladığı alanlar için arsa ve arazi ihtiyaçlarının karşılanması ve köy yerleşim yerlerinin düzenli oluşturulmasını kapsar.
	Arazi toplulaştırma alanlarının tespiti ve kesinleşmesi	**Arazi toplulaştırma alanlarının tespiti ve kesinleşmesi**
16	Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için; arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakatı üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir. (2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete'de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir.	Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için; arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakatı üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek **kamunun ihtiyacı olan arazilerin elde edilebilmesi için** isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir. (2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete'de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış

	(3) Bu karara göre proje bazında arazi toplulaştırması, proje idaresinin sorumluluğunda yapılır veya yaptırılır. (4) Arazi toplulaştırma projesi, belirlenen yerleşim birimlerinin kadastral sınırları içerisinde kalan arazilerde uygulanır. Toplulaştırma projesi uygulama alanına, bir veya birden çok yerleşim birimine ait araziler de girebilir. (5) Bakanlar Kurulunca ilan edilen toplulaştırma proje alanı, kullanım şekilleri ve arazi özellikleri dikkate alınarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla uygulama alanına ayrılabilir. (6) Proje kapsamında yapılacak çalışmalara temel oluşturmak üzere arazi topografyası, sabit tesisler ve benzeri ayrıntıları gösteren halihazır haritası yapılır veya yaptırılır. (7) Arazi toplulaştırmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete'de yayımlanmasını müteakip mahallinde ilanından sonra yapılacak olan sabit tesisler arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz. (8) Bakanlık, arazi toplulaştırmasının etkinliğini artırmak için toplulaştırma uygulamasını yapan kuruluş ve diğer ilgili kuruluşlar arasında işbirliğini sağlar.	araçlarla ilan edilir. (3) Bu karara göre proje bazında arazi toplulaştırması, proje idaresinin sorumluluğunda yapılır veya yaptırılır. (4) Arazi toplulaştırma projesi, belirlenen yerleşim birimlerinin kadastral sınırları içerisinde kalan arazilerde uygulanır. Toplulaştırma projesi uygulama alanına, bir veya birden çok yerleşim birimine ait araziler de girebilir. (5) Bakanlar Kurulunca ilan edilen toplulaştırma proje alanı, kullanım şekilleri ve arazi özellikleri dikkate alınarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla uygulama alanına ayrılabilir. (6) Proje kapsamında yapılacak çalışmalara temel oluşturmak üzere arazi topografyası, sabit tesisler ve benzeri ayrıntıları gösteren halihazır haritası yapılır veya yaptırılır. (7) Arazi toplulaştırmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete'de yayımlanmasını müteakip mahallinde ilanından sonra yapılacak olan sabit tesisler arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz. (8) Bakanlık, arazi toplulaştırmasının etkinliğini artırmak için toplulaştırma uygulamasını yapan kuruluş ve diğer ilgili kuruluşlar arasında işbirliğini sağlar.
	Özel arazi toplulaştırması	**Özel arazi toplulaştırması**
17	İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşları proje idaresi olarak özel arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yapmak istemeleri durumunda toplulaştırmanın gerekçesini ve isteğe bağlı olup olmadığını belirten raporla birlikte toplulaştırmayı uygulayacak proje birimini kurula veya Bakanlığa bildirirler. (2) İsteğin uygun görülmesi durumunda, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile proje alanı kesinleşir ve Resmî Gazete'de ilan edilir. (3) Başvuruda bulunan proje idaresi, proje alanı ile ilgili her türlü çalışma ve değerlendirmeyi içeren planlama raporunu	İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşları proje idaresi olarak **ihtiyaçları olan arazileri elde etmek için,** özel arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yapmak istemeleri durumunda toplulaştırmanın gerekçesini ve isteğe bağlı olup olmadığını belirten raporla birlikte toplulaştırmayı uygulayacak proje birimini kurula veya Bakanlığa bildirirler. (2) İsteğin uygun görülmesi durumunda, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile proje alanı kesinleşir ve Resmî Gazete'de ilan edilir. (3) Başvuruda bulunan proje idaresi, proje alanı ile ilgili her türlü çalışma ve

