

T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KAMU YATIRIMLARINA YÖNELİK TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARIYLA SAĞLANMASI: ANKARA-NİĞDE OTOYOLU GÜLAĞAÇ BÖLÜMÜ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mehmet DEMİRASLAN

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

AKSARAY, 2019

T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KAMU YATIRIMLARINA YÖNELİK TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARIYLA SAĞLANMASI: ANKARA-NİĞDE OTOYOLU GÜLAĞAÇ BÖLÜMÜ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mehmet DEMİRASLAN

DANIŞMAN
Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

AKSARAY, 2019

Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 152306302 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi, **Mehmet DEMİRASLAN** tarafından hazırlanan **"KAMU YATIRIMLARINA YÖNELİK TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALRIYLA SAĞLANMASI: ANKARA-NİĞDE OTOYOLU GÜLAĞAÇ BÖLÜMÜ ÖRNEĞİ"** adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ
Aksaray Üniversitesi
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

Üye: Dr. Öğr. Üyesi S. Sefa BİLGİLİOĞLU
Aksaray Üniversitesi
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM
Konya Teknik Üniversitesi
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

Tez Savunma Tarihi: 24/05/2019

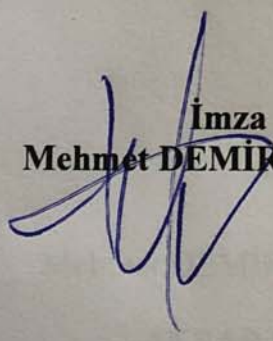
Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

Doç. Dr Mehmet Ali HINIS
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, akademik kurallara ve bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, çalışmamda kullandığım verilerin orijinalliğini ve her türlü intihalden uzak olduğunu beyan ederim.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.



İmza
Mehmet DEMİRASLAN

TEŞEKKÜR

Çalışma sırasında bilimsel katkılarıyla bana yardımcı olan, yüksek lisans eğitimim süresince değerli katkılarını sağlayan danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ'a en derin saygılarımla teşekkür ederim. Ayrıca bölüm başkanımız Prof. Dr. Hacı Murat YILMAZ'a da teşekkür ederim.

Bu çalışmamın hazırlık ve araştırma aşamasında yardım ve desteklerini esirgemeyen Harita Yüksek Mühendisi Ulaş ÖZER ve Harita Mühendisi Cengiz BİŞKİN'e, yüksek lisans eğitimim süresince bana sabırla yardımcı ve destek olan değerli eşim Ayşe ve kızım Merve Öykü'ye, bugüne gelmemde en büyük katkıları olan Babam ve Annemede teşekkür etmeyi bir borç bilirim.

Mehmet DEMİRASLAN

AKSARAY, 2019

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR i
İÇİNDEKİLER ii
ÖZET v
ABSTRACT vi
ŞEKİLLER DİZİNİ vii
ÇİZELGELER DİZİNİ viii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ xi
1. GİRİŞ 1
2. KAYNAK ÖZETLERİ 4
3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI VE ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNİN AŞAMALARI 9
3.1 Tanımı, Amacı ve Yararları 9
3.1.1 Türkiye'de AT'nin tarihsel gelişimi 9
3.1.2 AT'yi gerekli kılan nedenler 10
3.1.3 AT'nin faydaları 10
3.1.4 AT projelerinde karşılaşılan sorunlar 11
3.1.5 AT projelerinde alınan tedbirler 12
3.2 AT'nin Yasal Dayanakları 13
3.3 AT Projelerinin Aşamaları 14
3.3.1 Etüt ve planlama çalışmaları 17
3.3.2 Uygulama alanı ilanı 17
3.3.3 Toplulaştırma projelerinin hazırlanması ve uygulanması 17
3.3.4 Toplulaştırma alanının tespiti 18
3.3.5 Toplulaştırma kararının alınması 18
3.3.6 Sabit tesislerin tespiti 19
3.3.7 Mülkiyet bilgilerinin oluşturulması 19
3.3.8 Harita veri tabanının oluşturulması 19
3.3.9 Hali hazır arazi kullanım durumunun tespiti 19
3.3.10 Arazi derecelendirmesi 19
3.3.11 Yeni parselasyon için blokların ve ulaşımın planlanması 20
3.3.12 Çiftçi tercihlerinin alınması 20
3.3.13 Yeni parselasyon planlarının hazırlanması ve itirazların incelenmesi . 21
3.3.14 Yeni parselasyon planlarının araziye aplikasyonu 21
3.3.15 Tescil ve yer teslimi 21
4. KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMA YAPILIRKEN İŞLEM ADIMLARI 23
4.1 Kamulaştırma Kanunu ve Kanunlara Göre Amacı, Kapsamı ve Tanımı 28
4.1.1 Kamulaştırmanın, 1982 anayasasının 46.maddesindeki tanımı 28
4.1.2 2942 sayılı kamulaştırma kanununa göre amaç, kapsam ve tanımlar 28
4.1.3 Kamulaştırmanın oluşturulması ve kamulaştırma şartları 29
4.1.4 İrtifak hakkı kurulması 30
4.1.5 Kamu yararı kararı verecek merciler 30
4.1.6 Onay mercii 31
4.1.7 Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh 32
4.1.8 Satın alma usulü 33
4.2 Kamulaştırma Yapılırken İşlem Adımları 34
4.2.1 Karayolları genel müdürlüğümün kamulaştırmaya ile ilgili yasal dayanakları 36

4.2.2 Kamulaştırma plan üretim aşamaları 37
4.2.3 Kontrol yetkisi ve koordinasyon..... 37
4.2.4 İdare tarafından yükleniciye verilecek dokümanlar 38
4.2.5 Kontrol yetkisi 38
4.3 Kamu Yatırımlarında, Kamu Kurum Ve Kuruluşlarinin Taşınmaz Edinim Yöntemleri 39
4.3.1 Kamulaştırma yoluyla edinim..... 40
4.3.2 Trampa yoluyla edinim..... 40
4.3.3 Bağış yoluyla edinim 40
4.3.4 Satın alma yoluyla edinim 41
4.3.5 İstimval yoluyla edinim 41
4.3.6 İzale-i şüyu yoluyla edinim 41
4.3.7 Devletleştirme yoluyla edinim..... 41
4.3.8 Teferruğ ve tefevvüz yoluyla edinimi..... 42
4.3.9 Kanunlar gereği hazineye taşınmaz mal edinimi..... 42
4.4 Kamulaştırmanın Devlet ve Vatandaş Açısından Avantaj ve Dezavantajları 44
4.5 Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Yatırım Bütçeleri Ve Kamulaştırma İçin Ayrılan Bütçeleri 45
4.6 Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde Kamulaştırma Davaları 49
5. KAMU YATIRIMLARINA YÖNELİK TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARIYLA SAĞLANMASI 54
5.1 AT Projeleri İle Kamu Yatırımları Arasındaki İlişki 54
5.2 Kamu Yatırımlarında AT'nin Önemi 56
5.3 Almanya'da Kamulaştırma Amaçlı AT Uygulamaları 56
5.4 Türkiye'de Kamu Yatırımlarında AT Uygulamalarında Gelişmeler 62
5.4.1 Sulama yatırımlarında AT 62
5.4.2 Hızlı tren yolu güzergâhı amaçlı AT 63
5.4.3 Otoyol ve karayollarında AT uygulamaları..... 64
5.5 Kamu Yatırımlarına Yönelik Taşınmaz Ediniminin Arazi Toplulaştırma Çalışmalarıyla Sağlanmasının Avantaj Ve Dezavantajları 68
6. ANKARA-NİĞDE OTOYOLU GÜLAĞAÇ BÖLÜMÜ ÖRNEĞİ: AKSARAY GÜLAĞAÇ 2. KISIM AT VE TİGH PROJESİ UYGULAMASI 69
6.1 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Hakkında Genel Bilgiler ... 71
6.2 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Kapsamındaki Birimlerde Bulunan Arazilerin m² Rayiç Fiyatını Belirleme Çalışmaları 73
6.3 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Uygulaması Kapsamındaki Köylerde Mühendislik ve İnşaat İş Kalemleri Hakkında Genel Bilgiler..... 77
6.4 Kamu Yatırımlarına Yönelik Taşınmaz Ediniminin Arazi Toplulaştırma Çalışmalarıyla Sağlanması ile Kamulaştırma arasındaki Maliyet Analizleri. 81
6.4.1 Alayhan köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler..... 83
6.4.2 Alayhan köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi . 84
6.4.3 Babakonağı köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler 88
6.4.4 Babakonağı köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi 90
6.4.5 Çatin köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler..... 93
6.4.6 Çatin köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi..... 95

6.4.7 Durhasanlı köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler..... 99
6.4.8 Durhasanlı köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi 100
6.4.9 Osmanlı (Düğüz) köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler 103
6.4.10 Osmanlı (Düğüz) köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi 105
6.4.11 Karakova köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler..... 108
6.4.12 Karakova köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi 110
6.4.13 Kumbet köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler 114
6.4.14 Kumbet köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntem arasındaki maliyet analizi... 115
6.4.15 Ovaören köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler 118
6.4.16 Ovaören köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi 120
6.4.17 Ozancık köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler..... 124
6.4.18 Ozancık köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntem arasındaki maliyet analizi... 125
6.4.19 Pirli köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler 129
6.4.20 Pirli köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi ... 130
6.4.21 Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler 133
6.4.22 Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi 135
6.5 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde Uygulama Yapılan Köylerde Proje Bazlı Olarak AT ile Kamulaştırma Arasındaki Yapım Süreleri ve Maliyetlerinin Analizleri..... 138
7. SONUÇ VE ÖNERİLER..... 144
KAYNAKLAR 150
EKLER..... 153
ÖZGEÇMİŞ 190

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAMU YATIRIMLARINA YÖNELİK TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARIYLA SAĞLANMASI: ANKARA-NİĞDE OTOYOLU GÜLAĞAÇ BÖLÜMÜ ÖRNEĞİ

Mehmet DEMİRASLAN

Aksaray Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

ÖZET

Kamu yatırımlarının, Arazi Toplulaştırması (AT) ile birlikte planlanması ve uygulanması; yatırım maliyetlerinin azaltılmasının yanında yatırımların hızlandırılması ile kamu ve özel kaynakların verimli kullanılması açısından büyük önem taşımaktadır. Yatırım maliyetlerinin azaltılmasında en önemli konu kamulaştırma ihtiyacının asgariye düşürülmesidir. Bunun içinde AT önemli bir araç olarak görülmelidir.

Bu çalışmada, Kamulaştırma ve AT'nin tanımı yapılmış ve kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz ediniminin AT çalışmalarıyla sağlanması nasıl bir yöntemle yapıldığı ele alınmıştır.

Ülkemiz için önemli büyük bir kamu yatırımı olan, Edirne ilimizi Şanlıurfa ilimize otoyol olarak bağlayacak olan, Ankara – Niğde ili arasında yapımı tamamlanmamış olan otoyol güzergâhına ait kısımda kalan alanın, kamulaştırmayı önleme amaçlı ihale edilen, Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve Tarla İçi Gelişim Hizmetleri (TİGH) projesinin kapsadığı köyler, araştırma alanı olarak seçilmiştir. Bu köylerde yapılan kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz ediniminde uygulanan AT'nin şekli ve bilgileri anlatılmıştır.

AT projelerinde, farklı kamu kurumlarının, kamulaştırmayı önlemeyi amaçlayan AT çalışmalarından bahsedilmiştir.

Son olarak kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz ediniminin AT çalışmalarıyla sağlanması durumunda, AT projelerinin giderleri ile aynı bölgede kamulaştırma yapılsaydı giden masrafları karşılaştırılarak ülkemizin maddi ve manevi kazanımları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Arazi toplulaştırması, Kamulaştırma, Kamu yatırımları, Taşınmaz edinimi

Nisan, 2019; 206 sayfa

M.Sc. THESIS

PROVİDİNG REAL ESTATE ACQUİSİTİON FOR PUBLİC INVESTMENTS THROUGH LAND CONSOLİDATİON WORKS: THE CASE OF GÜLAĞAÇ SECTİON OF ANKARA-NİĞDE MOTORWAY

Mehmet DEMIRASLAN

Aksaray University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering

Supervisor: Assist. Prof. Dr. Kamil KARATAŞ

ABSTRACT

Planning and implementing public investments together with Land Consolidation (LC); In addition to reducing investment costs, it is of great importance for accelerating investments and efficient use of public and private resources. The most important issue in the reduction of investment costs is to minimize the need for expropriation. In this, LC should be seen as an important tool.

In this study, the definition of expropriation and LC has been made and how the realization of immovable property for public investments by land consolidation works has been discussed.

A major public investment for our country, which will connect the province of Edirne to the province of şanliurfa, Ankara - Nigde province between the construction of the area remaining in the section of the motorway, which is tender to prevent expropriation, Aksaray Gülagaç 2.Portion LC and Fıeld Development Servıces (FDS) project covered villages, research area has been selected. The form and information of the LC applied in the real estate acquisition for public investments in these villages are explained.

In LC projects, LC studies of different public institutions aiming to prevent expropriation are mentioned.

Finally, if the acquisition of real estates for public investments is provided by LC studies, the costs of LC projects are compared with the expenditures of expropriation in the same region and the material and spiritual gains of our country are examined by comparing the outgoing expenses.

Keywords: Land Consolidation, Expropriation, Public Investments, Real estate acquisition

April, 2019; 206 pages

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1. AT projeleri iş akış şeması. 16
Şekil 4.1. Kamulaştırma iş akış diyagramı (URL-13). 35
Şekil 4.2. 2013-2017 yılları arasına göre Karayolları, DSİ ve DHİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma ödeneği grafiği. 46
Şekil 4.3. 2016-2017 arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılımının genel toplamı ve kamulaştırmaya oranı grafiği..... 47
Şekil 4.4. 2016-2017 yılları arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılım grafiği..... 48
Şekil 4.5. 1959-2016 Yılları arasında AİHMS kararlarına göre Türkiye'nin yapmış olduğu ihlallerin yıllara göre dağılımı (URL-17). 50
Şekil 4.6. 2016 Yılı AİHS ihlallerinin oransal dağılımı (URL-17). 51
Şekil 4.7. Türkiye aleyhine AİHM'nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların yıllara göre dağılımı (URL-17)..... 52
Şekil 4.8. 2016 yılı Türkiye'nin AİHS ihlaleri sıralaması (URL-17). 53
Şekil 5.1. Ankara-Niğde otoyolu güzergâhında bulunan AT projeleri. 66
Şekil 6.1. Ankara-Niğde otoyolunun geçiş güzergahı AT projesinin uygulandığı bölüm. 69
Şekil 6.2. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde otoyol güzergâhının geçtiği köyler. 70
Şekil 6.3. Alayhan köyü otoyol güzergâhı üzerindeki parsellerin yeni yerleri..... 83
Şekil 6.4. Alayhan köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri..... 84
Şekil 6.5. Babakonağı köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri. 89
Şekil 6.6. Çatin köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri. 94
Şekil 6.7. Durhasanlı köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri..... 99
Şekil 6.8. Düğüz köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri. 104
Şekil 6.9. Karakova köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri..... 109
Şekil 6.10. Kumbet köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri. 114
Şekil 6.11. Ovaören köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri. 119
Şekil 6.12. Ozancık köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri..... 124
Şekil 6.13. Pirli köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri. 129
Şekil 6.14. Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol güzergâhının geçtiği bölüm. 134

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1. Süreli ve süresiz mülk edinme şekilleri. 39
Çizelge 4.2. Kamulaştırmanın devlet ve vatandaş açısından avantaj ve dezavantajları. 44
Çizelge 4.3. 2013-2017 yılları arasına göre Karayolları, DSİ ve DHİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma ödeneği. 45
Çizelge 4.4. 2013-2017 yılları arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılımı. 49
Çizelge 5.1. TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereğince otoban güzergâhlarında uygulanacak toplulaştırma projeleri ile sağlanacak kazanım. 64
Çizelge 5.2. TRGM ile KGM arasında yapılan protokol doğrultusunda devam eden projeler (URL-3). 65
Çizelge 5.3. TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereğince otoyol güzergâhlarında toplulaştırma projeleri (URL-3). 67
Çizelge 5.4. Kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz edininiminin arazi toplulaştırma çalışmalarıyla sağlanmasının avantaj ve dezavantajları. 68
Çizelge 6.1. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Sözleşme Bedeli Toplam Yapım Tutarı. 71
Çizelge 6.2. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinin gerçekleşme zaman çizelgesi. 72
Çizelge 6.3. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde, otoyol güzergâhının geçtiği köylerdeki alan ve uzunluk metraj tablosu. 73
Çizelge 6.4. Arazinin çıplak değerinin hesabında kullanılan 1. formül. 75
Çizelge 6.5. Arazinin çıplak değerinin hesabında kullanılan 2. formül. 75
Çizelge 6.6. At projesiyle yeni oluşan parsellerin planlamasına yönelik birim fiyat hesabı. 78
Çizelge 6.7. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi inşaat kalemlerinden, yol imalat yapımı metre tül (TL/M) birim fiyat hesabı. 79
Çizelge 6.8. Aksaray Gülağaç 2. Kısım otoyol güzergâhındaki köylere ilişkin AT ve TİGH proje bilgileri. 80
Çizelge 6.9. Alayhan köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 85
Çizelge 6.10. Alayhan köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 87
Çizelge 6.11. Alayhan köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 88
Çizelge 6.12. Babakonağı köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 91
Çizelge 6.13. Babakonağı köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 92
Çizelge 6.14. Babakonağı köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 93
Çizelge 6.15. Çatin köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 96
Çizelge 6.16. Çatin köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 97

Çizelge 6.17. Çatin köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 98
Çizelge 6.18. Durhasanlı köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 101
Çizelge 6.19. Durhasanlı köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 102
Çizelge 6.20. Durhasanlı köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 103
Çizelge 6.21. Osmanlı (Düğüz) köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 106
Çizelge 6.22. Düğüz köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 107
Çizelge 6.23. Osmanlı (Düğüz) köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 108
Çizelge 6.24. Karakova köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 111
Çizelge 6.25. Karakova köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. .. 112
Çizelge 6.26. Karakova köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 113
Çizelge 6.27. Kumbet köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 116
Çizelge 6.28. Kumbet köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 117
Çizelge 6.29. Kumbet köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 118
Çizelge 6.30. Ovaören köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 121
Çizelge 6.31. Ovaören köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 122
Çizelge 6.32. Ovaören köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 123
Çizelge 6.33. Ozancık köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 126
Çizelge 6.34. Ozancık köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 127
Çizelge 6.35. Ozancık köyünde yapılan, AT ve Kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 128
Çizelge 6.36. Pirli köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 131
Çizelge 6.37. Pirli köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 132
Çizelge 6.38. Pirli köyünde yapılan, AT ve Kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması. 133
Çizelge 6.39. Süleyman Hüyüğü köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı. 136
Çizelge 6.40. Süleyman Hüyüğü köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı. 137
Çizelge 6.41. Süleyman hüyüğü köyünde yapılan, at ile kamulaştırma için taşınmaz ediniminden devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olmadığı toplam tutar. 138
Çizelge 6.42. AT birimlerinde yapılan mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin maliyet tutar hesabı. 141
Çizelge 6.43. AT birimlerinde kamulaştırma yapılsaydı maliyet tutar hesabı. 142

Çizelge 6.44. Otoyol güzergâhının geçtiği birimlerde yapılan AT ile devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olduğunu gösteren toplam maliyet tutarı. 143

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AT	Arazi Toplulaştırması
ATT	Arazi Toplulaştırması Tüzüğü
BÖHYY	Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği
DAP	Doğu Anadolu Projesi
DOKAP	Doğu Karadeniz Projesi
DHİ	Devlet Hava Meydanları İşletmesi
DSİ	Devlet Su İşleri
GAP	Güneydoğu Anadolu Projesi
KGM	Karayolları Genel Müdürlüğü
KOP	Konya Ovası Projesi
MEGSİS	Mekânsal Gayrimenkul Sistemi
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TİGH	Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri
TRGM	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
ha	hektar
da	dekar
m	metre
m^2	metrekare
m^3	metreküp
tl	türk lirası
km	kilometre

1. GİRİŞ

Ülkemizde tarımda üretimin artırılması, gelişen teknolojinin tarımda kullanılmasına bağlıdır. Tarımsal üretimin kaliteli ve yüksek seviyede yapılabilmesi için tarımsal altyapının düzenlenmesine ihtiyaç vardır. Ülkemizde tarım arazilerinin mevcut geometrik yapısı, topoğrafik yapısı ve büyüklükleri, gelişmiş tarım makineleri ve modern tarım tekniklerinin uygulanmasını engellemektedir. Bu durum birim alanda tarım arazilerinde verim alınmamasına neden olmaktadır. Verimin arttrılmasına yönelik olarak da istenilen, tarımsal altyapıyı düzenlemek zorunlu bir sonuç olarak görülmektedir.

Toprak ve su kaynaklarının planlanmasında en önemli konularından birisi olan ve kırsal düzenlemenin temelini oluşturan AT; diğer tarımsal altyapı hizmetleri olan tarla grup yollarının yapılması, sulama ve drenaj şebekesinin tesisi, arazi ıslahı, arazi tesviyesi, toprak ve su kaynaklarını muhafaza ve geliştirmesinin uygulanmasına imkân sağlar (Yılmaz ve Çiftçi, 2005).

AT projelerinin, toplulaştırma ile beraber uygulanan tarla içi geliştirme hizmetlerinin uygulanmasıyla tarım üzerine olan etkisi önem arz etmektedir. Bu hizmetlerin etkileri arasında karşılıklı bir ilişki vardır. Tarımsal altyapı hizmetleri ile toplulaştırmanın, eşzamanlı uygulandığı tarım alanlarında, tarımsal üretimde ve arazi değerinde artış olduğu görülmektedir (URL-1).

Türkiye'de ortalama işletme büyüklükleri, 1950 yılında 10 hektar, 1980 yılında 6 hektar, 1990 yılında ise 5.9 hektar, 2001 yılında ise 6.1 hektar olarak belirlenmiştir. Bölgeler arasında farklı olmakla beraber ortalama işletme başına düşen parsel sayısı 4-5 olmaktadır (URL-1).

Çiftçi Kayıt Sistemi 2007 sonuçlarına göre, tarım arazisi büyüklüğü 16.7 milyon ha olup, işletme sayısı yaklaşık 2.6 milyon'd u r. Türkiye'de çiftçi başına düşen tarım alanını ortalama 6 hektarı geçmemektedir (URL-2).

Hâlbuki aynı süreçte AB ülkelerinde duruma bakılacak olursa; 1950 yılında 15 milyon olan işletme sayısı 1980 de 8.70, 1990 yılında ise giren ülke sayısı artmasına rağmen 7.8 milyon olmuştur. Aynı şekilde ortalama işletme büyüklüklerine bakılacak olursa; 1950 yılında 6.8 ha, 1980 yılında 16 ha ve 1990 yılında ise 16.5 ha, 2007

yılında 19.7 ha olmuştur. Aynı şekilde ülkemizde tarım nüfusu % 40'lar düzeyinde iken AB de bu oran %5.4 düzeyindedir (URL-1).

Bu durum şunu göstermektedir; Türkiye de tarımsal işletmeler hızla küçülürken AB ülkelerin de işletmeler büyümektedir. Ülkemizdeki tarım işletmelerinin kullandıkları arazi alanları tarım için oldukça küçük ve parseller birbirinden uzak ve çok sayıda parçalardan meydana gelmiştir. Arazi parçalılığı da medeni kanundaki miras hükümleri, satış, sulama kanalı, yol yapımı ve diğer kamu kurumlarının yatırımları nedeniyle sürekli parçalanmaktadır. Benzeri nedenlerle parçalılık her geçen gün hızlı bir şekilde artmakta ve tarımsal işletmeler, ekonomik işletme büyüklüklerini koruyamamaktadır. Bu durum tarımsal üretim faaliyetlerini engellemekte ve verimliliği artırıcı tedbirlerin alınmasınıda güçleştirmektedir (URL-1).

Ülkemizde kırsal alanda tarımsal arazilerin büyüklük, şekil, parçalılık yapısındaki iyileştirmeler tek başına tarımdaki verimliliğin artırılmasında yeterli olmadığı da görülmektedir. Tarım sektöründe, yapı, yöntem ve insan boyutunu ele alan, verimlilik ve rasyonelliği gözeten, bilim ve teknolojiyi yakalamış, günümüz ihtiyaçlarına göre hizmet üreten, üretim sürecindeki karşılaşan tüm sorunları yanıtlayacak önlemlerin ortaya konulacağı bir yaklaşımda olunması zorunlu olmaktadır. Bu nedenle toplulaştırma çalışmaları zamanın ihtiyaçları doğrultusunda ülkemizde de daha kapsamlı ele alınmaya başlanmıştır (URL-3).

Ülkemizde 2008 yılından sonra toplulaştırma çalışmalarına hız verilmiş ve 2015 yılına itibariyle yaklaşık 5 milyon hektara ulaşılmıştır. 2015 sonu itibar ile bugüne kadar 1 milyon hektara yakın arazi de toplulaştırma çalışmaları devam etmektedir (URL-3).

2014 yılında 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu da yapılan değişiklikle de tarım arazilerinin miras ile parçalanması önlenmiş ve işletmelerin büyütülmesi için AT'nin arazi edinimi birlikte uygulanmasının önü açılmıştır.

Sulamaya açılacak alanlarda sulama şebekesine paralel olarak yapılan toplulaştırma uygulamaları sulamaya açılacak alanlarda da yapılmış veya yapılmaya devam etmektedir. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu da 2008 yılında yapılan değişikle arazi düzenlemesi ihtiyacı olan kurumlara özel At yetkisi

verilmiştir. Böylece Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) gibi Kamu Kurumlarının da kamu yatırımlarında AT yapabilmelerinin önü açılmıştır (URL-3).

Bu çalışmada; AT ve Kamulaştırma aşamalarından kısaca bahsedilmiş, Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH projesin de otoyol güzergâhı üzerine denk gelen parsellerde yapılan toplulaştırma uygulaması anlatılarak, toplulaştırma ile kamulaştırma arasındaki maliyet analizi yapılarak, bu uygulama hakkında önerilerde bulunulmuştur.

2. KAYNAK ÖZETLERİ

Bu çalışma, Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesiyle, Ankara – Niğde Otoyol güzergâhı için Kamulaştırmaya konu olan gerekli taşınmaz edinimlerinin, AT uygulamasıyla nasıl sağlandığını anlatmaktadır. Kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz ediniminin AT çalışmalarıyla sağlanması durumunda AT projelerinin giderleri ile aynı bölgede kamulaştırma yapılması durumunda giderleri karşılaştırılarak ülkemizin maddi ve manevi kazanımları incelenmiştir. AT projelerinin, Kamu kurum ve Kuruluşlarının yapacak olduğu projeler için gerekli olan taşınmazların edinimlerinde, kamulaştırmayı önlemeye bir alternatif olup olmadığına dönük olan bu çalışma ile ilgili veya ilişkili konularda daha önce yapılan araştırmalar bulunmaktadır. Bunlar;

Ayten (2015), Kamulaştırma Amaçlı AT çalışmasında; yüksek kamulaştırma bedelleri ödemesine neden olan, uzun süreli ve pahalı arazi edinimi sırasında ortaya çıkacak sorunlar önlenebileceğini, kamulaştırma için ayrılan ödeneklerin bir bölümü toplulaştırma projelenmesi için kullanılarak, kamulaştırma giderlerinde %70'lere ulaşan oranda tasarruf sağlanabileceğini. 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 azaltılabileceğini. Bu bağlamda yapıların en uygun konum ve yerde planlanması nedeniyle, uygun ve en ideal ekonomik yapı boyutlarına ulaşılabileceğini. Uygun uzunlukta yol ve sulama ağının tesis edilmesiyle yol, sulama ve drenaj kanallarının uzunlukları %42'ye ulaşan bir oranda düşürülebileceğini. Proje kurumu için önemli parasal ve yönetsel kolaylıklar ve avantajlar oluşacağını. Yatırımların gecikmesi sonucu oluşacak zararlar, mahkeme masrafları ve benzer harcamalar tamamen veya kısmen önlenebileceğini ifade etmektedir.

Banger (1992), GAP Bölgesinde Bilgisayar Destekli AT çalışmasında; AT'yi farklı bir şekilde tanımlamış, tarım işletmelerinin küçük parçalar halinde değişik yerlere dağılmış olan arazilerinin üretim ve verimliliği artıracak şekilde bir araya getirilmesini "arazi birleştirmesi", arazi birleştirmesinin tarımsal altyapı hizmetleriyle (trafik yolları, sulama drenaj şebekesi, arazi ıslahı, arazi tesviyesi, kırsal yerleşim vb) birlikte yapılmasını ise "çok yönlü AT" şeklinde ifade etmiştir.

Çiftçi, vd. (2013), Kop Bölgesinde AT'nin Sulama Tesis ve Yatırımlarına Etkisi çalışmasında; AT'de, bir taraftan tarlalar birleştirilip büyütülürken, diğer taraftan her tarlanın doğrudan su ve yol şebekesine bağlanması hedeflenmektedir. Toplulaştırma yapılmadan sulama projesi uygulandığında şu şebekelerinin çiftçi arazisinden geçtiği yerlerde kamulaştırma bedeli ödenmesi gerekir. En küçük kanalın güzergâh boyunca işgal ettiği şerit genişliği 5 m'nin üzerindedir. Büyük kanallarda bu genişlik, kanal kapasitesine göre 20 m'nin üzerine çıkabilmektedir. Tesislerin işgal edeceği şerit genişliği kanaletlerde açık kanallara göre hayli düşük olmakla birlikte, kamulaştırma alanı, sulama proje alanının %2-6'sı oranlarında olmaktadır; ortalama değer olarak %4-5 kabul edilebilir. Alanların kamulaştırma gideri proje maliyetini artırmaktadır. Sulama projesinin toplulaştırma ile birlikte uygulanması durumunda, kanal ve yolların kapladığı alanlar çiftçi arazilerinden, yapılacak kesintilerle karşılanacağı için ayrıca kamulaştırma bedeli ödemeye gerek kalmadığını belirtmektedirler.

Evren (2012), Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar çalışmasında; Arazi edinim yöntemi olarak, öncelikle 18. Madde ve AT yöntemlerinin uygulanması, kamulaştırma harici yöntemlerin uygulanamaması halinde trampa yönteminin uygulanması, trampanın da uygulanamaması halinde ana projeden hisse satışı, maliklere yönelik farklı projeden hisse satışı ve son olarak taşınmazın satın alınması yönteminin uygulanması tavsiye etmektedir.

Kirmikil (2010), Sulama Proje Alanlarında Kırsal Alan Geliştirilmesi İçin AT Rolünün GIS Destekli Analizi çalışmasında; Avrupa'da tarımsal yapıdaki olumsuzluklar karşısında tarımsal işletme ve köylerin yapısal değişimi yoluna gidildiği, kırsal alanın yalnızca tarım alanı olarak görülmemesi ilkesinin ortaya çıktığını. Bu noktadan hareketle AT'nin kapsamı sürekli değişmiş ve çok yönlü hale geldiğini. Tarım, çevre, toplum, yerleşim ve ekonomi politikalarını da kapsayan bu kavram "kırsal alan düzenlemesi" olarak değiştirildiğini ifade etmektedir.

Koga, vd. (1990), Büyük Ölçekli AT'de davalarla ilgili çalışmasında; Büyük ölçekli AT projelerinin, makinalı tarım sisteminin kurulması, işçilik randımanının artırılması ve inşa giderlerinin azaltılmasını amaçladığını ifade etmektedir.

Küsek, vd. (2013), Türkiye'de Çok Amaçlı AT Uygulamaları çalışmalarında; Toplulaştırma, sulama, karayolu, demiryolu, havaalanı gibi kamu yatırımlarında

yatırım maliyetlerinin azaltılması ve yatırımların hızlandırılmasında önemli bir araçtır. Sulama projeleri ile birlikte yapılması durumunda, sulama kanalları için gerekli araziler kamulaştırma yerine ortak kullanım kesinti payı (maksimum %10) ve hazine arazilerinden karşılanabilmekte, yatırım maliyetleri azaltılırken, yatırımların hızlandırılması sağlanmaktadır. Karayolları ve ulaşım tesisleri ile birlikte yapılması durumunda da daha önce kamulaştırma ile karşılanan araziler hazine arazilerinin yol güzergâhına taşınması ile karşılanmakta ve kamulaştırma yükü azaltıl olduğunu ifade etmektedirler.

Ormancı (2015), AT'nin Açık Kanal ve Yağmurlama Sulama Sistemlerinin Yatırım Maliyeti Üzerine Etkisinin Belirlenmesi çalışmasında; Türkiye'de tarım işletmelerinin küçük ve parçalı arazilerden oluşması bu alanlara hizmet edecek tarımsal altyapı hizmetlerinin yapılmasını da güçleştirmektedir. Tarımsal üretimi ve tarımın milli gelire olan katkısını arttırabilmek için sınırlı olan ülke kaynaklarının da verimli kullanılması amacıyla sulama ve AT çalışmalarının birlikte yapılması sağlanmalıdır. Böylece sulama kanalları ve yollar için gerekli alanların oluşturulması, toplulaştırma kapsamında ortak tesislere katılım payı ile karşılanabilecektir. Bu sayede, hem sosyal adalet sağlanmış ve çiftçilerin toprağından kopması önlenmiş hem de kamulaştırmanın devlete getirdiği mali yük ortadan kalkmış olacağını ifade etmektedir.

Sert (2005), Kamulaştırma Amaçlı AT çalışmasında, Devletin kamulaştırmaya ödediği bedel hem çok yüksek hem de kamulaştırma ile kişilerin mağduriyeti söz konusu olduğunu. Kamulaştırma ihtiyacı olan kurum, toplulaştırmayı yapan kuruma başvurarak kamulaştırma talebini dile getirdiği takdirde söz konusu alanda toplulaştırma çalışması yapılarak hem kurumun ihtiyaç duyduğu arazi kamulaştırmasız olarak temin edilmiş hem de kamulaştırma ile kimse mağdur edilmemiş olacağını. Bu nedenle herhangi bir tesis veya yatırım yapacak kurum mutlaka toplulaştırma yapan kurumlara başvurarak gerekli işlemlerin yapılmasını talep etmesi gerektiğini ifade etmiştir.

Tepe (2009), Kamulaştırma ve Mülkiyet İlişkisinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma çalışmasında; Ankara–Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi nedeniyle yapılan kamulaştırma çalışmaları incelendiğinde İdare tarafından Gelir Yöntemine göre belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri ile yine Gelir Yöntemine göre

Mahkeme tarafından belirlenen 1. Bilirkişi Tespiti ve 2. Bilirkişi Tespiti Bedelleri arasında gözle görülür farklar olduğunu. Mahkemelerce bilirkişilere tespit ettirilen bedellerin fazlasıyla yüksek belirlendiği anlaşılmıştır demektedir. Kamulaştırma bedellerinin yüksek belirlenmesi, gelecekte yapılacak yatırım projelerinin aksamasına neden olacağını. Bu nedenle kamulaştırma çalışmalarında amaç ne düşük ne de yüksek değer belirlenmesinden ziyade gerçek değere yaklaşmak olmalıdır demektir. TEPE'nin bu çalışması özetlenecek olursa, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının projeleri için gerekli taşınmaz edinimlerini, sağlıklı ve en gerçekçi olarak sağlamanın yöntemi, AT uygulamalarıdır.

Türker ve Gülsever (2013), Almanya da Kamulaştırma Amaçlı AT Uygulamaları Örnekleri; Türkiye'deki Yeni Yaklaşımlar adlı çalışmalarında, AT uygulamalarında gelişmiş Avrupa ülkelerinde olduğu gibi ülkemizde de önemli gelişmeler sağlandığını. AT ile öncelikle tarım alanlarındaki küçük, parçalı ve bozuk şekilli parseller sulama tesisi ve otoyol gibi kamu yatırımları birlikte yeniden düzenlenerek hem modern tarıma uygun hale getirilmekte hem de kamu yatırımlarında önemli tasarruflar sağlanabildiğini. Özellikle havaalanı, baraj, gölet gibi büyük alanların gerekli olduğu kamu yatırımları için toplulaştırma önem arz etmekte olduğunu. Karayolu, sulama kanalı gibi şeritvari kamulaştırmalar yanında havaalanı için gerekli, bir arada daha büyük toplu yer gerektiren sahalarda kamulaştırmalar daha fazla maliyetli olacağını. Diğer yandan devlet yatırımlarının karayolu, demiryolu vb. geçeceği hatlar önceden çiftçiler ya da vatandaşlar tarafından duyulduğunda bu sahadaki tarla fiyatları da artmakta olduğunu. Bu arazi edinimi yasası ile sadece bu hat üzerinden yer satın almak yerine ovanın farklı yerlerinden alınarak stok yapılan arazi sayesinde kamulaştırma ve gönüllü satışlarda devlet açısından daha az maliyetli olacağını ifade etmektedirler.

Van Den Noort (1987), Hollanda'da AT ile ilgili çalışmasında; Hollanda'da AT projelerinin sadece tarım işletmelerinin toplulaştırılması amacıyla değil, aynı zamanda altyapı (arazi geliştirme, drenaj, su temini vs.) sayesinde bütün ülke genelinin geliştirilmesi için kapsamlı bir kamu yatırımı haline geldiğini ifade etmektedir.

Van Nieuwkoop (1988), Sulama Sistemi Veriminin AT ve Tarla içi Geliştirmesi Yoluyla Artırılması çalımasında; AT projeleriyle verimin artırılmasına yönelik

olmak üzere altyapı hizmetlerinin kolaylıkla uygulanabileceğini ve düzenli tarımsal işletmeler tesis edilebileceğini belirtmektedirler.

Uzer (2010), Kamulaştırma Uygulamalarında Hazine Arazilerinden Yararlanma ve Sit Alanlarına İlişkin Uygulamaların İncelenmesi, çalışmasında; Hazineye ait taşınmazlarının, ekonomik ve sosyal özellikleri göz önünde bulundurularak etkin şekilde değerlendirilmesi açısından Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yönetim işlemlerinin yanı sıra; gerekli görülen hallerde edinim ve tasfiye işlemlerini de gerçekleştirebileceğini. Tasfiye işlemlerinden olan satışın gerekli olduğu hallerde vatandaşın talebi olduğu takdirde trampa gerçekleştirilebileceğini. Ancak bu durumlarda trampa pek tercih edilen bir uygulama olmadığını. Zaten satışa konu olacak bir taşınmaz karşılığında başka bir taşınmaz edinmek yerine satışa konu olacak Hazine taşınmazının parasal karşılığının Hazineye intikali, Hazine taşınmazlarından en etkin şekilde faydalanma ve ekonomiye kazandırma politikasına daha uygun bir yaklaşım olacağını ifade etmektedir. YILMAZ UZER'in yapmış olduğu çalışmadan da anlaşılacağı üzere, Devletimizin yapacak olduğu projelerde elinde bulundurduğu mülkiyeti Devletimize ait maliye hazinelerini, kamulaştırma için gerekli taşınmaz edinimleri için AT uygulamalarında kullanması, en etkin şekilde faydalanma ve ekonomiye kazandırma politikasına daha uygun bir yaklaşım olacağıdır.

3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI VE ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNİN AŞAMALARI

3.1 Tanımı, Amacı ve Yararları

Aynı şahsa veya çiftçi ailesine ait çeşitli nedenlerle ekonomik olarak tarımsal faaliyetleri yapmaya imkân vermeyecek biçimde veya toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını güçleştirecek derecede parçalanmış, dağılmış, bozuk şekilli parsellerin bir araya getirilerek daha düzenli parseller halinde tarla içi geliştirme hizmetleri ile birlikte modern tarım işletmeciliği esaslarına ve sulama hizmetlerinin geliştirilmesi için en uygun biçimde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve yeniden düzenlenmesi işlemine "Arazi toplulaştırması" denmektedir (URL-4).

AT'nin amacı, daha az zaman, iş gücü ve sermaye kullanımı ile üretim faktörlerinden en iyi biçimde yararlanarak tarımsal üretimi ve tarım işletmelerinin verimliliğini artırmak ve kırsal kesimdeki nüfusun hayat standartlarını yükseltmektir. AT bir yönüyle de kadastronun yenilenmesi demektir (URL-4).

AT ile parsellerde parçalılık azalmakta, parsellerin sınır, yol, hisseli parseller vb. sosyal problemler çözülmektedir. Tarıma elverişli ve ideal şekilli parseller oluşmakta, kullanılamayan küçük parçalı veya hisseli parseller kullanılabilir hale gelmekte, her parsel yol ve sulama projeleri varsa sulama ağı ile bağlantısı sağlanmaktadır. Toplulaştırma sonucunda işlenebilir arazi oranı yükselmekte, yakıt tasarrufu artmakta, zirai mücadele ve gübreleme kolaylaşmakta, arazinin değeri en az iki kat artmaktadır. Kırsal alanda sosyal huzur ve "İşletme Bütünlüğü" sağlanmış olmaktadır. Yol, sulama ve tahliye kanalları vb. her türlü fiziki tesislerin ve genel olarak TİGH vatandaşların eşit oranda etkilenmesi ve yararlanması sağlanmaktadır.

3.1.1 Türkiye'de AT'nin tarihsel gelişimi

Türkiye'de ilk defa 1961 yılında AT uygulamaları Konya ili Çumra ilçesinin Kargın köyünde başlamıştır. 1965 yılında İller Bankası tarafından İzmir-Manisa Yöresindeki AT projeleri yapılmıştır. 1966 yılında Burdur iline bağlı Bucak İlçesinin İncirdere köyünde 613.6 ha'lık alanda toplulaştırma uygulanmıştır (URL-2).

1967 yılında Manisa–İzmir İllerinde bulunan Turgutlu, Manisa ve Menemen ovalarında sulamanın geliştirilmesi ve tarımsal üretimin arttırılması için 'Aşağı

Gediz Sulama Projesi'içerisinde AT çalışmalarına geniş yer verilmiştir. Daha sonra bu projenin esasını AT oluşturmuş ve finansmanını Avrupa Yatırım Bankasının üzerine alması nedeniyle TİGH 'nin AT olarak yapılması şartı getirilmiştir (URL-2).

1984 yılından 28/04/2018 yılına kadar Mülga Köy Hizmetleri ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ile AT çalışmaları devam ettirilmiştir.

2014 yılında 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu da yapılan değişiklikle de tarım arazilerinin miras ile parçalanması önlenmiş ve işletmelerin büyütülmesi için AT'nin arazi edinimi birlikte uygulanmasının önü açılmıştır.