	onay için Bakanlığa iletir. (4) Toplulaştırma kapsamında yapılan tüm faaliyetleri ve parsel planlamalarını içeren uygulama projesi Bakanlıkça onaylandıktan sonra kesinleşir. (5) Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen proje idaresi gerekli teknik personeli proje süresince istihdam etmek zorundadır. (6) Özel arazi toplulaştırması yapan proje idaresi kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir. (7) Aynı alanda birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde, toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluş Bakanlık tarafından belirlenir. (8) Bakanlık tarafından yapılan toplulaştırma projelerinde uygulanan usul ve esaslar, özel toplulaştırma projelerinde de uygulanır.	değerlendirmeyi içeren planlama raporunu onay için Bakanlığa iletir. (4) Toplulaştırma kapsamında yapılan tüm faaliyetleri ve parsel planlamalarını içeren uygulama projesi Bakanlıkça onaylandıktan sonra kesinleşir. (5) Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen proje idaresi gerekli teknik personeli proje süresince istihdam etmek zorundadır. (6) Özel arazi toplulaştırması yapan proje idaresi kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir. (7) Aynı alanda birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde, toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluş Bakanlık tarafından belirlenir. (8) Bakanlık tarafından yapılan toplulaştırma projelerinde uygulanan usul ve esaslar, özel toplulaştırma projelerinde de uygulanır. **(9) Karayolları Genel müdürlüğü tarafından yapılacak İl Çevre Yollarını elde etme amaçlı arazi toplulaştırma yapacakları zaman düzenleme sahasında yapılacak blok planlamasında Şehir Ve Bölge Plancıları ile birlikte planlanlanarak mevcut imar planları ile entegrasyonu sağlanır.**
	Ortak kullanım ve kamu tesisleri	**Ortak kullanım ve kamu tesisleri**
25	Ortak kullanım için kesinti payı parsel planlamasından önce belirlenir. Arazi toplulaştırma proje alanlarında, gölet, baraj, yol, sulama ve tahliye kanalları, elektrik iletim tesisleri ve diğer tesislerin sadece toplulaştırma proje alanına hizmet eden ayrıntıları için gerekli olan arazi, öncelikle ortak katılım payından karşılanır. Bu yolla karşılanamayan arazi, Hazine arazilerinden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir. Ortak	Ortak kullanım için kesinti payı parsel planlamasından önce belirlenir. Arazi toplulaştırma proje alanlarında, **kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, boru hatları, su ve elektrik iletim tesisleri, Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından ilan edilen sit alanları,** gölet, baraj, yol, sulama ve tahliye kanalları, elektrik iletim tesisleri ve diğer tesislerin toplulaştırma proje alanına hizmet eden ayrıntıları için gerekli olan arazi, öncelikle ortak katılım payından karşılanır. Bu yolla karşılanamayan arazi, Hazine arazilerinden veya Devletin hüküm

	katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ortak katılım payları üzerindeki bütünleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir. (2) Ortak kullanım alanı kesinti payı proje alanındaki tüm arazilerden en fazla yüzde on oranında kesilir. (3) Ortak kullanım tesisleri dışında kamuya ait **karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri,** barajlar, göletler ve buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, varsa ortak katılım payı için kesilen miktardan bedeli ödenerek karşılanır, yoksa Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dahilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir. Bu araziler fiziki tesislerin yapılacağı yere kaydırılır. (4) Uygulama sırasında tescil haricinden gelen fazla miktar Hazine adına tescil edilir.	ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir. Ortak katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ortak katılım payları üzerindeki bütünleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir. (2) Ortak kullanım alanı kesinti payı proje alanındaki tüm arazilerden en fazla yüzde on oranında kesilir. (3) Ortak kullanım tesisleri dışında kamuya ait, barajlar, göletler ve buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, varsa ortak katılım payı için kesilen miktardan bedeli ödenerek karşılanır, yoksa Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dahilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir. Bu araziler fiziki tesislerin yapılacağı yere kaydırılır. (4) Uygulama sırasında tescil haricinden gelen fazla miktar Hazine adına tescil edilir.

EK-27 Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlere, çiftçilerin 1-16 arası sorulara verdiği cevaplardan çıkan sonuçları

S. NO	SORU	CEVAP 1 ADET	CEVAP 1 ADET	CEVAP 3 ADET	CEVAP 4 ADET	CEVAP 5 ADET	CEVAP 6 ADET
1	**Yaşınız**	18-30 8 (%4.51)	31-40 12 (%6.78)	41-50 38 (%21.47)	51-60 50 (%28.25)	61-70 46 (%25.99)	71 üzeri 23 (%12.99)
2	**Cinsiyetiniz**	Bay 174 (%98.31)	Bayan 3 (%1.69)				
3	**Eğitim durumunuz**	OkurYazar Değilim 1 (%0.56)	İlkokul 123 (%69.49)	Ortaokul 27 (%15.25)	Lise 24 (%13.56)		
	Eğitim durumunuz	Ön Lisans	Lisans	Yüksek Lisans	Doktora		
4	**Aile nüfus sayınız**	1-2 kişi 5 (%2.82)	3 kişi 4 (%2.26)	4 kişi 27 (%15.25)	5 kişi 93 (%52.54)	6 kişi 29 (%16.38)	7 ve üstü 19 (%10.73)
5	**Tarım araç gereçlerinden hangisine/hangilerine sahipsiniz**	Traktör 78	Römork 75	Pulluk 77	Mibzer 61	Tırmık 47	Biçer döver 5
6	**Beldeniz ya da Köyünüzde kaç yıldır yaşıyorsunuz**	0-5 0	5-10 0	10-20 13 (%7.34)	Doğduğu-mdan beri 164 (%92.66)		
7	**Aylık geliriniz kaç liradır**	0-500 6 (%3.39)	501-1000 48 (%27.12)	1001-2000 98 (%55.37)	2001-3000 17 (%9.60)	3001-5000 7 (%3.95)	5001TL ve üstü 1 (%0.56)
8	**Aylık gelirinizin kaynakları nelerdir**	Tarım 166	Hayvan-cılık 11	Kira 11	Maaş 32	Emeklilik maaşı 17	
9	**Ek işiniz var mı?**	Var 11 (%6.21)	Yok 166 (%93.79)				

10	**Bir tarlaya ürün ekiminden ürün kaldırma dâhil en az kaç kez gidiyorsunuz**	1-3 0 (%0)	4-6 32 (%18.08)	7-9 116 (%65.54)	10-12 29 (%16.38)				
11	**Köyünüzde adınıza ve eşinizin adına kullandığınız toplam kaç parça arazi var**	1 2	2 9	3 15	4 14	5 40	6 53	7 32	8 23
12	**Arazilerinizin hisse durumu nedir?**	Parça Sayısı 1112	Hisseli Sayısı 388	Müstakil Sayısı 724					
13	**Arazinin piyasa değeri nedir. (1000 m²)**	500-1000 Tl 31 (%17.51)	1500 Tl 27 (%15.25)	2000 Tl 19 (%10.73)	3000 Tl 34 (%19.21)	4000Tl 36 (%20.34)		5000 Tl ve üzeri 30 (%16.95)	
14	**Arazinin değerini etkilediğini düşündüğünüz en önemli üç ölçüt nedir**	Mevki 108 (%61.02)	Arazinin yapısı 46 (%25.99)	Sulama durumu 15 (%8.47)	Köye Yakınlığı 8 (%4.52)				
15	**İcar alışkanlıkları nız nelerdir.**	Dönümü 80tl 38 (%21.47)	Dönümü 100 tl 21 (%11.86)	Dönümü 150 tl 13 (%7.34)	Dönümü 200 tl 6 (%3.39)	Dönümü 250 tl 81 (%45.76)		Dönümü 300 tl 18 (%10.17)	
16	**Arazinizde en iyi yetişeceğine inandığınız ürün çeşidi nedir**	Buğday 97 (%54.80)	Arpa 41 (%23.16)	Pancar 8 (%4.52)	Ayçiçeği 15 (%8.47)	Mısır 10 (%5.65)		Patates 6 (%3.69)	

EK-28 Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlere, çiftçilerin 17-38 arası sorulara verdiği cevaplardan çıkan sonuçları;

17-) Beldenizden veya Köyünüzden geçen hızlı tren hattı Kamulaştırma kararını kimden duydunuz?