2018 yılında 7139 sayılı devlet su işleri genel müdürlüğünün teşkilAT ve görevleri hakkında kanun ile bazı kanunlarda ve gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığının teşkilAT ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılmasına dair kanunla, AT uygulamalrında tüm yetki DSİ Genel Müdürlüğü verilmiş olup, bu kurum tarafından AT çalışmaları devam ettirilmektedir.

3.1.2 AT'yi gerekli kılan nedenler

- Miras ve intikal yoluyla parsellerin parçalanması,
- Parsellerin hisseli ve bölünerek yapılan satışlar,
- Sulama, karayolları ve demiryolları gibi tarım arazilerinden geçen kamu yatırımları,
- Parsellerde sermaye ve işgücü yetersizliğinden dolayı yapılan kısmi kiracılık ve ortakçılık,
- Sel, taşkın ve heyelan gibi doğal afetler,
- Tarım kesimindeki yüksek nüfus yoğunluğu baskısı arazilerin parçalanmasına yol açmaktadır (URL-5).

3.1.3 AT'nin faydaları

- Arazilerde parçalı durum azalmakta,
- Vatandaşlar arasındaki sosyal problemler çözülmekte,
- Düzenli ve ideal parsel şekilleri oluşturulmakta,
- Her parsel yol ve sulama ağı ile irtibatlandırılmakta,

- Ulaşımdan dolayı meydana gelen kayıplar giderilmekte,
- Yakıt tasarrufu sağlanmakta,
- İşlenebilir arazi miktarı artmakta,
- Zırai mücadele ve gübreleme kolaylaşmakta,
- Kullanılmayan küçük parçalı araziler değerlendirilmekte,
- Tapu ve kadastro kayıtları yenilenmekte,
- Köy yerleşim yerinin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi çalışmaları yapılmakta,
- Parçalılık veya hisselilik nedeni ile değerlendirilemeyen hazine arazileri satılabilir duruma getirilmekte,
- Kamulaştırma yatırımları için gerekli olan arazilerin, trampa yöntemi ile elde edilmesi sağlanmaktadır.
- Sulama randımanı artmakta,
- Tarımda kullanılan işgücü azalmakta,
- Sağlanan katma değerden dolayı arazi değerleri en az 2 kat artmaktadır (URL-6).

3.1.4 AT projelerinde karşılaşılan sorunlar

- Proje sahasında bulunan hak sahipleri kendilerine AT'nin anlatılmadığını söylemektedirler.
- AT projesi uygulanan alanlarda firma temsilcilerinin ve kontrol mühendislerinin köylerine gelmediği söylenmekte, firma şantiyesinde araziye çıkılmadan planlamaların yapıldığı ifade edilmektedir.
- AT projesi kapsamında yapılan çalışmalarda firma sorumluları ve kontrol mühendislerinin hak sahiplerine kaba davrandıkları, toplantıdan kovdukları ve kendi hassasiyetlerine yeteri kadar önem vermedikleri söylenmektedir.
- Proje sahasında yapılan planlamalarda yerleşim birimlerinin ileri gelenlerinin korunduğu (Örneğin siyasi olarak güçlü olanların korunduğu) ve iyi yerlerin onlara verileceği söylentilerinin oluşarak güven duygusunun zedelendiği anlaşılmaktadır.
- Yapılan mülakatların proje sahasında değil ya firma şantiyesinde ya da firmanın merkezinde köyün gerçeklerine uygun yapılmadığı ifade edilmektedir.
- Proje kapsamında çalışan firma temsilcilerinin konularında uzman olmadığı ve yeterli oranda toplulaştırma bilgisine sahip olmadığı söylenmektedir.

- Proje sahasında bulunan hak sahiplerine firmanın farklı, kontrol mühendislerinin farklı bilgiler vermesi nedeni ile bilgi kirliliğinin oluştuğu söylenmektedir.

3.1.5 AT projelerinde alınan tedbirler

- Proje alanındaki çiftçilerle sürekli toplantılar düzenlenerek farkındalık oluşturulmalı, Toplulaştırmanın kendisine ve köyüne neler kazandıracağının bilinci aşılanarak birlikte çalışma isteği uyandırılmalıdır. Toplantıya katılanların isimleri ve cep telefonları alınmalı, toplantı videoya kaydedilmeli, toplantı tutanak altına alınmalıdır.
- Yerleşim birimlerinde blok planlaması, yol ağı planlaması, yüzey tahliye, sulama şebeke planı, sanat yapıları, parselasyon planlaması gibi çalışmalara katkı sağlamak üzere arazi sahipleri arasından temas grupları oluşturulmalı ve bunlarla birlikte çalışılmalı. (Örneğin temas grubundaki kişilere "Sen olsaydın yolu nereden geçirirdin, tahliye kanalını genişletmeye gerek var mı?" gibi sorular sorulmalı.)
- Eski mülkiyet haritası ve at1, at2 listeleri ile köylülerle toplantı yapılmalı, hedef grupları belirlenmeli, hedef gruplar kategorize edilip, her bir grubun mülakatı ayrı alınmalı, (hedef gruplar kimlerden oluşur: hayvancılıkla uğraşanlar, çiftçiler, kiracılar, sebzeciler, meyveciler, enişteler, şehirde oturanlar vb.)
- Tapu isim hatalarının giderilmesi, verasete iştiraklerin çözülmesi ve hisse hatalarının nasıl giderileceği konularında arazi sahipleri bilgilendirilmeli,
- Sahibi hayatta olmayan parsellerdeki verasete iştirak işlemlerinin yapılmasının faydaları yerleşim birimlerinde anlatılmalı, verasete iştirak işlemlerini yaptırmayan hissedarların hisse oranları belli olmadığı için hisselerinin ayrılamayacağı anlatılmalı. İntikal yapmak isteyenlerde ise hisse oranları belli olduğu için hisselerinin ayrılabileceği anlatılmalı.
- İdare - müşavir firma - yüklenici firma - çiftçi organizasyonu kusursuz işletilmeli, toplulaştırma çiftçiye iyi anlatılmalı, güven duygusu verilmeli, çiftçinin kendisini projenin bir unsuru olarak görmesi sağlanmalı, toplulaştırma sonrası fotoğrafı çiftçinin görmesi sağlanmalı, çiftçi bilinçlenmeli.

3.2 AT'nin Yasal Dayanakları

AT uygulama hizmetleri, 22/11/ 1984 tarihli ve kamulaştırma maliyetinden, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 6'ncı maddesi, 3/7/ 2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 24'üncü maddesi ve 18/12/1953 tarihli ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanunun Ek-9 uncu maddesine dayanır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü; 3083, 5403 ve 6200 sayılı Kanunun içeriğinde verilen hizmetleri yürütmek amacıyla, bu hizmetlerin yapılacağı alanları belirleyerek Cumhurbaşkanı Kararı ile Resmi Gazete'de ilan edilen alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir (URL-2).

Kamulaştırma maliyetinden, Kanun'da, ruhunu Anayasa'nın "Toprak mülkiyeti" başlıklı 44'üncü maddesinden almıştır. Anayasanın 44. maddesinde; "Devlet, toprağın verimli ve ekonomik olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yer altı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz. Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir." hükmüne sahiptir (URL-2).

AT çalışmaları; mahalli idareler, muhtarlıklar, il özel idareleri, belediyeler, kooperatifler, birlikler, sivil toplum kuruluşları, Kamu Kurum ve Kuruluşları ile arazi sahipleri tarafından talep edilebilir. Toplulaştırma talepleri; Toprak Koruma Kurulu veya Kurullarınca incelenerek teknik, ekonomik, sosyal ve hukuki açıdan değerlendirilip uygun görülmesi halinde Bakanlığa sunulur. Toplulaştırma talepleri değerlendirilmek üzere doğrudan Bakanlığa da yapılabilir. Uygun görülmesi halinde, Bakanlığın teklifi ve Cumhurbaşkanı kararı ile kırsal alan düzenlemesi ve AT proje sahası belirlenir ve ilan edilir. Cumhurbaşkanının bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu karar sonucu isteğe bağlı olarak

veya sahiplerin muvafakati aranmaksızın proje bazında AT ve kırsal alan düzenlemesi Bakanlık tarafından yapılır veya kontrolünde yaptırılır (URL-2).

AT ve kırsal alan düzenlenmesi kırsal yerleşim alanları veya havza esas alınarak belirlenen sınırlar içinde kalan tüm arazilerde uygulanır. Toplulaştırma projesi uygulama alanına bir veya birden çok yerleşim birimi olan muhtarlık, belediyelik veya diğer mahalli yerleşim birimleri girebilir (URL-2).

Bakanlık ilan edilen toplulaştırma proje alanını kullanım şekilleri ve arazi özelliklerini dikkate alarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla toplulaştırma uygulama alanına ayırabilir.

İl özel idareleri, belediyeler, muhtarlıklar gibi mahalli idareler, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler, birlikler, şirketler gibi tüzel kişilikler veya Bakanlık dışındaki kamu kuruluşlarının hizmet konuları ile ilgili AT yapmak istemeleri durumunda; toplulaştırmayı uygulayacak proje biriminin niteliklerini ve toplulaştırmanın gerekçesini içeren raporla birlikte ilgili Bakanlığa başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler. Gerekçelerin ve proje biriminin Bakanlık tarafından yeterli görülmesi durumunda, Cumhurbaşkanı Kararı alınır. Başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu tüzüğe göre toplulaştırma işlemini tamamlar ve onay için Bakanlığa iletir. Bu uygulama "Özel Arazi Toplulaştırılması" olarak adlandırılır. Özel AT yapmak isteyen kuruluş gerekli teknik personeli bünyesinde bulundurmak veya proje süresince sözleşmeli olarak çalıştırmak zorundadır. Aynı alanda birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma talebinde bulunulması halinde, toplulaştırmayı yapacak kuruluş Bakanlık tarafından belirlenir. 3083, 5403, 7139 sayılı Kanun ile DSİ, 5286 sayılı Kanun ile İl Özel İdareleri, (5286 sayılı Yasa ile 3202'deki görev ve yetkiler, Büyükşehir Belediyelerine diğer vilayetlerde ise il Özel İdarelerine bırakılmıştır.) 5578 sayılı Kanun ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşları özel AT yapabilmektedir (URL-2).

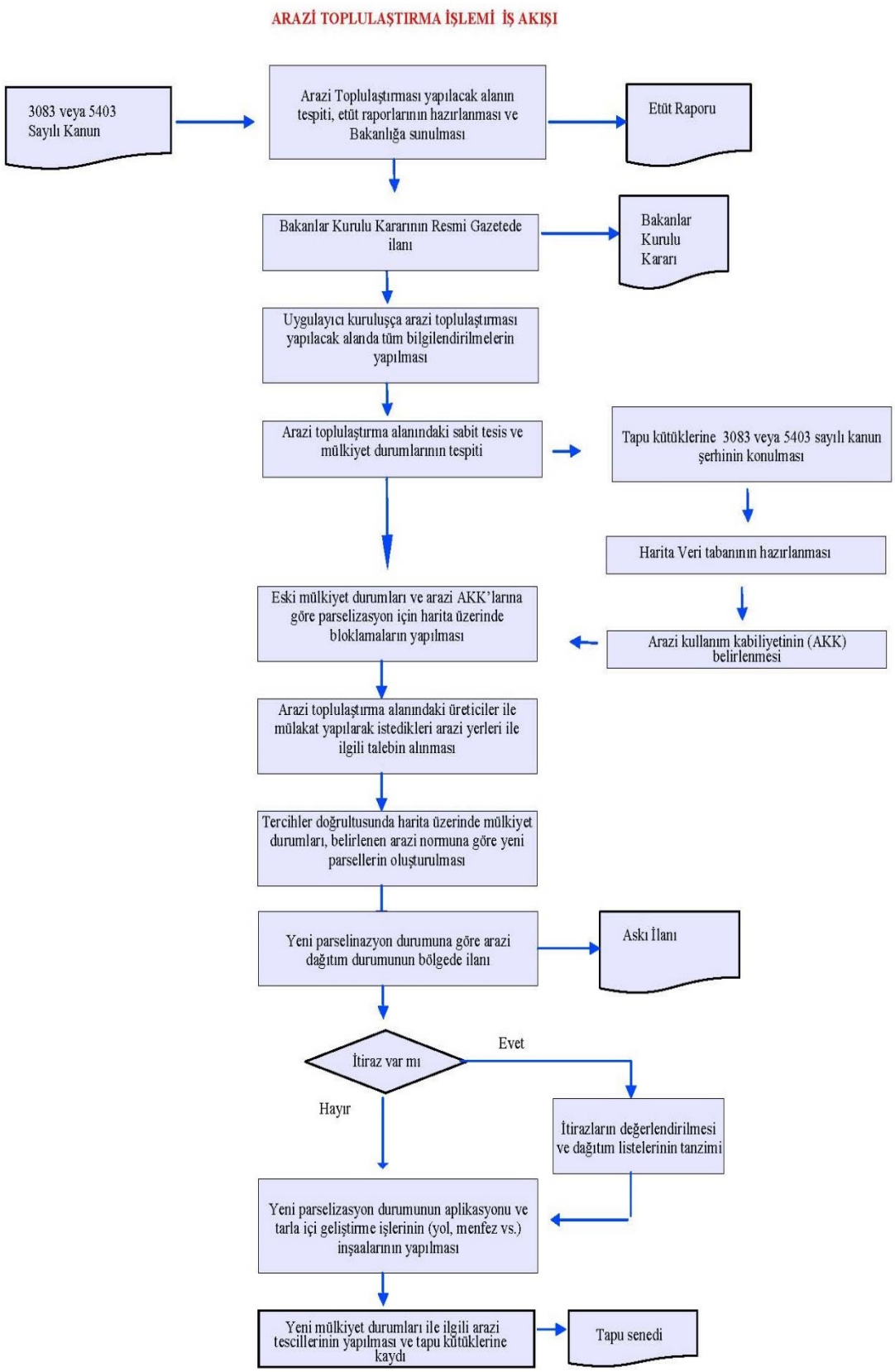
3.3 AT Projelerinin Aşamaları

AT basit anlamı ile; "Bir aileye veya işletmeye ait dağınık, parçalı ve küçük parsellerin bir araya toplanması işidir." Geniş anlamda ise; Kırsal alan düzenlemesi

içerisinde hedeflenen amaca (drenaj, sulama, tesviye vb.) ulaşılabilmesi için alınan önlemlerin bütünüdür (URL-7).

AT, aynı zamanda teknik ve ekonomik boyutu yüksek olan ve uzmanlık isteyen çalışmalardır. Etüt çalışmalarından, proje hazırlanmasına ve uygulanmasına kadar farklı aşamalarda farklı meslek gruplarının ortak çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Projelerde genelde ziraat, harita ve jeoloji gibi temel mühendislikleri ile harita ve inşaat teknikerlerinin yanında projenin niteliğine bağlı olarak inşaat, makine ve elektrik gibi mühendislikler de görev almaktadır (URL-7).

AT çalışmaları büro çalışmaları ile başlamakta, arazi ve çiftçiler bazında yapılan çalışmalarla şekillenmekte ve tapu ve kadastro müdürlüklerinde tescillenerek sonuçlanmaktadır. AT projelerinin iş akış şeması Şekil 3.1'de gösterilmiştir. AT çalışmaları mühendisler ile çiftçilerimizin birlikte titiz çalışmaları ile ortaya çıkan tarımımızı gelecek nesillere daha güzel bir şekilde aktaracak bir projedir. Şimdi bu projenin detaylarına bir bakalım.



Şekil 3.1. AT projeleri iş akış şeması.

3.3.1 Etüt ve planlama çalışmaları

Gerçek ve özel kişilerce talep edilen veya Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce tespit edilen alanlarda AT çalışması yapmak üzere etüt ve planlama çalışmalarına başlanır. Etüt aşamasında toplulaştırılacak parsellerin küçük ve dağınık olması, topoğrafik durum, sulama projelerin parselleri bölmesi ve parsellerin sulama kanalı ile yoldan faydalanamamaları gibi durumlar tespit edilir. Etüt raporları hazırlanır ve planlama çalışmalarına başlanır (URL-7).

Etüt aşamasında mühendisler tarafından öncelikli olarak coğrafi konumu, iklimsel özellikleri, nüfusu, ulaşım durumu, arazi yapısı ve sosyo-ekonomik yapılar tek tek incelenir.

Ayrıca Toplulaştırma Projesi için;

Tapu ve kadastro durumu, yer üstü ve yer altı su kaynağı varlığı, ürün deseni

Toprak dağıtım normu, mülkiyet dağılımı (veraset durumu, hisselilik durumu vb.)

Şahıs, hazine, mera arazileri, proje alanındaki malzeme ocakları ve yer altı kaynaklar gibi konular detaylı olarak araştırılır (URL-7).

3.3.2 Uygulama alanı ilanı

Etüdü yapıldıktan sonra uygun bulunan alanlar toplulaştırma projesi hazırlanmadan önce Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 6200 Sayılı Kanunun Ek 9. Maddesi uyarınca AT uygulama alanı ilan edilmek üzere bakanlığımızın teklifi ve bakanlar kurulu kararı ile "AT uygulama alanı" olarak ilan edilir (URL-7).

3.3.3 Toplulaştırma projelerinin hazırlanması ve uygulanması

Uygulama alanı ilan edilmesinden sonra toplulaştırma projeleri hazırlanmaktadır. Hazırlanan projeler özel sektöre ihale edilmekte ve iş programı ile merkez ve taşradaki mühendislerden oluşturulan kontrol teşkilatı ile yaptırılmaktadır. AT;

Toplulaştırma alanın tespiti, toplulaştırma kararının alınması, sabit tesislerin tespiti, mülkiyet bilgilerinin oluşturulması, harita veri tabanının oluşturulması, hali hazır

arazi kullanımının tespiti, arazi derecelendirilmesi, yeni parselasyon için blokların oluşturulması, çiftçi tercihlerinin alınması, yeni parselasyon planlarının hazırlanması ve itirazların incelenmesi, yeni parselasyon planlarının araziye aplikasyonu, tescil ve yer teslimi gibi çalışma aşamalarından oluşmaktadır (URL-7).

3.3.4 Toplulaştırma alanının tespiti

Toplulaştırma: Köy, belde veya havza esas alınarak o yerin sınırları içerisindeki arazide uygulanmaktadır. Bazı hallerde bir köyün tapulama sınırları içerisinde kalan arazinin bir bölümünde de kısmen toplulaştırma yapılabilmektedir.

Toplulaştırma projesi gerekli görülen yerlerde, toplulaştırma etütleri yapılarak arazinin parçalılık durumu, sulama, ulaşım gibi mülkiyete ve alt yapıya ilişkin kriterler temel alınarak incelenmesi sonucu toplulaştırma yapılması ekonomik ve faydalı görülüyor ise, toplulaştırma alanı olarak belirlenmektedir (URL-7).

Toplulaştırma projelerinin uygulanmasına karar verilen alanlarda, toplulaştırma yapılacağı 30 gün süre ile mahallinde ilan edilerek arazi sahiplerine duyurulmaktadır.

3.3.5 Toplulaştırma kararının alınması

Toplulaştırma alanı içerisindeki arazi sahipi çiftçilerle münferit ve müşterek görüşmeler yapılarak toplulaştırmanın mahiyeti ve onlara sağlayacağı faydalar detaylıca anlatılır. DSİ, Karayolları, Devlet Demiryolları Genel Müdürlükleri gibi diğer yatırımcı kuruluşların o alan ile ilgili yapacakları hizmetleri ve sağlayacağı yararlar izah edilir.

Toplulaştırmanın yapılacağı proje alanındaki arazi sahiplerinin %67'si "evet" diyorsa ve "evet" diyenlerin sahip oldukları arazi miktarı toplam arazinin %50'sinden fazla ise bölge müdürlüğün teklifi ve genel müdürlüğün onayı ile isteğe bağlı toplulaştırma kararı alınır. Bu karar proje alanındaki bütün sahipleri bağlar.

Toplulaştırma için sahiplerin muvafakati alınamadığı takdirde, toplulaştırma yapılması teknik, ekonomik, sosyal ve hukuki yönden mutlak gerekli ise kamu yararı gerekçesi ile zorunlu toplulaştırması kararı alınabilir (URL-7).

3.3.6 Sabit tesislerin tespiti

Toplulaştırma alanı ilanından sonra proje mahalline gidilerek alanda bulunan ev, ahır, bağ, bahçe, faal kuyu, ağaçlık ve benzeri sabit tesisler tespit edilir. İlan tarihinden sonra yapılacak sabit tesislerin dikkate alınmayacağı sahiplere bildirilir (URL-7).

3.3.7 Mülkiyet bilgilerinin oluşturulması

Toplulaştırma proje alanına giren köylerin tapu kütüklerinin bir örneği Tapu Sicil Müdürlüğünden alınarak bilgisayar ortamına girilmekte ve sahiplerin sahip olduğu arazilerin alfabetik sıraya göre şahıs bazında tespitleri yapılmaktadır. Mülkiyet bilgileri ile kadastro veya Tapu Sicil Müdürlüklerinde sehve oluşmuş hatalar var ise bunların düzeltilmesi için ilgili şahıslar ve müdürlüklerle yazışmalar yapılır (URL-7).

3.3.8 Harita veri tabanının oluşturulması

Proje alanına ait eski mülkiyet durumunu ve sınırlarını gösteren haritalar sayısallaştırılıp kontrolleri yapılmakta, tapu kütüğünde yazan miktarlar ile karşılaştırılıp, varsa hataları düzeltilmekte ve eski mülkiyet paftası ile mülkiyet listesi tanzim edilmektedir (URL-7).

3.3.9 Hali hazır arazi kullanım durumunun tespiti

Proje sahasında bulunan parsellerin hali hazır kullanım durumu, yetiştirilen bitkiler, sabit tesisler gibi durumlar tespit edilir. Bu durumda arazide birebir alım yapıldığı gibi, Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmenliğine uygun olarak 1/5000'lik fotogrametrik harita üretimi de (vektör ve ortofoto) yaptırılabilir (URL-7).

3.3.10 Arazi derecelendirmesi

Arazi toplulaştırılırken parçalı ve hisseli mülklerin bir araya getirilmesi sırasında, sahiplerin eski arazisine eşdeğer arazi almasının temini için yapılmaktadır. Yeni parsellerin planlaması esnasında, sahiplerin eski arazisinin derecesi düşük nitelikte olup da derecesi yüksek çıkan yerden verilmek durumunda kalındığında, yeni durumda derecelendirme katsayısı kullanılarak daha az miktarda arazi verilmektedir .

Sahiplerin arazisinin derecesi yüksek nitelikte olup, düşük yerden verilmek durumunda kalındığı takdirde ise eski arazisinden daha fazla arazi verilerek durum dengelenmektedir.

Verilecek arazi miktarını doğrudan etkilediğinden dolayı derecelendirme büyük önem arz etmektedir. Derecelendirme komisyonu; başkan ve 3 komisyon üyesi genel müdürlükçe, 2 asil ve 1 yedek üyesi arazi sahiplerinin kendi aralarında yaptıkları seçim ile 1 üyesi ise beldelerde belediye başkanı veya temsilcisi, köylerde ise muhtar veya temsilcisi olmak üzere 7 asil 3 yedek üyeden oluşmaktadır (URL-7).

Derecelendirme komisyonu mahallinde toplanıp; arazinin verimliliğini, konumunu, işletme merkezi ve pazara olan uzaklığını, parsel büyüklüğü, parselin şekli ve toprak özelliklerini de dikkate alarak, parsellerin derecelendirmesini yapmaktadır.

3.3.11 Yeni parselasyon için blokların ve ulaşımın planlanması

Toplulaştırma proje alanında; tüm parsellere ulaşımı sağlamak, arazide yapılan çalışmaları kolaylaştırmak, iş, zaman ve üretim masraflarından tasarruf etmek için uygun yol uzunluk ve genişlikleri hesaplanarak, bütün parsellerin yol ve sulama kanalına doğrudan irtibatı sağlanacak şekilde "blok planları" hazırlanmaktadır.

Projenin genel coğrafi, topoğrafik durumu, ortalama parsel büyüklüğü, davalı parseller, alt yapı tesisleri (sulama ve ulaşım raporu), mera ve hazine arazileri alanları, akarsu, göl, gölet, sulak alanlar, doğa koruma ve sit alanları, sabit tesisler, derece farkları, belde, köy veya belediyenin özel ihtiyaçlarına da (su, kuyu, fosseptik vb.) dikkat edilir (URL-7).

3.3.12 Çiftçi tercihlerinin alınması

Blok planları ile derecelendirme haritası hazırlanıp kesinleştikten sonra, arazi sahipi çiftçilerle yerinde birebir görüşme yaparak hangi blokta arazisini birleştirmek istediği sorulmakta en uygun tercihler alınarak bu talepler tercih formlarına işlenmektedir (URL-7).

3.3.13 Yeni parselasyon planlarının hazırlanması ve itirazların incelenmesi

Arazinin topografyası, işletme büyüklüğü, çiftçi tercihleri, sabit tesislerin durumu, derecelendirme haritası ve eski mülkiyet haritası dikkate alınarak hangi işletmelerin hangi bloklara yerleştirileceği belirlenmekte ve bilgisayarda çizimleri yapılmaktadır. Yeni parsel planları hazırlanırken öncelikle sahiplerin tercih ve istekleri dikkate alınmakta, işletmeye ait yapı ve tesisleri ile bağ, bahçe ve benzeri sabit tesisleri imkânlar ölçüsünde sahiplerine verilerek parçalı, hisseli ve dağınık araziler birleştirilmektedir.

Her parsel yol ve sudan faydalanacak şekilde planlanmaktadır. Parsel şekillerinin makineli tarıma uygun olarak dikdörtgen olmasına dikkat edilmektedir. Yeni parsellerin yerleştirilmesinde komşu olmayı isteyen ve istemeyen işletmeler ayrı ayrı dikkate alınmaktadır. Bu şekilde hazırlanan yeni parselasyon planları mahallinde 30 gün süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmektedir. Bu süre içerisinde yapılan itirazlar Bölge Müdürlüğünde oluşturulan Komisyon tarafından incelenmektedir. Gerekirse bütün arazi sahipleri ile görüşmeler yapılarak, haklı görülen hususlar düzeltilmektedir.

İtiraz sonucu değişikliğe uğrayan ve arazi sahiplerinin talepleri doğrultusunda tekrar hazırlanan yeni parselasyon planlarının çizimi bilgisayarla yeniden yapılmakta ve Bölge Müdürlüğü ile Genel Müdürlüğün onayından sonra kesinleşmektedir. Bu aşamadan sonra yeni projeler uygulamaya konmaktadır (URL-7).

3.3.14 Yeni parselasyon planlarının araziye aplikasyonu

Hazırlanan yeni mülkiyet durumunu gösteren parselasyon planları, mahallinde Harita mühendisi ve teknisyenlerince aplike edilerek her bir parselin köşe noktaları ve sınırları yerinde belirlenmekte, köşe taşları ile parseller işaretlenmektedir (URL-7).

3.3.15 Tescil ve yer teslimi

Yeni parsellerin yerinde aplikasyonu neticesinde çizimi yapılan haritalar ve koordinat değerleri Kadastro Müdürlüğünce onaylanıp Tapu Sicil müdürlüğünce tescilleri yapıldıktan sonra, arazi sahipi çiftçilere yeni yerleri teslim edilmektedir. Çiftçiler bundan sonra şekli düzenlenmiş, birleştirilmiş, hisseliği giderilmiş, sınırları

belirlenmiş, yol ve sudan doğrudan faydalanan yeni tarlalarını kullanmaya başlamaktadır (URL-7).

4. KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMA YAPILIRKEN İŞLEM ADIMLARI

Kamulaştırma, kamu tüzel kişilerince veya devlet, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyete konu taşınmazların tamamına veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi işlemidir (URL-8).

Bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmaz malın kamu yararı ile ilgili bir işe tahsis edilmesi zorunludur. Kamu yararı yoksa kamulaştırma söz konusu olamaz (URL-8).

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmayan taşınmaz ve kaynaklar kamulaştırılamaz. Devlet malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait bulunan taşınmaz mallar ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde 2942 SK 30. maddesi uyarınca uzlaşma ve idareler arası mal devri yoluna gidilir. Vakıf Üniversiteleri ve Yüksekokulları Kamulaştırma yapamaz (URL-8).

Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir, vakıf şerhi ve benzeri takyitler bulunması kamulaştırmaya engel değildir. Taşınmazın mülkiyetinin davalı olması da kamulaştırmayı engellemez. Kamulaştırma ile taşınmaz malın mülkiyeti tescilden önce kamulaştıran idareye geçtiğinden taşınmaz sahipinin ve taşınmaz üzerindeki mülkiyetten gayri hak sahiplerinin hakları bedele dönüşmektedir. Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz ve benzeri takyitler olsa bile, ilişkisiz olarak kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir. Ancak tescilinden sonra, kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu banka ile ipotek alacaklılarına haciz ve benzeri takyitleri koyduran kuruluşlara ve kamulaştıran idareye bildirilmesi gerekir (URL-8).

Tüzel kişilerin yetki belgelerinde ve gerçek kişiler tarafından verilmiş vekalet nameler de satış yetkisi varsa kamulaştırma için özel yetki aramaya gerek yoktur. Vasinin yapacağı satış suretiyle kamulaştırma işlemi vesayet makamının iznine tabidir (URL-8).

Belediyelerin imar planı gereği yaptığı kamulaştırmalarda yetki belediye encümenindedir. İmar planı gereği olmayan kamulaştırmalarda ise encümen tarafından alınan kamu yararı kararının ilçelerde kaymakam il merkezlerinde vali tarafından onaylanması gerekir (URL-8).

Trampa yoluyla kamulaştırma mümkündür. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmazın değerinin, idarenin ihale komisyonunca, yoksa bu amaçla kurulacak bir komisyonca tespit edilmesi, taşınmaz bedelleri arasındaki farkın nakit olarak karşılanması ve idarece verilecek taşınmazın değerinin, kamulaştırma bedelinin %120 sini aşmaması halinde talebin karşılanması gerekir (URL-8).

Taşınmaz üzerinde 2510, 775, 3367 vb. sayılı kanunlar gereği 10 yıl takyitlidir vs. şeklinde şerhler bulunması kamulaştırmaya engel değildir (URL-8).

Kamulaştırılması talep edilen taşınmaz malların, mülkiyeti üzerinde ihtilâf olması veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olması halinde, kamulaştırmayı yapan idarece kamulaştırmaya yönelik mahkeme kararı ibraz edilmediği sürece, talebin karşılanmaması gerekmektedir (URL-8).

Asliye hukuk mahkemesince 05.05.2001 tarihinden sonra verilmiş kamulaştırma kararları kesin olduğundan, bu kararlarda kesinleşme şerhi aranılmadan tescil işlemleri yerine getirilir (URL-8).

Hükmen kamulaştırma işlemlerinde veraset ve intikal vergisi ilişiği aranmaz. İşlem sonrası kamulaştırma bedeli de belirtilerek derhal vergi dairesine bildirim yapılır.

Rızai kamulaştırma işleminin veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmeden gerçekleştirilmesi mümkün değildir.

Kamulaştırılan taşınmaz malın idare adına tescil edilebilmesi için, yapılacak her türlü işlemlerde tahsil edilmesi gerekli tapu harçları ve diğer giderlerin harç bağışıklığı yok ise idarece ödenmesi gerekir.

2942 SK 30.madde gereğince idareler arası mal devrine ilişkin verilen mahkeme kararlarında temyiz yolu kapalı olduğu için kesinleşme şerhi aranmaz (URL-8).

Kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan paylı taşınmaz mal, paydaşları arasında fiilen bölünerek tasarruf ediliyor ve kısmi kamulaştırma, bu şekilde tasarruf edilen bir veya birden çok paydaşın yerinin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, sadece bu paydaş veya paydaşların payları kamulaştırılabilir.

Elbirliği mülkiyeti halinde sahip olunan taşınmazın tamamının ya da bir kısmının kamulaştırılması halinde, bütün paydaşların aynı anda ferağ vermeleri zorunlu olmadığından paydaşlardan birinin başvurusu halinde iştirak hali bozularak, onun payının kamulaştıran idare adına tescil edilmesi gerekir.

Kamulaştırılan parselin kütük sayfası kapatılacak ise kapatılmadan önce üzerindeki tüm hacizlerin ve takyidatların terkin edilmesi gerekir. Hacizler terkin edilmeden veya pasife alınarak kapatıldığında haciz yenilemelerinde kapalı sayfadaki hacizlerde TAKBİS sistemi tarafından yenilenmektedir.

Karayolları tarafından yol olarak kamulaştırılan ve kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesine; " Bu taşınmaz, yol olarak kullanılmak üzere tapu kütüğünden terkin edilmiş olup, ileride özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde, aynı şartlarla yeniden Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescil edilir" şeklinde beyan konulması gerekir (URL-8).

Kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan parça üzerinde sahipin tasarruf hakkının durdurulması düşünülemeyeceğinden, tapu kaydına 31/B madde gereğince belirtme yapılmakla beraber kamulaştırma yahut imar planı veya ilgili bakanlıkça onanmış özel plan ve projesinde gösterilen kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım sahiplerinin talep ve muvafakatleri aranmaksızın ifraz en ayrılarak, belirtmenin kamulaştırılan taşınmaz malın beyanlar hanesine nakledilmesi gerekir (URL-8).

Kamulaştırma nedeniyle ifraz işleminde kamulaştıran idare harçtan muaf ise harç tahsil edilmez. Kamulaştıran idare harçtan muaf değil ise ifraz harcı kamulaştıran idareden tahsil edilir.

Kamulaştırma nedeniyle ifraz işleminde kamulaştıran idare harçtan muaf değil ise ifraz sonucu oluşan kamulaştırılacak parselin cinsi de değişecek ise ifraz harcına ilaveten ayrıca cins değişikliği harcı da alınır.

Kamulaştırma işlemi nedeniyle yapılacak ayırma, birleştirme ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı, kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir tasarruf olduğundan encümen kararı aranmaz.

Kamulaştırma planının tescili için tescil bildirimi düzenlenir. Ancak planda gösterilen her parsel için ayrı tescil bildirimi düzenlenebileceği gibi gruplar halinde veya birimin tamamı için bir adet düzenlenmesi de yeterlidir (URL-8).

Kamulaştırma alanlarında kalan taşınmaz malların tümüne veya gruplar halinde tescil bildirimi düzenlenmesi yeterli olup, her parsel için ayrı ayrı tescil bildirimi düzenlenmesine ve kısmi kamulaştırmalarda da taşınmaz malların ifrazı için sahiplerinin talep ve muvafakatlerinin aranmasına gerek bulunmamaktadır (URL-8).

Bakanlar kurulunca acele kamulaştırmaya karar verilmesi halinde, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere, ilgili idarenin istemi üzerine mahkemece yedi gün içinde, bilirkişilere tespit ettirilecek değeri milli bir bankaya yatırılarak idarece o taşınmaza el konulabilir. Mahkeme kararında idare adına tescil hükmü varsa karar uyarınca tescil işlemi yapılır.

İdarenin kamulaştırmadan vazgeçmesi halinde taşınmaz, tapu sicillinde idare adına tescil edilmişse, tescilin dayanağı kalmadığından, idarenin kamulaştırma bedelinin tahsil edildiğini belirten talebi ve idare temsilcisi ile eski sahipin takrirlerine dayanılarak ve taşınmazın emlak beyan değeri üzerinden tashih harcı alınarak eski sahip adına tescil edilir. Kamulaştırmadan vazgeçme kararı ifraz tevhit planı uyarınca yapılacak ifraz tevhit ve iade işlemlerinde de belediye encümen kararı veya il idare kurulu kararı aranmaz (URL-8).

DSİ lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Madde belirtmesi bulunan taşınmazlarda yapılması gereken tüm bildirimler DSİ Bölge Müdürlüğüne yapılır (URL-8).

DSİ tarafından yapılan kamulaştırma işlemlerinde tapu müdürlüğünce döner sermaye ücreti tahsil edilmez. Bedelsiz olanlar hariç diğer kamulaştırmalar için formlar düzenlenerek döner sermaye işletme müdürlüğüne gönderilerek döner sermaye ücretlerinin tahsilinin sağlanması gerekir (URL-8).

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Kamulaştırmalarla ilgili olarak Hazine taşınmazlarında ifraz, tevhit, tescil, kamuya terk vb. işlemlerin Hazine temsilcisinin talebiyle karşılanması gerekir.

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. tarafından kamulaştırılıp, mülkiyeti Hazine adına tescil edilen taşınmaz mallar üzerine tesisi istenilen irtifak hakkı, kanundan doğduğundan tesis ve tescili için tapu harcı tahsil edilmemesi gerekir (URL-8).

6306 SK uyarınca yapılacak kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması halinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu tescili sağlanır (URL-8).

7269 SK uyarınca Afet bölgesi içinde ve dışında tespit edilen imar ve iskân alanları içindeki taşınmazlardan Hazineye, özel idareye, belediyeye, köy tüzel kişiliğine veya katma bütçeli dairelere ait olanlardan ihtiyaca tekabül eden miktarı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının isteği üzerine bedelsiz olarak ferağ şartı aranmaksızın Hazine adına Resen tescil edilir. Bu şekilde arazi temini mümkün olmadığı takdirde ise arazi ve bina satın alınabileceği gibi, kamulaştırma mevzuatı dâhilinde, kamulaştırma da yapılabilir (URL-8).

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenmesi Kanunu uyarınca yapılacak kamulaştırma işlemlerinde Tapu harcı, damga vergisi ve döner sermaye ücretinin tahsil edilmemesi gerekir (URL-8).

Uzlaşma Yolu ile Resen Kamulaştırma- Kanun hükmünün resen terkin ve tescil yetkisi içermesi ve kamulaştırma işleminin bir tescilsiz edinim yöntemi olması nedeniyle, ilgili İdarenin uzlaşma tutanağı ve uzlaşma koşullarını içeren sözleşmenin onaylı örneği ile parsel ve sahip bilgilerini içerir üst yazısının aranması gerekmektedir. Talebe bağlı olarak yapılan değişiklik işlemlerinde, kadastro müdürlüğü tarafından düzenlenen değişiklik beyannamesi düzenlenerek tescili için tapu müdürlüğüne gönderilir. Kamulaştırıcı İdare taşınmazın güncel tapu kayıt

örneğini aldıktan sonra, kamulaştırma sürecini başlatacağından, taşınmaz üzerindeki ayni ve şahsi haklar kamulaştırma işlemi ile bedele dönüşmektedir. İdarenin yaptığı sözleşmede, kısıtlamaların tasfiyesi ve bedele dönüşme koşullan belirlenmiş ise, idarenin bu konuyu üst yazı ile belirterek terkini istemesi, aksi halde terkine yönelik ayni ve şahsi hak lehtarlarından muvafakat alınması veya kısıtlamaların idare'ce kabul edilerek işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kısıtlamaların idarece resen terkininin istenmesi durumunda, işlem sonrası Türk Medeni Kanunu'nun 1019 maddesi gereğince ilgililere ve hak sahiplerine duyuruda bulunulmalıdır. - Taşınmaz üzerinde; tedbir, ihtiyati tedbir gibi tasarrufu engelleyecek bir kısıtlama bulunması durumunda ilgili kuruluşlardan işleme ilişkin muvafakAT veya terkin yazısı alınmadan kamulaştırma işleminin tescil edilmemesi gerekmektedir (URL-8).

4.1 Kamulaştırma Kanunu ve Kanunlara Göre Amacı, Kapsamı ve Tanımı

4.1.1 Kamulaştırmanın, 1982 anayasasının 46. maddesindeki tanımı

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 (URL-9).

Türkiye'de 1982 Anayasası'nın 46. maddesinde yer alan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre gerçekleştirilir. 2001 yılında büyük değişikliklere uğrayan Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklikler şu yönde olmuştur: Taşınmazı kamulaştırılan kişi fiyat artırımı yapmak için dava açamaz. Kamulaştırmayı yapan idare "kamulaştırma bedelinin tescil ve tespiti davası" açar ve söz konusu bedel bu dava sonucunda ödenir (URL-10).

4.1.2 2942 sayılı kamulaştırma kanununa göre amaç, kapsam ve tanımlar

Madde 1 – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların

devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler (URL-11).

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da bu Kanun hükümleri uygular.

Madde 2 – Bu Kanunun uygulanmasında;

a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,

b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi, İfade eder.

4.1.3 Kamulaştırmanın oluşturulması ve kamulaştırma şartları

Madde 3- İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir (URL-12). İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

4.1.4 İrtifak hakkı kurulması

Madde 4 – Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

(Ek fıkra: 10.9.2014-6552/99 md.) Ancak, sahiplerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında yeraltı treni ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile tünel yapılabilir. Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. (İptal üçüncü cümle: Anayasa Mahkemesi`nin 14/5/2015 tarihli ve E.: 2014/177, K.: 2015/49 sayılı Kararı ile) yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz sahiplerinden değer artış bedeli alınamaz (URL-12).

4.1.5 Kamu yararı kararı verecek merciler

Madde 5 – Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3'üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimî encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

7. Üniversite, türkiye radyo-televizyon kurumu, atatürk kültür, dil ve tarih yüksek kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık (URL-12).

4.1.6 Onay mercii

Madde 6 – Kamu yararı kararı;

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimî encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin, (1) 27.3.2015 tarihli ve 6639 sayılı kanunun 28 inci maddesiyle bu fıkrada yer alan "raylı taşıma sistemleri" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile tünel" ibaresi eklenmiştir.

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, Onayı ile tamamlanır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez (URL-12).

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır (URL-12).

4.1.7 Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren sahip değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24.4.2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir (URL-12).

4.1.8 Satın alma usulü

Madde 8 – (Değişik: 24.4.2001- 4650/3 md.)

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tepit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla sahipe bildirir.

(Değişik beşinci fıkra: 20.8.2016-6745/31 md.) Sahip veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, sahipin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, sahip veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak sahipin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır (URL-12).

(Değişik altıncı fıkra: 20.8.2016-6745/31 md.) İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidAT ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir (URL-12).

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi

Madde 9 – İdare, tapulama veya kadastrosu yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar.

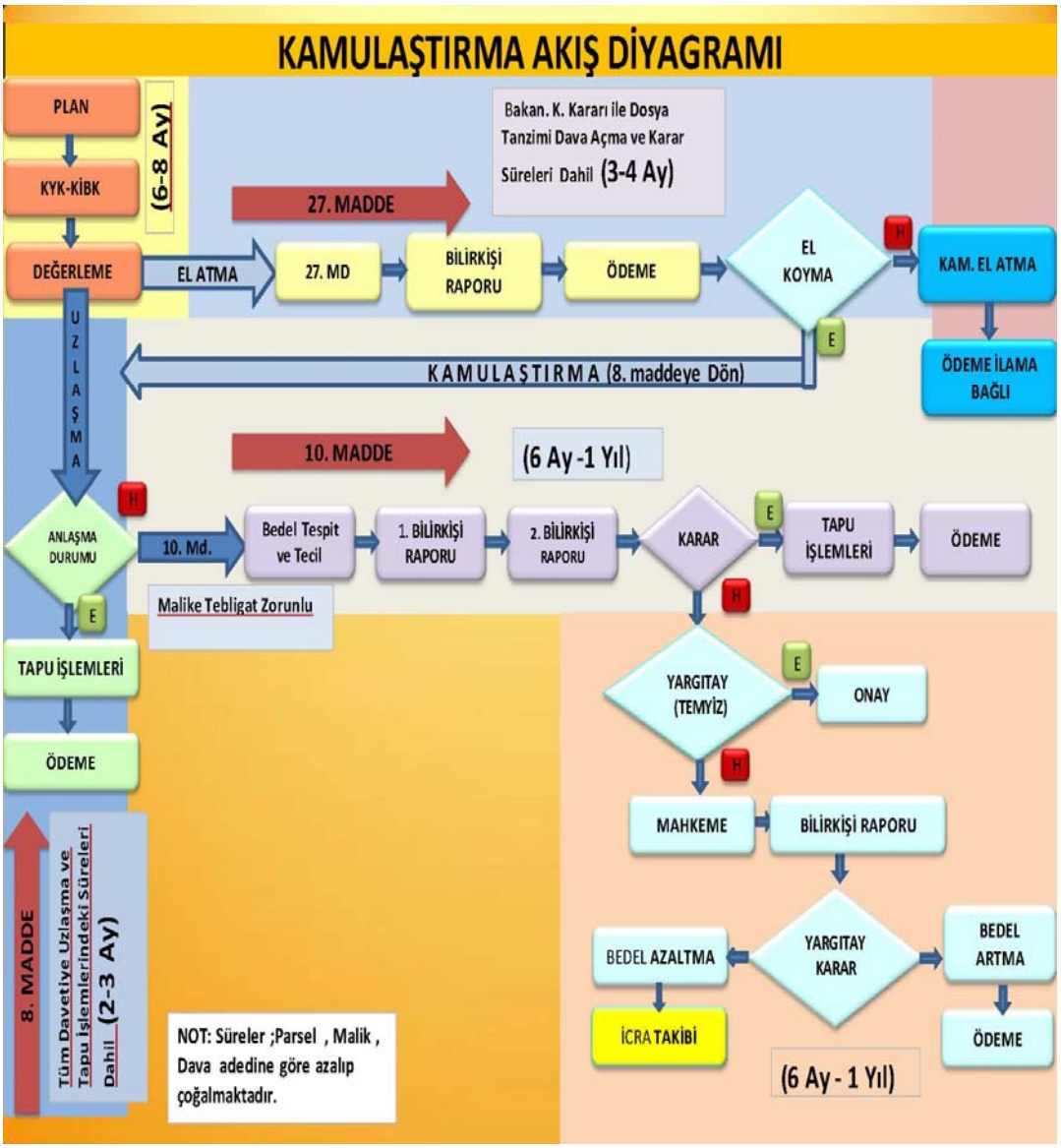
Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29. maddeye göre ödeme yapılır (URL-12).

4.2 Kamulaştırma Yapılırken İşlem Adımları

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan veya yaptırılan karayolları ağına giren karayolları güzergâhlarının da taşınmaza ihtiyaç duyulan tüm çalışmalar için yapılması gereken kamulaştırma planları Karayolları Genel Müdürlüğüne bağlı olan Taşınmazlar Dairesi Başkanlığınca yapılır veya yaptırılır (URL-13).

Kamulaştırma planları; yol güzergâhının tamamında veya bir kısmında yapılabilir. Söz konusu planlar için kamu yararı kararı alındıktan sonra kamulaştırma sürecine başlanır. Daha önceden kamulaştırma planı yapılmış güzergâhlar için ek olarak ihtiyaç duyulan her türlü taşınmaza için ek kamulaştırma yapılır. Ek kamulaştırma planı, bazı farklar dışında kamulaştırma planı ile aynı süreci izler, Hazırlanan kamulaştırma planlarında taşınmazların bir kısmında veya tamamında sorun çıkması veya kurumun vazgeçmesi halinde teknik ve hukuki anlamda uygunsa ve proje bütünlüğünü önemli ölçüde etkilemiyorsa ref (4) edilerek taşınmaz kamulaştırmadan çıkartılabilir (URL-13). Kamulaştırma işlem adımları Şekil 4.1'de gösterilmiştir.



Şekil 4.1. Kamulaştırma iş akış diyagramı (URL-13).

4.2.1 Karayolları genel müdürlüğümün kamulaştırmaya ile ilgili yasal dayanakları

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün TeşkilAT ve Görevleri Hakkında Kanun'unda kamulaştırma yetkisi ile ilgili birçok maddede vurgu yapılmıştır.

Görev ve Yetkiler başlıklı 4. maddesinde şöyle denmektedir:

a) Otoyol, Devlet ve İl Yolları ağına giren karayolları güzergâhları He bunların değişikliklerine ilişkin planları hazırlamak veya hazırlatmak,

f) Görev alanına giren işler için gerekli plan, harita, etüt ve proje işleri ile araştırma-geliştirme çalışmaları yapmak veya yaptırmak,

i) Görev alanı içinde bulunan işlerin yapılması, trafik akışının emniyetle ve kolaylıkla sağlanması için gerekli her türlü araziyi, binalı ve binasız taşınmazları, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamulaştırmak, satın almak, trampa yapmak, kiralamak ve gerekli hâllerde geçici olarak işgal etmek,

j) Otoyol, Devlet ve il yollarında karayolu sınır çizgisi içinde kalan uygun alanlar ile karayolu sınır çizgisi dışında Genel Müdürlüğe devir ve temlik edilmiş veya Genel Müdürlüğün mülkiyetinde olan diğer alanlardaki taşınmazların ve tesislerin kiraya verilmesi, bunlar üzerinde irtifak hakkı, kullanma izni veya ön izin verilmesi gibi işlemleri yapmak, yaptırmak, yapılan bu işlemlerle ilgili gerekli hâllerde Maliye Bakanlığına bilgi vermek.

k) Görev alanındaki karayolları güzergâhlarındaki taşınmazlarla ilgili olarak tahsis, devir, kamulaştırma veya ilgili diğer hukuki süreçlerin tamamlanmasını müteakip ilgili taşınmazların tapu sicillerinde terkin ve diğer işlemlerini yapmak veya yaptırmak, olarak düzenlenen ilgili fıkralarınca verilen yetkilere dayanılarak hazırlanmıştır. Ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesinde "Kamulaştırmayı yapacak idare kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak

suretiyle tespit ettirir.” denmektedir. Bu kanun maddelerine dayanarak kamulaştırma planlarının yapımına ilişkin yetki idareye yani Karayolları Genel Müdürlüğüne verilmiştir (URL-13).

4.2.2 Kamulaştırma plan üretim aşamaları

Kamulaştırma plan üretimine başlamadan önce güzergâhta kalan yerleşim alanları, arazi durumu, yerleşim alanlarında yapılan kentsel ve kırsal planlar, karayolları bölge müdürlüğünce yol güzergâhındaki etüt proje durumları, varsa eski kamulaştırma planları ve güzergâh hakkında ayrıntılı bilgiler elde edilir. Toplanan veriler ile ilgili ön çalışma yapılır. Kamulaştırmanın yapılacağı güzergâhın hangi yerleşim alanlarından geçeceği, belediyelik alanların tespiti, hangi kadastro veya tapu müdürlüklerine bağlı olduğu gibi veri alınacak idareler belirlenir. Yapılan ön çalışma yardımı ile belediyelerden mücavir alan sınırları, imar durumları ve varsa kentsel planlar; Kadastro Müdürlüğü veya Birimlerinden kadastral paftalar, fen klasörleri, tesis kadastrosu evrakları, değişiklik evrakları gibi kadastral haritayı oluşturacak veriler, Tapu Müdürlüklerinden tüm parsellerin takyitli tapu kaydı, özel kütüğe tabi taşınmazlar için kütüklerinden kopya alınır. Toplanan veriler bir araya getirilerek (Şekil 2.3.) verilerin yoğunluğu, nasıl işleneceği, muhtemel ortaya çıkabilecek sorunlar, sayısal ortama işleme süresi, kontrol süresi gibi muhtelif faktörler tahmini hesaplanarak iş programı hazırlanır. İlgili bölge müdürlüğü ile iş süresince birlikte hareket etmeli, haftalık, 15 günde bir veya aylık raporlar ile kurum bilgilendirilmeli ve birlikte çalışılmalıdır (URL-13).

4.2.3 Kontrol yetkisi ve koordinasyon

Madde 5– Bu şartnamede ifade edilen işlere ait kontrol yetkisi; Taşınmazlar Başmühendisi, Taşınmazlar Arazi Mühendisi, yasal yetkiye sahip bir Jeodezi ve Fotogrametri, Harita, Geomatik, Harita ve Kadastro Mühendisi ile Genel Müdürlükçe sınırları açıkça belirlenip yetkilendirilen teknik elemanlar, ayrıca yetkili kadastro elemanlarına aittir.

Madde 6 – Bu Teknik Şartname kapsamında ilgili kurum veya kuruluşlardan temin edilmesi gereken bilgi ve belgeler idarenin talep yazısı ile yüklenici tarafından sağlanır. Ancak yüklenici tarafından sağlanamayan bilgi ve belgeler bedeli yüklenici

tarafından ödenmek üzere idarece sağlanır. Eğer yapılacak kamulaştırma planı ihale usulü ile verilmiş ise işi yapacak teknik personeller şartnamenin altıncı bölümünde belirtilen şartlara uygun olmalıdır. Bu personel deneyimi, sayısı ve ünvanları ihale şartnamesine göre değişkenlik gösterebilir (URL-13).

4.2.4 İdare tarafından yükleniciye verilecek dokümanlar

Madde 7-

a) ihalesi yapılacak güzergâhta daha önce yapılmış kamulaştırma varsa buna ait planlar, KYK ve KİBK

b) Yol projesi ve güzergâh planı,

c) Güzergâh ekseninin aplikasyonuna ilişkin aplikasyon defterleri ve röperleri,

d) Aynı yerde idarece daha önce tesis edilmiş YKN'a ait koordinat ölçü defterleri ve diğer teknik belgeler,

e) Gerekli klişe ve formlar, düzenlenecek işyeri Teslim Tutanağı ile yükleniciye teslim edilir (URL-13).

4.2.5 Kontrol yetkisi

Madde 20 – Sözleşme ve şartnameye uygun olarak yapılmış ve sorumlu mühendis tarafından imza edilmiş bulunan kamulaştırma planları ve evrakı yüklenici tarafından Bölge Taşınmazlar Başmühendisliğine bir yazı ile teslim edilir. Bu plan ve belgelerin arazi ve büro kontrolleri idarece görevlendirilecek kontrol mühendisince yapılır. Uygun olduğu anlaşılan plan ve belgeleri kontrol eden kontrol mühendisi tarafından imzalanır. İmzalanan plan ve belgeler, ilgili Kadastro Müdürlüğüne Bölge Müdürlüğünce bir yazı ekinde gönderilerek kontrolü sağlanır. Kontroller sırasında yüklenicinin sorumlu mühendisi hazır bulunmak zorundadır (URL-13).

Madde 21 – Kadastro Müdürlüğünce de uygunluğu kabul edilen kamulaştırma planında gösterilen lejant, idare elemanıyla birlikte ilgililerce imzalanır.

4.3 Kamu Yatırımlarında, Kamu Kurum Ve Kuruluşlarinin Taşınmaz Edinim Yöntemleri

Kamu kurum ve kuruluşları taşınır ve taşınmaz edinimi ve tesciline ilişkin genel düzenleme 5018 sayılı kanunda yer almaktadır. Kanunun 45. maddesinde; genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında, bedellerini ödeyerek veya finansal kiralama suretiyle edinebileceği, genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazların hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazların ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil edileceği, hazine adına tescil edilen taşınmazların Maliye Bakanlığı tarafından yönetileceği, hüküm altına alınmıştır (URL-14).

Türkiye de kamu kurum ve kuruluşları ihtiyaçları olan arsa ve arazileri süreli veya süresiz elde edebilmek için yasa ve yönetmelikler çerçevesinde çeşitli yöntemler geliştirmişlerdir. Bu yöntemler Çizelge 4.1'de verilmiştir.

Çizelge 4.1. Süreli ve süresiz mülk edinme şekilleri.

SÜRELİ EDİNİMLER	**SÜRESİZ EDİNİMLER**
Bağış	Bağış
Trampa-Değiştirme	Kanunlar gereği mal intikali
Tahsis	İstimval
Kiralama	Teferruğ ve tefevvüz
Geçici kullanma	İzale-i şuyu
İrtifak hakkının kurulması	Devletleştirme
	Trampa-Değiştirme
	İnşaat / yapım işleri
	Satın alma
	Ön alım (Şüfa hakkı)
	İmar uygulamaları(3194/15-16-18)
	AT
	Kamulaştırma

Çizelge 4.1'deki gayrimenkul edinimlerinin en makulü bağış, en ağırı ve problemlisi de kamulaştırma görünmektedir.

4.3.1 Kamulaştırma yoluyla edinim

Kamulaştırma, Devlet veya kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyete konu taşınmazların tamamına veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi işlemidir (URL-2).

Bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmaz malın kamu yararı ile ilgili bir işe tahsis edilmesi zorunludur. Kamu yararı yoksa kamulaştırma söz konusu değildir.

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmayan taşınmaz ve kaynaklar kamulaştırılamaz. Devlet malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait bulunan taşınmaz mallar ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde 2942 SK 30. maddesi uyarınca uzlaşma ve idareler arası mal devri yoluna gidilir (URL-2).

4.3.2 Trampa yoluyla edinim

Trampa, belli bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyetiyle değiştirilmesidir. Devlet, trampa yolu ile de mal sahibi olabilmektedir. Devlet kamu hizmetlerinin görülmesinde kullanılmayan malını gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerine ait mallarla trampa edebileceği gibi çeşitli kamu idare ve kurumları arasında da böyle bir değişim olabilir (URL-15).

Kamulaştırma kanununun 26. maddesine göre trampa yolu ile kamulaştırma için gerekli şartlar şunlardır: Trampa yapılacak taşınmaz sahibinin kabul etmesi. Bedelin bir kısmını veya tamamını karşılaması. Trampa ile taşınmazın sahibine verilecek taşınmazın takdir edilecek kıymetin, kamulaştırılacak taşınmazsın takdir edilen kıymetinin yüzde yüz yirmisini aşmaması gerekmektedir (URL-15).

4.3.3 Bağış yoluyla edinim

5018 sayılı kanun hükmünün 40. maddesi gereğince; kamu hizmetinin karşılığı bağış alınamaz. Kamu idarelerine yapılan bağış ve yardımlar irat olarak kaydedilir. Nakdi olmayan bağış ve yardımlar, ilgili mevzuatına göre değerlemeye tabi tutularak

kayıtlara alınır. Şartlı bağış ve yardımlar üst yönetici tarafından uygun görülmesi halinde bütçede açılacak bir tertibe, şart kılındığı amaca harcanmak üzere ödenek kaydedilir (Başka amaçla kullanılamaz). Geri verilen bağış ve yardımlar bütçeye gider kayıt edilir.

4.3.4 Satın alma yoluyla edinim

Kamu idareleri, ihtiyacını olduğu taşınmaz mallarını, özel mülkiyet veya özel hukuk tüzel kişilerine aitse 4734 sayılı kamu ihale kanun kapsamında, kamu idarelerine aitse 2942 sayılı kanun kapsamında satın alabilirler.

4.3.5 İstimval yoluyla edinim

Devletin olağanüstü bazı hallerde başvurduğu mal edinme yollarındandır. Taşınır malların mülkiyeti ya da kullanma hakkını, taşınmaz mallarında yalnızca kullanma hakkı iktisap edilebilir.

4.3.6 İzale-i şüyu yoluyla edinim

Hazinede taşınmazlar üzerinde özel kişilerle iştirak halinde ya da paylı mülkiyet edinebilir. Paydaşlardan her biri malın paylaşılmasını isteyebilir. Eğer taşınmazın aynen bölüştürülmesi mümkün değil ise satışı için memur atanır. Paylı mülkiyetin giderilmesi dolayısıyla yapılacak satışlar da 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilir. İcra Dairelerince takdir edilen değer rayiç bedelin altında olabileceğinden veya ikinci artırmada %50'lik tekliflerde kabul edilebileceğinden kamu zararı ortaya çıkabilir. Bu zararı önlemek amacıyla özel mülkiyette olan paylar hazinece satın alınır. Yani paydaşlık giderilir. Satılacak taşınmaz mal imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmış olabilir.

4.3.7 Devletleştirme yoluyla edinim

Anayasanın 47'nci maddesine göre; kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Usul ve esasları 3082 sayılı kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde, kamu hizmeti niteliği taşıyan özel

teşebbüslerin devletleştirilebilmesi usul ve esasları hakkında kanunda düzenlenmiştir.

4.3.8 Teferruğ ve tefevvüz yoluyla edinimi

Kamu idarelerinin haciz yoluyla mal edinimi yöntemlerindendir.

6183 sayılı kanunun 98. Maddesi hükmünce belirli şartlar oluşuyorsa taşınmaz mal teferruğ edilir. Yani hazine adına tescili yapılır.

2004 sayılı kanunun 129. Maddesi hükmünce belirli şartlar oluşuyorsa taşınmaz mal tefevvüz edilir. Yani hazine adına satın alınır. Tek şart 2886 sayılı kanunun 9 maddesine göre takdir edilen bedelin yüzde ellisini geçmeyecek.

4.3.9 Kanunlar gereği hazineye taşınmaz mal edinimi

4721 Sayılı Medeni Kanun Hükümleri

Gaiplik ve Kayyımlık Yoluyla (Md.588)

Devletin Mirasçılığı (Md. 501)

Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi (Md. 54)

Yeni Arazi Oluşması (Md. 708)

Lukata (Bulunmuş Eşya) (Md. 770)

818 Sayılı Borçlar Kanunu (234-247 Md.)

2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu (362. Md)

5253 Sayılı Dernekler Kanunu (15.Md)

2820 Sayılı Siyasi Partiler Kanunu (107 Md.)

2821 Sayılı Sendikalar Kanunu (46. Md)

3402 Sayılı Kadastro Kanunu (13-17.Md)

2510 Sayılı İskan Kanunu (10. Md)

618 Sayılı Limanlar Kanunu (7.Md, 158 Sayılı Megt)

2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu (14. Md, 296 Sayılı Megt)

kamulaştırma maliyetinden, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu K. (6. Md)

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı K. (17. Md)

3194 Sayılı İmar Kanunu (İlgili Maddeler)

224 Sayılı Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Kanun (30. Md)

5718 Sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun (20.Md)

5072 Sayılı Dernek ve Vakıfların Kamu Kurum ve Kuruluşları ile İlişkilerine Dk. (3.Md)

3096 Sayılı Tek Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun (8. Md)

3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Y-İ-D Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hk (9. Md)

6200 Sayılı Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü TeşkilAT ve Vazifeleri Hk (48. Md)

4.4 Kamulaştırmanın Devlet ve Vatandaş Açısından Avantaj ve Dezavantajları

Çizelge 4.2. Kamulaştırmanın devlet ve vatandaş açısından avantaj ve dezavantajları.

A-Kamulaştırmanın Devlet Açısından Avantajları	**B- Kamulaştırmanın Devlet Açısından Dezavantajları**
• Küçük bazlı alanları kapsayan uygulama projeleri için gerekli taşınmazların hızlı bir şekilde temin edilmesini sağladığından projenin hızını artırmaktadır.	• Kamulaştırma pahalı bir yöntemdir. • Yatırım için gerekli olan kamulaştırma bütçesinin kanunen hazır olması gereklidir. • Arazi sahipleriyle uzlaşmanın olmaması durumunda mahkeme sürecinin başlaması nedeniyle proje sürecinin çok uzaması.
C- Kamulaştırmanın Vatandaş Açısından Avantajları	**D- Kamulaştırmanın Vatandaş Açısından Dezavantajları**
• Gerçek değer tespit esasına dayalı olarak kamulaştırma uygulaması yapılır ise arazi maliği, arazisini aracı olmadan değerinde satarak avantaj sağlar.	• Arazi sahiplerinin rızası olmadan yapılan bir uygulama olması nedeniyle modern bir yaklaşım olmaması. • Proje güzergâhlarına rastlayan parsellerin ifraz yapılarak bölünmesi nedeniyle değeri düşerken, aksine kamu yatırımından faydalanan diğer parsellerin değeri artar. Haksız rant kazancına sebeb olduğu için dezavantajlı olur. • Kamulaştırma işlemlerinde ifraz nedeniyle alanı küçük, geometrik şekilleri bozuk ve tarımsal olarak kullanışlı olmayan parseller meydana gelmektedir.

4.5 Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Yatırım Bütçeleri Ve Kamulaştırma İçin Ayrılan Bütçeleri

2016-2017 yılları arasında Türkiye de yapılan, kamu kurum ve kuruluşlarının sektör detayında ve toplam kamulaştırma harcamalarının dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Söz konusu harcamalara her türlü kamulaştırma (arsa, tarla, bina vs.) dâhil olup özellikle tarım arazileri üzerinde talep yaratan Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Dsi Genel Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğü dikkat çekmektedir.

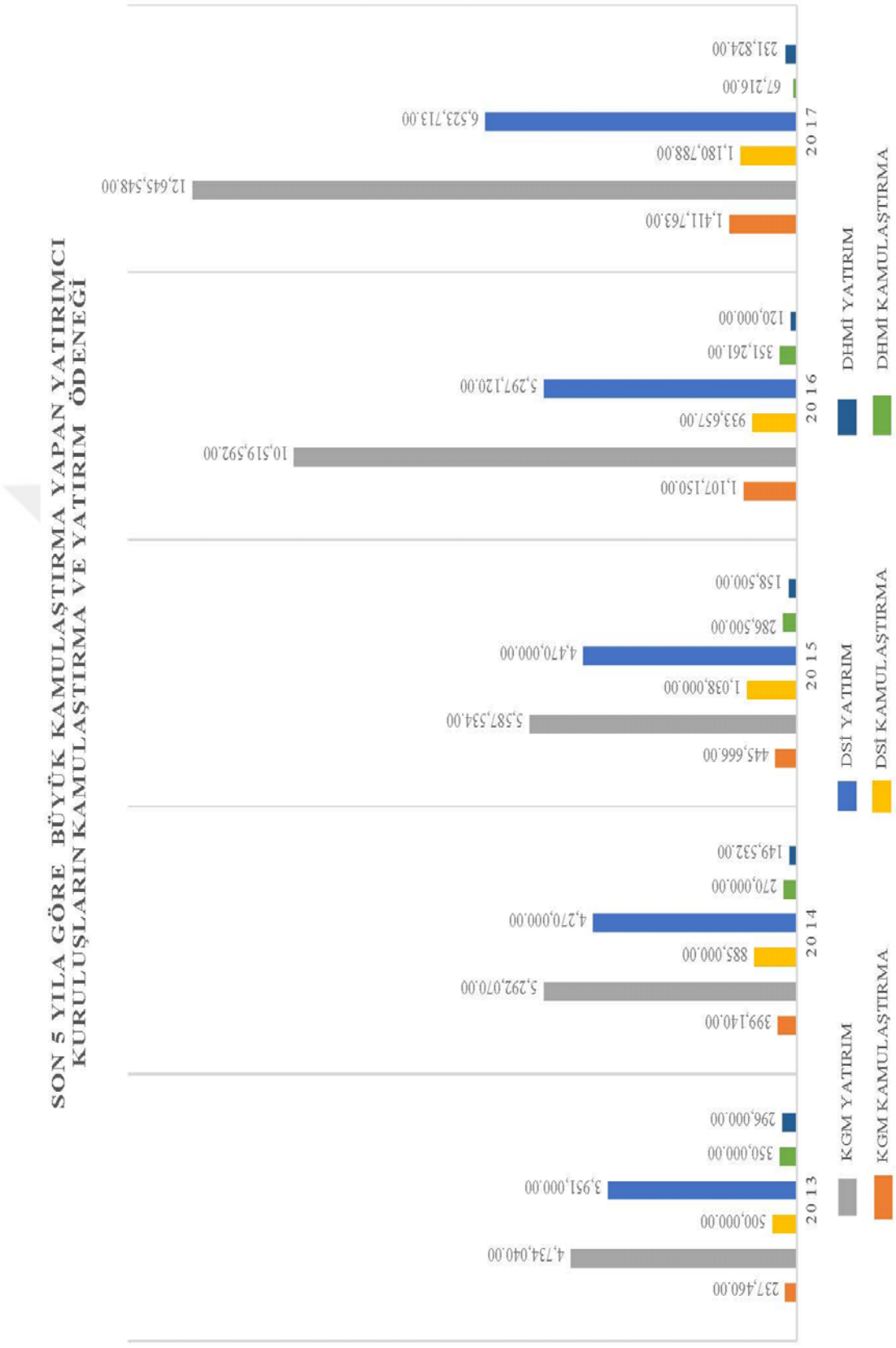
Son 2 yıllık dönemde bütün sektörlerin ortalama olarak yaklaşık 55.59 milyar TL, toplamda yaklaşık 111.17 milyar TL yatırım harcaması yapıldığı görülmektedir.

Son 2 yıllık dönemde bütün sektörlerin ortalama olarak yaklaşık 3.43 milyar TL, toplamda yaklaşık 6.86 milyar TL kamulaştırma harcaması yapıldığı görülmektedir.

Son 5 yıllık dönemde Karayolları, Devlet Su İşleri ve Devlet Hava Meydanı İşletmesi Genel müdürlüğü ortalama olarak yaklaşık 1.89 milyar TL, toplamda yaklaşık 9.46 milyar TL kamulaştırma harcaması yapıldığı görülmektedir. 2013-2017 yılları arasına göre Karayolları, DSİ ve DHİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma ödeneği Çizelge 4.3'de görülmektedir. 2013-2017 yılları arasına göre Karayolları, DSİ ve DHİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma ödeneği grafiği Şekil 4.2'de özetlenmiştir.

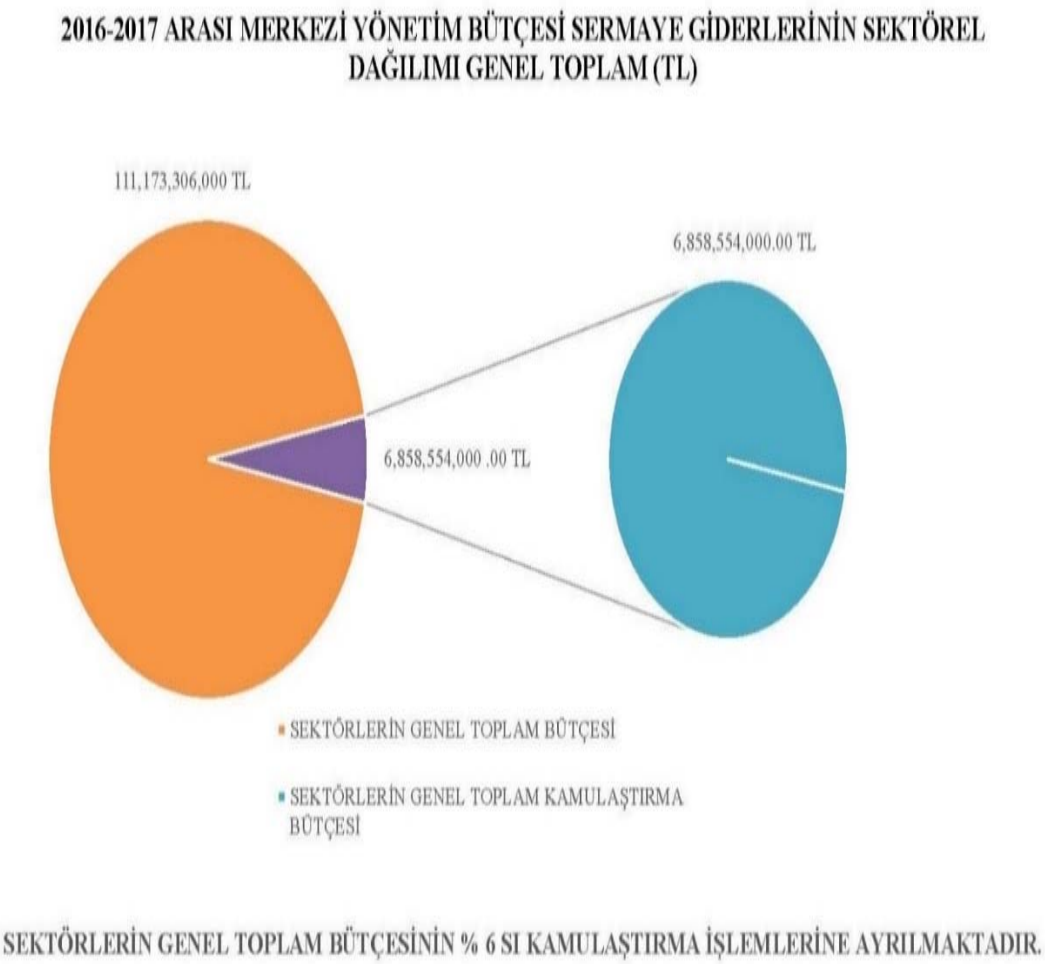
Çizelge 4.3. 2013-2017 yılları arasına göre Karayolları, DSİ ve DHİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma ödeneği.

SON 5 YILA GÖRE BÜYÜK KAMULAŞTIRMA YAPAN YATIRIMCI KURULUŞLARIN KAMULAŞTIRMA VE YATIRIM ÖDENEĞİ					**(CARİ FİYATLARLA, BİN TL)**	
KURUMLAR	**KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**		**DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**		**DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**	
YILLAR	**KAMULAŞTIRMA**	**YATIRIM**	**KAMULAŞTIRMA**	**YATIRIM**	**KAMULAŞTIRMA**	**YATIRIM**
2013	237,460.00	4,734,040.00	500,000.00	3,951,000.00	350,000.00	296,000.00
2014	399,140.00	5,292,070.00	885,000.00	4,270,000.00	270,000.00	149,532.00
2015	445,666.00	5,587,534.00	1,038,000.00	4,470,000.00	286,500.00	158,500.00
2016	1,107,150.00	10,519,592.00	933,657.00	5,297,120.00	351,261.00	120,000.00
2017	1,411,763.00	12,645,548.00	1,180,788.00	6,523,713.00	67,216.00	231,824.00
GENEL TOPLAM	**3,601,179.00**	**38,778,784.00**	**4,537,445.00**	**24,511,833.00**	**1,324,977.00**	**955,856.00**

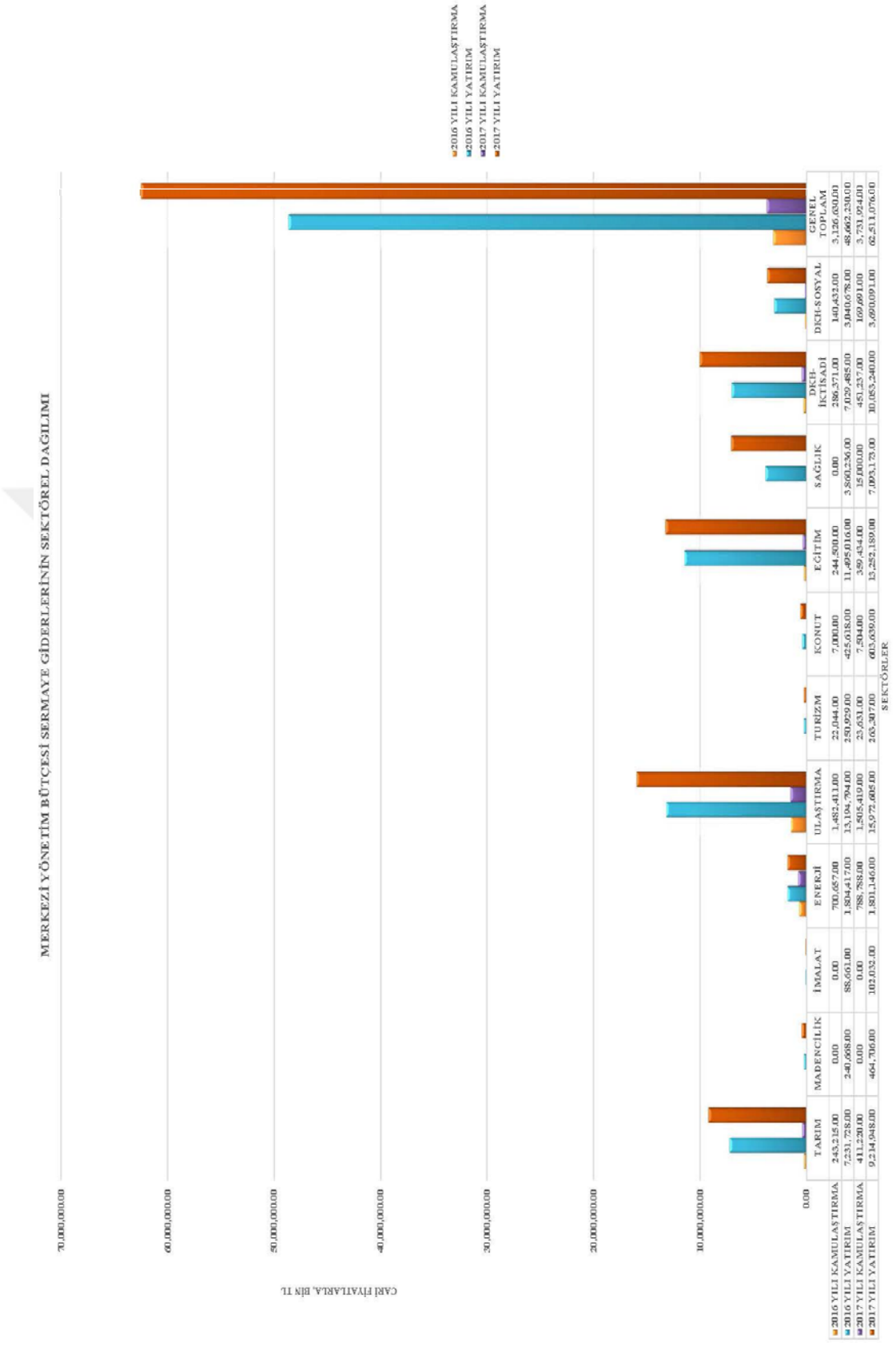


Şekil 4.2. 2013-2017 yılları arasına göre Karayolları, DSİ ve DHİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma ödeneği grafiği.

Sektörel bazlı sermaye dağılımına bakıldığı zaman, toplamda yaklaşık 111.17 milyar tl yatırım harcaması, 6.86 milyar tl kamulaştırma harcaması yapıldığı görülmektedir. 2013-2017 yılları arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılımı Çizelge 3.4 gösterilmiştir. Sektörel bazlı sermaye dağılımının genel toplamı 118.03 milyar tl dir. Yani bütçenin yüzde 6'sının kamulaştırmaya ayrıldığı görülmektedir. 2016-2017 arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılımının genel toplamı ve kamulaştırmaya oranı grafiği Şekil 4.3'de gösterilmiştir. Toplamda bu bütçede 2 yıllık dilimde 6.86 milyar tl'dir. Ülke ekonomisi açısından bu değer çok büyüktür. 2016-2017 yılları arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılım grafiği Şekil 4.4'de özetlenmiştir.



Şekil 4.3. 2016-2017 arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılımının genel toplamı ve kamulaştırmaya oranı grafiği.



Şekil 4.4. 2016-2017 yılları arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılım grafiği.

Çizelge 4.4. 2013-2017 yılları arası merkezi yönetim bütçesi sermaye giderlerinin sektörel dağılımı.

MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ SERMAYE GİDERLERİNİN SEKTÖREL DAĞILIMI					(CARİ FİYATLARLA, BİN TL)	
YILLAR	2013 SERMAYE GİDERLERİ	2014 SERMAYE GİDERLERİ	2015 SERMAYE GİDERLERİ	2016 SERMAYE GİDERLERİ	2017 SERMAYE GİDERLERİ	5 YILLIK TOPLAM SEKTÖR BAZLI KAMULAŞTIRMA BÜTÇESİ
SEKTÖRLER	TOPLAM YATIRIM (KAMULAŞTIRMA DAHİL)	TOPLAM YATIRIM (KAMULAŞTIRMA DAHİL)	TOPLAM YATIRIM (KAMULAŞTIRMA DAHİL)	TOPLAM YATIRIM (KAMULAŞTIRMA DAHİL)	TOPLAM YATIRIM (KAMULAŞTIRMA DAHİL)	
TARIM	5,316,443.00	5,697,601.00	6,394,700.00	7,474,943.00	9,626,168.00	1,324,715.00
MADENCİLİK	164,700.00	203,700.00	216,000.00	240,668.00	464,706.00	0.00
İMALAT	56,100.00	51,930.00	70,500.00	88,661.00	102,032.00	0.00
ENERJİ	2,353,650.00	2,488,220.00	2,634,200.00	2,505,074.00	2,589,934.00	3,302,445.00
ULAŞTIRMA	8,114,750.00	8,589,622.00	9,110,400.00	14,677,205.00	17,478,024.00	5,196,096.00
TURİZM	203,846.00	262,360.00	223,086.00	272,973.00	286,938.00	70,408.00
KONUT	597,250.00	361,000.00	345,070.00	432,618.00	611,143.00	32,504.00
EĞİTİM	7,948,028.00	9,529,540.00	10,229,748.00	11,739,516.00	13,611,623.00	1,265,460.00
SAĞLIK	2,182,840.00	2,343,933.00	2,548,113.00	3,860,236.00	7,108,173.00	35,000.00
DKH-İKTİSADİ	4,190,334.00	4,634,631.00	6,471,913.00	7,315,856.00	10,504,477.00	1,378,871.00
DKH-SOSYAL	2,360,783.00	2,526,158.00	2,711,429.00	3,181,110.00	3,859,782.00	675,523.00
GENEL TOPLAM	33,488,724.00	36,688,695.00	40,955,159.00	51,788,860.00	66,243,000.00	13,281,022.00

4.6 Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde Kamulaştırma Davaları

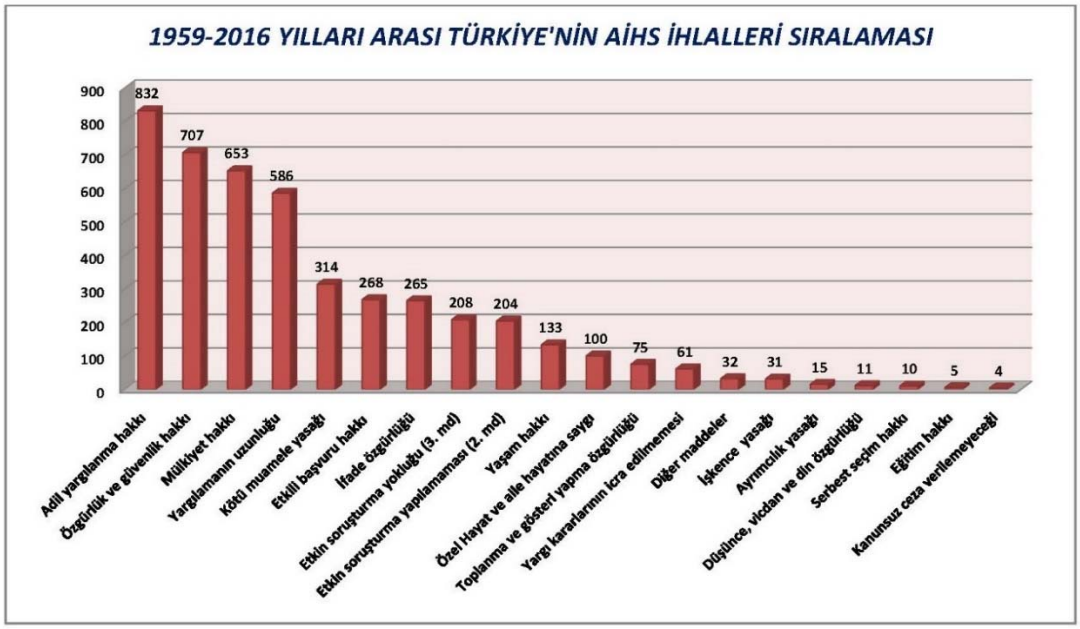
Sözleşme Avrupa Konseyi tarafından, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu 12 devletin katılımıyla hazırlanmıştır. Tam adı," İnsan Haklarını ve Temel Özgürlükleri Koruma Sözleşmesi" dir. Sözleşme 04 Kasım 1950 tarihinde Roma'da imzalanarak, kabul edilmiştir. Yürürlüğe giriş tarihi 03 Eylül 1953'tür.

Türkiye Sözleşmeyi, 04 Kasım 1950 tarihinde imzalamış ve 10 Mart 1954 tarih ve 6366 sayılı Kanun ile onaylamıştır. Kanunun ve Sözleşmenin Resmi Gazete'de yayım tarihi, 19 Mart 1954'tür (RG:19.03.1954/8662). Sözleşme'nin onay belgesinin 18 Mayıs 1954 tarihinde Avrupa Konseyi Genel Sekreterliğince Türkiye verilmesiyle, Sözleşme Türkiye açısından da yürürlüğe girmiştir.

Türkiye, 28 Ocak 1987 tarihinde 11439 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 22 Ocak 1990 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bireysel başvuru hakkını, 25 Eylül 1989 tarihli ve 14563 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile İnsan Hakları Mahkemesi' nin yargı yetkisini tanımıştır (Berberoğlu, 2004).

AİHM, devletin ve kamulaştırma yapmaya yetkili diğer kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma bedellerini geç ödenmelerini ve geç ödenen kamulaştırma bedellerine uygulanan faiz oranlarının düşüklüğünü Sözleşme'nin 1 Numaralı Protokolünün 1. Maddesine aykırı bulmuştur (URL-16).