Muhtar	10 (%5.65)
Komşular	115 (%64.97)
Kurum Yetkililerinin tebligatından	10 (%5.65)
Aile Fertlerinden	42 (%23.73)

18-) Kamulaştırmanın olacağını ilk duyduğunuzda ne tepki verdiniz?

Olumlu	47 (%30.72)
Olumsuz	90 (%58.82)
Diğer (Şaşırdım-Meraklandım)	16 (%10.46)

19-) Kamulaştırmala ilgili bilgi verildi mi?

Evet	6 (%3.39)
Hayır	171 (%96.61)

20-) Uzlaşma komisyonu üyeleri ile görüştünüz mü?

Evet	0 (%0)
Hayır	177 (%100)

21-) Evetse kamulaştırma yapan kurum yetkilileri sizce yeterli midir?

Evet	0
Hayır	0

22-) Hızlı tren hattı kamulaştırma işlemlerinde uzlaşma komisyonu size bedelin dışında başka tercihler sunuldu mu?

Evet	0 (%0)
Hayır	177 (%100)

23-) Kamulaştırma projelerini destekliyor musunuz?

Evet	38 (%21.47)
Hayır	139 (%78.53)

24-) Kamulaştırma projelerini destekleme nedeniniz nelerdir?

Ekonomik	4 (%10,53)
Ülkeye faydalı	16 (%42,10)
Kısa sürede bitiyor	0
Diğer (Para aldım)	18 (% 47,37)

25-) Kamulaştırma bedellerinin nasıl tespit edildiğini sordunuz mu?

Evet	2 (%1.13)
Hayır	175 (%98.87)

26-) Kamulaştırma bedelleri sizce nasıl belirlenmelidir?

Vergi beyanı üzerinden	4 (%2.26)
Gerçek alım satım değeri üzerinden	133 (%75.14)
Kamulaştırma sonrası değer artışı veya düşüşü göz önünde bulundurularak	29 (%16.38)
Diğer (----------)(Muhtara sorulsun)	11 (%6.21)

27-) Kamulaştırma bedelleri sizce kimler tarafından belirlenmelidir?

Kamulaştırmanın yapılacağı Köy ve beldelerde oluşturulacak bir komisyon tarafından	28 (%15.82)
İl de kurulacak uzman kişilerden oluşan bir değerleme komisyonu tarafından	114 (%64.41)
Mahkemeler tarafından oluşturulan bilirkişiler tarafından	35 (%19.77)

28-) Kamulaştırma bedellerini ne kadar sürede aldınız?

0-6 ay	0 (%0)
6ay – 1 yıl	4 (%4.40)
1-2 yıl	48 (%52.75)
Daha almadım	39 (%42.86)
diğer	5 (%5.49)

29-) Kamulaştırma bedellerini nerede kullandınız?

Borç kapatmakta	61 (%67.03)
Yeni taşınmaz alımında	8 (%8.79)
Seyahat amaçlı 9	9 (%9.89)
Eğitim amaçlı	5 (%5.49)
Döviz alımında	7 (%7.69)
Borsada hisse alımında	0
Faiz yatırımında	0
İstihdam amaçlı yatırımda	0
Eğlencede	0

30-) Hızlı tren güzergâhı için lazım olan arazileri kamulaştırma yapmadan başka bir yolla elde edilebilir mi?

Evet	12 (%6.78)
Hayır	123 (%69.49)
Bilmiyorum	42 (%23.73)

31-) Kamulaştırma bedeli düşündüğünüz miktara yakın mıydı?

Evet	11 (%12.09)
Hayır	80 (%87.91)

32-) Kamulaştırma bedellerine itiraz ettiniz mi?

Evet	69 (%75.82)
Hayır	22 (%24.18)

33-) Cevabınız evetse niçin itiraz ettiniz.

Kamulaştırma Bedeline	62 (%89.86)
Tarlalarım parçalanacağı için	6 (%8.70)
Projeyi gereksiz bulduğum için	1 (%1.44)
Bölgeye zarar vereceği için	0

34-) İtiraz ettiyseniz kim etkili oldu?

Muhtar	8 (%8.79)
Komşular	18 (%19.78)
Aile fertlerinden	39 (%42.86)
Avukatlar	4 (%4.40)

35-) Kamulaştırma sonucunda parselinizin oluşacağı parça sayısı bilgisi verildi mi?