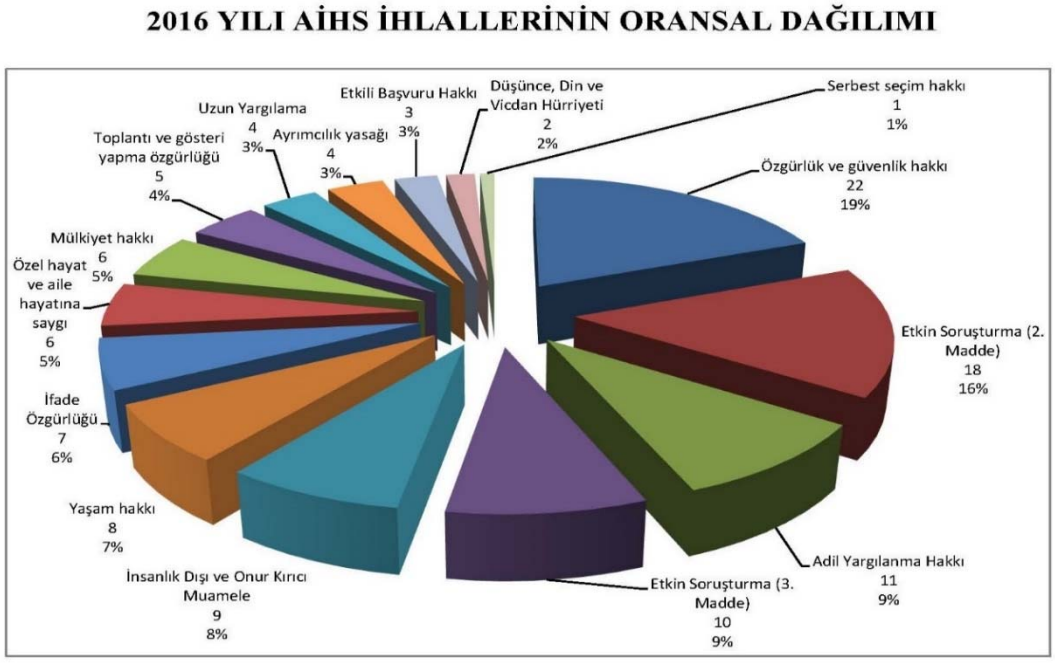
Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde AİHS göre İnsan Hakları ihlallerinin 2016 yılı oransal dağılımına bakıldığında %6 Mülkiyet Hakkı ile ilgili olduğu görülmüştür (Şekil 4.5).



Şekil 4.5. 1959-2016 Yılları arasında AİHMS kararlarına göre Türkiye'nin yapmış olduğu ihlallerin yıllara göre dağılımı (URL-17).

Mülkiyet hakkı ihlallerinin çoğu Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol yapımı, DSİ'nin baraj yapımı ve diğer kamu kurumlarının çeşitli sebeplerle yapmış oldukları kamulaştırmalar neticesinde, düşük kamulaştırma bedeli tespit edilmesi, bunlara karşı açılan davalarda yeni hükmedilen ek kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi veya ödenmemesi, yüksek enflasyon ve bu miktarlara uygulanan faizin düşüklüğü sebeplerine dayanmaktadır (Çiçekli vd., 2007).

1959-2016 yılları arasında AİHM kararlarına göre, AİHM tarafından Türkiye ile ilgili alınan kararların %6'i kamulaştırma konusundadır. 2016 Yılı AİHS ihlallerinin oransal dağılımı Şekil 4.6'da gösterilmiştir (URL-17).



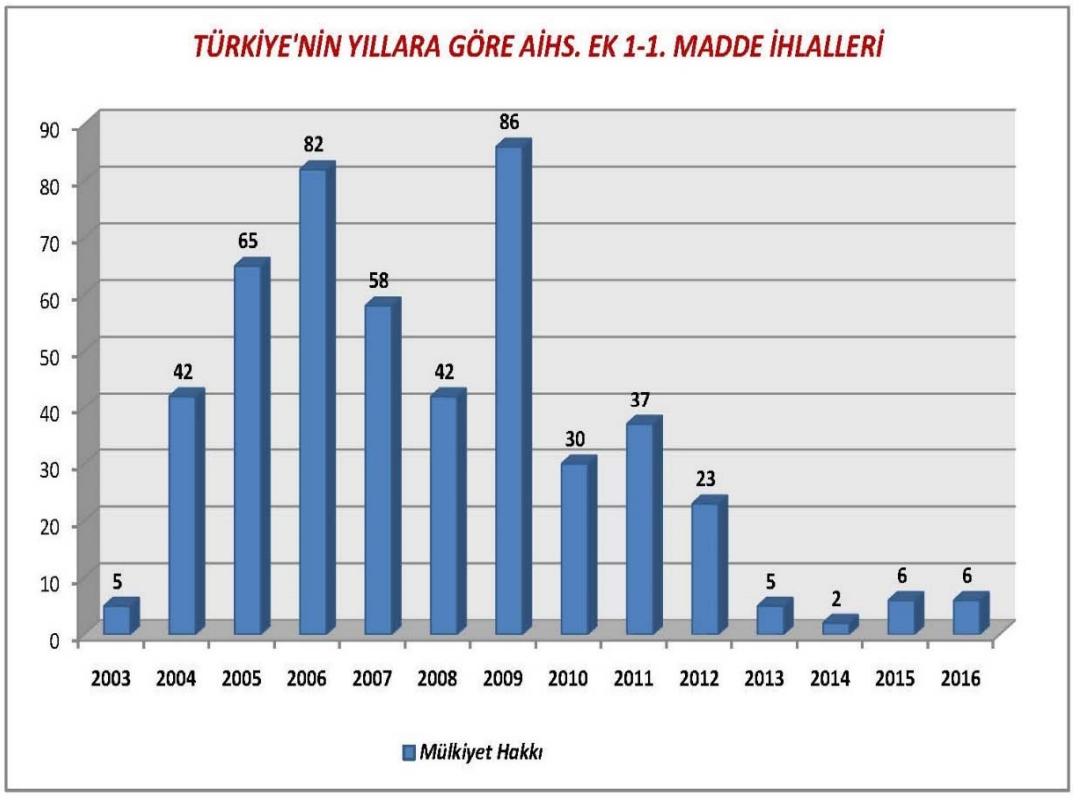
Şekil 4.6. 2016 Yılı AİHS ihlallerinin oransal dağılımı (URL-17).

AİHM'nin kamulaştırma kararları incelendiğinde; zamanında yapılmayan kamulaştırma bedellerinin arazinin gerçek değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, artırılması, hesaplama yöntemi, mülkiyete hakkına saygı, yetersiz faiz ödenmesi, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açıldığı görülmüştür (Evren, 2012).

AİHM açılan davaların çoğu bedel tespit komisyonunun usul, yaklaşım ve tespit değerleriyle ilgilidir. Kamulaştırma işleminin hukuksal çerçevesindeki zafiyet sebebiyle ortaya çıkan bu sorunları ortadan kaldırmak amacıyla, 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır. Kamulaştırma Kanunu'nun, işlem ile ilgili olarak bireylere tanıdığı özgürlük alanının genişlemesinde, 2001 değişiklikleri önemli bir dönüm noktasıdır (Evren, 2012).

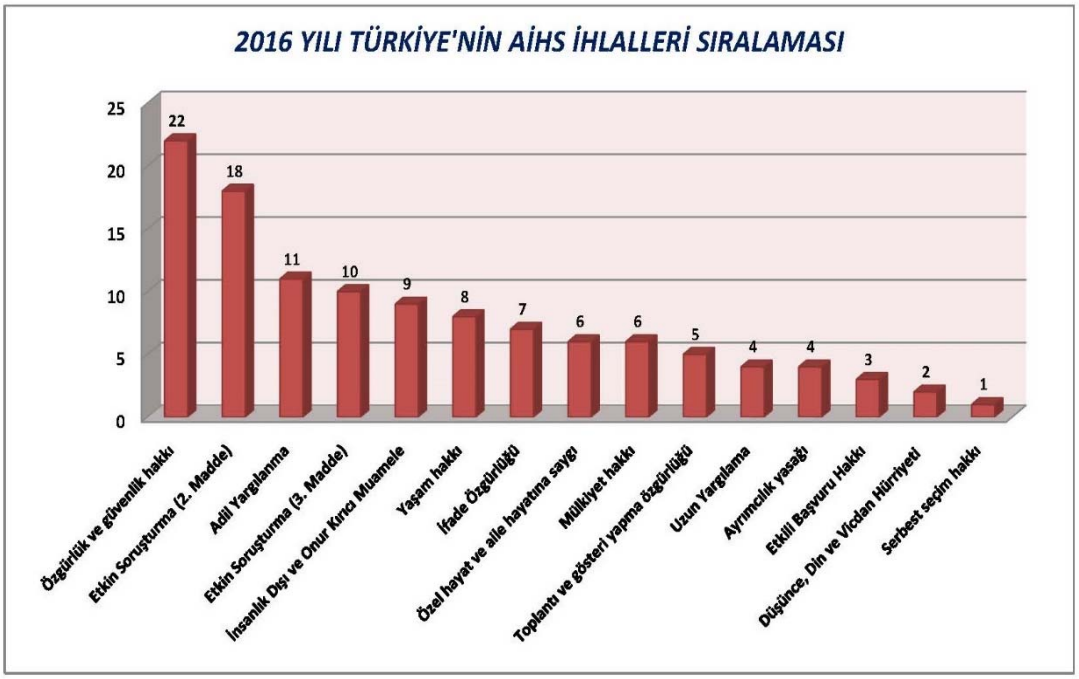
AİHM'nin bu grup davalar için emsal kabul edilen ilk kararları Aka ve Akkuş kararlarıdır. Bu iki kararda tespit edilen hukuki yöntem diğer kamulaştırma davalarında da aynen uygulanmıştır. AİHM'nin kamulaştırma işlemleri konusundaki içtihatlarının yerleşmesi üzerine, Türkiye ihlal kararının çıkacağını düşündüğü bir çok davada dostane çözüme gitmiştir. Ancak bu dostane çözümlerde Türkiye'nin taahhütleri, belli bir meblağın ödenmesi şeklinde olduğundan, Bakanlar Komitesi sadece bu meblağların ödenip ödenmediğini kontrol etmektedir. Davaların temelinde

yatan sorunları çözmek için Türkiye; (RG: 19.12.1984 / 18610) sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunu 4489 sayılı Yasa ile yeniden düzenlemiş, yasal faiz oranlarını değiştirmiş ve devletin alacaklarına uyguladığı faiz oranıyla borçlarına uyguladığı faiz oranı arasındaki fark makul bir seviyeye çekmiştir. Türkiye aleyhine AİHM'nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların yıllara göre dağılımı Şekil 4.7'de gösterilmiştir (URL-17).



Şekil 4.7. Türkiye aleyhine AİHM'nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların yıllara göre dağılımı (URL-17).

AİHM, 09.07.1997 tarihli Akkuş ve 23.09.1998 tarihli Aka kararlarında, başvuruculaların arazilerinin kamulaştırılması sonucunda ödenmesi gereken bedellerin geç ödendiğini, mahkemelerin bu gecikmeler için faiz uygulayarak tahsiline karar vermesinin de başvuruculaların kaybını karşılayacak nitelikte olmadığını, zira Türkiye'de yıllık enflasyon oranının %70'lerde olduğu bir ortamda devlet borçları için %30 yasal faiz uygulanmasını Sözleşme'nin 1 Numaralı Protokolünün 1. Maddesine aykırı bulmuştur. 2016 yılı Türkiye'nin AİHS ihlaleri sıralaması Şekil 4.8'de gösterilmiştir (URL-17).



Şekil 4.8. 2016 yılı Türkiye'nin AİHS ihlaleri sıralaması (URL-17).

4650 sayılı (RG:05.05.2001/24393) "Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesinden önce, kamu kurumlarının kamulaştırma uygulamalarında farklı kurumlardan seçilen bedel tespit komisyonu üyeleri marifetiyle belirlenen kamulaştırma bedeli, bazen kimi uygulamalarda rutin olarak yasada yazdığı şekilde objektif esaslara göre değil, ölçüsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde, kurumun o işe ayırdığı bütçeye göre belirlenmekteydi. Bu sebeple çok sayıda iptal davaları açılmakta bu da yatırım maliyetini aşan ek kamulaştırma maliyetlerini artırmaktaydı. Buda yatırımların gecikmesine ve hak kaybına neden oluyordu. Yatırımlar gerçekleştirilemiyor, AİHM sürecine kadar devam ediyor ve sonuçta insan hakkı ihlali, ülke itibarının zedelenmesi gibi sonuçlarla karşılaşılıyordu (Evren, 2012).

Yatırmların hızlanması ve Vatandaşların hak kaybının azaltılması için Devlet tarafından yapılan, kamulaştırmalı büyük proje uygulamalarında, bu bölgelerde AT uygulamarı düşünülebilir. Bu uygulamalar sayesinde devlet ve vatandaşı karşı karşıya gelmesi engellenerek, vatandaşın devlete olan güvenin artması sağlanabilir.

5. KAMU YATIRIMLARINA YÖNELİK TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARIYLA SAĞLANMASI

Arazi bağımlı kamu yatırımları çeşitli kurumlar tarafından yapılmaktadır. Bu kamu yatırımlarının bir kısmı Türkiye'de AT çalışmaları ile TRGM, DSİ ve Özel İdare tarafından yürütülmektedir. AT çalışmaları bu kurumların eş güdüm çalışmaları ile birlikte yapılmaktadır. Kamu yatırımlarından bazıları AT çalışmaları ile yapılabilmektedir. Bu yatırımlardan;

- Karayolları
- Otoyollar
- Demiryolları
- Çok amaçlı barajlar (içme-kullanma, sulama, taşkın, enerji)
- Sulama ve drenaj kanalları
- Hava alanları
- Maden sahaları
- Entegre tarım ve sanayi bölgeleri
- Sosyal ve Kültürel ihtiyaçlar için gerekli alanlar
- Köy gelişim alanları
- Belediye imar planlarına destek alanların temini, şeklinde sıralanabilir.

5.1 AT Projeleri İle Kamu Yatırımları Arasındaki İlişki

Arazi ihtiyacı duyulan kamu yatırımları, mülkiyet problemleri, miras, hisselilik, tapu ve kadastro problemleri, hukuki dayanaklar ve kamulaştırmanın uzun sürmesinden dolayı, kamu yatırımlarına ihtiyaç duyulan bu alanlar AT ile çözümlenebilmektedir. Bu kamu yatırımları;

- Kamulaştırma maliyetleri minimuma indirgenmekte,
- Kamu yatırımlarının hızı artmakta,
- Hazine arazileri kamu yatırımları için tahsis edilebilmekte (DSİ tesisleri, okul, havaalanı, karayolu, TCDD hatları gibi,
- DSİ sulama projelerinde arazilerin parçalanması en aza inmekte, kanal uzunlukları kısalmakta ve tesis maliyetleri %40 azalmakta,

- Toplulaştırma ile arazilerin tarımsal kapasiteleri belirlendiğinden, kamu yatırımları en uygun yerde planlanmakta, üretim planlaması yapma imkânı artmakta, verimli tarım arazilerinin tarım dışına çıkması önlenmekte,
- Artık alanlar değerlendirilmekte, şekil bozuklukları giderilmekte,
- Yol güzergâhları dışında da arazi satın alınabilmekte,
- Çiftçinin üretim aracı elinde kalmakta,
- Yargı yükü azalmakta,
- TKGM hizmetlerinden toplulaştırma ile sağlanan yararlar şeklindedir.

AT ile kamu yatırımı yapacak kuruma, yatırım yapılacak alanda devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan hazine, tescil harici, mera gibi taşınmazlardan ihtiyaç duyduğu alan kadar alanı tahsis etmektedir.

Yatırım alanlarının tahsisi, kanun, tüzük ve yönetmeliklere dayandırılarak yapılmaktadır. 3083 Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 6.Maddesi, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 17.Maddesi ve 18.12.1953 tarihli ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanunun Ek-9 uncu maddesine göre, toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eşdeğer hazine arazisinden karşılanır, yoksa kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır. Hükümleri çerçevesinden faydalanılarak kamu yatırımlarının olduğu alanlarda AT projeleri hazırlanmakta ve uygulanmaktadır.

Ülkemizde AT çalışmalarını Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (TRGM), Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) ve Özel İdareler tarafından projeler hazırlanmakta ve yürütülmektedir.

TRGM, DSİ ve Özel İdare AT ile hazine ve mera gibi devlete arazilerde ihtiyaç dışı kamulaştırmalar yapmamakta, yol ve sulama kanalları ve diğer kamu yatırımları ile güzergâhları dışında da ek kamulaştırmalar yapmamakta, işletmeye ait parsellerin parçalanmasını önlemekte yatırımlar için geçiş problemleri azaltılmaktadır.

5.2 Kamu Yatırımlarında AT'nin Önemi

Kamu yatırımlarının toplulaştırma ile birlikte planlanması ve uygulanması; yatırım maliyetlerinin azaltılmasının yanında yatırımların hızlandırılması ile kamu ve özel kaynakların verimli kullanılması açısından büyük önem taşımaktadır (URL-3).

Yatırım maliyetlerinin azaltılmasında en önemli konu kamulaştırma ihtiyacının asgariye düşürülmesidir. Bunun için de AT önemli bir araç olarak görülmelidir. Ülkemizde kamu yatırımlarının toplulaştırma ile birlikte yapılmasına ait sistematik bir yaklaşım yoktur. Ancak, mevcut mevzuatlara göre (3083-5403-6200 (Ek-9) SK) sulama yatırımlarının toplulaştırma ile birlikte yapılması durumunda kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerden; projenin özelliğine göre tarla içi ulaşım yoları ile sulama ve drenaj kanalları gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için gerekli araziler değişik metotlarla karşılanabilmektedir (URL-3).

5403 Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (Ek 3. Fıkrasında: 31.01.2007 - 5578/4 md.) (17.madde) kapsamında kamulaştırma yapan idarelere, kamulaştırma maliyetinden, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında ve 18.12.1953 tarihli ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanunun Ek-9 uncu maddesinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne (DSİ), toplulaştırma yetkisi verilmiştir. 5403 Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yatırımcı kuruluşlara toplulaştırma yetkisi verilmiş ise de; yeniden yapılanma (yeterli teknik personel ve alt yapı çalışmaları vb.), uygulamadaki zorluklar gerekçesiyle bu yetki DSİ dışında diğer kurumlar tarafından şimdiye kadar kullanılmamıştır. Ancak TRGM'e yapılan müracaatlarla birlikte yapılan protokollerle toplulaştırma çalışmaları TRGM tarafından gerçekleştirilmiş olup şu anda DSİ tarafından yürütülmektedir (URL-3).

Bu nedenle kamulaştırma yerine toplulaştırma ile arazi temini hem kamu yatırımlarının yatırım maliyetlerinin azaltılmasını sağlamakta hem de yatırımların hızlandırılmasında büyük kolaylıklar sağlamaktadır (URL-3).

5.3 Almanya'da Kamulaştırma Amaçlı AT Uygulamaları

Almanya'da Eyalet Kırsal Gelişme Programları, Avrupa Birliği hedefleri ile ilişkilendirilmiştir. AT çalışmaları; Teknik Üniversiteler, Eyalet Bakanlığı ve

Hükümet Bakanlığı düzeyinde yönetilmektedir. Her eyaletin kendi yapısına göre amaç ve hedefleri vardır. Örneğin North Rhine-Westphalia (NRW) eyaletinde kırsal alandaki ekonomiyi ve rekabeti güçlendirmek, güvence altına almak, araziye bağlı olarak tarımsal işletmeciliği köyleri aktif hale getirmek, kırsal alandaki olumsuzlukları gidermek, toprak verimliliğini artırmak, köy ve kent arasındaki farkı kaldırmak amaçlanmıştır. AT çalışmalarında Baden- Württemberg (BW) eyaletinde iki, NRW eyaletinde bir adet çiftçi birliği arazi otoritesi ile birlikte çalışmaktadır. Bu çiftçi birliklerine çiftçiler üye olmakta ve üyelik aidatı ödemek zorundadır. Eyaletteki çiftçilerin tüm sorunları ile ilgilenen bu birlik yaklaşık 40 uzmandan oluşmaktadır. Çiftçilerin AT isteklerinin alımı, proje onayı gibi AT aşamalarında bu birlik söz hakkına sahiptir. Ayrıca NRW eyaletinde çiftçiler odası da benzer görevi yapmaktadır (URL-3).

Her AT projesinde AT otoritesi tarafından projenin büyüklüğüne göre sayısı belirlenen katılımcılar birliği oluşturulmaktadır. Bu birlik AT alanındaki arazi sahipleri tarafından seçilmektedir. Ayrıca bir başkan seçilir. Bu şekilde AT otoritesi projenin her safhasında bu birlikle muhatap olur. Bu birlik proje için gerekli finansmanı toplar ve yönetir. Denetim ise AT otoritesinindir.

BW eyaletinde Avrupa Birliği, Federal Hükümet ve eyalet hükümeti (%80) ve çiftçi katılımı (%20) olacak şekilde toplanan para AT çalışmaları için kullanılır (URL-3).

Alt yapı çalışmaları için yapılan ihalelerde ve proje öncesi kamu yolları (otoban, hızlı tren vb.) ve kamu hizmet alanları için gerekli alanları karşılamak üzere önceden arazi edinimi için bu bütçeden kullanılır.

AT alanında sanayi bölgesi, yeşil alan, köy kenarından geçen bir devlet yolu, doğa koruma alanı bir bütün olarak değerlendirilip planlama buna göre gerçekleştirilir. Bu açıdan iki yasal koşul yer almaktadır. Birincisi kamu yararı bakımından büyük ölçüde toprak kamulaştırır. Ya da kamusal amaçlı yapı için tüm çiftçilere azar azar bu payı dağıtmak gerekir. Bu çalışmaları yaparken doğal çevreye verilecek olumsuzluklar en aza indirgenmeye çalışılır. Otoban, hızlı tren, il yolu bağlantı yolları bibi trafik yollarında kamulaştırma amaçlı ATna ihtiyaç duyulmaktadır. Kent ve ülke gelişimi için yapılan işlerde yasal olarak doğrudan kamulaştırma yapılabilmektedir. Bu çalışma yapılmadan önce proje alanında yer gönüllü

olanlardan satın alma yoluna gidilmektedir. Proje öncesinde satın alınan arazilerle stok yapılmaktadır. Bu şekilde parsel sahiplerinden kesilecek zayiat miktarı en aza indirgenmeye çalışılmaktadır. Maliyetin tamamı kamulaştırmayı yapan kurum tarafından karşılanır. Bu işlemler için İç İşlerine bağlı Kamulaştırma Dairesi görev yapmaktadır. Toplulaştırma Dairesi ile yapılan uygulamada kamulaştırma bedeli ödenmemekte ve arazi düzenlemesi ile gerekli olan kamu yatırımı arazide yapılabilmektedir. Gönüllü yer alarak arazisini satmak isteyen çiftçilerden yolun geçeceği hat üzerinden değil daha uzak bir araziden yer satın alarak maliyet düşürülmeye çalışılmaktadır.

NRW eyaletinde özellikle AT sel taşkınlarının olduğu Ren Nehri havzasında yapılmaktadır. Menderesler oluşturularak Ren Nehrinin hızı kesilmeye çalışılmaktadır. Bu alanlarda hendek ve setler oluşturulmuş ve bu alanların çimlendirilmiştir. Bu çimlerin bakımı için koyun yetiştirilmektedir. Otlak alanlarında ağır makinelerin çalışması hendeklere zarar vereceğinden bu yöntem uygulanmıştır. Ayrıca Ren Nehri kenarında yer alan tarım arazilerinde göçmen kuşların konaklaması için çiftçilere para yardımı yapılmaktadır (URL-3).

1970 yıllarına kadar sadece toplulaştırma yapılmış, 1970-1990 arasında ise bütünleşik AT, bugün ise AB ile birlikte bütünleşmiş kırsal kalkınma amaçlı (köy yenileme rekreasyon alanları sağlama vb.) toplulaştırma uygulanmaktadır. Eski yıllarda tarla içi yol yapımı toplulaştırma için bir amaçtı.1950'li yıllarda tarıma açmak için bataklık alanlar kurutulmuş, 1970 yılında nehirler doğal kıvrımları yerine düz hatlar şekline dönüştürülmüş ve 1980'lerde nehirleri tekrar doğal hale getirmek için planlar yapılmıştır. Bugün yeşil alanlar ve kültürel yapıları içeren kırsal peyzaj planlamasına ağırlık verilmektedir. Eskiden köylülerin köyde olması, işletmelerinin yanında yer alması önemliydi. Daha sonra tarım işletmeleri gelişen mekanizasyon ve şartlara bağlı olarak farklı politikalar izlenmeye başlamıştır. Örneğin köy yerleşiminde 10 hektarlık alana karşılık daha uzaklarda 30 hektar yer verilerek uzaklaştırılması sağlanmış ve AT içerisine Merkez köy düzenlemeleri eklenmiştir (URL-3).

1970 yılından sonra köy kent nüfusunun dengelenmesi ve göçün engellenmesi için köy yenileme çalışmaları başlatılmıştır. 1990-2000 yıllarında Köy nüfusunu sadece tarıma bağlamak yerine yeni iş alanları oluşturma çalışması için turizm gibi başka

açılımlar yapılmıştır. 2005 yılında bunun daha fazla boyutlandırılması için uğraş verilmiş örneğin köyün biri tarıma uygun diğeri turizme, diğeri sanayiye uygunluğu tespit edilerek sadece bir köy değil bölgesel bütünleşmiş kırsal kalkınma çalışması yapılmıştır. Almanya Federal Hükümeti Kırsal Kalkınma ve Kırsal Alanların yeniden organizasyonunu maksimum derecede pratik deneyim ve uygun araçların bilinmesi ile değerli ve uygulanabilir olarak görmektedir. Tarım orman ve bağcılığın ihtiyaçları yanında, diğer ilgili alanlar su yönetimi, doğa ve peyzajı koruma da göz önünde tutulmaktadır (URL-3).

Yaşama alanı yanında Federal Almanya Cumhuriyeti'nde kırsal alan, ekonomik ve kültürel alanı temsil etmektedir. Alman nüfusunun büyük çoğunluğu kırsal alanda yaşamakta ve çalışmaktadır. Yoğun nüfuslu ekonomik alanlar ve kentlerin genişleyip birleştiği alanlar için kırsal alanlar rekrasyon alanları için temel potansiyel sağlamaktadır.

Tarım işletmeleri için ana hedef yeterli üretimi sağlayabilmektir. Parsellerin yeri, formu ve şekilleri karlı üretime imkân vermelidir. Bu amaçla Federal Almanya Tarım Bakanlığı AT'yi kırsal kalkınma için modern bir araç olarak görmektedir.

BW in güney, güney batı bölgesinde çayır, mera, otlak alanları yoğunluktadır. Bu araziler özel mülkiyette olup arazi sahiplerine devlet desteği verilmektedir. Orman alanları tarafından çevrili meralar sürekli olarak korunarak orman alanlarının da korunması sağlanmaktadır. Bu alanlarda AT birimlerince yol yapım çalışmaları yapılmıştır. Toplulaştırma çalışmaları sırasında toprak koruma ve su koruma için basit ve etkili önlemler alınabilmektedir. Toprak geçirgenliği az olan alanlarda drenaj problemi, küçük göl havzaları oluşturularak çözülmüştür. Buralarda kirli suları doğrudan nehre vermek yerine bu havzalarda biriktirip buharlaşma ile çevreye zarar vermeden çözmüştür (URL-3).

NRW bölgesinde eğimli güneye bakan alanlarda bağcılık yapılmaktadır. Bu alanlarda toplulaştırma birimi teraslama, damlama sulama ve yol yapım çalışmaları da yapmıştır. Teras yüzeylerinde çimleme ile erozyonun önlenmesi çalışması yapılmıştır. Tarla içi yollarda asfalt, stabilize ve bordür taşı döşeyerek yol yapımı gerçekleştirilmiştir. Asfalt yol kenarlarında mutlaka çevre koruma alanı

bırakılmaktadır. Yol genişlikleri 4,5 m çevre koruma alanı 8 m genişliğe kadar çıkabilmektedir (URL-3).

Bütün alt yapı projelerinde, bölgede yer alan Karayolları, Çevre Müdürlüğü, Su İdaresi, Belediyeler vb 40'a yakın kamu kurumu, sivil toplum örgütü (çiftçi birlikleri gibi) projenin her aşamasında haberdar edilerek fikir alınmaktadır. Projenin tüm detayları önceden bu kurumlara gönderilerek diğer yatırımcı kuruluşun sonradan ortaya çıkabilecek yatırım planları ile örtüşmesi sağlanmakta uyumsuzluklar baştan elimine edilmektedir.

Kamu hizmet alanları için katılımcılardan kesilen zayiat miktarı ayrı hesaplanır ve bunun için tüm arazi sahiplerine ödeme yapılır. Tarla içi yolları gibi tüm çiftçilerin kullandığı hizmet için gerekli alanlar için zayiat ayrı hesaplanır ve bunun için ödeme yapılmaz. Kesinti miktarları hesaplandıktan sonra arazi değerine göre ilk arazisinden daha düşük değerde yer verilmesi durumunda da geri ödeme de yapılabilmektedir.

AT Yasasının 41.Maddesi sulama, peyzaj planlama, toprak iyileştirme, kırsal peyzaj planlama önlemleri için yapılacak yerel ve kamusal amaçlı yapılara yöneliktir. AT'nin temeli sadece parsel dağıtımı değil, nehir kenarlarındaki peyzaj düzenleme çalışmaları, göletler, mezarlık genişletme, ağaçlandırma çalışmalarını da kapsamaktadır. Kamusal alanlar için gerekli alanlar için Düzenleme ortaklık payı katılımı için Toplulaştırma Dairesi proje öncesinde yer satın alır. Bu alım etüt aşamasında AT dairesi çalışanlarının köylülerle ilişki kurarak banka hesaplarından kredi durumlarına bakılarak borcu olan ya da yerini satmak isteyen çiftçiler önceden belirlenerek projenin daha ilk safhalarında yapılır. Köylü birliğine AT dairesi tarafından para ödenir. Elde olan stok arazi ortak katılım payı için yetmezse %2 oranında bir katılım yapılması zorunludur. Ancak bu oran için kanunda bir sınırlandırma yoktur. Planlar yapıldıktan sonra çiftçilerin kesinti oranları daire tarafından gözden geçirilip kontrol edilir ve küçük işletmelerden bu kesinti yapılmayabilmektedir (URL-3).

Genel ve yerel amaçlı yollar, sulama ağları planlandıktan sonra çiftçinin onayına sunulmaktadır. Bu plan taslağına köylüler itiraz edebilir. Örneğin arazilerinden geçecek karayolu için katılım istemeyebilirler. Karayolunun başka yerden geçmesini talep edebilirler. Bu itirazlar dikkate alınarak yeniden bir planlama yapılır. Köylüler

resmi olarak bu plana da itiraz edebilir ve tekrar düzeltilip Bakanlığa sunulur ve bu aşamadan sonra itiraz alınmaz. Bu çalışma bir dağıtım planı değil sadece Kamusal yapılar içindir. Örneğin çiftçiler yol genişliği bizim için çok büyük diyerek itiraz edebilir Katılanlar birliği ve belediye de bu itiraz hakkına sahiptir. Planlar onaylandıktan sonra, planların araziye aplikasyonuna geçilir (URL-3).

Köln'e bağlı Euskichek Bölgesinde Çalışmalardan birisi Köln- Frankfurt hattındaki hızlı tren projesi için yapılan arazi düzenlemesidir. AB çerçevesinde tüm yerleşim birimlerinden hızlı trenin geçmesi gerekmektedir.219 km'lik hattın 49 km.si NRW eyaletinden geçmektedir.46 km'nin 23 km'si için 5 tane toprak düzenleme projesi uygulanmıştır. Bu projeler; Siegburg, Sank Augistin, Kölngswinter Nord Konigswintersüd, Bad Honnef'tedir. Tarımsal alan üzerindeki 23 km'lik hat için ayrılan alan 1830 hektarda toplam 895 işletme bulunmaktadır. Burada tarihsel gelişime bağlı olarak çok farklı bir mülkiyet yapısı vardır. Sostr bölgesinde uygulanan miras hukukuna göre miras kalan arazi bir kişi tarafından sahiplenirken, Rehn bölgesinde Türkiye'de olduğu gibi tüm çocuklara arazi paylaştırılmaktadır. Rehn bölgesi bu nedenle çok parçalı düzgün şekillere sahip olmayan arazilere sahiptir (URL-3).

Tren yolu projeleri için Devlet Demiryolları ile birlikte çalışılarak tren yolu ve tarımsal yollar uyum içinde planlanmıştır. Siegburg'ta 23 km yol için gürültüden korunmak için yol dâhil olmak üzere 85 ha alan ayrılmıştır. Bunun doğaya getirdiği olumsuz etkiyi azaltmak için gerekli olan yeşil alan 341 hektardır. Bu alan çiftçilerden karşılanmıştır. Demir yolları burada tünel yapımı için izni önceden almış. Kanunun 53. maddesine göre düzenleme yapılacaktır. Burada işlemler tapu dairesinde değil noter aracılığı ile yapılmaktadır. Tünel inşaatı başladığında Toplulaştırma dairesince bir anlaşma, taahhütname yapılarak çiftçilere kendi yerleri oranında yer verileceğine söz verilmektedir. Çalışmalara başlamadan önce yer satın alınır. Düzenleme için gerekli alan için çiftçilere ya tazminat ödenir ya da yer satın alınarak gerekli olan karşılanır. Genellikle çiftçiler kamulaştırma istememektedirler. Bu nedenle 400 çiftçi mahkemeye gitmiştir. Tünelin geçtiği saha tarımsal olarak çiftçinin ilgisini çekmemekte Doğa Koruma derneklerinin Devlet su işlerinin daha çok ilgisini çekmektedir. Doğa koruma önlemleri rahatlıkla alınmış çiftçiler de itiraz etmemişlerdir. Tren yolu karayolu geçen alanlarda doğa koruma alanlarının bakım

sorumluluğunu bu idareler eleman ve masrafa neden olduğundan üstlenmek istememektedir. Bu nedenle doğa koruma alanlarında çiftçilerin de katılımı sağlanmaktadır. Çiftçilere para verilerek doğa koruma alanlarının bakımı çiftçiler tarafından yapılması sağlanmaktadır. Bu yerler tapu sicilinde doğa koruma alanı olarak tescil edilmektedir. Bu alanlara dairenin desteği ile ağaçlandırma yapılmıştır. Bu uygulamada sadece bir kişi mahkemeye başvurmuştur. Eğer kamulaştırma uygulansaydı mahkemeye giden sayısı fazla olacaktı (URL-3).

Almanya Sel Baskınlarına karşı da AT uygulaması yapmaktadır. Eskiden evleri su baskınları altında kalanlar toprakla yükseltme yaparak önlem almaya çalışmış zamanla nüfusun artması ile birlikte daha büyük önlemler alınması gerekmiştir. 1250 sene öncesinde suların çevresine bentler inşa edilmiştir. 1990 yılından itibaren su baskınlarına karşı NRW Eyaletinde ciddi önlemler alınmış ve sürdürülebilir su baskını koruma çalışmaları başlatılmıştır. Koruma alanı olarak 60 km² alan bölgede ekim yapılmasına izin verilmeyerek ayrılmıştır.150 km su settinde 90 km'nin bakım onarım çalışmaları bitirilmiştir. Suyun yavaşlatılması için küçük dereler oluşturulmuş. Ayrıca içme suyunun kapasitesinin arttırılmasına yönelik önlemler alınmıştır. Setlerin oluşturulması ve yenilenmesine ve zamanla kapanmış küçük derelerden göller, göletler yapılmasına yönelik için arazi düzenlemesi yapılmaktadır. Su baskınları altında kalan çiftçilerin yerlerinden uzaklaştırılması için bıraktıkları yerler kadar yer vermek gerekmektedir. Bu amaçla da Almanya'da AT yapılmaktadır (URL-3).

5.4 Türkiye'de Kamu Yatırımlarında AT Uygulamalarında Gelişmeler

5.4.1 Sulama yatırımlarında AT

Toplulaştırma projeleri ile birlikte yapılan sulama projelerinin planlama ve inşaatında kolaylıklar sağlanmaktadır. Toplulaştırma uygulanmayan devlet ve özel sulama projelerinde parsellerin küçük ve şekillerinin düzensiz oluşu, sulama, drenaj ve yol sistemlerinin planlama ve inşaatında güçlüklere neden olmaktadır. Bu sistemlerin oluşturulmasında arazi sınırlarının göz önünde tutulması, sistem aralıklarının ve sistemin uzun ve pahalı olmasına ayrıca arazilerin hizmetlerden yararlanmamasına sebep olmaktadır. 5403 sayılı yasa çerçevesinde DSİ Genel Müdürlüğü, yeni sulama

sahalarını geliştirirken AT uygulamasına başvurarak bu avantajlardan yararlanır duruma gelmiştir (URL-3).

TRGM tarafından Aksaray Gülağaç, Amasya Geldingen, Suluova, Merzifon, Denizli Tavas Ovası 1. Kısım, Acıpayam Barza Ovası, Eskişehir Beyazaltın, Isparta Keçiborlu İslamköy, Karaman Merkez Yazılı, Karaman 2. Kısım, Kırşehir Dulkadirli, Kocaeli Tahtalı, Konya Çumra, İçeri Çumra, Niğde Misli 1, 2, ve 3. Kısım, Bor Projeleri DSİ dışında sulama projeleri ile birlikte AT uygulaması yapılmaktadır (URL-3).

Kamulaştırma amaçlı olarak TRGM tarafından uygulanan Burdur-Karamanlı Merkez, Tefenni- Merkez, Tefenni-Seydiler ve Yuvalak köyleri AT (AT) ve Tarla içi Geliştirme Hizmetleri (TİGH) projesi güzel bir örnektir. Karamanlı Merkez'de toplulaştırma öncesi mevcut sulama kanalları 40 yılı aşkın süredir kullanılmakta ve %40 su kaybına yol açmakta iken, sulama şebekesinin revizyonunda kapalı sistemin kullanılması yönünde Karamanlı Belediyesi ile görüşmeler yapılarak revizyonu için çiftçilerle toplantılar yapılmıştır. Karamanlı Toplulaştırma sahası DSİ Genel Müdürlüğü iyileştirme projesi kapsamına alınmış ve açık sulama sistemi köylülerin de katkısı alınarak kapalı sulama sistemine çevrilmiştir. Yapılan sulama projesinde 23 adet sulama kuyusundan sulanan sahanın projeye dâhil edilmesi sağlanmış, böylece bloklar arasındaki parsele ulaşım oranı artmış, toplulaştırma oranı yükselmiştir (URL-3).

Muş Projesinde, Denizli Sarayköy AT projesinde mendereslerin düzleştirilmesine yönelik olarak gerekli alan AT projesi ile karşılanmaktadır (URL-3).

5.4.2 Hızlı tren yolu güzergâhı amaçlı AT

AT'nin uygulamalarından farklı olarak KOP bölgesinde Konya ili Çumra İlçesi Okçu AT ve TİGH projesi 2012 yılında TRGM tarafından uygulama konulmuş, 2014 yılı itibari ile devam etmektedir. Konya İli Çumra ilçesi Okçu Beldesi Gökhöyük AT ve TİGH Projesi kapsamında Gökhöyük köyünden geçen Hızlı Tren hattı, kamulaştırma maliyetinden, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa istinaden yapılan dop kesintisi ve hazinelerden faydalanılmış,

kamulaştırma yapılmadan hızlı tren hattına alan sağlanmıştır. Arazi sahiplerinden % 5 oranında OTKP kesintisi yapılmıştır (URL-3).

5.4.3 Otoyol ve karayollarında AT uygulamaları

Ülkemizde özellikle ulaşım yatırımlarının kamulaştırma bedeli, tarım alanlarının parçalılığı ve fiziki engellerinden dolayı yüksek maliyetli olmaktadır. Ulaşım yatırımlarının maliyetlerinin azaltılması, yatırımlarla tarım alanlarının yok olmaması, tarım alanlarının işlenebilirliğinin artırılması, yatırımlarının hızlanması ve yatırımların ekonomiye kazandırılmasına yönelik kurumlar arasında görüşmeler yapılmıştır. Kamu yatırımlarında gerekli olan arazilerin kamulaştırılması yerine AT çalışmalarıyla edinime ilişkin, kamulaştırma maliyetini en aza indirmek için koordinasyon oluşturulmuştur. Bu nedenle 2012 yılında KGM ile TRGM arasında bir iş birliği protokolü imzalanmıştır (URL-3).

TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereğince otoban güzergâhlarında uygulanacak toplulaştırma projeleri ile sağlanacak kazanım Çizelge 5.1'de gösterilmiştir.

Çizelge 5.1. TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereğince otoban güzergâhlarında uygulanacak toplulaştırma projeleri ile sağlanacak kazanım.

İL	AT PROJESİNE GİREN UZUNLUK (km)	KAMULAŞTIRMA YAPILMADAN KAZANILAN ALAN (da)
ANKARA	114.40	11,440
AKSARAY	109.2	10,920
BURSA	75	7,960
NİĞDE	31.24	3,124
NEVŞEHİR	16.31	1,631
MALATYA	30.57	3,057
TOPLAM	376.72	38,132

Protokol gereği; Kamulaştırma yerine hazine arazilerinin kullanımı, gereksiz kamulaştırmaları önleme (Şerit dışında kalan ve kullanılamayan), ağaçlandırma ve tarımsal ürün satış cepleri, köyler arası ve parseller arası ulaşım sorunlarını çözme şeklinde imzalanmıştır.

Protokol kapsamında,

- Ankara-Niğde Otoyolu güzergâhı toplam 327 km ve 12 AT projesi, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında yapılan protokol doğrultusunda devam eden projeler Çizelge 4.3'de gösterilmiştir.
- İstanbul-İzmir Otoyolu güzergâhın toplam 75 km ve 1 AT projesi,
- Malatya Kuzey Çevre yolu toplam 30 km ve 1 AT projesi,

Olmak üzere 14 proje ile toplam 387.915 ha alanın AT Projesi toplulaştırma ihaleleri yapılmıştır. Bu projeler,

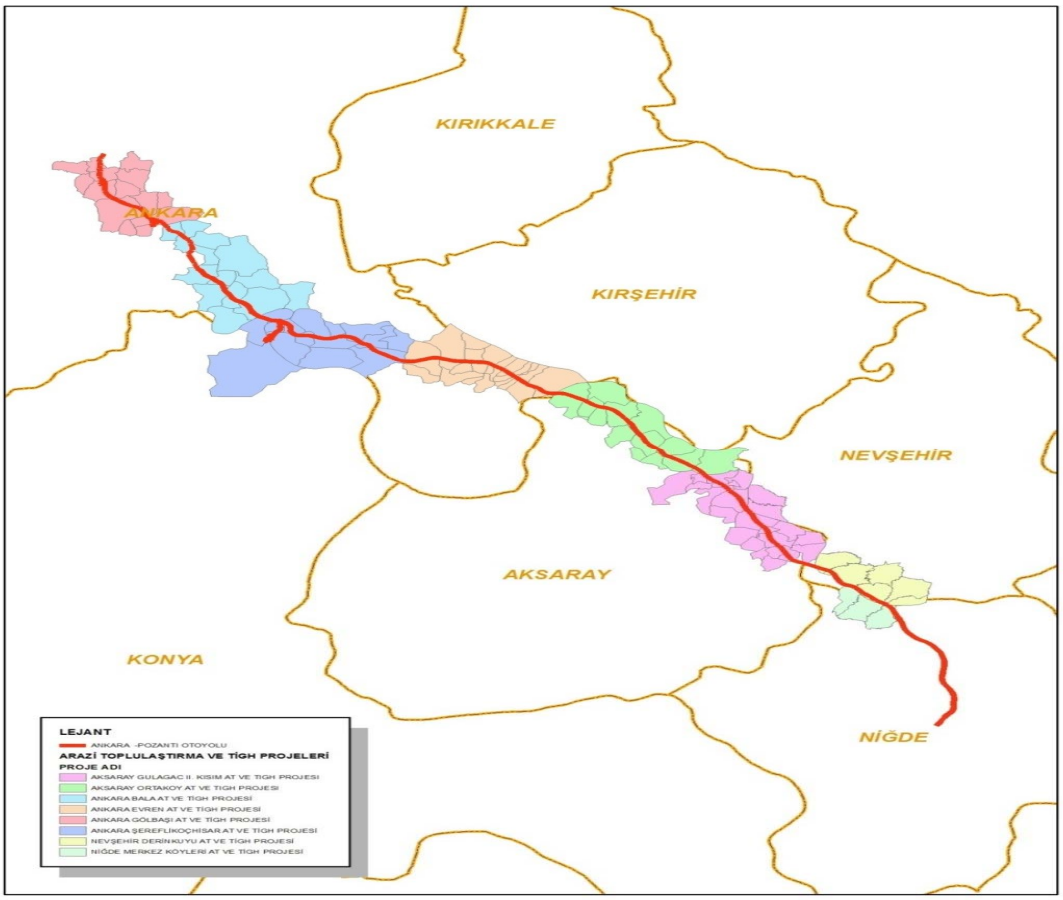
- 4752 hektar alan yol altında kalmaktadır.
- 47.520 da alanın kamulaştırma maliyeti 380.160.000 TL olacaktı (8000 TL/da)
- TRGM otoyol güzergâhlarını kapsayan toplam 387.915 hektarlık alanda 13 AT projesinin
- Devlete maliyeti 226.730.000 TL dir.
- Devletin kazancı: 380.160.000 TL-226.730.000 = 153.430.000 TL dir.

Görüldüğü üzere AT projeleri maddi boyutuyla ülkemize katkı sağlamaktadır (URL-3). Trgm ve Kgm arasında yapılan protokol gereğince otoyol güzergâhlarında toplulaştırma projeleri Çizelge 5.2'de gösterilmiştir.

Çizelge 5.2. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında yapılan protokol doğrultusunda devam eden projeler (URL-3).

Proje Adı		TRGM İle KGM Sözleşme Tarihi	Kamulaştırma Koridoru	
Nevşehir Derinkuyu AT ve TİGH		18.12.2012	Ankara	Ankara Pozantı Otoyolu toplam 225 km.
Aksaray Ortaköy AT ve TİGH Projesi		04.04.2013	Ankara	
Aksaray Gülağaç İlçesi AT ve TİGH		04.04.2013	Ankara	
Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve		04.04.2013	Ankara	
Ankara Bala AT ve TİGH Projesi		04.04.2013	Ankara	
Ankara Evren AT ve TİGH Projesi		04.04.2013	Ankara	
Ankara Gölbaşı AT ve TİGH Projesi		04.04.2013	Ankara	
Ankara Şereflikoçhisar AT ve TİGH		04.04.2013	Ankara	
Niğde Misli Ovası 1. Kısım AT ve		04.04.2013	Ankara	
Niğde Misli Ovası 2. Kısım AT ve		04.04.2013	Ankara	
Niğde Merkez Köyleri AT ve TİGH		18.12.2012	Ankara	

TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereği projeler birçoğu 2017 yılı itibariyle sonuçlandırılmış olup, otoyol ihalesi yapılmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır. Ankara-Niğde otoyolu güzergâhında bulunan AT projeleri Şekil 5.1'de gösterilmiştir. Yukarıda ele alınan otoyol ve çevreyolu AT projeleri sadece maddi boyutuyla olduğu kadar, ülkemizin tarım alanlarının parçalanmasını, üretimin azalması ve arazi sahiplerinin toprağından kopmasını engellenecektir.



Şekil 5.1. Ankara-Niğde otoyolu güzergâhında bulunan AT projeleri.

Gebze-İzmir Otoyolu (Uluabat kesimi) toplam 75 km.si ile Ankara-Pozantı Otoyolunun 223 km. olmak üzere toplam 298 Km uzunluğundaki güzergâh 245 km olan Şanlıurfa Habur Otoyolu da dâhil edildiğinde Otoyollarında toplam 463 km uzunluğunda 51.043.125 m2 lik alanda 1.721.875.275,00 TL kamulaştırma tasarrufu (İşlem+ bedel) sağlanacaktır. Ayrıca; Ankara-Kırıkkale ve Kırıkkale Delice Otoyolu, Aydın Denizli Otoyolu, Uşak Çevre Yolu, Konya Çevre Yolu, Tatvan-Bitlis Çevre Yolu, Antalya Çevre Yolu projeleri kapsamında TRGM'ce çalışmalar devam etmektedir (URL-3).

Başta GAP sulama alanları olmak üzere çeşitli bölgelerdeki AT projelerinde 2.343 km. uzunluğunda ve 140.052.149 m² yüzölçümlü güzergâhın AT ile tamamlanması durumunda 2013 yılı fiyatları ile yaklaşık 2.4 milyar TL tasarrufta bulunulmuş olacaktır. KGM yıllık ortalama 47.000.000 m² alan ve 26.000 parselde kamulaştırma yaptığı düşünülürse yapılan toplulaştırma çalışmalarının önemi anlaşılmış olacaktır (URL-3). TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereğince otoyol güzergâhlarında toplulaştırma projeleri Çizelge 5.3'de verilmiştir.

Çizelge 5.3. TRGM ve KGM arasında yapılan protokol gereğince otoyol güzergâhlarında toplulaştırma projeleri (URL-3).

TRGM VE KGM ARASINDA YAPILAN PROTOKOL GEREĞİNCE OTOBAN GÜZERGÂHLARINDA YAPILAN TOPLULAŞTIRMA PROJELERİ						
PROJE ADI	**PROJE ALANI (ha)**	**KÖY SAYISI**	**OTOYOL**	**Yaklaşık Maliyeti**	**Sözleşme Bedeli**	**Tenzilat**
ANKARA GÖLBAŞI ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	36,000.00	20	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 2. Km - 42. Km	30,655,027.33	22,884,552.00	25.35%
ANKARA BALA ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	33,100.00	14	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 42. Km - 91. Km	29,661,133.66	20,679,313.74	30.28%
ANKARA ŞEREFLİKOÇHİSAR ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	43,000.00	14	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 91. Km - 140. Km	35,711,511.30	24,960,879.62	30.10%
ANKARA EVREN ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	35,000.00	17	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 140. Km - 185. Km	28,267,552.60	21,227,070.25	24.91%
AKSARAY ORTAKÖY ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	38,000.00	13	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 185. Km - 242. Km	31,514,117.14	24,937,385.76	20.87%
AKSARAY GÜLAĞAÇ İLÇESİ ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	19,894.00	5	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 185. Km - 242. Km	18,422,090.74	15,004,161.82	18.55%
AKSARAY GÜLAĞAÇ II. KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	38,000.00	24	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 242. Km - 295. Km	29,191,473.92	21,649,965.00	25.83%
NEVŞEHİR DERİNKUYU ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	13,000.00	6	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 295. Km - 321. Km	10,677,896.16	5,701,311.29	46.61%
NİĞDE MERKEZ KÖYLERİ ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ	8,500.00	3	ANKARA NİĞDE OTOYOLU 321. Km- 329. Km	5,602,976.36	2,987,205.41	46.69%
NİĞDE MİSLİ OVASI 2. KISIM AT VE TİGH PROJESİ	27,707.00	8	25 KM YOL GİRİYOR	24,469,415.25	16,137,230.51	34.05%
	292,201.00	**124**		**244,173,194.46**	**176,169,075.40**	**30.32%**

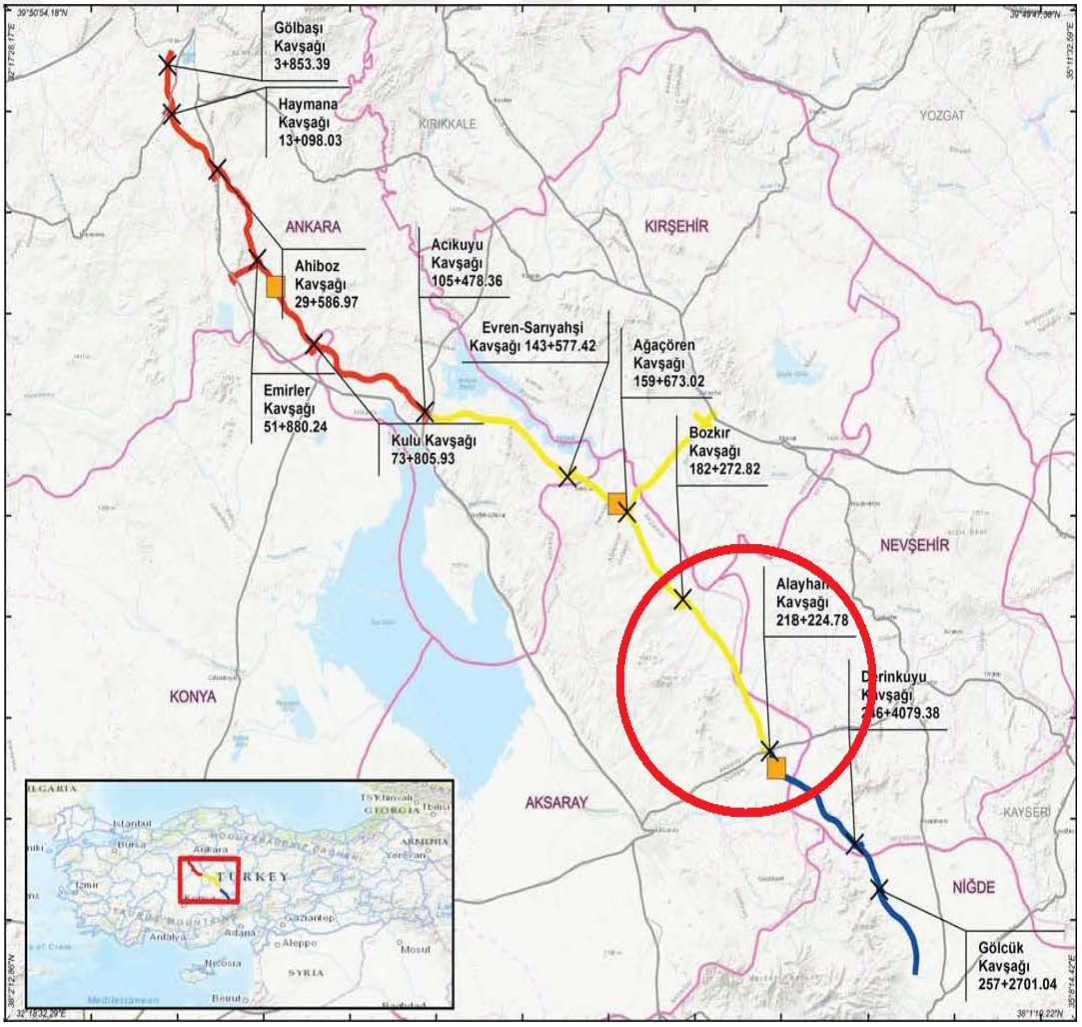
5.5 Kamu Yatırımlarına Yönelik Taşınmaz Edininiminin Arazi Toplulaştırma Çalışmalarıyla Sağlanmasının Avantaj Ve Dezavantajları

Çizelge 5.4. Kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz edininiminin arazi toplulaştırma çalışmalarıyla sağlanmasının avantaj ve dezavantajları.

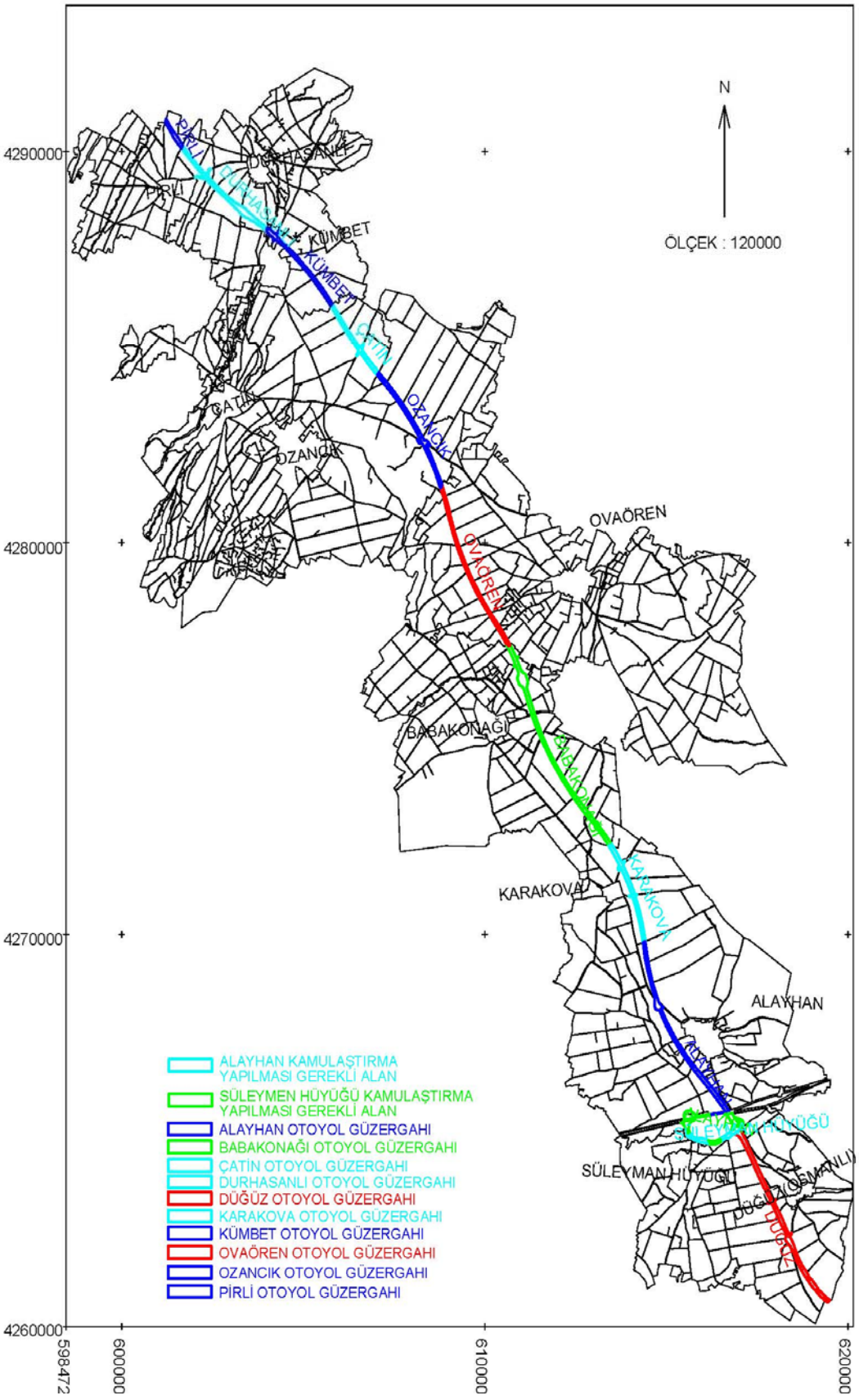
A-ZAYIF YÖNLERİ	B-GÜÇLÜ YÖNLERİ
1. Arazi yapısının çeşitlilik göstermesi sebebiyle toplulaştırmada sıkıntılar çıkabiliyor. 2. Karayollarının planladığı Pozantı-Ankara arası otoyol güzergâhından bilgi sahibi olmaları ve kamulaştırma olursa yüklü miktarda ücret alacaklarını tahmin etmeleri. 3. Bilgi ve güven eksikliği 4. İlerde satış yapmaya, projenin engel olması 5. Hazine arazilerinin farklı kişiler tarafından kullanılması 6. Kamulaştırma işlemlerinin yapım sürelerinin uzun sürmesi.	1. Yol yönünden zayıf olması nedeniyle AT projeleri ile yol hatlarının oluşturulup parsellerin daha kullanışlı hale gelmesi. 2. Köylünün yanlış bildiği Pozantı-Ankara arası otoyol güzergâhında kalan arazilere karşılık eş değer arazi verileceği bilgilerin anlatılmışı. 3. Vatandaşlardan gelen yolların tamiratları ve stabilizeleri yapılarak vatandaşların kurumun neler yapabileceğini, imkanlarını görmesi sağlanarak toplulaştırma konusunda daha güçlü olması. 4. Köy içi yolların yapımı, tamiratı. Kanalizasyon sistemlerinin yapılması veya onarılması vatandaşın ikna etmeyi kolaylaştırması. 5. Toplulaştırma projelerinin yapım sürelerinin, kamulaştırma işlemlerine göre daha kısa sürmesi
C-RİSKLER	**D-AVANTAJLAR VE FIRSATLAR**
1. Arazide engebeli, taşlı alanların çokluğu. 2. Büyük alanlı parsellere sahip olanların yol kesintisinden doğan sorunlar. 3. Güzergâh için kullanılan alanların arazi sahiplerinden değil, maliye hazinelerinden karşılanacağı iyi anlatılmalı. 4. Köy halkının yarısından fazlasının il dışında ikamet etmesi ve proje ile alakalı yeteri kadar bilgi edinmemiş olması.	1. Tanıtım broşürleri ve toplantılar ile vatandaşların isteksizliklerinin giderilmesi. 2. İtilaflı sınırlar ortadan kalkacaktır. 3. Otoban güzergâhının geçeceği parsellerdeki bölünmüşlüğü ortadan kaldırmak. 4. Sulama imkânın gelmesi durumunda parsellerin daha verimli hale gelecek olması.

6. ANKARA-NİĞDE OTOYOLU GÜLAĞAÇ BÖLÜMÜ ÖRNEĞİ: AKSARAY GÜLAĞAÇ 2. KISIM AT VE TİGH PROJESİ UYGULAMASI

Bu tez kapsamında, Ankara-Niğde arası otoyol güzergâhının geçtiği, Aksaray iline bağlı, Alayhan, Babakonağı, Çatin, Durhasanlı, Karakova, Kumbet, Osmanlı, Ozancık, Pirli ve Süleyman Hüyüğü köyü ile Nevşehir iline bağlı Ovaören köylerinin dâhil olduğu 11 köyde, yaklaşık 20.000 hektar arazinin, 3803 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre yapılan AT ve TİGH uygulamasında, kamulaştırmayı önleyerek, devletin tasarruf sağlamasının nasıl sağlandığı anlatılmaya çalışılmıştır. Ankara-Niğde otoyolunun geçiş güzergahı ve AT projesinin uygulandığı bölge Şekil 6.1'de ve Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde otoyol güzergâhının geçtiği köylerde Şekil 6.2'de gösterilmiştir.



Şekil 6.1. Ankara-Niğde otoyolunun geçiş güzergahı AT projesinin uygulandığı bölüm.



Şekil 6.2. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde otoyol güzergâhının geçtiği köyler.

6.1 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Hakkında Genel Bilgiler

Ankara – Niğde otoyol güzergâhının, Aksaray bölümünde, kamulaştırma yerine, gerekli taşınmazların edinimi için, AT ve TİGH projesi uygulanarak, taşınmaz edinimi yapılması amacıyla, Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH projesi 2012/53198 ihale kayıt numarası ile 09.05.2012 tarihinde ilan edilmiş olup, 25.09.2012 tarihinde ihalesi yapılmıştır.

İhale sonucunda 21,649,965.00 tl bedel tutar karşılığında 15.02.2013 tarihinde TRGM ile yüklenici firma arasında sözleşme imzalanarak işe başlanılmıştır. İlerleyen aşamalarda 31,000.00 ha olarak planlanan sözleşme alanı ilerleyen aşamada 44,000.00 ha alana çıktığı için sözleşme bedel tutarı yaklaşık, %16,82 artarak, 25,290,878.05 tl olmuştur. Fiyat farkının toplam tutarı, %21,88 ile 5,533,759.40 tl olmuştur. AT ve TİGH projesi sözleşme bedeline fiyat farkı dâhil edildiğinde, toplam yapım maliyeti 30,824,637.45 tl'dir (Çizelge 6.1).

Çizelge 6.1. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Sözleşme Bedeli Toplam Yapım Tutarı.

Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH projesi sözleşme bedeli toplam yapım tutarı		
A	Sözleşme fiyatı ile yapılan iş	25,290,878.05
B	Toplam fiyat farkı tutarı	5,533,759.40
C	Ortalama fiyat farkı (B/C)	21.88%
D	**Toplam yapım tutarı (A + B)**	**30,824,637.45**

Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi kapsamında toplam 24 adet köy bulunmaktadır. Bu köylerin proje uygulama alanına giren, toplam proje alanı 44,000.00 ha'dır. İhale eklerinde verilen proje sahası ile ilgili tanıtım dosyası Ek-3'de yer almaktadır.

Otoyol güzergâhının geçtiği, 11 köyde yapılan AT ve TİGH projesinin, askı çalışmaları tamamlanarak taşınmaz sahiplerine kesin parselasyon planlarına esas, yeni yerlerinin arazide gösterimi ve yer teslimi yapılmıştır. Teslim işlemleri sonrası, tescile esas parselasyon planları ve gerekli mülkiyet listeleri hazırlanarak Kadastro Müdürlüklerinde teknik kontrolleri yapıldıktan sonra Tapu Müdürlüklerinde tescil işlemleri tamamlanmıştır. Tapu Tescil işlemlerinden sonra taşınmaz sahiplerine, yeni parsellerinin, tapu senetleri dağıtılmıştır (Çizelge 6.2).

Çizelge 6.2. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinin gerçekleşme zaman çizelgesi.

Sıra no	Köy veya mahalle	Mülakat	1.askı	2.askı	3. Askı	Kadastro kontrolü	Tapu devri
1	Osmanlı (Düğüz) (Otoyol)	05.09.2014	11.02.2015	21.05.2015	05.10.2015	12.07.2016	02.01.2017
2	Süleyman Hüyüğü (Otoyol)	13.11.2014	11.02.2015	21.05.2015	19.03.2016	30.12.2016	29.03.2017
3	Çatın (Otoyol)	20.10.2014	11.02.2015	20.05.2016	28.09.2016	10.03.2017	02.10.2017
4	Durhasanlı (Otoyol)	05.09.2014	13.03.2015	02.09.2015	18.03.2016	30.06.2016	02.05.2017
5	Kümbet (Otoyol)	05.09.2014	11.02.2015	20.11.2015	19.03.2016	07.12.2016	06.04.2017
6	Ozancık (Otoyol)	09.09.2014	11.02.2015	15.07.2015	18.03.2016	30.06.2016	27.07.2017
7	Pirli (Otoyol)	05.09.2014	11.02.2015	02.09.2015	18.03.2016	20.09.2016	02.03.2017
8	Ovaören (Otoyol)	16.09.2014	13.05.2015	09.02.2016	19.03.2016	17.05.2017	02.08.2017
9	Alayhanı (Otoyol)	09.09.2014	11.02.2015	11.02.2015	24.08.2016	30.12.2016	09.05.2017
10	Babakonağı (Otoyol)	09.09.2014	11.02.2015	02.09.2015	21.03.2016	06.02.2017	03.10.2017
11	Karakova (Otoyol)	09.09.2014	11.02.2015	21.05.2015	02.09.2015	30.03.2016	16.01.2017

Proje kapsamında, otoyol güzergâhının geçtiği köylere isabet eden, otoyol uzunluğu toplam 38,140.00 m olup, otoyol güzergâhının alanı 4,288.45 da bulunmaktadır. Bu alanın 3,736.69 dekarlık kısmı kamulaştırma yerine, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla taşınmaz edinimi sağlanmıştır. Fakat 551.76 dekar alanda ise, taşınmazların derecelendirme haritasındaki endeks değerine karşılık gelen mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmaz veya tescil harici alan bulunmadığı için kamulaştırma yapılmasına karar verilmiştir (Çizelge 6.3).

Çizelge 6.3. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde, otoyol güzergâhının geçtiği köylerdeki alan ve uzunluk metraj tablosu.

Sıra	İli	İlçesi	Köyü	Taşınmaz edinim yöntemi	Alan (m2)	Otoyol güzergâh uzunluğu (m)
1	Aksaray	Ortaköy	Pirli	Trampa	78197.44	820.00
2	Aksaray	Ortaköy	Durhasanlı	Trampa	348155.4	3170.00
3	Aksaray	Ortaköy	Kümbet	Trampa	266838.81	2700.00
4	Aksaray	Ortaköy	Çatin	Trampa	236893.16	2318.00
5	Aksaray	Ortaköy	Ozancık	Trampa	351907.43	3400.00
6	Aksaray	Merkez	Babakonağı	Trampa	649586.37	6000.00
7	Aksaray	Merkez	Karakova	Trampa	289396.47	2630.00
8	Aksaray	Merkez	Alayhan	Trampa	514493.835	5100.00
	Aksaray	Merkez	Alayhan	Kamulaştırma	208,138.91	1050.00
9	Aksaray	Gülağaç	Süleyman hüyüğü	Kamulaştırma	343620	1252.00
10	Aksaray	Gülağaç	Düğüz	Trampa	565170.41	5200.00
11	Nevşehir	Gülşehir	Ovaören	Trampa	436047.57	4500.00
Otoyol güzergâhı için gerekli taşınmaz alanlarının toplamı (da)					**4,288.45**	**38,140.00**
AT ve TİGH projesi uygulanarak, trampa yöntemiyle otoyol için taşınmaz edinimi yapılan alanların toplamı (da)						**3,736.69**
Kamulaştırma yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılması için eş değer mülkiyeti maliye hazinesine ait yer olmadığı için proje dışı bırakılan alan toplam (da)						**551.76**

6.2 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Kapsamındaki Birimlerde Bulunan Arazilerin m² Rayiç Fiyatını Belirleme Çalışmaları

Proje kapsamında arazilerin m² rayiç birim fiyatlarını belirlemeye yönelik, bölgede daha önce KGM 'nin yapmış olduğu kamulaştırma bedellerinden yola çıkılmıştır. Arazilerin bedel tespitine yönelik yapılan araştırma ve KGM 'nin yapmış olduğu kamulaştırma bedel tespitine ilişkin örnek uygulama tutanağı Ek-4 bölümünde yer almaktadır. Arazilerin m² rayiç fiyatlarını belirlemek için bölgeye gidilmiş yerinde araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların tuzluluk ve alkalilik durumu,

erozyon sorunu olup olmadığı, drenaj problemi bulunup bulunmadığı, su tutma kapasitesi ile killi, tınlı bir toprak yapısına sahip olup olmadığı, sulama imkânlarına sahip olup olmadığı incelenmiştir; taşınmazların kuru-sulu tarım arazisi niteliğinde olup olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgenin yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve toprağın fiziksel ve kimyasal özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulanabilir. Proje alanında bulunan tarım arazilerinde münavebeli olarak buğday-arpa, bazı bölgelerde de patates-şeker pancarı ürünlerinin yetiştirilmesine imkân verdiği anlaşılmıştır.

Taşınmazlar, yerleşim yerlerine ve il merkezine yakınlığı, ürünlerin pazarlanması ve alt yapı imkanlarından yararlanması bakımından gelecek vaat eden bir konumdadır. Taşınmazların alım satım kolaylığı bakımından, sosyal, sağlık ve kültürel imkanlardan yararlanabilmesi, Aksaray-Kırşehir, Aksaray – Nevşehir Karayoluna sınır olması vb. her türlü kıymet takdirine etki edecek objektif faktörleri değerlendirilmiştir. Taşınmazların çıplak toprak kıymetinde objektif değer artışının %100 olacağı kanaatine varılmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun II. Maddesinin f bendi gereğince; arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlar dikkate alınarak olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirinin hesaplanması gerekmektedir. Taşınmazın net gelirinin hesaplanmasında taşınmazın üzerinde etkili olabilecek tüm unsurlar göz önünde bulundurularak taşınmazın çıplak değerinin aşağıdaki çizelgeye göre hesaplanacağı belirtilmektedir (Çizelge 6.4).

Çizelge 6.4. Arazinin çıplak değerinin hesabında kullanılan 1. formül.

1. FORMÜLLER			
TÇD	=	Taşınmaz Çıplak Değeri (tl/da)	
TÇDM	=	Taşınmazın m^2 Çıplak Değeri (tl/m^2)	
N	=	Taşınmazın Getireceği Yıllık Net Gelir (tl/da)	
t	=	Yıl	
n	=	Taşınmazın ekonomik ömrü	
k	=	Kapitalizasyon faiz oranı	
Ar	=	Taşınmazın ekonomik ömrü sonundaki değeri	
TÇD	=	$\sum_{t=1}^{n} \frac{N}{(1+k)^t} + \frac{Ar}{(1+k)^n}$	Formülünden; n= ∞ (Sonsuz) olduğundan formüller matematiksel yolla yürütüldüğünden;
TÇD	=	$\frac{N}{k}$	Formülleri elde edilir.
TÇDM	=	$\frac{TÇD}{1000}$	

Ayrıca toprak gibi sürekli gelir sağlayan iktisadi değerler için hâsıla değeri (kapitalizasyon) yönteminin kullanılacağı belirtilmektedir. Toprağın sağladığı yıllık ortalama net hâsılası faiz geliri olarak kabul edilir. Faiz gelirini sağlayan toprak sermayesinin değeri hesaplanır. Arazinin çıplak değerinin hesabında kullanılan 2. Formül Çizelge 6.5'de verilmiştir. Ek-4'de örnek bir hesaplama bulunmaktadır.

Çizelge 6.5. Arazinin çıplak değerinin hesabında kullanılan 2. formül.

2. FORMÜL		
D	=	Taşınmazın değeri (tl/da)
Nh	=	Net gelir (tl/da)
f	=	Kapitalizasyon faiz oranı (%)
D	**=**	$\mathbf{\frac{Nh}{f} \times 100}$

Kapitalizasyon faiz oranını belirlemede aşağıdaki hususları dikkate alarak değerlendirme yapılmıştır.

- Taşınmazın değerlemesine esas alınan tarihte bölgede yapılan gerçek arazi satış fiyatlarını,

- Emniyet, devamlılık bakımından arazi yatırımları vb. yatırımların faiz hadleri ortalamasını,
- Devlet ve şirket tahvillerinin faiz oranları, T.C. Ziraat Bankasının çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul edilmiş olduğu ipotek faiz oranını,
- Ülkemizde bazı dönemlerde artış gösteren enflasyon nedeniyle para değerinde meydana gelen büyük düşüşlerle, taşınmaz fiyatlarındaki hızlı yükselişlerin olması ve özellikle taşınmazların en büyük güvence olarak görülmesini,
- Arazilerin bulunduğu bölgeden otoyol projesinin geçtiğinin bilinmesi,
- Özellikle küçük işletme sahibi olanlarda mevcut olan toprak sevgisi ve bölgenin gelişmişlik durumunu,
- İnsanların toprağa bağlılığı, arazi azlığı, temel geçim kaynağının yörede tarım ağırlıklı olması, aile işgücünün değerlendirilmesi, riskli bir yatırım olmaması, ulaşım imkânı, tarımsal arazilerin toprak yapıları, arazinin mevkii, sulu-kıraç durumu, bitki örtüsü, arazinin genişliği, arazi içi yol durumu, arazilerin Nevşehir
- Aksaray ana yola mesafesi ve Aksaray İline uzaklığı vb. olgular göz önünde bulundurularak taşınmazın yer aldığı bölgede kapitalizasyon faiz oranları hesaplanmıştır.

Taşınmazın mevcut şekliyle kullanılması durumunda getireceği net gelir hesabında yer alan ürünlere ilişkin fiyatlara yönelik bilgiler toplanmıştır. Fiyatların belirlenmesinde projenin yapıldığı tarihdeki Toprak Mahsulleri Ofisi Aksaray Şube Müdürlüğü, Aksaray Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Aksaray Ticaret Borsası kayıtlarından yararlanılmıştır. Ayrıca piyasa araştırması sonucu elde edilen veriler ve Türkiye İstatistik Kurumunun bilgilerindende faydalanılmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca tarımsal arazilerin mevcut şekliyle kullanılması durumunda getireceği net gelir hesabından hareketle proje yapım tarihi itibariyle ürün satış ve girdi fiyatları, verimleri vb. hususlar esas alınarak proje kapsamındaki köylerin genel bazlı rayiç fiyat tabloları hazırlanmıştır.

Ayrıca 2017 yılına ilişkin bölgede ekimi yapılan buğday-arpa bitkilerine yönelik araştırmalara göre, ekim nöbeti için yapılması gereken, toprak işleme, tohum yatağı hazırlama, tohum ve ekim, gübre ve gübreleme, ilaç ve ilaçlama, hasat-harman-nakliye vb. giderleri belirlenmiştir. Üretim masrafları ve tespit edilen giderler ile elde

edilen verim ve 2017 yılı ürün fiyatlarıyla, elde edilebilecek üretim değeri, üretim gideri ve net gelirleri hesaplanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre köylerdeki arazilerin m^2 rayiç birim fiyatları Ek-6'da belirlenerek verilmiştir.

6.3 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Uygulaması Kapsamındaki Köylerde Mühendislik ve İnşaat İş Kalemleri Hakkında Genel Bilgiler

AT ve TİGH projesi uygulaması kapsamında, yapılan işler, mühendislik ve inşaat kalemleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Mühendislik iş kalemlerinde, fotogrametrik harita ve üretimi, hâlihazır harita yapımı, toprak etütlerinin yapımı ve AT işlemleri yer almaktadır. İnşaat iş kaleminde ise tarla içi yol yapımı işlemleri yer almaktadır. Ek–2'de projenin ihale iş kalemleri ve iş kalemlerinin birim fiyatlarını gösteren teklif cetveli verilmiştir. Mühendislik kalemlerinin hesabında, yapılan bütün mühendislik kalemine ilişkin işlerin gideri toplanıp, projenin uygulamasıyla yeni oluşan toplam parsel alanına bölünerek, hektar bazlı hesaplama yapılmıştır.

İnşaat kalemlerinin hesabı, yapılan bütün inşaat kalemine ilişkin işlerin gideri toplanıp, projede yapılan toplam yolun uzunluğuna bölünerek, metre tül bazlı hesaplama yapılmıştır. Otoyol güzergâhında bulunan 11 köyde yapılan AT ve TİGH projesi kapsamında, uygulamaya giren toplam parsel sayısı 17,102 olup toplam proje alanı ise 20,492.56 hektar (ha)'dır. AT ve TİGH uygulama öncesi parsel işletme (arazi sahibi) sayısı 6,318 ve ortalama parsel büyüklüğü 13.77 dekar (da)'dır. Mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ve mera vasıflı parsel sayısı 1,706'dır.

AT ve TİGH projesi uygulaması kapsamında, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinde bulunan faaliyetler gerçekleştirilmiştir.

Harita mühendislik kaleminde, uygulama sonrası yeni oluşan parsel alanları 20,004.36 ha olup, yeni parsel sayısı ise 11,992'dir. Proje kapsamındaki 11 köyün ortalama toplulaştırma oranı % 30.89'dur. Tarla içi yol vb. ortak kullanım alanlarına yönelik ortalama OTKPO = 2.41'dir. Yeni parsellerin ortalama büyüklüğü 19.50 da'dır. Mülkiyeti maliye hazinesi ait taşınmazlar ve mera vasıflı taşınmazların sayısı 536'dir (Çizelge 6.8).

Harita mühendislik kalemlerinde, yapılan parselasyon işleminin maliyeti, hektar başına birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.68 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan

sözleşmenin 2018 yılına uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı % 21.88 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim maliyeti 222.77 tl/ha olmaktadır. (Çizelge 6.6)

Çizelge 6.6. At projesiyle yeni oluşan parsellerin planlamasına yönelik birim fiyat hesabı.

At projesiyle yeni oluşan parsellerin planlamasına yönelik birim fiyat hesabı.				
İşin tanımı	**Birimi**	**Teklif birim fiyat**	**Yapılan miktar**	**Tutar**
Toprak etüdlerının yapılarak toprak sınıflaması haritalarının oluşturulması	HA	35.83	20,854.36	747,211.72
Sosyal yapı etüt raporu	AD	9,800.00	11.00	107,800.00
Tapu kayıtlarının çıkarılması tapuya şerh verme, bilgisayar ortamına aktarılması	AD	20.00	17,837.00	356,740.00
Kadastro paftalarının temini (şeffaf kopya)	AD	20.00	15.00	300.00
Proje sahasındaki paftaların tarayıcı ile taranarak bilgisayar ortamına aktarılması	M2	20.00	144.00	2,880.00
Kadastro parsellerinin sayısallaştırılarak alan kontrolünün yapılması ve otomasyonla çizilmesi	AD	5.00	17,837.00	89,185.00
Parsel değer sayısının hesabı	AD	0.10	17,102.00	1,710.20
1/5000 ölçekli fotogrametrik harita üretimi (vektör ve ortofoto köy sınırları içi)	HA	44.00	23,264.00	1,023,616.00
Klasik yöntemlerle yapılmış haritaların birleştirilerek eski mülkiyet haritasının hazırlanması	HA	0.50	20,854.36	10,427.18
Önceden hiç planı yapılmamış sahanın blok planlamasının yapılması	AD	120.00	784.00	94,080.00
At projelerinde arazi etüd ve işletme mülakatlarının yapılması	AD	20.00	6,123.00	122,460.00
Mülakatların değerlendirilmesi ve parsel planlamasının yapılması	HA	37.58	20,004.36	751,763.85
Planlama sonucu oluşan parsellere ait listelerin tanzimi.parselasyon planlamasının bilgisayarda çizimi	AD	3.00	11,992.00	35,976.00
Blokların ve yeni parsellerin araziye aplikesi ve aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi	AD	4.00	47,968.00	191,872.00
At sınırındaki ifrazı yapılan parsellerin ayırma çapları ve beyannamelerinin hazırlanması	AD	1.00	23.00	23.00
Kamulaştırma irtifak haklarının yeni plana göre düzenlenmesi ve listelerinin hazırlanması	KM	100.01	29.00	2,900.29
Tapu kadastro kontrolu. Tapuya tescil çalışmaları ve tapu senetlerinin düzenlenmesi	AD	5.00	11,992.00	59,960.00
Yeni parselasyonda oluşturulan parsellerin arazi üzerinde aplikasyon sonrası yeni sahiplerine teslim edilmesi	AD	1.50	11,992.00	17,988.00
At projelerinde etüd, planlama uygulama ve tescil aşamalarında kullanılacak kırtasiye malzemesi	HA	1.94	20,004.36	38,808.46
Astrolon veya emsali (70*90cm)	AD	10.00	30.00	300.00
Ölçü hesap ve röper krokisi cildi (hesap aslı ve özeti)	AD	5.20	65.00	338.00
At projesinde toplam gider tutarı				**3,656,339.70**
At projesinde, yeni oluşan parsellerde 1 ha alanın planlaması birim fiyat (tl/ha)	**Toplam gider / parsel planlaması toplam alanı (20,004.36 ha) =**			**182.78**
At projesinde, yeni oluşan parsellerde 1 ha alanın planlaması birim fiyat (fiyat farkı % 21.88 dâhil) (tl/m)	**(Parsel planlaması birim fiyatı x fiyat farkı(% 21.88))+ parsel planlaması birim fiyatı =**			**222.77**

İnşaat kaleminde, 4 m platform genişliğinde yapılan yol miktarı 378,544.00 m'dir. 6 m platform genişliğinde yapılan yol miktarı ise 225,722.00 m'dir. (Çizelge 6.8)

İnşaat kalemlerinde, ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle ise 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılına uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı % 21.88 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m iken 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir. (Çizelge 6.7)

Çizelge 6.7. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi inşaat kalemlerinden, yol imalat yapımı metre tül (TL/M) birim fiyat hesabı.

Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH projesi yol imalat yapımı metre tül (tl/m) teklif birim fiyatı (stabilize taşıma momenti 21 km)							
İşin tanımı	1 km lik yolda 4 m lik yol metraj hesabı	1 km lik yolda 6 m lik yol metraj hesabı	Ölçü birimi	4 metre yollar için birim fiyat (TL)	6 metre yollar için birim fiyat (TL)	1 km lik yolda 4 m lik yol tutar hesabı	1 km lik yolda 6 m lik yol tutar hesabı
Tarla içi yol yapımı	1.00	1.00	KM	3,030.00	80.00	3,030.00	80.00
Stabilize malzeme temini	860.00	1,260.00	M^3	2.38	2.38	2,046.80	2,998.80
Stabilize malzemenin figüresi	860.00	1,260.00	M^3	1.07	1.07	920.20	1,348.20
Stabilize malzeme serilmesi, sıkıştırılması	860.00	1,260.00	M^3	1.72	1.72	1,479.20	2,167.20
Stabilize nakli	1,376.00	2,016.00	TON	4.44	4.44	6,109.44	8,951.04
1 km lik birim fiyat (tl/km)						13,585.64	15,545.24
Metre tül birim fiyat (tl/m)						13.59	15.55
Metre tül birim fiyat (fiyat farkı % 21.88 dâhil)(tl/m)						**16.56**	**18.95**

Otoyol güzergâhının 3.320,32 da olan toplam alanına yönelik gerekli taşınmaz edinimi AT ve TİGH işlemleri kapsamında, 2.988,66 dekarı 9 köyden tamamen, 409.76 da'lık kısmı ise Alayhan köyünden temin edilmiştir. Alayhan ve Süleyman Hüyüğü köylerinde otoyol güzergâhı için gerekli 331.66 da alana eş değer kamu arazisi bulunmadığı için arazi temin işlemi yapılamamıştır. Otoyol güzergâhı üzerinde, arazi temin işlemlerinden etkilenen parsel sayısı 638 olup, parsellerin alanı 7,570.98 dekardır. Parsellerin sahibi veya hissedarı olan kişi sayısı 1,599 kişidir. Otoyol yapımına yönelik arazilerin teminine ilişkin AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla oluşan parsellerin yeni alanı ve yapılan yolların uzunluğu hesap analizlerinde esas alınmıştır.

Çizelge 6.8. Aksaray Gülağaç 2. Kısım otoyol güzergâhındaki köylere ilişkin AT ve TİGH proje bilgileri.