Evet	1 (%1.10)
Hayır	90 (%98.90)

36-) Kamulaştırma bedellerinin değerlendirilmesi konusunda danışmanlık (müşavirlik) desteği ister misiniz?

Evet	21 (%23.08)
Hayır	70 (%76.92)

37-) Kamulaştırılan alanınıza karşılık başka bir yerden arazi ister misiniz?

Evet	79 (%86.81)
Hayır	12 (%13.19)

38-) Kamulaştırma yerine toplulaştırma ister misiniz?

Evet	77 (%64.71)
Hayır	29 (%24.37)
Toplulaştırmayı bilmiyorum	13 (%10.92)

EK-29 Kolukısa, Sarıkaya ve Örnekköy Mahallelerinde yapılan anketlere, çiftçilerin 39-47 arası sorulara verdiği cevaplardan çıkan sonuçları;

39-) Arazi Toplulaştırma hakkında bilginiz var mı?

Evet	74 (%41.81)
Hayır	103 (%58.19)

40-) Arazi Toplulaştırma çalışmalarını hangi kurumun yaptığını biliyor musunuz?

Evet Tarım Reformu	19 (%10.73)
Evet–DSİ	2 (%1.13)
Hayır/ Halen tam bilmiyorum	156 (%88.14)

41-) Bölgenizde AT (Arazi toplulaştırması) yapılmış köyler var mı biliyor musunuz?

Evet	31 (%17.51)
Hayır	146 (%82.49)

42-) Arazi toplulaştırma projelerini destekleme nedeniniz nelerdir sıralayınız.

Arazilerin toplu bir yerde olacağı için	74 (%41.81)
Arazilerin toplu olmasından dolayı masraf azalacağı için	52 (%29.38)
Arazilerin toplu olmasından dolayı verimin ve gelir artacağı için	37 (%20.90)
Her bir parselin yolu olacağı için	14 (%7.91)

43-) Arazi toplulaştırmanın faydaları nelerdir sıralayınız.

Akaryakıt kaybının önlenmesi	139 (%78.53)
Zaman kaybının önlenmesi	26 (%14.69)
İş gücü kaybının önlenmesi	12 (%6.78)

44-) Toplulaştırma projeleriyle oluşacak yeni yollar sizi memnun eder mi?

Evet	177 (%100)
Hayır	0 (%0)

45-) Arazi Toplulaştırma projeleri uygulandıktan sonra tarımsal faaliyetlerde ne gibi değişiklikler bekliyorsunuz?

Ürün çeşitliliği artacak	26 (%14.69)
Tarım makineleri daha modern olacak	2 (%1.13)
Arazimin değeri artacak	112 (%63.28)
Verim artacak	37 (%20.90)

46-) Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması yapımı sonucu oluşan yeni parsellerinizin oluşumundan ne kadar memnunusunuz?

Hiç Memnun değilim	3 (%1.69)
Memnun değilim	15 (%8.47)
Kararsızım	21 (%11.86)
Memnunum	104 (%58.76)
Çok Memnunum	34 (%19.21)

47-) Arazi Toplulaştırma çalışma projelerinden sonra ne gibi tamamlayıcı çalışmalar istersiniz?

Arazinin tesviye edilmesi	101 (%57.06)
An kırması(düzeltilmesi)	35 (%19.77)
Taşların toplanması	39 (%22.03)
Diğer (Kuyular korunsun)	2 (%1.13)

EK-30 Yapılan anketlerde katılımcıların kamulaştırma ve arazi toplulaştırması ile ilgili soruların değerlendirilmesi