Arazi Toplulaştırma Birimlerinde Mühendislik ve İnşaatta Yapılan İş Kalemleri Verileri														
		Arazi Toplulaştırma Birimleri												
Arazi Toplulaştırma İşlem Sonucu	Birimler	Alayhan Köyü	Pirli Köyü	Durhasanlı Köyü	Kümbet Köyü	Çatin Köyü	Ozancık Köyü	Babakonağı Köyü	Karakova Köyü	Süleyman Hüyüğü Köyü	Düğüz Köyü	Ovaören Köyü	Toplam
Toplam Kadastro Parsel Alanı	Ha	2,749.10	786.17	1,426.02	577.14	2,292.54	3,057.74	2,653.58	810.01	904.98	1,308.39	3,926.89	20,492.56
Toplam Yeni Oluşan Parsel Alanı	Ha	2,676.09	763.19	1,392.23	561.23	2,262.05	3,001.35	2,582.34	783.60	880.58	1,264.42	3,837.28	20,004.36
Toplam Dağıtılan Parsel Sayısı	Adet	2,036.00	853.00	1,302.00	246.00	2,239.00	2,562.00	2,548.00	303.00	849.00	1,159.00	3,005.00	17,102.00
Toplam Malik Sayısı	Adet	3,549.00	1,736.00	2,235.00	747.00	3,320.00	4,375.00	4,640.00	663.00	1,359.00	1,728.00	3,311.00	27,663.00
Toplam İşletme Sayısı	Adet	569.00	384.00	545.00	249.00	948.00	1,348.00	636.00	131.00	184.00	313.00	1,011.00	6,318.00
Ortalama Parsel Alanı (Eski)	Da	13.52	9.22	10.95	23.46	10.24	11.93	10.41	26.73	10.66	11.29	13.07	13.77
OTKPO	%	2.14	2.67	2.23	2.94	1.02	1.86	2.54	3.02	2.59	3.43	2.06	2.41
Toplulaştırma Oranı	%	27.88	36.23	26.27	14.23	32.74	21.78	40.42	31.35	37.81	55.91	15.14	30.89
Parsel Sayısı (Eski)	Adet	2,036.00	853.00	1,302.00	246.00	2,239.00	2,562.00	2,548.00	303.00	849.00	1,159.00	3,005.00	17,102.00
Parsel Sayısı (Yeni)	Adet	1,452.00	544.00	960.00	211.00	1,506.00	2,004.00	1,518.00	208.00	528.00	511.00	2,550.00	11,992.00
Ortalama Parsel Büyüklüğü (Eski)	Da	13.52	9.22	10.95	23.46	10.24	11.93	10.41	26.73	10.66	11.29	13.07	13.77
Ortalama Parsel Büyüklüğü (Yeni)	Da	18.24	14.03	14.50	26.60	15.02	14.98	17.01	37.67	16.68	24.74	15.05	19.50
Ortalama İşletme Büyüklüğü (Eski)	Da	48.31	20.47	26.17	23.18	24.18	22.68	41.72	61.83	49.18	41.80	38.84	36.21
Ortalama İşletme Büyüklüğü (Yeni)	Da	47.03	19.87	25.55	22.54	23.86	22.27	40.60	59.82	47.86	40.40	37.96	35.25
Maliye Hazinesi ve Mera Sayısı (Eski)	Adet	226.00	20.00	57.00	25.00	362.00	259.00	289.00	23.00	57.00	273.00	115.00	1,706.00
Maliye Hazinesi ve Mera Sayısı (Yeni)	Adet	71.00	24.00	23.00	17.00	67.00	109.00	39.00	28.00	29.00	49.00	80.00	536.00
Güzergah Üzerinde Etkilenen Malik Sayısı	Adet	256.00	32.00	195.00	72.00	154.00	170.00	207.00	51.00	37.00	196.00	229.00	1,599.00
Güzergah Üzerinde Etkilenen Malik Parsel Sayısı	Adet	84.00	10.00	65.00	29.00	42.00	49.00	123.00	20.00	24.00	117.00	75.00	638.00
Güzergah Üzerinde Etkilenen Malik Parsel Alanı	Da	948.71	313.26	1,073.96	229.55	663.39	310.21	774.95	254.19	343.62	1,424.14	1,235.00	7,570.98
Güzergah Üzerine Gelen Maliye Parsel Sayısı (Eski)	Adet	74.00	11.00	29.00	14.00	32.00	39.00	63.00	30.00	57.00	24.00	63.00	436.00
Otoyol Güzergahı Maliye Hazinesi Alanı	Da	409.76	65.22	297.79	210.87	186.13	284.64	531.36	234.04	0.00	469.70	299.13	2,988.66
Otoyol Güzergahı Uzunluğu	M	5,100.00	820.00	3,170.00	2,700.00	2,318.00	3,400.00	6,000.00	2,630.00	1,625.00	5,200.00	4,500.00	37,463.00
Projede Yapılan 4 Metre Paltform Genişliğinde Yol Miktarı	M	48,589.00	27,214.00	33,447.00	3,274.00	63,273.00	50,575.00	36,875.00	5,810.00	18,611.00	16,267.00	74,609.00	378,544.00
Projede Yapılan 6 Metre Paltform Genişliğinde Yol Miktarı	M	17,646.00	3,684.00	9,622.00	7,825.00	10,443.00	54,343.00	43,309.00	13,400.00	9,122.00	18,139.00	38,189.00	225,722.00

6.4 Kamu Yatırımlarına Yönelik Taşınmaz Ediniminin Arazi Toplulaştırma Çalışmalarıyla Sağlanması ile Kamulaştırma arasındaki Maliyet Analizleri

Bu bölümde; Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi kapsamında, uygulama yapılan köylere ilişkin bilgiler verilmiştir.

Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi kapsamında uygulama yapılan 24 birimin, otoyol güzergâhında bulunan 11 köye ilişkin bilgiler ve analizler yapılmıştır. Bununla birlikte; otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ile kamulaştırma yöntemleri çalışmalarının olumlu ve olumsuz yönleri ele alınmıştır.

AT ve TİGH projesi çalışmaları ilk olarak büro çalışmaları ile başlamıştır. Köylere yönelik sosyal etüd raporu hazırlamaya yönelik gerekli olan temel bilgiler toplanmıştır. Sosyal etüt raporunda bulunması gerekli diğer bilgileri toplamak ve AT ve TİGH projesi hakkında taşınmaz sahiplerini bilgilendirmek amacıyla köylerde ilk toplantılar yapılmıştır.

Proje Köylerinde, arazi sahipleriyle yapılan ilk bilgilendirme toplantılarında, arazi maliklerinin AT ve TİGH projesi konusunda yeterli bilgileri olmadığından dolayı, çoğunluğu kamulaştırmaya yönelik AT ve TİGH projesinin uygulanmasına karşı olumsuz görüşleri bulunmaktaydı. Ataerkil bir yapıya sahip olan köylerde yaşayan halkın yıllardır kullandığı arazilerini AT ve TİGH projesi ile birleştirilerek, düzgün şekilli araziler oluşturma, ulaşım ağına kavuşturma, verimlilik, gelecekteki ürün çeşitliliğinin artması vb. pozitif kazançlara karşın töre ve gelenekler, atadan kalma mirasa sıkı bağlılık duygusal etmenler baskın gelmekteydi. AT ve TİGH hakkında bazı köylerde en az üç olmak üzere defalarca bilgilendirme toplantısı yapılarak projenin sağlayacağı katkılar anlatılarak olumsuz görüşler yarıya kadar düşürülmüştür.

Projeyi uygulayan kuruluş olan TRGM tarafından kamulaştırma maliyetinden, Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereğince, proje köyleri AT alanı ilan edilmiş ve isteğe bağlı toplulaştırma yapılabilmesi için gerekli çalışmalar yapılmıştır. Ancak köylerde, arazi sahiplerine imzalatılmak üzere düzenlenen muvafakatnameler de çifte ekseriyetin toplulaştırmanın yapılacağı proje alanındaki arazinin yarısından fazlasına malik bulunan ve sayıca maliklerin üçte ikisini (2/3)

teşkil eden arazi sahibi çiftçilerin muvafakatı ile isteğe bağlı toplulaştırma yapılır) sağlanamadığı görülmüştür. İsteğe bağlı AT çalışmalarında gerekli olan kriterler sağlanamamadığından, AT ve TİGH projesi sınırları içinde kalan alanlar kamulaştırma maliyetinden, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 6. maddesi ve ait Uygulama Yönetmeliği'nin 22. maddesi gereğince, TRGM'nin makam oluru ile Zorunlu AT Alanı olarak tespit edilmiştir.

TRGM'nin makam oluru ile zorunlu AT Alanı uygulama kapsamına alındıktan sonra köylerde tekrardan toplantılar yapıldı. Taşınmaz sahiplerine AT ve TİGH projesi ve otoyol güzergâhı konusunda bilgiler verildi. Köylerde arazi sahibi olan halk ilk zamanlar güzergâhın kamulaştırılmasını, geriye kalan kısımlarında AT yapılmasını istemişlerdir. Arazi sahiplerine ise kamulaştırmanın kendileri açısından olumsuz olacağı, ekilebilecek arazilerin tamamen kaybedeceklerini ve alacakları kamulaştırma bedellerinin belli bir zaman sonra biteceği anlatılmıştır. Ayrıca AT ve TİGH projesinin olumlu etkileri, yapılacak çalışmalar ve işlemler hakkında bilgilendirme yapıldı.

Arazi sahipleriyle, mülakat işlemleri başlatıldı. Otoyol güzergâhı üzerinde taşınmazı bulunan arazi sahiplerine, köyün AT proje sınırları içerisinde, tarım arazisi olarak kullanılabilecek mülkiyeti maliye hazinesine ait parsellerle trampa yapılmasına yönelik teklifte bulunuldu. Önerilen bu taşınmazları kabul etmeyip, parsellerinin otoyol kenarında kalmasını isteyen taşınmaz sahipleri belirlenerek, I. Askı için parselasyon planlama çalışmalarına başlanıldı.

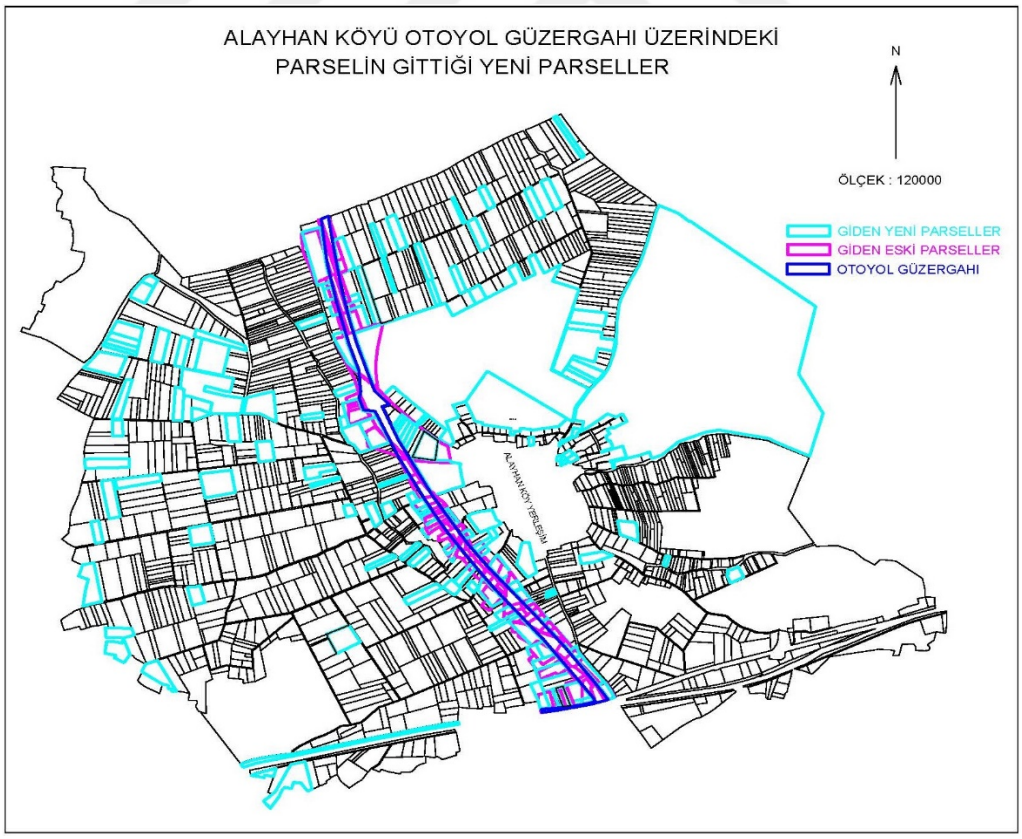
Tüm askı çalışmaları tamamlanarak, taşınmaz sahiplerine kesin parselasyon planlarına esas, yeni yerlerin arazide gösterimi ve yer teslimi yapıldı. Teslim işlemleri sonrası, tescile esas parselasyon planları ve gerekli mülkiyet listeleri hazırlanarak Kadastro Müdürlüklerinde teknik kontrolleri yaptırılmıştır. Teknik kontrollerden sonra Tapu Müdürlüklerinde tescil işlemleri sağlanmıştır.

AT ve TİGH projesi çalışmaları büro çalışmaları ile başlamış, arazi ve çiftçiler bazında yapılan çalışmalarla şekillenmiş, Kadastro Müdürlüklerinde kontrolleri yapılarak, Tapu Müdürlüklerinde tescilleri yapılmasıyla bitirilmiştir.

6.4.1 Alayhan köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

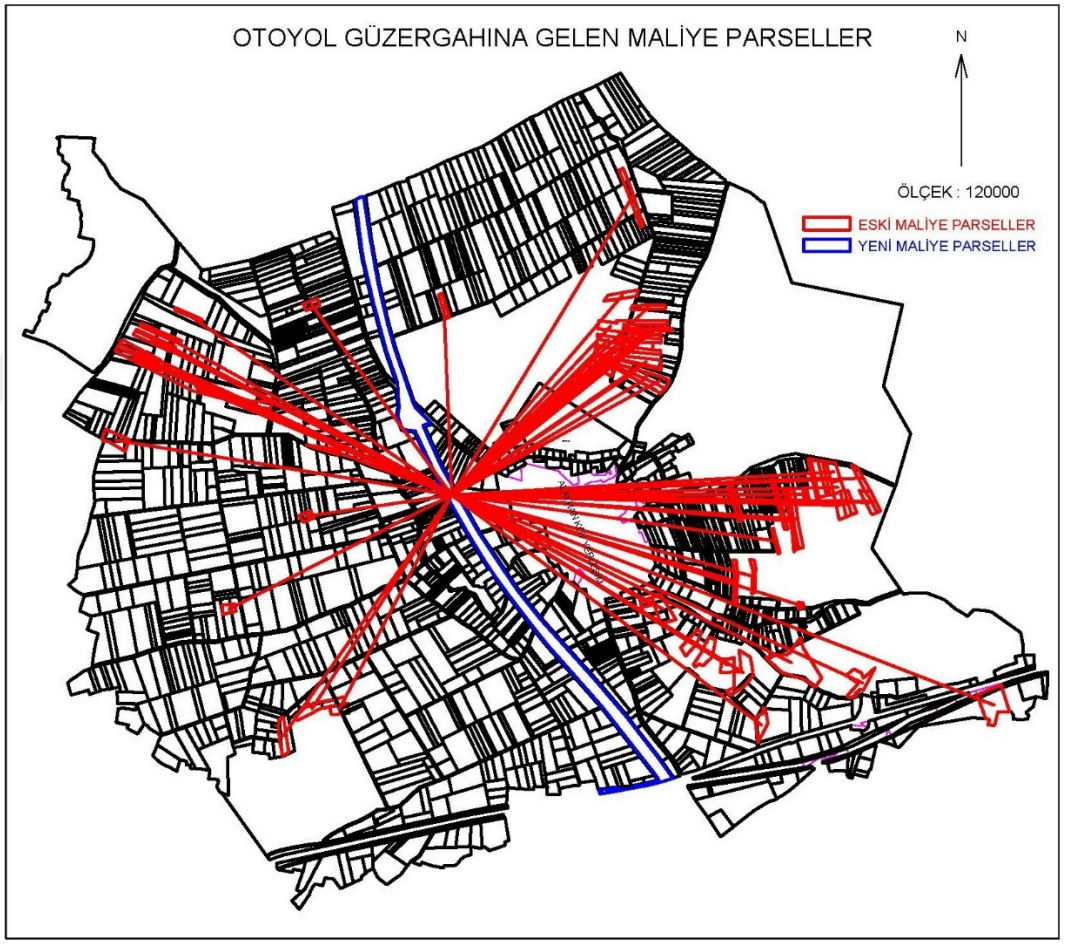
Alayhan köyü, Aksaray ili Merkez ilçeye bağlı olup, il merkezine 35 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda da büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 5100 m uzunluğundaki bölümünün, Alayhan köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 722.63 da olmasına rağmen arta kalan alanların kullanılmayacak olmasından dolayı, 84 parsel, 948.71 da alan, 256 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait toplam alanı 409.76 da olan 74 parsel güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır (Şekil 6.3). Otoyol için gerekli geriye kalan 208.14 da araziye karşılık kamu arazisi olmadığından kamulaştırılmasına karar verilmiştir.



Şekil 6.3. Alayhan köyü otoyol güzergâhı üzerindeki parsellerin yeni yerleri.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 409,764.16 m^2 alanı bulunan 101 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. 208,138.91 m^2 alan için ise kamulaştırma yapılması gereği duyuldu. Alayhan köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.4'de gösterilmiştir.



Şekil 6.4. Alayhan köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.2 Alayhan köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Alayhan köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 2034 parsel, 2,749.11 ha parsel alanı, 569 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 1452 parsel, 2,676.09 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013

yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı % 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır. Alayhan köyünün AT uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 2,676.09 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 2676.09 ha x 222.77 tl 596,152.57 tl'dir.

Alayhan köyünde, TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 48,589.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 17,646.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır.

İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı haziran ayına uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir. Alayhan köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 66,235.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 48,589.00x16.56+17,646.00 x18.95 = 1,139,025.54 tl'dir.

Alayhan köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 596,152.57+1,139,025.54 =1,735,178.11 tl'dir (Çizelge 6.9).

Çizelge 6.9. Alayhan köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Alayhan köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	**Yapım birim fiyatı**	**Alayhan köyü**
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	2,676.09
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**596,152.57**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	48,589.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**804,633.84**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	17,646.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**334,391.70**
Genel toplam (TL)		**1,735,178.11**

Alayhan köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 722,632.75 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 514,493.84 m^2'lik kısmı kamulaştırma yerine, AT

ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak sağlanmıştır. 208,138.91 m^2 alana yönelik mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığından dolayı kamulaştırma yapılması için proje dışına bırakılmıştır.

Alayhan köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 9 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 5 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 8.12 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Alayhan köyünde, otoyol yapımına gerekli 722,632.75 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 8.12 tl/m^2'den hesaplandığında, kamulaştırma bedeli 722,632.75 x 8.12 = 5,867,777.89 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 514,493.84 m^2'lik alanın taşınmaz edinimi sağlamış olduğundan dolayı, 514,493.84 x 8.12 = 4,177,689.94 tl'lik kamulaştırma bedelinin ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 72,263.27 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 51,449.38 tl ücretin kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek tutar, 5,867,777.89 + 72,263.27= 5,940,041.16 tl olmaktadır (Çizelge 6.10). Bu bedelin 4,177,689.94 + 51,449.38 = 4,229,139.32 tl'lik bölümü AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Alayhan Köyünde mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığından dolayı yapılması gerekli kamulaştırma bedeli 5,940,041.16-4,229,139.32=1,710,901.84 tl'ye düşürülmüştür. Böylelikle tasarruf sağlanan 4,229,139.32 tl'lik miktar, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.10. Alayhan köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Alayhan köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	8.12	8.12
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.10
Alayhan köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	514,493.84	208,138.91
Alayhan köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	**4,177,689.94**	**1,690,087.95**
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	**51,449.38**	**20,813.89**
Alayhan köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	**4,229,139.32**	**1,710,901.84**
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**5,940,041.16**	

Alayhan köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %71,19'u, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmasıyla kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Alayhan köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanamamıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 4,229,139.32 – 1,735,178.11+ 1,710,901.84 = 783,059.37 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.11).

Çizelge 6.11. Alayhan köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

Alayhan köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Alayhan köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	4,229,139.32
Alayhan köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	1,710,901.84
Alayhan köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	1,735,178.11
Alayhan köyünde, taşınmaz edininiminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**783,059.37**

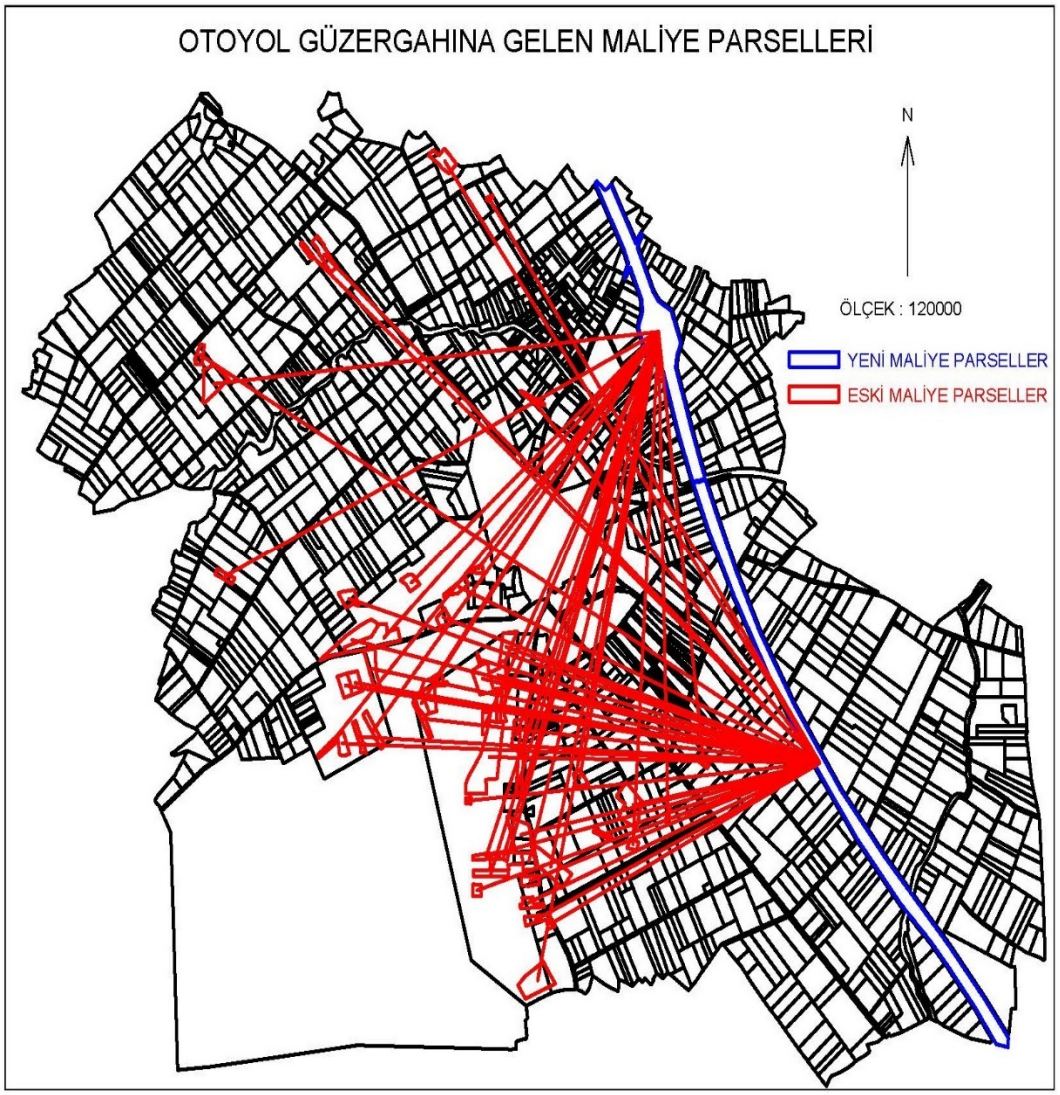
Alayhan köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (4,229,139.32 tl), Alayhan köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (1,735,178.11 tl) ve Alayhan köyünde yeterli miktarda mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz bulunmadığı için eksik kalan 208,138.91 m^2 alanın bedeli (1,710,901.84 tl) karşılanmış olup, 783,059.37 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Alayhan köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

6.4.3 Babakonağı köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Babakonağı köyü, Aksaray ili Merkez ilçeye bağlı olup, il merkezine 42 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 6000 m uzunluğundaki bölümünün, Babakonağı köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 649.59 da olmasından dolayı, 123 parsel, 774.95 da alan, 207 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 63 parsel ve 649.59 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 101 ada 1 parsel ve 124 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Babakonağı köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.5'de gösterilmiştir.



Şekil 6.5. Babakonağı köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.4 Babakonağı köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Babakonağı köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 2,548 parsel, 2,653.58 ha parsel alanı, 636 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 1,518 parsel, 2,582.34 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır. Babakonağı köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 2,582.34 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 2,582.34 ha x 222.77 tl = 575,267.88 tl'dir.

Babakonağı köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 36,875.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 43,309.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır. İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir. Babakonağı köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 80,184.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 36,875.00 x16.56+43,309.00 x18.95 = 1,431,355.55 tl'dir.

Babakonağı köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 575,267.88 +1,431,355.55= 2,006,623.43 tl'dir (Çizelge 6.12).

Çizelge 6.12. Babakonağı köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Babakonağı köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş Kalemi	Yapım Birim Fiyatı (TL)	Babakonağı Köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	2,582.34
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**575,267.88**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	36,875.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**610,650.00**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	43,309.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**820,705.55**
Genel toplam (TL)		**2,006,623.43**

Babakonağı köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 649,586.37 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 649,586.37 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Babakonağı köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 7 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 5 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.91 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Babakonağı köyünde, otoyol yapımına gerekli 649,586.37 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.91 tl/m^2 den hesaplandığında, Babakonağı köyünde kamulaştırma bedeli 649,586.37 x 7.91 = 5,138,228.19 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 649,586.37 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 649,586.37 x 7.91 = 5,138,228.19 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 64,958.64 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 64,958.64 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 5,138,228.19 + 64,958.64 = 5,203,186.82 tl olmaktadır (Çizelge 6.13). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 5,203,186.82 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.13. Babakonağı köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Babakonağı köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.91	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Babakonağı köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	649,586.37	0.00
Babakonağı köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	5,138,228.19	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	64,958.64	0.00
Babakonağı köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	5,203,186.82	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**5,203,186.82**	

Babakonağı köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Babakonağı köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi

uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 5,203,186.82– 2,006,623.43 = 3,196,563.39 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.25). Babakonağı köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (5,203,186.82 tl), Babakonağı köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (2,006,623.43 tl) karşılanmış olup, 3,196,563.39 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Babakonağı köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.14. Babakonağı köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edinimininin maliyet yönünden karşılaştırılması.

Babakonağı köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edinimininin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Babakonağı köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	5,203,186.82
Babakonağı köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Babakonağı köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	2,006,623.43
Babakonağı köyünde, taşınmaz edinimininkamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**3,196,563.39**

6.4.5 Çatin köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Çatin köyü, Aksaray ili Ortaköy ilçesine bağlı olup, il merkezine 43 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 2318 m uzunluğundaki bölümünün, Çatin köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 236.89 da olmasından dolayı, 42 parsel, 663.39 da alan, 154 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 32 parsel ve 236.89 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 166 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Çatin köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.6'de gösterilmiştir.



Şekil 6.6. Çatin köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.6 Çatin köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Çatin köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 2,239 parsel, 2,292.54 ha parsel alanı, 948 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 1,506 parsel, 2.262.05 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır.

Çatin köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 2.262.05 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 2.262.05 ha x 222.77 tl = 503,916.88 tl'dir.

Çatin köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 63,273.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 10,443.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır.

İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir.

2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir.

Çatin köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 73,716.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 63,273.00x16.56+ 10,443.00x18.95 = 1,245,695.73 tl'dir. Çatin köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat

hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 503,916.88 +1,245,695.73) 1,749,612.61 tl'dir (Çizelge 6.15).

Çizelge 6.15. Çatin köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Çatin köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım birim fiyatı (TL)	Çatin köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	2,262.05
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**503,916.88**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	63,273.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**1,047,800.88**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	10,443.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**197,894.85**
Genel toplam (TL)		**1,749,612.61**

Çatin köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 236,893.16 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 236,893.16 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Çatin köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 7 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 5 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.91 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Çatin köyünde, otoyol yapımına gerekli 236,893.16 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.91 tl/m^2 den hesaplandığında, Çatin köyünde kamulaştırma bedeli 236,893.16x7.91 = 1,873,824.90 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin

uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 236,893.16 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 236,893.16x7.91 = 1,873,824.90 tl lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir. Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 23,689.32 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 23,689.32 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir. Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 1,873,824.90+ 23,689.32 = 1,897,514.21 tl olmaktadır (Çizelge 6.27). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 1,897,514.21 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.16. Çatin köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Çatin köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.91	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Çatin köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	236,893.16	0.00
Çatin köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	1,873,824.90	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	23,689.32	0.00
Çatin köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	1,897,514.21	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**1,897,514.21**	

Çatin köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Çatin köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 1,897,514.21– 1,749,612.61 = 147,901.60tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.28). Çatin köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (1,897,514.21 tl), Çatin köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (1,749,612.61tl) karşılanmış olup, 147,901.60 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Çatin köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.17. Çatin köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edinimin maliyet yönünden karşılaştırılması.

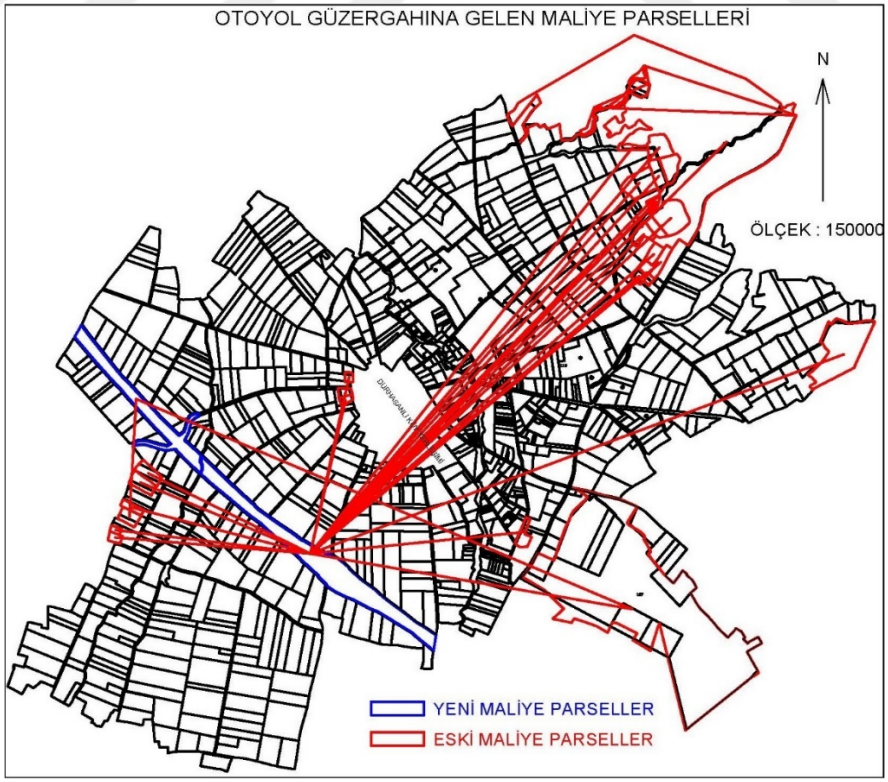
Çatin köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edinimin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Çatin köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	1,897,514.21
Çatin köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Çatin köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	1,749,612.61
Çatin köyünde, taşınmaz edinimin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**147,901.60**

6.4.7 Durhasanlı köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Durhasanlı köyü, Aksaray ili Ortaköy İlçesine bağlı olup, il merkezine 53 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 3170 m uzunluğundaki bölümünün, Durhasanlı köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 348.15 da olmasından dolayı, 65 parsel, 1073.96 da alan, 195 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 29 parsel ve 348.15 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 159 ada 1 parsel ve 160 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Durhasanlı köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.7'de gösterilmiştir.



Şekil 6.7. Durhasanlı köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.8 Durhasanlı köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Durhasanlı köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 1,302 parsel, 1,426.06 ha parsel alanı, 545 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 960 parsel, 1,392.23 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır.

Durhasanlı köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 1392.23 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 1392.23 ha x 222.77 tl = 310,147.08 tl'dir.

Durhasanlı köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 36,875.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 43,309.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır. İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir. Durhasanlı köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 43,069.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 33,447.00 x16.56+9,622.00 x18.95 = 736,219.22 tl'dir.

Durhasanlı köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 310,147.08 + 736,219.22 = 1,046,366.30 tl'dir (Çizelge 6.18). Durhasanlı köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 348,155.40 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik

kamulaştırılması gereken alanının 348,155.40 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Çizelge 6.18. Durhasanlı köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Durhasanlı köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım birim fiyatı (TL)	Durhasanlı köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	1,392.23
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**310,147.08**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	33,447.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**553,882.32**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	9,622.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**182,336.90**
Genel toplam (TL)		**1,046,366.30**

Durhasanlı köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 7 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 4 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.71 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Durhasanlı köyünde, otoyol yapımına gerekli 348,155.40 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.71 tl/m^2 den hesaplandığında, Durhasanlı köyünde kamulaştırma bedeli 348,155.40 x 7.71 = 2,684,278.13 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 348,155.40 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 348,155.40 x 7.71 = 2,684,278.13 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 34,815.54 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 34,815.54 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 2,684,278.13 + 34,815.54 = 2,719,093.67 tl olmaktadır (Çizelge 6.19). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 2,719,093.67 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.19. Durhasanlı köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Durhasanlı köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.71	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Durhasanlı köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	348,155.40	0.00
Durhasanlı köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	2,684,278.13	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	34,815.54	0.00
Durhasanlı köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	2,719,093.67	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**2,719,093.67**	

Durhasanlı köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Durhasanlı köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 2,719,093.67– 1,046,366.30 = 3,196,563.39 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.20). Durhasanlı köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (2,719,093.67 tl), Durhasanlı köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (1,046,366.30 tl) karşılanmış olup 1,672,727.38 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Durhasanlı köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.20. Durhasanlı köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

Durhasanlı köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Durhasanlı köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	2,719,093.67
Durhasanlı köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Durhasanlı köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	1,046,366.30
Durhasanlı köyünde, taşınmaz ediniminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**1,672,727.38**

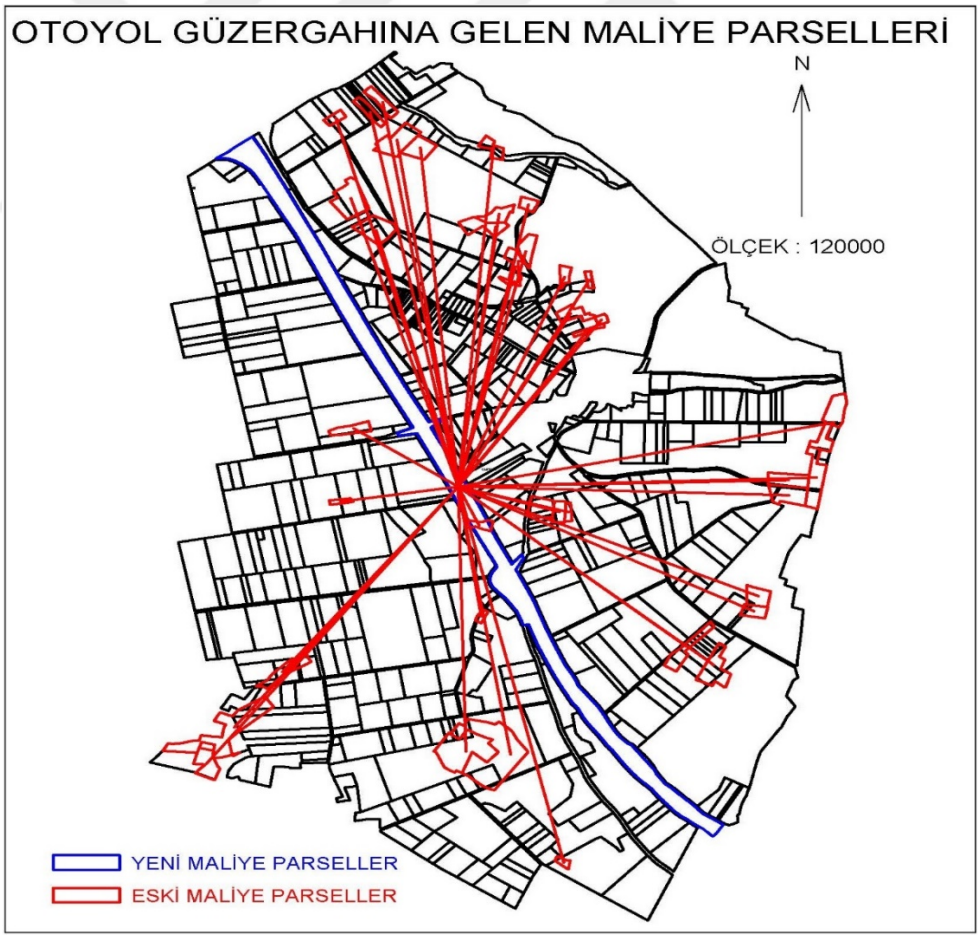
6.4.9 Osmanlı (Düğüz) köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Osmanlı (Düğüz) köyü, Aksaray ili Gülağaç İlçesine bağlı olup, il merkezine 39 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım

arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 5,200.00 m uzunluğundaki bölümünün, Osmanlı (Düğüz) köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 565.17 da olmasından dolayı, 117 parsel, 1,424.14 da alan, 196 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 24 parsel ve 565.17 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 101 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Düğüz köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.8'de gösterilmiştir.



Şekil 6.8. Düğüz köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.10 Osmanlı (Düğüz) köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Osmanlı (Düğüz) köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 1,159 parsel, 1,308.39 ha parsel alanı, 313 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 511 parsel, 1,264.42 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır. Osmanlı (Düğüz) köyünün AT VE TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 1,264.42 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 1,264.42 ha x 222.77 tl = 281,674.84 tl'dir.

Osmanlı (Düğüz) köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 16,267.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 18,139.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır. İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir. Osmanlı (Düğüz) köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 34,406.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 16,267.00 x16.56+18,139.00 x18.95 = 613,115.57 tl'dir.

Osmanlı (Düğüz) köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 281,674.84 + 613,115.57 = 894,790.41 tl'dir (Çizelge 6.21).

Çizelge 6.21. Osmanlı (Düğüz) köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Osmanlı (Düğüz) köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	**Yapım birim fiyatı (TL)**	**Osmanlı (düğüz) köyü**
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	1,264.42
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**281,674.84**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	16,267.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**269,381.52**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	18,139.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**343,734.05**
Genel toplam (TL)		**894,790.41**

Osmanlı (Düğüz) köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 565,170.41 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 565,170.41 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Osmanlı (Düğüz) köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 7 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 3 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.71 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Osmanlı (Düğüz) köyünde, otoyol yapımına gerekli 565,170.41 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.71 tl/m^2 den hesaplandığında, Osmanlı (Düğüz) köyünde kamulaştırma bedeli 565,170.41 x 7.71 = 4,357,463.86 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 565,170.41 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 565,170.41 x 7.71 = 4,357,463.86 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir. Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10

tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 56,517.04 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 56,517.04 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 4,357,463.86 + 56,517.04 = 4,413,980.90 tl olmaktadır (Çizelge 6.22). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 4,413,980.90 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.22. Düğüz köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Osmanlı (düğüz) köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.71	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Osmanlı (Düğüz) köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	565,170.41	0.00
Osmanlı (Düğüz) köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	4,357,463.86	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	56,517.04	0.00
Osmanlı (Düğüz) köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	4,413,980.90	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**4,413,980.90**	

Osmanlı (Düğüz) köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Osmanlı (Düğüz) köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 4,413,980.90 – 894,790.41 = 3,519,190.49 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir

(Çizelge 6.23). Osmanlı (Düğüz) köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (4,413,980.90 tl), Osmanlı (Düğüz) köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (894,790.41 tl) karşılanmış olup 3,519,190.49 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Osmanlı (Düğüz) köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.23. Osmanlı (Düğüz) köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

Osmanlı (Düğüz) köyündey apılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Osmanlı (Düğüz) köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	4,413,980.90
Osmanlı (Düğüz) köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Osmanlı (Düğüz) köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	894,790.41
Osmanlı (Düğüz) köyünde, taşınmaz ediniminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**3,519,190.49**

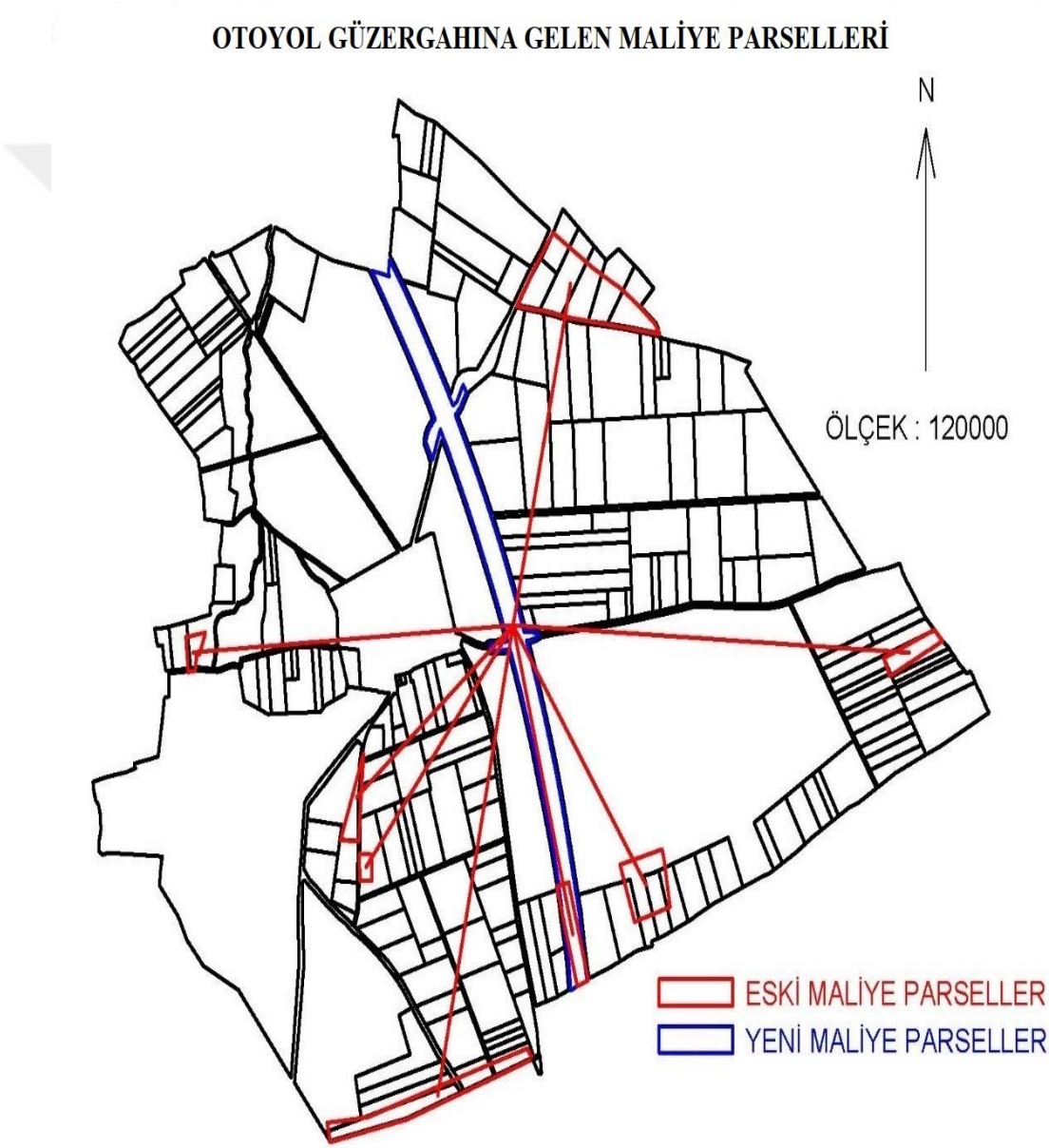
6.4.11 Karakova köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Karakova köyü, Aksaray ilinin Merkez İlçesine bağlı olup, il merkezine 40 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 2,630.00 m uzunluğundaki bölümünün, Karakova köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 289.39 da olmasından dolayı,

20 parsel, 289.39 da alan, 51 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 30 parsel ve 289.39 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 121 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Karakova köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.9'de gösterilmiştir.