7	**Kamunun ihtiyacı olan arazilerin elde edilme yollarından hangisini tercih edersiniz**	Kamulaş-tırma 36 (%44,44)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 36 (%44,44)	Takas(Hazi-ne arazileri ile) 9 (%11,11)	
8	**Çalıştığınız kurum ihtiyaç duyulan kamu arazilerini hangi yöntemle göre temin etmektedir?**	Kamulaş-tırma 69 (%85,19)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 3 (%3,70)	Takas(Hazi-ne arazileri ile) 9 (%11,11)	
9	**Vatandaşın hangi arazi edinim yöntemini benimseyeceği hakkında görüşleriniz nelerdir?**	Kamulaş-tırma 36 (%44,44)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 24 (%29,63)	Takas(Hazi-ne arazileri ile) 17 (%20,99)	Bir fikrim yok 4 (%4,94)
10	**Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma için yasal altlığın olduğunu düşünüyor musunuz?**	Evet 11 (%13,58)	Hayır 70 (%86,42)		
11	**Hangi uygulama tercih edildiğinde dava sayısı azalır?**	Kamulaş-tırma 18 (%22,22)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 42 (%51,85)	Takas(Hazi-ne arazileri ile) 21 (%25,93)	
12	**Hangi yöntemin daha ucuz (ekonomik) olduğunu düşünüyorsunuz?**	Kamulaş tırma 8 (%9,88)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 48 (%59,26)	Takas(Hazi-ne arazileri ile) 25 (%30,86)	
13	**Teknik yönden hangi yöntemin daha uygulanabilir olduğunu düşünüyorsunuz?**	Kamulaş-tırma 29 (%35,80)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 38 (%46,91)	Takas(Hazi-ne arazileri ile) 14 (%17,28)	

14	**Takas yöntemini seçildiyse, hazine arazilerinin bu işlem için yeterli olup olmadığı konusunda ki düşünceniz nelerdir?**	Yeterli 1	Yetersiz 8	Tescil harici yerler yetersiz olduğunda kullanılmalı dır 5	
15	**Mülkiyet problemlerinin ve kadastronun yenilenmesi açısından hangi yöntemi tercih edersiniz?**	Kamulaş-tırma 1 (%1,23)	Kamulaş-tırma amaçlı arazi toplulaştırma 28 (%34,57)	İmar uyg. 20 (%24,69)	22 A Uyg. 32 (%39,51)
16	**Kırsal alanda kamu arazilerinin (otoyol, hızlı tren, baraj, hava alanı) Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırması ile kazanılması Türkiye için genelleştirilebilir mi?**	Evet 36 (%44,44)	Hayır 13 (%16,05)	Bölgesel olarak yapılabilir. 32 (%39,51)	
19	**Kamulaştırma işini ülkenin tamamında organize edecek lider yeni bir kurum ve buna bağlı il müdürlükleri oluşturulması fikrine katılıyor musunuz?**	Evet 60 (%74,079	Hayır 21 (%25,93)		
20	**Kamulaştırma işlemlerinde diğer kurumlarla yaşadığınız sorunları başlıklar halinde sıralayınız.**	1- Kadastro Md. 32	2- Tapu Sicil Md. 31	3- D.S.İ 3	4- Karayol ları

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Turgut Ayten
Uyruğu : T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi : Çukurkent-Hüyük-Konya-18.09.1961
Telefon : 05337322241
Faks : 03328340305
e-mail : tayten selcuk.edu.tr

EĞİTİM

Derece		Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	:	Bakırköy lisesi, Bakırköy, İstanbul	1979
Üniversite	:	Selçuk Üniversitesi, Selçuklu, Konya	1987
Yüksek Lisans	:	Selçuk Üniversitesi, Selçuklu, Konya	2004-2007
Doktora	:	Selçuk Üniversitesi, Selçuklu, Konya	2010-

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
1987-2000	Özel Sektör(Gelişim Müh.Müt.Ltd.Şti.)	Şirket Müdürü
2001-	Selçuk Üniversitesi KFİMYO	Ögretim görevlisi

ÇALIŞMA ALANLARI

Arazi Toplulaştırma Projeleri

İmar Uygulmaları Projeleri

Hat Projeleri

Kamulaştırma Projeleri

YABANCI DİL

İngilizce

ULUSLAR ARASI HAKEMLİ MAKALELER

1) Effects of different land reallocation models on the success of land consolidationprojects: Social and economic approachesTayfun Cay,. Turgut Ayten, Fatih Iscan

ULUSLAR ARASI KONGRE BİLDİRİLERİ

1)Tayfun Cay, **Turgut Ayten** and Fatih Iscan,An Investigation of Reallocation Model Based on Interview in Land Consolidation,, XXIII International FIG Congress German Intergeo 8 – 13 EKİM 2006 Munich / GERMANY

2) **Turgut Ayten**, Hasan Cagla, Sabahattin Akkus, Fuat Basciftci And Hakan Yilmaz, An Evaluation On Classification Maps In Project Applications Of Land Arrangement In Turkey , The XXX FIG General Assembly and Working Week 13-17 May 2007 Hong Kong SAR, China, 1, 1, 1 - 14, 2007