Şekil 6.9. Karakova köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.12 Karakova köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Karakova köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 303 parsel, 810.01 ha parsel alanı, 131 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 208 parsel, 783.60 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır.

Karakova köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 783.60 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 783.60 ha x 222.77 tl = 174,562.57 tl'dir.

Karakova köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 5,810.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 13,400.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır.

İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir.

2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir.

Karakova köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 19,210.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 5,810.00 x16.56+13,400.00x18.95 = 350,143.60 tl'dir.

Karakova köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 174,562.57+ 350,143.60 = 524,706.17 tl'dir (Çizelge 6.24).

Çizelge 6.24. Karakova köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Karakova köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	**Yapım birim fiyatı (TL)**	**Karakova köyü**
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	783.60
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**174,562.57**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	5,810.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**96,213.60**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	13,400.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**253,930.00**
Genel toplam (TL)		**524,706.17**

Karakova köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 289,396.47 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 289,396.47 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Karakova köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 6 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 3 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.91 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Karakova köyünde, otoyol yapımına gerekli 289,396.47 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.91 tl/m^2 den hesaplandığında, Karakova köyünde kamulaştırma bedeli

289,396.47x7.91= 2,289,126.08tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 289,396.47 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 289,396.47x 7.91 = 2,289,126.08 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 28,939.65 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 28,939.65 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 2,289,126.08 + 28,939.65 = 2,318,065.72 tl olmaktadır (Çizelge 6.25). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 2,318,065.72 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.25. Karakova köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Karakova köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.91	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Karakova köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	289,396.47	0.00
Karakova köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	2,289,126.08	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	28,939.65	0.00
Karakova köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	2,318,065.72	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**2,318,065.72**	

Karakova köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Karakova köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 2,318,065.72 – 524,706.17 = 1,793,359.55 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.37). Karakova köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (2,318,065.72 tl), Karakova köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (524,706.17 tl) karşılanmış olup 1,793,359.55 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Karakova köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.26. Karakova köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

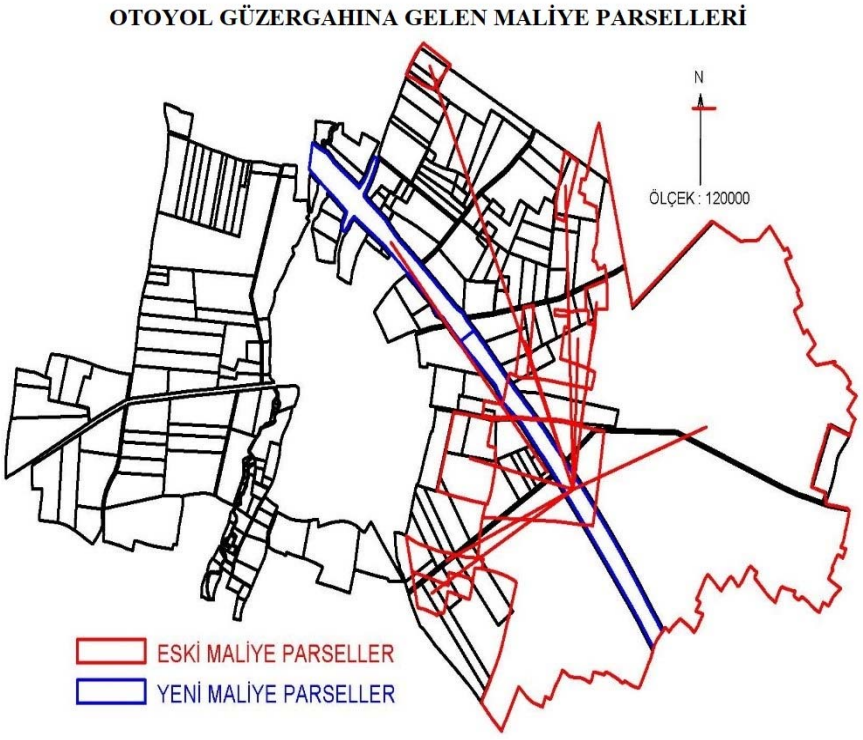
Karakova Köyünde Yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Karakova köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	2,318,065.72
Karakova köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Karakova köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	524,706.17
Karakova köyünde, taşınmaz ediniminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**1,793,359.55**

6.4.13 Kumbet köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Kumbet köyü, Aksaray ili Gülağaç İlçesine bağlı olup, il merkezine 53 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 2,700.00 m uzunluğundaki bölümünün, Kumbet köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 266.84 da olmasından dolayı, 29 parsel, 266.84 da alan, 72 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 14 parsel ve 266.84 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 108 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Kumbet köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.10'da gösterilmiştir.



Şekil 6.10. Kumbet köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.14 Kumbet köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Kumbet köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 246 parsel, 577.14 ha parsel alanı, 249 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 211 parsel, 561.23 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır. Kumbet köyünün AT VE TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 561.23 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 561.23 ha x 222.77 tl = 125,025.21 tl'dir.

Kumbet köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 3,274.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 7,825.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır. İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir.

Kumbet köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 11,099.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 3,274.00 x16.56+7,825.00 x18.95 = 202,501.19 tl'dir.

Kumbet köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 125,025.21+ 202,501.19) 327,526.40 tl'dir (Çizelge 6.27).

Çizelge 6.27. Kumbet köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Kumbet köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım birim fiyatı (TL)	Kumbet köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	561.23
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**125,025.21**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	3,274.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**54,217.44**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	7,825.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**148,283.75**
Genel toplam (TL)		**327,526.40**

Kumbet köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 266,838.81 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 266,838.81 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Kumbet köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 6 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 3 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.71 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Kumbet köyünde, otoyol yapımına gerekli 266,838.81 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.71 tl/m^2 den hesaplandığında, Kumbet köyünde kamulaştırma bedeli 266,838.81 x 7.71 = 2,057,327.23 tl olmaktadır.

AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 266,838.81 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam

kamulaştırma bedeli olan 266,838.81x 7.71 = 2,057,327.23 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 26,683.88 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 26,683.88 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 2,057,327.23 + 26,683.88 = 2,084,011.11 tl olmaktadır (Çizelge 6.28). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 2,084,011.11 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.28. Kumbet köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Kumbet köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.71	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Kumbet köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	266,838.81	0.00
Kumbet köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	2,057,327.23	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	26,683.88	0.00
Kumbet köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	2,084,011.11	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**2,084,011.11**	

Kumbet köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Kumbet köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi

uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 2,084,011.11 – 327,526.40 = 1,756,484.71 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.40). Kumbet köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (2,084,011.11 tl), Kumbet köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (327,526.40 tl) karşılanmış olup 1,756,484.71 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Kumbet köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.29. Kumbet köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

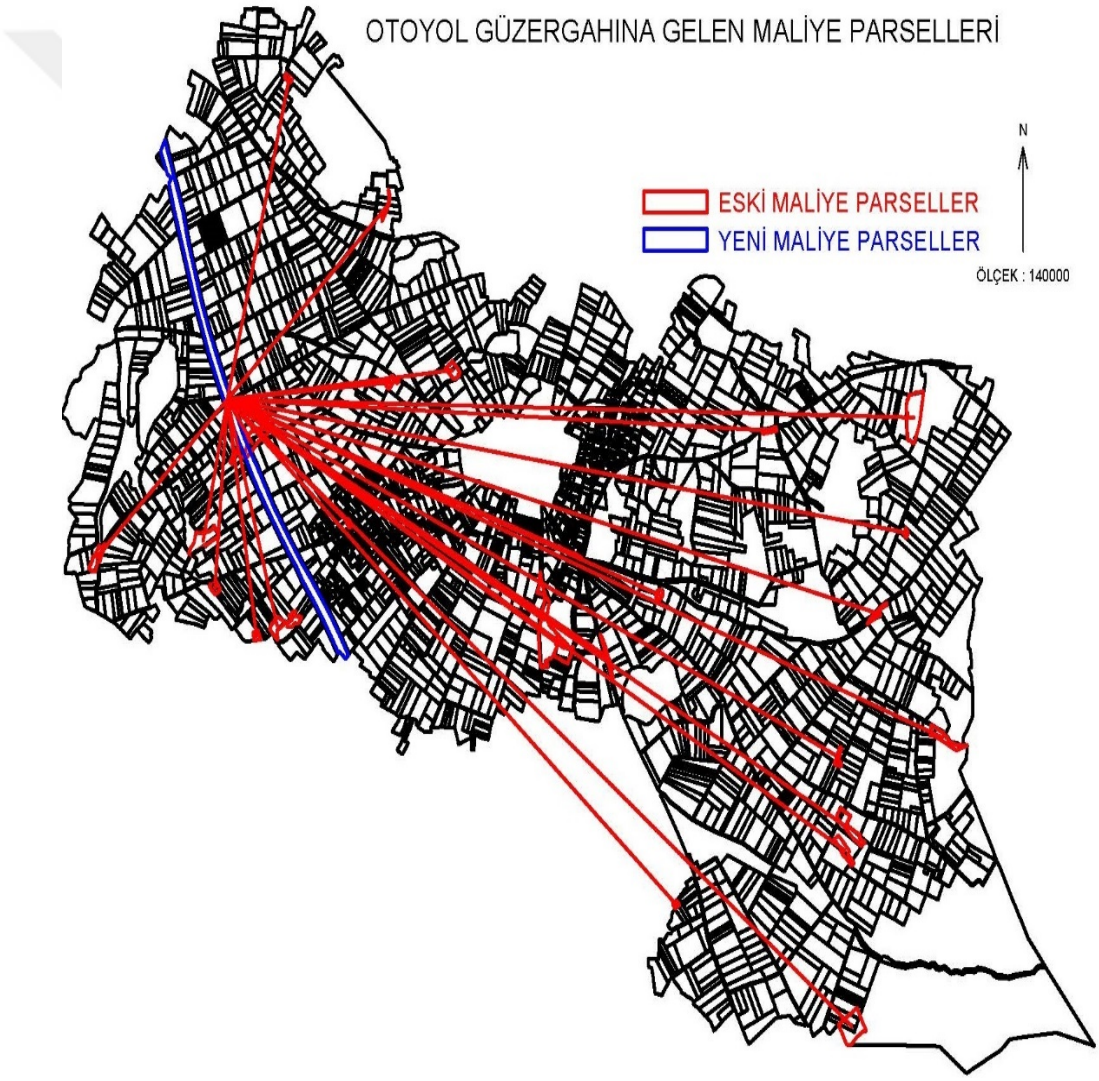
Kumbet köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Kumbet köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	2,084,011.11
Kumbet köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Kumbet köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	327,526.40
Kumbet köyünde, taşınmaz edininiminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**1,756,484.71**

6.4.15 Ovaören köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Ovaören köyü, Nevşehir ili Gülşehir İlçesine bağlı olup, il merkezine 39 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 4,500.00 m uzunluğundaki bölümünün, Ovaören köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 436.05 da olmasından dolayı, 117 parsel, 1,424.14 da alan, 196 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 24 parsel ve 436.05 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 357 ada 1 parsel tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Ovaören köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.11'de gösterilmiştir.



Şekil 6.11. Ovaören köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.16 Ovaören köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Ovaören köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 3,005 parsel, 3,926.89 ha parsel alanı, 1,011 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 2,550 parsel, 3,837.28 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır.

Ovaören köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 3,837.28 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 3,837.28 ha x 222.77 tl = 854,830.87 tl'dir.

Ovaören köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 74,609.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 38,189.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır.

İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir.

2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir.

Ovaören köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 112,798.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 74,609.00 x16.56+38,189.00 x18.95 = 1,959,206.59 tl'dir.

Ovaören köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 854,830.87 + 1,959,206.59 = 2,814,037.46 tl'dir (Çizelge 6.30).

Çizelge 6.30. Ovaören köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Ovaören köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım birim fiyatı (TL)	Ovaören köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	3,837.28
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**854,830.87**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	74,609.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**1,235,525.04**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	38,189.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**723,681.55**
Genel Toplam (TL)		**2814037.46**

Ovaören köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 436,047.57 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 436,047.57 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Ovaören köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 8 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 4 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.91 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Ovaören köyünde, otoyol yapımına gerekli 436,047.57m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.91 tl/m^2 den hesaplandığında, Ovaören köyünde kamulaştırma bedeli

436,047.57 x 7.91) 3,449,136.28 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 436,047.57 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 436,047.57x 7.91) 3,449,136.28 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 43,604.76 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 43,604.76 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 3,449,136.28 + 43,604.76) 3,492,741.04 tl olmaktadır (Çizelge 6.31). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 3,492,741.04 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.31. Ovaören köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Ovaören köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.91	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Ovaören köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	436,047.57	0.00
Ovaören köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	3,449,136.28	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	43,604.76	0.00
Ovaören köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	3,492,741.04	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**3,492,741.04**	

Ovaören köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Ovaören köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 3,492,741.04 – 2,814,037.46 = 678,703.58 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.32).

Çizelge 6.32. Ovaören köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

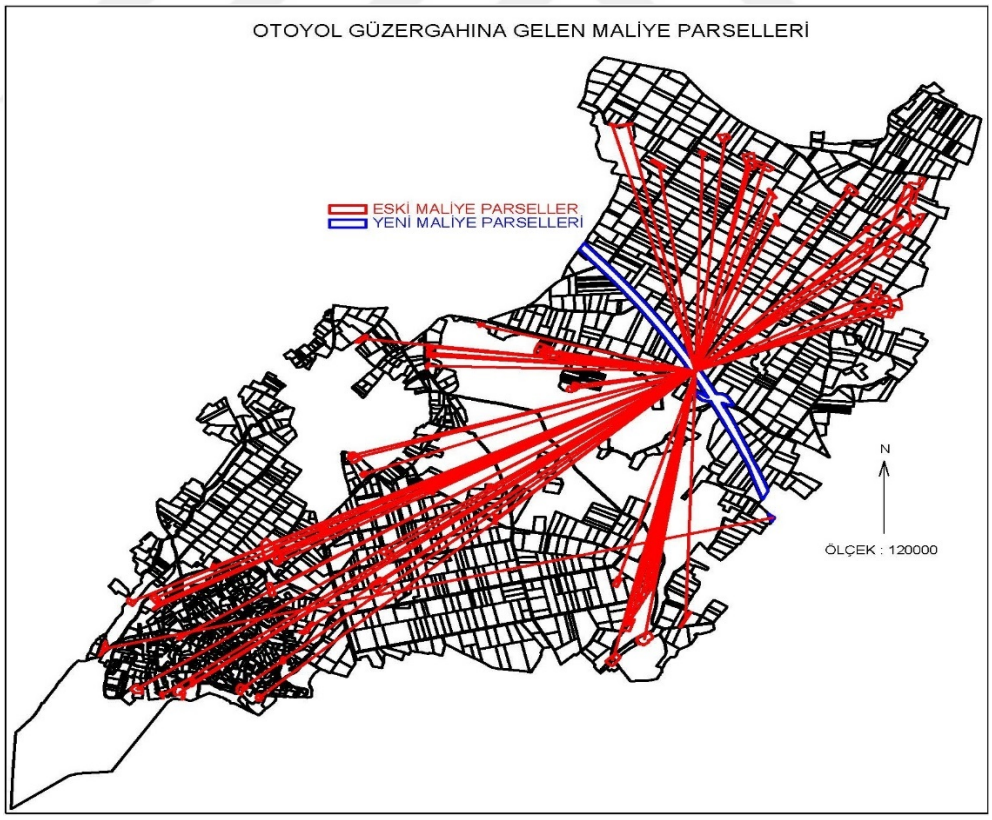
Ovaören köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Ovaören köyünde, at yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	3,492,741.04
Ovaören köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Ovaören köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	2,814,037.46
Ovaören köyünde, taşınmaz ediniminin kamuşalştırma yerine at'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**678,703.58**

Ovaören köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (3,492,741.04 tl), Ovaören köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (,814,037.46 tl) karşılanmış olup 678,703.58 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Ovaören köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

6.4.17 Ozancık köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Ozancık köyü, Aksaray ili Gülağaç İlçesine bağlı olup, il merkezine 56 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 3,400.00 m uzunluğundaki bölümünün, Ozancık köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 351.91 da olmasından dolayı, 49 parsel, 351.91 da alan, 170 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 39 parsel ve 351.91 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır. Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 250 ada 1 ve 251 ada 1 parseller tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Ozancık köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.12'de gösterilmiştir.



Şekil 6.12. Ozancık köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.18 Ozancık köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Ozancık köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 2,562 parsel, 3,057.74 ha parsel alanı, 1,348 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 2,004 parsel, 3,001.35 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır.

Ozancık köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 3,001.35 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 3,001.35 ha x 222.77 tl = 668,610.74 tl'dir.

Ozancık köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 50,575.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 54,343.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır. İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir.

2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir.

Ozancık köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 104,918.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 50,575.00x16.56 +54,343.00x18.95 = 1,867,321.85 tl'dir.

Ozancık köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 668,610.74 + 1,867,321.85) 2,535,932.59 tl'dir (Çizelge 6.33).

Çizelge 6.33. Ozancık köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Ozancık köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım birim fiyatı (TL)	Ozancık köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	3,001.35
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**668,610.74**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	50,575.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**837,522.00**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	54,343.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**1,029,799.85**
Genel toplam (TL)		**2,535,932.59**

Ozancık köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 351,907.43 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 351,907.43 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Ozancık köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 8 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 3 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.91 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Ozancık köyünde, otoyol yapımına gerekli 351,907.43 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.91 tl/m^2 den hesaplandığında, Ozancık köyünde kamulaştırma bedeli 351,907.43 x 7.91 = 2,783,587.77 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 351,907.43 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 351,907.43x 7.91 = 2,783,587.77 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 35,190.74 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 35,190.74 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 2,783,587.77 + 35,190.74 = 2,818,778.51 tl olmaktadır (Çizelge 6.34). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 2,818,778.51 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Çizelge 6.34. Ozancık köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Ozancık köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.91	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Ozancık köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	351,907.43	0.00
Ozancık köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	2,783,587.77	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	35,190.74	0.00
Ozancık köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	2,818,778.51	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**2,818,778.51**	

Ozancık köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Ozancık köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden, 2,818,778.51 – 2,535,932.59 = 282,845.92 tl daha düşük maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.35). Ozancık köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (2,818,778.51 tl), Ozancık köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (2,535,932.59 tl) karşılanmış olup 282,845.92 tl tutar devletin kasasında kaldığı için, kamu mali açısından daha kazançlı olmaktadır. Bunun yanında; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Ozancık köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.35. Ozancık köyünde yapılan, AT ve Kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edinimininin maliyet yönünden karşılaştırılması.

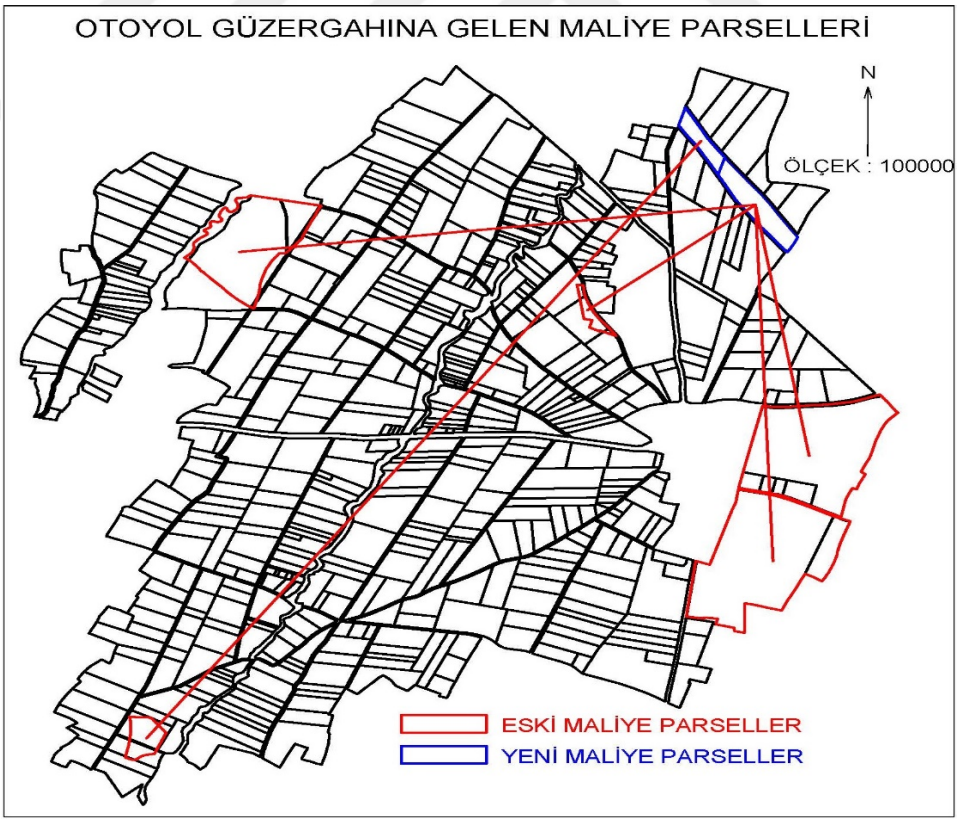
Ozancık köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edinimininin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Ozancık köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	2,818,778.51
Ozancık köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Ozancık köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	2,535,932.59
Ozancık köyünde, taşınmaz edinimininkamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**282,845.92**

6.4.19 Pirli köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Pirli köyü, Aksaray ili Gülağaç İlçesine bağlı olup, il merkezine 64 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Otoyol güzergâhının 820.00 m uzunluğundaki bölümünün, Pirli köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 78.19 da olmasından dolayı, 10 parsel, 313.26 da alan, 170 taşınmaz sahibi etkilenmiştir. Güzergâh üzerinde bulunan taşınmazlar başka yere kaydırılmış, kullanılabilen mülkiyeti maliye hazinesine ait 11 parsel ve 78.19 da alan güzergâh üzerine getirilerek yer değiştirme yapılmıştır.

Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait, 102 ada 1 ve 2 parseller tamamen otoyol güzergâhı için bırakıldı. Pirli köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri Şekil 6.13'de gösterilmiştir.



Şekil 6.13. Pirli köyü otoyol güzergâhı üzerine gelen maliye parselleri.

6.4.20 Pirli köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Pirli köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 853 parsel, 786.17 ha parsel alanı, 384 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 544 parsel, 763.19 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır.

Pirli köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 763.19 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 763.19 ha x 222.77 tl = 170,015.84 tl'dir.

Pirli köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 27,214.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 3,684.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır.

İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir.

Pirli köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 30,898.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 27,214.00x16.56 +3,684.00x18.95 = 520,475.64 tl'dir.

Pirli köyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 170,015.84 + 520,475.64 = 690,491.48 tl'dir (Çizelge 6.36).

Çizelge 6.36. Pirli köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Pirli köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım Birim Fiyatı (TL)	Pirli Köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	763.19
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**170,015.84**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	27,214.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**450,663.84**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	3,684.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**69,811.80**
Genel toplam (TL)		**690,491.48**

Pirli köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 78,197.44 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 78,197.44 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Pirli köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 7 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 4 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 7.71 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Pirli köyünde, otoyol yapımına gerekli 78,197.44 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 7.71 tl/m^2 den hesaplandığında, Pirli köyünde kamulaştırma bedeli 78,197.44 x 7.71 = 602,902.26 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 78,197.44 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma bedeli olan 78,197.44x 7.71 = 602,902.26 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 7,819.74 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 7,819.74 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir.

Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 602,902.26 + 7,819.74 = 610,722.01 tl olmaktadır (Çizelge 6.37). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 610,722.01 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır. Pirli köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazların %100'ü, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılmış olup kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır.

Çizelge 6.37. Pirli köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Pirli köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	Birimler	Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti	Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	7.71	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.10	0.00
Pirli köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	78,197.44	0.00
Pirli köyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	602,902.26	0.00
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	7,819.74	0.00
Pirli köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	610,722.01	0.00
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**610,722.01**	

Pirli köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanmıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyetinden,

610,722.01 – 690,491.48 = 79,769.47 tl daha fazla maliyetle bitirilmiştir (Çizelge 6.38). Pirli köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılan alanın kamulaştırma bedeliyle (610,722.01 tl), Pirli köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (610,722.01 tl) karşılanmış olup 79,769.47 tl tutar devletin kasasında fazladan çıkmıştır, kamu mali açısından kazançlı bir durum oluşmamaktadır. Ancak; AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Pirli köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

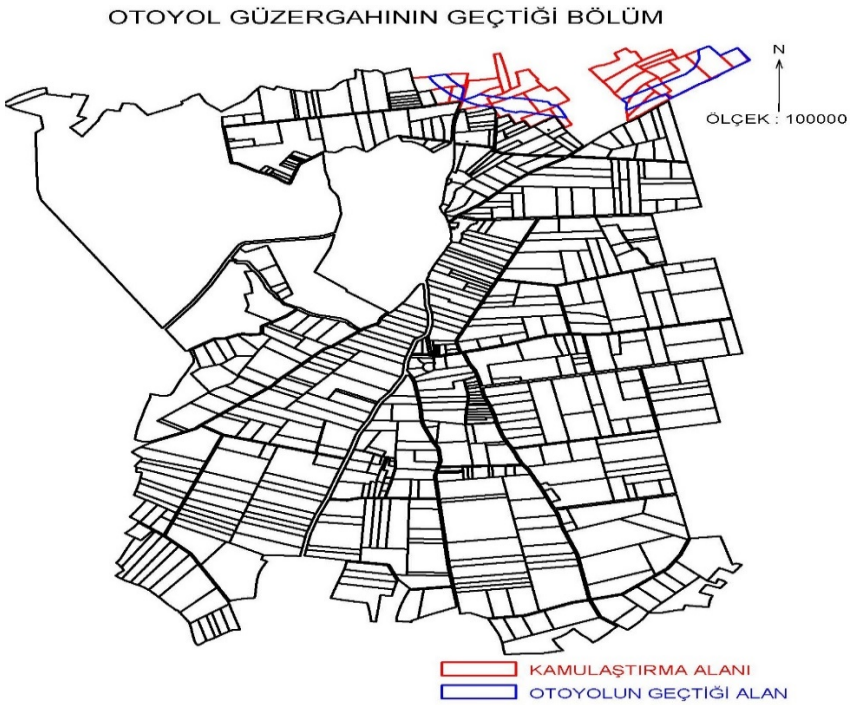
Çizelge 6.38. Pirli köyünde yapılan, AT ve Kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması.

Pirli köyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz edininiminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Pirli köyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	610,722.01
Pirli köyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	0.00
Pirli köyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	690,491.48
Pirli köyünde, taşınmaz edininiminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**-79,769.47**

6.4.21 Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol güzergâhına ilişkin bilgiler

Süleyman Hüyüğü köyü, Aksaray ili Gülağaç İlçesine bağlı olup, il merkezine 38 km uzaklıktadır. Köyde genelde; buğday, arpa, nohut ve fasulye yetiştirilmektedir. Tarım arazilerinde dekar başına alınan ürün miktarı düşüktür. Köyde genelde küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmakta olup az miktarda büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir. Otoyol güzergâhının 1,625.00 m uzunluğundaki bölümünün, Süleyman Hüyüğü köyünden geçmesinden kaynaklı kamulaştırılması gereken alan 343.62 da olmasından dolayı, 24 parsel, 343.62 da alan, 37 taşınmaz sahibi etkilenmiştir.

Arazi sahipleriyle, mülakat işlemleri başlatıldı. Otoyol güzergâhı üzerinde taşınmazı bulunan arazi sahiplerine, köyün AT proje sınırları içerisinde, tarım arazisi olarak kullanılabilecek mülkiyeti maliye hazinesine ait parsellerle trampa yapılması için teklifte bulunuldu. Tarım arazisi olarak kullanılabilir mülkiyeti maliye hazinesine ait parseller için 343.62 da alana karşılık sadece 170 da alan gösterilebildi. Kalan kısım için eş değer arazi olmadığı için kamulaştırma yapılması önerildi. Bu durum güzergâh üzerine gelen taşınmaz sahipleri arasında kargaşaya neden oldu. Karayolları genel müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucunda bu köyde güzergâh üzerine gelen tüm parsellerin kamulaştırmasına karar verildi. Bu kısımlar proje dışına bırakılarak kalan kısımlar için I. Askı için parselasyon planlama çalışmalarına başlanıldı. Tüm askı çalışmaları tamamlanarak, taşınmaz sahiplerine kesin parselasyon planlarına esas, yeni yerlerin arazide gösterimi ve yer teslimi yapıldı. Teslim işlemleri sonrası, tescile esas parselasyon planları ve gerekli mülkiyet listeleri hazırlanarak Kadastro Müdürlüklerinde teknik kontrolleri yaptırılmıştır. Teknik kontrollerden sonra Tapu Müdürlüklerinde tescil işlemleri sağlanmıştır. Tescil işlemi sonrası mülkiyeti maliye hazinesine ait parsellerde, otoyol güzergâhı için alan bırakılmadı. Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol güzergâhının geçtiği bölüm Şekil 6.14'de gösterilmiştir.



Şekil 6.14. Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol güzergâhının geçtiği bölüm.

6.4.22 Süleyman Hüyüğü köyünde otoyol yapımına ilişkin taşınmaz edinimine yönelik AT ve TİGH ile Kamulaştırma Yöntemleri arasındaki maliyet analizi

Süleyman Hüyüğü köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, harita mühendislik kalemlerinde uygulama öncesi 849 parsel, 904.98 ha parsel alanı, 184 işletme (özel ve tüzel mülkiyet, kamu kurum ve kuruluşlarına ait mülkiyet sahiplerinin hepsi dâhil) sahibi bulunmaktaydı. AT ve TİGH projesinin uygulanması sonrası, 528 parsel, 880.58 ha parsel alanı oluşmuştur.

İnşaat kalemi haricinde bulunan, harita mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyeti ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl/ha'dır. 2013 yılında yapılan sözleşmenin, 2018 yılı Haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl/ha olmaktadır. Süleyman Hüyüğü köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması sonrası oluşan yeni parsellerin toplam alanı 880.58 ha olup toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 880.58 ha x 222.77 tl = 196,166.81 tl'dir.

Süleyman Hüyüğü köyünde, AT ve TİGH projesi kapsamında, inşaat mühendislik kalemlerinde uygulama sonrası 18,611.00 m uzunluğunda 4 m platform genişliğinde, 9,122.00 m uzunluğunda 6 m platform genişliğinde yol yapılmıştır. İnşaat kalemlerinde ortalama 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl/m'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin 2018 yılı haziran ayına tarihine uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı %21 olmaktadır.

Fiyat farkına göre 4 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 16.56 tl/m, 6 m platform genişliğinde yolun birim fiyatı 18.95 tl/m'dir. Süleyman Hüyüğü köyünün yeni oluşan 4 ve 6 m genişliğinde yapılan, toplam yol uzunluğu 27,733.00 m olup inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 18,611.00x16.56+9,122.00x18.95 = 481,060.06 tl'dir.

Süleyman Hüyüğüköyünde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin maliyeti fiyat farkı dâhil toplam 196,166.81 + 481,060.06 = 677,226.87 tl'dir (Çizelge 6.39).

Çizelge 6.39. Süleyman Hüyüğü köyünde, mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin gider toplam tutarı.

Süleyman hüyüğü köyünde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı		
İş kalemi	Yapım birim fiyatı (TL)	Süleyman hüyüğü köyü
Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)	222.77	880.58
Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)		**196,166.81**
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	16.56	18,611.00
Proje kapsamında yapılan 4 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**308,198.16**
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol uzunluğu (m)	18.95	9,122.00
Proje kapsamında yapılan 6 metre platform genişliğinde yol yapım tutarı (TL)		**172,861.90**
Genel toplam (TL)		**677,226.87**

Süleyman Hüyüğü köyünde, otoyol güzergâhında bulunan taşınmazların kamulaştırılması durumunda, kamulaştırılacak alan 343,620.00 m^2'dir. Otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırılması gereken alanının 343,620.00 m^2'lik tamamı, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, kamulaştırma yerine mülkiyeti maliye hazinesine ait taşınmazlar ile trampa yapılarak, sağlanmıştır.

Süleyman Hüyüğü köyünde yapılan araştırmalara göre; sulu tarım arazisinde rayiç birim fiyatın ortalaması 8 tl/ m^2 olduğu, kuru tarım arazisinde ise rayiç birim fiyatın ortalaması 3 tl/ m^2 olduğu tespit edilmiştir. Kamulaştırmaların yapıldığı bölgelerde, genelde rayiç birim fiyatlarının arttığı görülmektedir. KGM ile yapılan görüşmelerde, bu bölgede yapılacak kamulaştırmada, taşınmazların ortalama rayiç birim fiyatlarının yapılan objektif değer hesaplamalarına göre, 8.12 tl/ m^2 olacağı tahmin edilmektedir (Ek-6).

Süleyman Hüyüğü köyünde, otoyol yapımına gerekli 343,620.00 m^2 taşınmazın alanının, rayiç birim fiyatı 8.12 tl/m^2 den hesaplandığında, Süleyman Hüyüğü köyünde kamulaştırma bedeli 343,620.00 x 8.12 = 2,790,194.40 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol yapımına gerekli 343,620.00 m^2'lik alanın tamamının, taşınmaz edinimiyle sağlamış olduğundan dolayı, toplam kamulaştırma

bedeli olan 343,620.00x 8.12 = 2,790,194.40 tl'lik tutarın ödenmesinin önüne geçilmiştir. Kamulaştırma hizmetlerine yönelik; ortalama rayiç birim fiyatı 0.10 tl/m^2'den hesaplandığında kamulaştırma hizmeti maliyeti 34,362.00 tl olmaktadır. AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla yaklaşık 34,362.00 tl tutarın kamulaştırma hizmetlerine gider olarak yansıması önlenmiştir. Otoyol güzergâhında bulunan, taşınmaz sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam tutar, 2,790,194.40 + 34,362.00 = 2,824,556.40 tl olmaktadır (Çizelge 6.40). Bu bedelin tamamının, AT ve TİGH projesi uygulanmasıyla taşınmaz edinimi yapılarak tasarrufu sağlanmıştır. Böylelikle tasarruf sağlanan 2,824,556.40 tl bedel, AT ve TİGH projesinde ve kamulaştırma işleminde harcanacaktır.

Süleyman Hüyüğü köyünde, AT ve TİGH projesi uygulamalısıyla, otoyol güzergâhı üzerinde bulunan taşınmazlarda, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmazlarla trampa yapılamamış olup kamulaştırma işlemi gerekmektedir.

Çizelge 6.40. Süleyman Hüyüğü köyünde, kamulaştırma yapılması durumundaki hesabı.

Süleyman hüyüğü köyünde, kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı			
İş kalemi	**Birimler**	**Kamulaştırması AT projesi ile taşınmaz edinimi sağlanan taşınmazların maliyeti**	**Mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazların maliyeti**
Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi rayiç birim fiyatı	TL/M^2	0.00	8.12
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama birim fiyatı	TL/M^2	0.00	0.10
Süleyman hüyüğüköyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplamı	M^2	0.00	343,620.00
Süleyman hüyüğüköyünde kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyeti	TL	0.00	2,790,194.40
Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyeti	TL	0.00	34,362.00
Süleyman hüyüğü köyünde, toplam kamulaştırma tutarı	TL	0.00	2,824,556.40
Genel toplam kamulaştırma tutarı	**TL**	**2,824,556.40**	

Süleyman Hüyüğü köyünde, otoyol güzergâhı için gerekli tüm taşınmazlar AT ve TİGH projesi uygulaması ile sağlanamamıştır. Yapılan hesaplamalara göre AT ve

TİGH projesi uygulama maliyeti, kamulaştırma işlemi toplam kamulaştırma maliyeti 2,824,556.40 + 677,226.87 = 3,501,783.27 tl'dir (Çizelge 6.41). Süleyman Hüyüğü köyünde, AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, otoyol güzergâhına yönelik trampa yöntemiyle taşınmaz edinimi yapılamayan alanın kamulaştırma bedeliyle (2,824,556.40 tl), Süleyman Hüyüğü köyünün AT ve TİGH projesi uygulaması bedeli (677,226.87 tl) olup, toplamda 3,501,783.27 tl tutar devletin kasasından ödendiği için, kamu mali açısından kazançlı olmamaktadır. Ancak AT ve TİGH projesinin uygulanmasıyla, Süleyman Hüyüğü köyünde birim alanda sağlanacak verim ile oluşacak üretim artışı ve azalacak olan masraflarla birlikte, çiftçilerin getirileri artarak ülke ekonomisine olumlu katkı sağlanacaktır. Ayrıca, uygulanan projeyle, otoyol güzergâhına yönelik kamulaştırma yapılmaksızınveya en az kamulaştırma ile taşınmaz edinimi yapılarak, kamu ve çiftçiler açısından kamulaştırmanın olumsuz yönleri azaltılabilecektir.

Çizelge 6.41. Süleyman hüyüğü köyünde yapılan, at ile kamulaştırma için taşınmaz ediniminden devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olmadığı toplam tutar.

Süleyman hüyüğüköyünde yapılan, AT ve kamulaştırma yöntemleriyle taşınmaz ediniminin maliyet yönünden karşılaştırılması.	
Süleyman hüyüğüköyünde, AT yöntemleriyle taşınmaz edinimi yapılan taşınmazlara, kamulaştırma yapılması durumundaki toplam bedeli (a) (TL)	0.00
Süleyman hüyüğüköyünde, mülkiyeti maliye hazinesine ait eş değer taşınmaz olmadığı için kamulaştırması yapılacak taşınmazlarıntoplam bedeli (b) (TL)	2,824,556.40
Süleyman hüyüğüköyünde, at yapılan alanların toplam maliyeti (c) (TL)	677,226.87
Süleyman hüyüğüköyünde, taşınmaz ediniminin kamuşalştırma yerine AT'yle yapılması durumunda kamunun kazancı (d=a-(b+c)) (TL)	**-3,501,783.27**

6.5 Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesinde Uygulama Yapılan Köylerde Proje Bazlı Olarak AT ile Kamulaştırma Arasındaki Yapım Süreleri ve Maliyetlerinin Analizleri

TRGM ile yüklenici firma arasında 15.02.2013 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Uygulayıcı kurum tarafından, sözleşmeden sonra 25.02.2013 tarihinde yüklenici firmaya iş yeri teslimi yapılmıştır. Sözleşmeye göre işin bitim tarihi 26.03.2015, iş

süresi 760 takvim günüdür. Fakat öngörülemeyen sebeplerden dolayı iş verilen sürede tamamlanamamış, uygulayıcı kurum tarafından, ek süre olarak 966 takvim günü verilerek 29.07.2017 tarihinde geçici kabulü yapılmıştır.

Projede inşaat ve mühendislik kalemleri ile ilgili bütün işlerin yapım süresi toplamda 1,615 gün (4 yıl 5 ay 4 gün) sürmüştür. Mühendislik kalemindeki işlerin, kadastrodan verilerin alınıp, 03.07.2014 tarihinde kadastro kontrollerinin tamamlanıp, toplulaştırma ile ilgili bütün işlerin bitirilerek tekrardan kadastro kontrolünden geçirilerek tapuya verilmesi işlerinin, yapım süresi toplamda 1050 gün (2 yıl 10 ay 14 gün) sürmüştür.

KGM'nin yapmış olduğu kamulaştırma işlem adımlarına göre, kamulaştırma süreleri ortalama olarak;

- Kamulaştırma plan üretimi, kamulaştırma sınırlarının tespit ve işaretlenmesi süresi 6-8 ay
- Anlaşma durumu olursa tapu işlemleri ve ödemeler süresi 2-3 ay
- Yani anlaşma durumlarında kamulaştırma süreleri ortalama 8-11 ay sürmektedir.
- Büyük ölçekli kamu yatırım projelerinde genelde kamulaştırma işlemlerinde anlaşma olasılığı nerdeyse yok denilecek kadar azdır.
- Uzlaşma sağlanamadığı zaman ilgili kurum, asliye hukuk mahkemesine bedel tespit davası açar, mahkeme en geç 30 gün içinde duruşma günü belirler ve taşınmaz malın sahipine tebliğ eder.
- Mahkeme yolu ile bedel tespit işlemleri 6-12 ay sürmektedir. Bu süre zarfında karar verilirse ve anlaşma olursa tapu işlemleri ve ödeme yapılır. Taşınmaz malın sahipi, mahkemenin vermiş olduğu kararı temyize yani Yargıtay'a götürürse bu süreç 6-12 ay daha uzayabilir. Yargıtay kararından sonra tapu tescil ve ödeme yapılır. Taşınmaz malın hissedarları fazla ise bu süreç daha uzun yıllara yayılabilir.
- Yani mahkeme yolu ile kamulaştırma bedellerinin tespit edilerek, kamulaştırma süreleri ortalama 30-32 ay sürmektedir. Taşınmaz malın hissedarları fazla ise bu süreç 4-5 yılı bulmaktadır.