3) **Turgut Ayten**, Sabahattin Akkuş, Hasan Çağla, Fuat Başçiftçi, Seyit Ali Yılmaz, 2008. Problems Occurred From Block Planning And The Lack Of Coordination Between The Institutions In Land Consolidation Projects, Integrating the Generations FIG Working Week 2008 Stockholm, Sweden 14–19 June 2008

4)**Turgut Ayten**, Demet Ayten, Fuat Başçiftçi, Hasan Çağla, Sabahattin Akkuş, Property And Registration Problems On Urban And Rural Area Regulation Works In Turkey, International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2009, Varna/Bulgaristan 14–19 June 2009

5) **Turgut Ayten**, Sabahattin AKKUŞ, Hasan ÇAĞLA, Fuat BAŞÇİFTÇİ, Demet AYTEN The Methodology On The Interview Based Distribution Model In Land Consolidation Projects, 1.Uluslararası 5.Ulusal Meslek Yüksekokulları Sempozyumu 27–29 Mayıs 2009, Selçuk Üniversitesi, Konya

6) **Turgut Ayten ,**Sabahattin Akkus, Hasan Çagla ,Fuat Basciftci ,Demet Ayten, Ways Of Using Public Goods And Domain In Land Consolidation Works And Problems Encountered**,**SGEM 2010, Bulgaria 20–26 June 2010

7)**Turgut Ayten** , Formatıon Of Frınge Towns In Metropolıtan Cıtıes(Konya Karatay-Sakyatan Village Sample), FIG Working Week 2011 Marakeş, Fas 18–22 May 2011.

8)**Turgut Ayten** and Tayfun CAY ,The Problems Resulting From Nationalization Of The Long-Distance Line Projects And The Solution Offers,), FIG Working Week 2012, Rome, İtaly 6-10 May 2012.

9)**Turgut Ayten,** Tayfun Çay, The Effect of Land Consolidation Components on Parcellation Plans, The XXV FIG International Congress 2014 in Kuala Lumpur, Malaysia 16-21 June, 2014

ULUSAL KONGRE BİLDİRİLERİ

1) Tayfun Çay, Hasan Çağla, **Turgut Ayten**, Fatih İşcan, 3367 Sayılı Köy Yerleşim Sahası Uygulamalarının Örnek Bir Proje Üzerinde İncelenmesi, e-dergi (http://meram-kadastro.tapu.gov.tr), 2004

2) Tayfun Çay, Hasan Çağla, **Turgut Ayten**, Fatih İşcan , Harita Ve Kadastro Teknikerlik Eğitiminde Yeni Hedefler, 3.ULUSAL MESLEK YÜKSEKOKULLARI SEMPOZYUMU, 1, 1, 387 - 392, 2005

3)Tayfun Çay, **Turgut Ayten**, Fatih İşcan, Şaban İnam, Hasan Çağla, Konya'da Yapılan Arazi Toplulaştırma Projelerinde Uygulama Problemleri, TÜRKİYE'DE ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI SEMPOZYUMU,15–16 EYLÜL 2005, KONYA

4) Tayfun Çay, Şaban İnam, Fatih İşcan, **Turgut Ayten**, Hasan Çağla, Hakan Ayber, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Yeniden Yapılandırılması Üzerine Bir Çalışma, 10. TÜRKİYE HARİTA BİLİMSEL VE TEKNİK KURULTAYI, 1, 1, 686 - 700, 2005

5) Tayfun Çay, Fatih İşcan, **Turgut Ayten** Arazi Toplulaştırma Kanun Tasarısı Taslağı Üzerine Eleştiriler Ve Öneriler, 10 HARİTA KURULTAYI,2006 ANKARA

6) **Turgut Ayten**, Hasan Çağla, Sabahattin Akkuş, Fuat Başçiftçi, Seyit Ali Yılmaz, Beytullah Yalçın, Kırsal Alan Düzenleme Projelerinde Blok Planlamasından Ve Derecelendirme Haritalarından Doğan Sorunlar, TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI 11. TÜRKİYE HARİTA BİLİMSEL VE TEKNİK KURULTAYI 2–6 NİSAN 2007, ANKARA.

7) Sabahattin Akkuş, Fuat Başçiftçi, Hasan Çağla, **Turgut Ayten**, Türkiye'deki Meslek Yüksekokullarından Mezun Olan Öğrencilerin Piyasa İle Entegrasyonu Ve İş Bulma İmkânları, IV. ULUSAL MESLEK YÜKSEKOKULLARI SEMPOZYUMU 14-16 MAYIS 2007 BERGAMA-İZMİR, 1, 1, 2007

8), Fuat Başçiftçi, Sabahattin Akkuş, Hasan Çağla, **Turgut Ayten**, Coğrafi Bilgi Sistemi Ve Uygulama Alanları, IV. ULUSAL MESLEK YÜKSEKOKULLARI SEMPOZYUMU 14–16 MAYIS 2007 BERGAMA-İZMİR, 1, 1, 498 – 501, 2007

9) İsmail Şanlıoğlu, Hasan Çağla, Fuat Başçiftçi, **Turgut Ayten**, Sabahattin Akkuş, Beytullah Yalçın, Kadınhanı İlçesinde Bölgesel Dönüşüm Parametrelerinin Ve Yerel Jeoidin Belirlenmesi, 3.MÜHENDİSLİK ÖLÇMELERİ SEMPOZYUMU, 24-26 EKİM 2007, KONYA, 1, 1, 417 - 427, 2007

10) Tayfun Çay, Fatih İşcan, **Turgut Ayten**, Arazi Toplulaştırması Projelerinde Mülakat Ve Blok Öncelik Esaslı Dağıtım Modellerinin Karşılaştırılması, HKMO-Mühendislik Ölçmeleri STB Komisyonu 4. MÜHENDİSLİK ÖLÇMELERİ SEMPOZYUMU, KTÜ - TRABZON, 14–16 EKİM 2009

11) Tayfun Çay, Fatih İşcan, **Turgut Ayten**, Halil İbrahim İnan, Türkiye'de Kırsal Arazi Düzenlemeleri Ve Tarımda Yeniden Yapılanma Kapsamında Arazi Yönetimi Amaçlı Tarım Kadastro Entegrasyonu, TÜRKİYEDE SÜRDÜRÜLEBİLİR ARAZİ YÖNETİMİ ÇALIŞTAYI, Okan Ü., 26-27 MAYIS 2011

12) Mehmet Çağlar Meşhur, **Turgut Ayten**, Konya'da Yerel Siyasetin Kent Algısı Üzerine Bir İnceleme, DİYARBAKIR MİMARLIK ve KENT SEMPOZYUMU 2011, 2-3 ARALIK 2011

13)Tayfun Çay, Mehmet Ertaş, Fatih İşcan Ve **Turgut Ayten**, Kırsal Arazi Düzenleme Çalışmalarında Taşınmaz Değerlemesi Ve Yasal İhtiyaçlar, II.ARAZİ YÖNETİMİ ÇALIŞTAYI 'Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi', İTÜ-İSTANBUL, 21-22- Mayıs 2012

14)**Turgut Ayten**, Kırsal Alan Düzenleme Çalışmalarında Özel Sektör Sorumluluğu ve Sorunları, III.ARAZİ YÖNETİMİ ÇALIŞTAYI 'Türkiye'de Kırsal Arazi Düzenlemesi', YTÜ-İSTANBUL, 20-21- Mayıs 2013

15)Tayfun Çay, Fatih İşcan, **Turgut Ayten,** " Türkiye'de Kırsal Arazi Düzenlemesine İlişkin Mevzuat Sorunları ve Yasal Altlık İhtiyaçları, III. ARAZİ YÖNETİMİ ÇALIŞTAYI 'Türkiye'de Kırsal Arazi Düzenlemesi', YTÜ-İSTANBUL, 20-21- Mayıs 2013

16)Tayfun Çay, Fatih İşcan, Ferruh Yıldız, **Turgut Ayten**, Mevlüt Uyan, Ela Ertunç, IV. ARAZİ YÖNETİMİ ÇALIŞTAYI , ' Yeni (6360) Büyükşehir Yasası Kapsamında Kırsal Alanların Düzenlenmesi', KTÜ-TRABZON, 12-13- Mayıs 2014