Bu proje kapsamındaki birimlerden geçen güzergâh için gerekli tüm kamulaştırma işlemleri için gerekli süreyi hesaplayacak olursak, ortalama 4 ile 6 yılı bulmaktadır.

Toplanan verilere göre toplulaştırma işlemleri 2 yıl 10 ay 14 gün sürmüştür. Toplulaştırma işlemleri, bu verilere göre kamulaştırma işlemlerinden 1-3 yıl daha kısa bir süre de bitirilmektedir. Büyük ölçekli kamu yatırımları için süreler çok önemlidir. AT projeleri sayesinde ülkemiz, kamulaştırma işlemlerine ait alanların sorunlarını daha hızlı ve kesin çözmektedir. AT ile kamulaştırma gerekli olan proje güzergâhını direk olarak boşaltıp, projenin uygulamasına hemen geçilmesinin önü açılıp, kamu yatırımlarının ülkemizin ekonomisine katkılı olması sağlanabilir.

Proje kapsamında otoyol güzergâhı on bir köyden geçmektedir. Bu köylerin projede uygulamaya giren toplam parsel sayısı 17,102 adet, toplam proje alanı 20,492.56 hektardır. Toplam parsel İşletme (sahip) sayısı 6,318 kişidir. Ortalama eski parsel büyüklüğü 13.77 dekardır. Eski maliye ve mera parsel sayısı 1,706 adettir.

Projede uygulama sonucu, yukarıdaki tabloda gösterilen, mühendislik ve inşaatta yapılan iş kalemleri verilerine göre mühendislik kaleminde, yeni oluşan toplam parsel alanı 20,004.36 hektardır. Yeni parsel sayısı 11,992 adettir. Ortalama toplulaştırma oranı yüzde 30.89'dur. Yeni oluşan tarla içi yol vb. gibi ortak kullanım alanı kesintisi ortalama yüzde 2.41'dir. Ortalama yeni parsel büyüklüğü 19.50 dekardır. Yeni maliye ve mera parsel sayısı 536 adettir.

Mühendislik kalemlerinde, yeni parselasyon maliyet ortalama hektar birim fiyatı sözleşme bedeliyle 182.78 tl'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin günümüze uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre hektara birim fiyat 222.77 tl olmaktadır. Proje kapsamındaki köylerin, yeni parselasyon sonrası toplam alan miktarı, 20,004.36 hektar olduğuna göre toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 222.77x 20,004.36 = 4,456,371.28 tl'dir. İnşaat kaleminde, 4 metre platform genişliğinde yapılan yol miktarı 378,544.00 metre, 6 metre platform genişliğinde yapılan yol miktarı 225,722.00 metredir.

İnşaat kalemlerinde ortalama 4 metre platform genişliğinde yolun metre tül birim fiyatı sözleşme bedeliyle 13.59 tl, 6 metre platform genişliğinde yolun metre tül birim fiyatı sözleşme bedeliyle 15.55 tl'dir. 2013 yılında yapılan sözleşmenin günümüze uyarlanmasıyla yaklaşık fiyat farkı yüzde 21 olmaktadır. Fiyat farkına göre 4 metre platform genişliğinde yolun metre tül birim fiyatı 16.56 tl, 6 metre platform genişliğinde yolun metre tül birim fiyatı 18.95 tl'dir. Proje kapsamındaki

köylerin, yeni oluşan 4 ve 6 metre genişliğinde yapılan, toplam yol miktarı 604,266.00 metre olduğuna göre toplam inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil 378,544.00 x 16.56 + 225,722.00 x 18.95 = 10,546,120.54 tl'dir.

Proje kapsamındaki köylerinde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin toplamı fiyat farkı dâhil 15,002,491.82 tl'dir. AT birimlerinde yapılan mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin maliyet tutar hesabı Çizelge 6.42'de gösterilmiştir.

Çizelge 6.42. AT birimlerinde yapılan mühendislik ve inşaat iş kalemlerinin maliyet tutar hesabı.

AT birimlerinde mühendislik ve inşaat yapılan iş kalemlerinin imalat tutar hesabı									
İş kalemi / **Köy adı**	**Toplam yeni oluşan parsel alanı (ha)**	**Yapım birim fiyatı (222.77 tl)**	**Toplam yeni oluşan parsel alanı yapım tutarı (TL)**	**Projede yapılan 4 metre paltform genişliğinde yol miktarı (m)**	**Yapım birim fiyatı (16.56 tl)**	**Projede yapılan 4 metre paltform genişliğinde yol imalat tutarı (TL)**	**Projede yapılan 6 metre paltform genişliğinde yol miktarı (m)**	**Yapım birim fiyatı (18.95 tl)**	**Projede yapılan 6 metre paltform genişliğinde yol imalat tutarı (TL)**	**Toplam (TL)**
Alayhan köyü	2,676.09		596,152.57	48,589.00		804,633.84	17,646.00		334,391.70	1,735,178.11
Pirli köyü	763.19		170,015.84	27,214.00		450,663.84	3,684.00		69,811.80	690,491.48
Durhasanlı köyü	1,392.23		310,147.08	33,447.00		553,882.32	9,622.00		182,336.90	1,046,366.30
Kümbet köyü	561.23		125,025.21	3,274.00		54,217.44	7,825.00		148,283.75	327,526.40
Çatin köyü	2,262.05		503,916.88	63,273.00		1,047,800.88	10,443.00		197,894.85	1,749,612.61
Ozancık köyü	3,001.35		668,610.74	50,575.00		837,522.00	54,343.00		1,029,799.85	2,535,932.59
Babakonağı köyü	2,582.34		575,267.88	36,875.00		610,650.00	43,309.00		820,705.55	2,006,623.43
Karakova köyü	783.60		174,562.57	5,810.00		96,213.60	13,400.00		253,930.00	524,706.17
Düğüz köyü	1,264.42		281,674.84	16,267.00		269,381.52	18,139.00		343,734.05	894,790.41
Ovaören köyü	3,837.28		854,830.87	74,609.00		1,235,525.04	38,189.00		723,681.55	2,814,037.46
Süleyman hüyüğü köyü	880.58		196,166.81	18,611.00		308,198.16	9,122.00		172,861.90	677,226.87
Genel toplam	**20,004.36**		**4,456,371.28**	**378,544.00**		**6,268,688.64**	**225,722.00**		**4,277,431.90**	**15,002,491.82**

Otoyol güzergâhının toplam alanı 4,288.44 dekardır. Bu alanın 3,222.19 dekarı, dokuz köyden tamamen, Alayhan köyünden 514.49 dekarlık kısmı, toplulaştırma işlemleri sırasında temin edilmiştir. Alayhan ve Süleyman Hüyüğü köylerinde bu güzergâh için gerekli 551.76 dekar alana eş değer arazi bulunmadığı için arazi temin işlemi yapılamamıştır. AT işlemleri ile yapılan taşınmaz edinimi yaklaşık (3,736.68 da/4,288.44 da) %87 oranındadır. Proje kapsamındaki köylerde yapılan araştırmalar, kamulaştırma ve kamulaştırma hizmetlerinin, sulu ve kuru tarım arazisinde

metrekare rayiç birim fiyatlarının ortalaması alındığında yaklaşık 8.00 tl'dir.Kamulaştırma ve kamulaştırma hizmetleri için metrekare rayiç birim fiyat 8.00 tl den hesaplarsak, bu projede toplamda 4,288,445.81 (m^2) x 8.003 = 34,322,691.56 tl kamulaştırma ücreti çıkmaktadır. Toplulaştırma işlemi ile yaklaşık 3,736,686.90 (m^2) x 8.003 = 29,787,233.32 tl ücretin arazi sahiplerine ve kamulaştırma hizmetleri için ödeme yapılmasına gerek kalmamıştır. AT birimlerinde kamulaştırma yapılsaydı maliyet tutar hesabı Çizelge 6.43'de gösterilmiştir.

Çizelge 6.43. AT birimlerinde kamulaştırma yapılsaydı maliyet tutar hesabı.

AT birimlerinde kamulaştırma yapılsaydı toplam maliyet tutar hesabı									
İş kalemi		**Kamulaştırma yapılması gerekli alanlarda arazi metrekare rayiç birim fiyatı**	**Kamulaştırma mühendislik hizmetleri ortalama metrekare birim fiyatı**	**Birimlerdeki kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam miktarı**	**Birimlerdeki kamulaştırma yapılması gerekli alanların toplam maliyet tutarı**	**Kamulaştırma mühendislik hizmetleri toplam maliyet tutar**	**Birimler toplam maliyet tutarı**	**Toplam maliyet tutarı**	**Genel toplam kamulaştırma maliyet tutarı**
Köyler/birimler		TL	TL	M2	TL	TL	TL	TL	TL
Kamulaştırması önlenen alanların devletimize sağladığı katkı maliyeti	Alayhan köyü	8.12	0.10	514,493.84	4,177,689.94	51,449.38	4,229,139.32	**29,787,233.32**	**34,322,691.56**
	Pirli köyü	7.71	0.10	78,197.44	602,902.26	7,819.74	610,722.01		
	Durhasanlı köyü	7.71	0.10	348,155.40	2,684,278.13	34,815.54	2,719,093.67		
	Kümbet köyü	7.71	0.10	266,838.81	2,057,327.23	26,683.88	2,084,011.11		
	Çatin köyü	7.91	0.10	236,893.16	1,873,824.90	23,689.32	1,897,514.21		
	Ozancık köyü	7.91	0.10	351,907.43	2,783,587.77	35,190.74	2,818,778.51		
	Babakonağı köyü	7.91	0.10	649,586.37	5,138,228.19	64,958.64	5,203,186.82		
	Karakova köyü	7.91	0.10	289,396.47	2,289,126.08	28,939.65	2,318,065.72		
	Düğüz köyü	7.71	0.10	565,170.41	4,357,463.86	56,517.04	4,413,980.90		
	Ovaören köyü	7.91	0.10	436,047.57	3,449,136.28	43,604.76	3,492,741.04		
Eş değer maliye hazinesi olmayan köylerde kamulaştırması yapılacak alanların devletimize yük maliyeti	Alayhan köyü	8.12	0.10	208,138.91	1,690,087.95	20,813.89	1,710,901.84	**4,535,458.24**	
	Süleyman hüyüğü köyü	8.12	0.10	343,620.00	2,790,194.40	34,362.00	2,824,556.40		

Arazi sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam miktar, 4,288,445.81 (m^2) x 8.003 = 34,322,691.56 tl iken AT işlemleri ile bu miktar, 551,758.91 (m^2) x 8.003 = 4,535,458.24 tl ye kadar düşürülmüştür. 3,736,686.90 (m^2) x 8.003 = 29,787,233.32 tl lik miktarın devletin kasasında kalması sağlanarak,

toplulaştırma işlemlerinde ve geriye kalan alan için kamulaştırma işleminde harcanması sağlanmıştır.

AT hizmetleriyle otoyol güzergâhı üzerine denk gelen parsellerin büyük bir kısım alanı, eş değer maliye hazineleriyle trampa yapılarak, kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır. Geriye kalan kısım için gerekli kamulaştırma ücreti de AT sayesinde kar edilen kısımla sağlanmıştır.

Bu proje kapsamındaki birimlerden geçen güzergâh için gerekli tüm kamulaştırma alanları, toplulaştırma işlemi ile sağlanamadığı halde, toplanan verilere göre toplulaştırma işlemleri 10,249,283.26 tl (15 şubat 2018 tarihli, dolar/tl kuruna baz olursak 1 doları 3.77 tl den hesaplarsak 2,718,642.78 dolar) kamulaştırma işleminden düşük maliyetli çıkmaktadır. Tarım açısından da ilerleyen zamanlarda, toplulaştırma işlemlerinin yapıldığı bu köylerde ülke ekonomisine sağlayacağı katkı ilave edilirse, devletin kamulaştırmayı önleyerek yaptığı bu toplulaştırma işlemlerinden daha çok kazançlı duruma geleceği tahmin edilmektedir. Otoyol güzergâhının geçtiği birimlerde yapılan AT ile devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olduğunu gösteren toplam maliyet tutarı Çizelge 6.44'de gösterilmiştir.

Çizelge 6.44. Otoyol güzergâhının geçtiği birimlerde yapılan AT ile devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olduğunu gösteren toplam maliyet tutarı.

Birimlerde yapılan AT ile devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olduğu toplam maliyet tutarı	
Birimlerdeki kamulaştırma yapılsaydı maliyet tutarı (a) (TL)	29,787,233.32
Birimlerdeki eş değer arazi bulunmadığı için kamulaştırması yapılması gerekli alanların toplam maliyet tutarı (b) (TL)	4,535,458.24
Birimlerdeki at yapılan alanların toplam maliyet tutarı (c) (TL)	15,002,491.82
Birimlerde yapılan at ile devletin kamulaştırma yönünden kazançlı olduğu toplam maliyet tutarı (d= a - (b+c)) (TL)	**10,249,283.26**

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamu yatırımlarının, AT ile birlikte planlanması ve uygulanması; yatırım maliyetlerinin azaltılmasının yanında yatırımların hızlandırılması ile kamu ve özel kaynakların verimli kullanılması açısından büyük önem taşımaktadır.

Yatırım maliyetlerinin azaltılmasında en önemli konu kamulaştırma ihtiyacının asgariye düşürülmesidir. Bunun için de AT önemli bir araç olarak görülmelidir.

Ülkemizde kamu yatırımlarının AT ile birlikte yapılmasına ait sistematik bir yaklaşım yoktur. Ancak, mevcut mevzuatlara göre (3083-5403-7139 SK) sulama yatırımlarının toplulaştırma ile birlikte yapılması durumunda kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerden; projenin özelliğine göre tarla içi ulaşım yoları ile sulama ve drenaj kanalları gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için gerekli araziler değişik metotlarla karşılanabilmektedir.

Arazi bağımlı kamu yatırımları çeşitli kurumlar tarafından yapılmaktadır. Bu kamu yatırımlarının bir kısmı Türkiye'de AT çalışmaları ile TRGM, DSİ ve Özel İdare tarafından yürütülmektedir. AT çalışmaları bu kurumların eş güdüm çalışmaları ile birlikte yapılmaktadır. Bu yatırımlar;

- Karayolları
- Otoyollar
- Demiryolları
- Çok amaçlı barajlar (içme-kullanma, sulama, taşkın, enerji)
- Sulama ve drenaj kanalları
- Hava alanları
- Maden sahaları
- Entegre tarım ve sanayi bölgeleri
- Sosyal ve Kültürel ihtiyaçlar için gerekli alanlar
- Köy gelişim alanları
- Belediye imar planlarına destek alanların temini, şeklinde sıralanabilir.

Bu çalışmada, ülkemiz için önemli büyük bir kamu yatırımı olan, Edirne ilimizi Şanlıurfa ilimize otoyol olarak bağlayacak olan, Ankara – Niğde ili arasında yapımı

tamamlanmamış olan otoyol güzergâhına ait kısımda kalan alanın, kamulaştırmayı önleme amaçlı ihale edilen, Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH projesinin kapsadığı köyler, araştırma alanı olarak seçilmiştir. Bu köylerde yapılan kamulaştırmayı önleme amaçlı AT çalışmalarının uygulanma şekli ve bilgileri anlatılmıştır. Proje kapsamında yapılan iş kalemlerinin, imalat miktarları ve imalat sürelerinin bilgileri toplanmıştır.

Toplanan imalat bilgilerinin, birim fiyatlarına göre köy köy ve proje bazlı tüm olacak şekilde, AT proje maliyeti sonuçları ortaya konulmuştur. Otoyol güzergâhı üzerine denk gelen alanların kamulaştırma bedelleri yöre de yapılan araştırma ve incelemelere dayanılarak tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda toplulaştırma proje maliyeti ile kamulaştırma bedel tespiti sonucu oluşan maliyet karşılaştırılarak maliyet analizi yapılmıştır.

Proje kapsamındaki köylerin, yeni parselasyon sonrası toplam alan miktarı, 20,004.36 hektar olduğuna göre toplam mühendislik maliyeti fiyat farkı dâhil 4,456,371.28 tl'dir.

Proje kapsamındaki köylerin, yeni oluşan 4 ve 6 metre genişliğinde yapılan, toplam yol miktarı 604,266.00 metre olduğuna göre toplam inşaat maliyeti fiyat farkı dâhil 10,546,120.54 tl'dir.

Proje kapsamındaki köylerinde, yapılan mühendislik ve inşaat hizmetlerinin toplamı fiyat farkı dâhil 15,002,491.82 tl'dir.

Kamulaştırma ve kamulaştırma hizmetleri için projesi yapılan bütün köylerdeki metrekare rayiç birim fiyatın ortalamasını alıp 8.00 tl den hesaplarsak, bu projede toplamda 34,322,691.56 tl kamulaştırma ücreti çıkmaktadır. Bu çalışmada hesaplanan ortalama rayiç birim fiyatlar minimum seviyeye göre alınmıştır. Kamu kurumlarının yapmış olduğu kamulaştırma işlemlerinde, taşınmaz sahiplerinin mahkemelere açmış olduğu davalar sonrası bu rayiç birim fiyatların genellikle 2 veya 3 katına çıktıkları görülmektedir. İzmir – İstanbul otoyol güzergâhı üzerinde yapılan kamulaştırma işlemlerine karşı açılmış davalar buna örnek olarak gösterilebilir.

Toplulaştırma işlemi ile yaklaşık 29,787,233.32 tl ücretin arazi sahiplerine ve kamulaştırma hizmetleri için ödeme yapılmasına gerek kalmamıştır.

Arazi sahiplerine ve kamulaştırma hizmetlerine ödenecek toplam miktar, 34,322,691.56 tl iken AT işlemleri ile bu miktar, 4,535,458.24 tl ye kadar düşürülmüştür. 29,787,233.32 tl lik miktarın devletin kasasında kalması sağlanarak, toplulaştırma işlemlerinde ve geriye kalan alan için kamulaştırma işleminde harcanması sağlanmıştır.

AT hizmetleriyle otoyol güzergâhı üzerine denk gelen parsellerin büyük bir kısım alanı, eş değer maliye hazineleriyle trampa yapılarak, kamulaştırma işlemine gerek kalmamıştır. Geriye kalan kısım için gerekli kamulaştırma ücreti de AT sayesinde kar edilen kısımla sağlanmıştır.

Bu proje kapsamındaki birimlerden geçen güzergâh için gerekli tüm kamulaştırma alanları, toplulaştırma işlemi ile sağlanamadığı halde, toplanan verilere göre toplulaştırma işlemleri, 10,249,283.26 tl (15 Şubat 2018 tarihli, dolar/tl kuruna baz olursak 1 doları 3.77 tl den hesaplarsak 2,718,642.78 dolar) kamulaştırma işleminden düşük maliyetli çıkmaktadır.

AT işlemi ile taşınmaz edinimi yapılan 3,736,686.90 m^2 kamulaştırma alanda devletin kasasında kalan 10,249,283.26 tl için taşınmaz edinim sağlanan kamulaştırma alanının, her 1 m^2 'si için toplanan veriler ile yapılan hesaplamalar yaklaşık (10,249,283.26 / 3,736,686.90) birim fiyat 2.74 tl/m^2 olmaktadır. AT işlemleri ile yapılan taşınmaz edinimi sayesinde devletimiz, kamu yatırımları için gerekli olan kamulaştırma alanlarını temin ediyor, toplulaştırma çalışmaları için gerekli maliyet giderlerini sağlıyor ve bu işlemlerin toplam giderlerini sağladıktan sonra kamulaştırma alanı için gerekli olan her 1 m^2 için ortalama 2.74 tl kar elde ediyor.

Tarım açısından da ilerleyen zamanlarda, toplulaştırma işlemlerinin yapıldığı bu köylerde ülke ekonomisine sağlayacağı katkı ilave edilirse, devletin kamulaştırmayı önleyerek yaptığı bu toplulaştırma işlemlerinden daha çok kazançlı duruma geleceği tahmin edilmektedir.

AT projesinin aşamaları sözleşme tarihinden başlanılarak, yapılan bütün işlerin tarihleri not edilerek süreleri tespit edilmiştir. Karayolları genel müdürlüğünün daha önceki yapmış olduğu, kamulaştırma işlemlerinde ki aşamaların süreleri araştırılarak

ortalama kamulaştırma süresi tespit edilmiştir. Yapılan çalışmalar sonucunda toplulaştırma proje süresi ile kamulaştırma işlem süresi sonucu oluşan süreler karşılaştırılarak işlem yapım süre analizi yapılmıştır.

Projede inşaat ve mühendislik kalemleri ile ilgili bütün işlerin yapım süresi toplamda 1,615 gün (4 yıl 5 ay 4 gün) sürmüştür. Mühendislik kalemindeki işlerin, kadastrodan verilerin alınıp, 03.07.2014 tarihinde kadastro kontrollerinin tamamlanıp, toplulaştırma ile ilgili bütün işlerin bitirilerek tekrardan kadastro kontrolünden geçirilerek tapuya verilmesi işlerinin, yapım süresi toplamda 1050 gün (2 yıl 10 ay 14 gün) sürmüştür.

Karayolları Genel Müdürlüğünün yapmış olduğu kamulaştırma işlem adımlarına göre, kamulaştırma süreleri ortalama olarak;

- Kamulaştırma plan üretimi, kamulaştırma sınırlarının tespit ve işaretlenmesi süresi 6-8 ay
- Anlaşma durumu olursa tapu işlemleri ve ödemeler süresi 2-3 ay
- Yani anlaşma durumlarında kamulaştırma süreleri ortalama 8-11 ay sürmektedir.
- Büyük ölçekli kamu yatırım projelerinde genelde kamulaştırma işlemlerinde anlaşma olasılığı nerdeyse yok denilecek kadar azdır.
- Uzlaşma sağlanamadığı zaman ilgili kurum, asliye hukuk mahkemesine bedel tespit davası açar, mahkeme en geç 30 gün içinde duruşma günü belirler ve taşınmaz malın sahipine tebliğ eder.
- Mahkeme yolu ile bedel tespit işlemleri 6-12 ay sürmektedir. Bu süre zarfında karar verilirse ve anlaşma olursa tapu işlemleri ve ödeme yapılır. Taşınmaz malın sahipi, mahkemenin vermiş olduğu kararı temyize yani Yargıtay'a götürürse bu süreç 6-12 ay daha uzayabilir. Yargıtay kararından sonra tapu tescil ve ödeme yapılır. Taşınmaz malın hissedarları fazla ise bu süreç daha uzun yıllara yayılabilir.
- Yani mahkeme yolu ile kamulaştırma bedellerinin tespit edilerek, kamulaştırma süreleri ortalama 30-32 ay sürmektedir. Taşınmaz malın hissedarları fazla ise bu süreç 4-5 yılı bulmaktadır.

Bu proje kapsamındaki birimlerden geçen güzergâh için gerekli tüm kamulaştırma işlemleri için gerekli süreyi hesaplayacak olursak, ortalama 4 ile 6 yılı bulmaktadır.

Toplanan verilere göre toplulaştırma işlemleri 2 yıl 10 ay 14 gün sürmüştür. Toplulaştırma işlemleri, bu verilere göre kamulaştırma işlemlerinden 1-3 yıl daha kısa bir süre de bitirilmektedir. Büyük ölçekli kamu yatırımları için süreler çok önemlidir. AT projeleri sayesinde ülkemiz, kamulaştırma işlemlerine ait alanların sorunlarını daha hızlı ve kesin çözmektedir. AT ile kamulaştırma gerekli olan proje güzergâhını direk olarak boşaltıp, projenin uygulamasına hemen geçilmesinin önü açılıp, kamu yatırımlarının ülkemizin ekonomisine katkılı olması sağlanabilir.

Sonuç olarak uygulama bölgesi için seçilen Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH projesi köylerinde yapılan bu araştırmaya göre devletimiz hem maddi açıdan hem de zaman açısından büyük kazanç sağlamıştır. Bu projenin sağlamış olduğu bu kazanca toplulaştırma sonrası oluşan tarım arazilerinin ve yapılacak olan kamu yatırımı otoyol projesinin ilerideki kazancıda eklenirse devletimize daha büyük kazanç sağlayacağı ortaya çıkmıştır.

Öneri olarak devletimizin yapmış olduğu büyük bazlı kamu yatırımları için gerekli kamulaştırma alanları için AT uygulaması yapmalıdır. Yapılacak olan AT ile gerekli olan kamulaştırma alanlarının büyük bir kısmını temin edebilir. Fakat yapılacak olan kamu yatırımı büyük alan değil de uzun güzergâh bazlı projeler olursa daha çok kazançlı olur.

AT projeleri asgari 2-3 yılı bulan çalışmayı gerektirmektedir. Kamulaştırma yaparak taşınmaz edinimi sağlamayı düşünen Kamu İdareleri, henüz başlanılmayan ve aciliyet arz etmeyen kamu projelerinde olumlu neticeler almak istiyorlarsa, AT projeleri ile taşınmaz edinimi ihtiyacını (Elde edilen verilere göre, AT işlemleri ile yapılan taşınmaz edinimi yaklaşık (taşınmaz edinimi için sağlanan alan 3,736.68 da / taşınmaz edinimi için ihtiyaç olan 4,288.44 da)) yaklaşık %87 oranında karşılayabilirler.

Maliyet açısında bakılacak olursa; Kamulaştırma için taşınmaz temini yapılacak olan alanın oranı, AT ve Tarla İçi Gelişim Hizmetlerinin yapılacağı alana oranı %1.22 (taşınmaz edinimi için ihtiyaç olan alan 2,442.24 da / AT proje alanı 200,043.60 da) ise AT projeleri ile taşınmaz edinimi sağlanabilir. Bu oran artıkça Kamu idarelerinin kamulaştırma için gerekli olan maliyetleri düşmektedir. Bu araştırmalara istinaden Ülkemizde, kamulaştırmaya işlemleri için ödenen yüksek maliyetlerin giderlerini

önlemek için daha düşük maliyete AT uygulamaları yaptırılabilir. Kamulaştırma için düşük maliyete taşınmaz edinimi yapılabilir ve tarım arazileri düzenlenerek tarım ekonomisine katkı sağlanabilir.

KAYNAKLAR

Ayten, T., 2015. Kamulaştırma amaçlı AT, Doktora Tezi, SÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Banger, G., 1992. GAP bölgesinde bilgisayar destekli AT çalışmalarının tanıtımı, Trabzon.

Çiftçi, Kara ve Şahin 2013. Kop bölgesinde AT'nin sulama tesis ve yatırımlarına etkisi, I. KOP Bölgesel Kalkınma Sempozyumu, Konya.

Çay, T., 2011. Konya bölgesinde yapılan kırsal alan düzenlemelerinde karşılaşılan problemler, I. Konya Kent Sempozyumu, Konya.

Demirel, Z., Takka, S. ve Işık, A., 1997. Ülkemizde köy yenileme uygulamaları, VI. Ulusal Kültür Teknik Kongresi, Bursa.

Evren, N., 2012. Türkiye'de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar, Doktara Tezi, SÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

İnceyol, Y., 2000. Güneydoğu Anadolu Projeleri'nde (GAP) yapılan AT çalışmalarında koordinasyon ve planlama sorunları, Yüksek Lisans Tezi, SÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

İnceyol, Y. ve Çay, T,. 1999. GAP'ta yapılan AT çalışmaları ile sulama projeleri ilişkilerinde karşılaşılan sorunlar, GAP Bölgesinde AT Uygulamaları ve Sorunları Sempozyumu, Şanlıurfa.

Kirmikil, M., 2010. Sulama proje alanlarında kırsal alan geliştirilmesi için AT rolünün gıs destekli analizi, Doktora Tezi, UÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.

Küsek, G., 1995. AT projelerinde bilgisayardan yararlanma olanakları ve çakırköy uygulaması, Doktora Tezi, ÇÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Küsek, Gülsever ve Türker, 2013. Türkiye'de çok amaçlı AT uygulamaları, III. Ulusal Toprak ve Su Kaynakları Kongresi, Tokat.

Koga, K., Koıde, S., Yamajı, E., Tomıta, M. And Shıozawa, E. 1990. A case study on large-scale land consolidation, Proceedings Of The lnternational Agricultural Engineering Conference And Exhibition, 1127-1136, Bangkok.

Ormancı, 2015. AT'nin açık kanal ve yağmurlama sulama sistemlerinin yatırım maliyeti üzerine etkisinin belirlenmesi: Denizli-Tavas-Kızılcabölük örneği, Yüksek Lisans Tezi, AMÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Aydın.

Parlak, Z., 2010. Yaşanabilir bir kırsal oluşturmak "AT", Kırsal Alanda Arazi Toplulaştırması, Ankara.

Sert, A., 2005. Kamulaştırma amaçlı AT, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

T.C. Resmi Gazete, 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlenmesine dair tarım reformu kanunu. (18592), 1.12.1984

T.C. Resmi Gazete, 7139 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün teşkilat ve görevleri hakkında kanun ile bazı kanunlarda ve Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığının teşkilat ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılmasına dair kanun. (30405), 28.04.2018

T.C. Resmi Gazete, Arazi toplulaştırma uygulama yönetmeliği. (30265), 09.12.2017

T.C. Resmi Gazete, Arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetleri uygulama yönetmeliği. (30679), 07.02.2019

T.C. Resmi Gazete, 2942 sayılı kamulaştırma kanunu. (18215), 08.11.1983

T.C. Resmi Gazete, 4650 sayılı kamulaştırma kanununda değişiklik yapılması hakkında kanun. (24393), 05.05.2001

Tepe, 2009. Kamulaştırma ve mülkiyet ilişkisinin irdelenmesi üzerine bir araştırma, Yüksek Lisans Tezi, SÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Türker ve Gülsever, 2015. Almanya da kamulaştırma amaçlı AT uygulamaları örnekleri; Türkiye'deki yeni yaklaşımlar, Ankara.

Ülger, E., 2005. Kırsal alanda taşınmaz mal mülkiyeti ve kullanımına ilişkin bir çalışma, AT Sempozyumu, Konya.

Van Den Noort, P.C., 1987. Hollanda'da AT, Land Use Policy, ocak 1987, 11-13.

Van Nıeuwkoop, J., 1988. Sulama Sistemi Veriminin AT ve Tarla içi Geliştirmesi yoluyla artırılması, DSİ Türkiye'de AT Semineri, Ankara.

Yıldız, N., 1977. AT ve yeniden kırsal alan düzenlemesi. YTÜ Yayınları, İstanbul.

Yılmaz, N., Çiftçi, N., 2005. AT sahalarında tuzluluğun arazi derecelendirmesine etkisi, AT Sempozyumu, Konya.

Yılmaz Uzer, Z., 2010. Kamulaştırma uygulamalarında hazine arazilerinden yararlanma ve sit alanlarına ilişkin uygulamaların incelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Yoğunlu, A., 2013. AT Faaliyetleri, Fırat Kalkınma Ajansı, Elazığ.

URL-1 < http://www.e-kutuphane.imo.org.tr >, Erişim tarih: 28.09.2016

URL-2 < https://www.fka.gov.tr >, Erişim tarih: 28.09.2016

URL-3 < http://www.sulamasempozyumu.org >, Erişim tarih: 02.10.2016

URL- 4 < http://www.kirsehirhaberturk.com >, Erişim tarih: 22.11.2016

URL- 5 < https://mchallac.wordpress.com >, Erişim tarih: 09.12.2016

URL- 6 < http://www.euronewsport.com >, Erişim tarih: 21.11.2016

URL- 7 < http://www.tarimreformu.gov.tr >, Erişim tarih: 03.07.2017

URL- 8 < http://www.tekirdag.bel.tr >, Erişim tarih: 03.07.2017

URL- 9 < https://haritaakademi.wordpress.com >, Erişim tarih: 19.07.2017

URL- 10 < http://emlakansiklopedisi.com >, Erişim tarih: 31.01.2018

URL- 11 < https://www.ankara.bel.tr >, Erişim tarih: 13.03.2018

URL- 12 < http://fatmanurtoprak.com >, Erişim tarih: 14.04.2018

URL- 13 < http://ciftcigazetesi.com >, Erişim tarih: 15.04.2018

URL- 14 < http://www.malihizmetler.org.tr >, Erişim tarih: 15.04.2018

URL- 15 < https://sabangul.com.tr >, Erişim tarih: 23.09.2018

URL- 16 < https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/kanun >, Erişim tarih: 27.01.2019

URL- 17 < http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistik/2016 >, Erişim tarih: 13.03.2018

URL-18 < http://www.ergotoyol.com.tr/files/tr/ERG_ANM_ESIA_TOO_020718_TR.pdf >, Erişim tarih: 11.03.2019

EKLER

Ek-1. Bakanlar Kurulu Kararı

Ek-2. İhale Birim Teklif Cetveli

Ek-3. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Proje Tanıtımı

Ek-4. Arazilerin Bedel Tespitine Yönelik Yapılan Araştırmalar ve KGM'nin Yapmış Olduğu Kamulaştırma ve Arazi Bedel Tespiti Araştırması

Ek-5. AT Proje Uygulamasında Otoyol Hattının Geçtiği Köylerin Güzergâh Kroki Haritaları

Ek-6. Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Projesi Kapsamındaki Birimlerde Bulunan Arazilerin m² Rayiç Fiyatını Belirleme Çalışmaları

Ek-1. Bakanlar Kurulu Kararı

Metin içinde ara

7 Kasım 2012 ÇARŞAMBA Resmî Gazete Sayı : 28460

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2012/3857

1 – Ekli (I) sayılı listede belirtilen yerleşim birimlerinin "Uygulama Alanı" olarak tespiti,

2 – Ekli (II) sayılı listede yer alan yerleşim alanlarında dağıtılacak toprak normunun aynı listede gösterildiği şekilde belirlenmesi,

3 – Ekli (III) sayılı listede yer alan yerleşim birimlerinin aynı listede gösterilen Bakanlar Kurulu kararları kapsamından çıkarılması;

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının 2/10/2012 tarihli ve 15188 sayılı yazısı üzerine, 3083 sayılı Kanunun 3 üncü ve 8 inci maddelerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 12/10/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Abdullah GÜL
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	M. ŞİMŞEK Başbakan Yardımcısı V.	B. ATALAY Başbakan Yardımcısı	B. BOZDAĞ Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN Adalet Bakanı	F. ŞAHİN Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	E. BAĞIŞ Avrupa Birliği Bakanı	N. ERGÜN Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	E. BAYRAKTAR Çevre ve Şehircilik Bakanı	A. DAVUTOĞLU Dışişleri Bakanı	M. Z. ÇAĞLAYAN Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	S. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	H. YAZICI Gümrük ve Ticaret Bakanı
İ. N. ŞAHİN İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	E. GÜNAY Kültür ve Turizm Bakanı	M. ŞİMŞEK Maliye Bakanı

Ö. DİNÇER Milli Eğitim Bakanı	İ. YILMAZ Milli Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı

R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	B. YILDIRIM Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

12/10/2012 TARİHLİ VE 2012/3857 SAYILI
KARARNAMENİN EKİ

(I) SAYILI LİSTE

SIRA NO	BAĞLI BULUNDUĞU İL	BAĞLI BULUNDUĞU	KÖY/BELDE/MAHALLE
1	Adana	Seyhan	Büyükçıldırım Mahallesi
2	Adana	Seyhan	Büyükdikili Mahallesi
3	Adana	Seyhan	Camuzcu Mahallesi
4	Adana	Seyhan	Çaputcu Mahallesi
5	Adana	Seyhan	Dervişler Mahallesi
6	Adana	Seyhan	Dörtağaç Mahallesi
7	Adana	Seyhan	Gökçeler Mahallesi
8	Adana	Seyhan	Gölbaşı Mahallesi
9	Adana	Seyhan	Karayusuflu Bahçelievler Mahallesi
10	Adana	Seyhan	Karakuyu Mahallesi
11	Adana	Seyhan	Kayışlı Mahallesi
12	Adana	Seyhan	Köylüoğlu Mahallesi
13	Adana	Seyhan	Kuyumcular Mahallesi
14	Adana	Seyhan	Küçükçıldırım Mahallesi
15	Adana	Seyhan	Mürseloğlu Mahallesi
16	Adana	Seyhan	Sarıhamzalı Mahallesi
17	Adana	Seyhan	Yenidam Mahallesi
18	Adana	Seyhan	Yolgeçen Mahallesi
19	Adana	Seyhan	Zeytinli Mahallesi
20	Aksaray	Ağaçören	Camili Beldesi
21	Aksaray	Ağaçören	Dadılar Köyü
22	Aksaray	Ağaçören	Kütüklü Köyü
23	Aksaray	Gülağaç	Akmezar Köyü
24	Aksaray	Gülağaç	Camiliören Köyü
25	Aksaray	Gülağaç	Düğüz Köyü
26	Aksaray	Gülağaç	Delihebil Köyü
27	Aksaray	Gülağaç	Süleymanhüyüğü Köyü
28	Aksaray	Merkez	Alayhanı Köyü
29	Aksaray	Merkez	Babakonağı Köyü
30	Aksaray	Merkez	Bozcatepe Köyü
31	Aksaray	Merkez	Karakova Köyü
32	Aksaray	Merkez	Karakuyu Köyü
33	Aksaray	Merkez	Pörnekler Köyü
34	Aksaray	Merkez	Tatlıca Köyü
35	Aksaray	Merkez	Yalman Köyü
36	Aksaray	Ortaköy	Balcı Beldesi
37	Aksaray	Ortaköy	Bozkır Beldesi
38	Aksaray	Ortaköy	Devedamı Beldesi
39	Aksaray	Ortaköy	Harmandalı Beldesi
40	Aksaray	Ortaköy	Ozancık Beldesi
41	Aksaray	Ortaköy	Sarıkaraman Beldesi
42	Aksaray	Ortaköy	Ceceli Köyü

43	Aksaray	Ortaköy	Çetin Köyü
44	Aksaray	Ortaköy	Durhasanlı Köyü
45	Aksaray	Ortaköy	Gökler Köyü
46	Aksaray	Ortaköy	Kümbet Köyü
47	Aksaray	Ortaköy	Pirli Köyü
48	Aksaray	Ortaköy	Reşadiye Köyü
49	Aksaray	Ortaköy	Salarıgödeler Köyü
50	Aksaray	Ortaköy	Saları Alaca Köyü
51	Aksaray	Sarıyahşi	Bekdik Beldesi
52	Aksaray	Sarıyahşi	Boğazköy Beldesi
53	Aksaray	Sarıyahşi	Merkez
54	Ankara	Bala	Ahmetçayırı Mahallesi
55	Ankara	Bala	Yöreli Mahallesi
56	Ankara	Bala	Afşar Beldesi
57	Ankara	Bala	Belçarşak Köyü
58	Ankara	Bala	Derekışla Köyü
59	Ankara	Bala	Hanburun Köyü
60	Ankara	Bala	Karahamzalı Köyü
61	Ankara	Bala	Koçyayla Köyü
62	Ankara	Bala	Suyugüzel Köyü
63	Ankara	Bala	Yaylalıözü Köyü
64	Ankara	Bala	Yeniköy Köyü
65	Ankara	Bala	Yeniyapançarşak Köyü
66	Ankara	Evren	Altınbaşak Köyü
67	Ankara	Evren	Cebirli Köyü
68	Ankara	Evren	Çatalpınar Köyü
69	Ankara	Evren	Demirayak Köyü
70	Ankara	Evren	Evren Köyü
71	Ankara	Evren	İnebeyli Köyü
72	Ankara	Evren	Solakuşağı Köyü
73	Ankara	Evren	Yusufuşağı Köyü
74	Ankara	Gölbaşı	Ahiboz Mahallesi
75	Ankara	Gölbaşı	Bağiçi Mahallesi
76	Ankara	Gölbaşı	Ballıkpınar Mahallesi
77	Ankara	Gölbaşı	Gökçehöyük Mahallesi
78	Ankara	Gölbaşı	Günalan Mahallesi
79	Ankara	Gölbaşı	Hacıhasan Mahallesi
80	Ankara	Gölbaşı	Hacımuratlı Mahallesi
81	Ankara	Gölbaşı	Karagedik Mahallesi
82	Ankara	Gölbaşı	Karaoğlan Mahallesi
83	Ankara	Gölbaşı	Kırıklı Mahallesi
84	Ankara	Gölbaşı	Koparan Mahallesi
85	Ankara	Gölbaşı	Mahmatlı Mahallesi
86	Ankara	Gölbaşı	Mahmatlıbahçe Mahallesi
87	Ankara	Gölbaşı	Oğulbey Mahallesi
88	Ankara	Gölbaşı	Soğulcak Mahallesi
89	Ankara	Gölbaşı	Tepeyurt Mahallesi
90	Ankara	Gölbaşı	Yağlıpınar Mahallesi

Ek-2. İhale Birim Teklif Cetveli

BİRİM FİYAT TEKLİF CETVELİ

Aksaray Gülağaç 2. Kısım A.T. ve TİGH Projesi

İhale Kayıt Numarası : 2012/53198 - 1900

Sıra No	Poz No	İşin Adı	Ölçü Birimi	Miktar	Teklif Edilen Birim Fiyat	Tutar
1	1	TARLA İÇİ YOL YAPIMI (4 M GENİŞLİK)	KM	825.000	3,030.00 TL	2,499,750.00 TL
2	2	TARLA İÇİ YOL YAPIMI (6 M GENİŞLİK)	KM	150.000	80.00 TL	12,000.00 TL
3	3	STABİLİZE MALZEME TEMİNİ	M3	898,500.000	2.38 TL	2,138,430.00 TL
4	4	STABİLİZE NAKLİ	TON	1,437,600.000	4.44 TL	6,382,944.00 TL
5	5	STABİLİZE MALZEMENİN FİGÜRESİ	M3	898,500.000	1.07 TL	961,395.00 TL
6	6	STABİLİZE MALZEME SERİLMESİ, SIKIŞTIRILMASI	M3	898,500.000	1.72 TL	1,545,420.00 TL
7	7	MAKİNA İLE YAPILAN GENİŞ DERİN KAZILAR	M3	270,000.000	3.24 TL	874,800.00 TL
8	8	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE SINIR DÜZELTME	M	500,000.000	0.01 TL	5,000.00 TL
9	9	KORUGE BORU NAKLİ	TON	54.090	300.00 TL	16,227.00 TL
10	10	YOL GEÇİDİ (Ø400 MM)	AD	500.000	40.00 TL	20,000.00 TL
11	11	KABA TESVİYE YAPILMASI	M3	1,300,000.000	1.10 TL	1,430,000.00 TL
12	12	MAKİNA İLE TAŞITLARA TOPRAK YÜKLENMESİ VE BOŞALTILMASI	M3	129,600.000	0.10 TL	12,960.00 TL
13	13	KAZILARDA ELDE EDİLEN BATAK ZEMİNLERDEN GAYRİ HER CİNS ZEMİNLERİN İDARECE İSTENİLEN KALINLIKTA (030 CM.) TABAKALAR HALİNDE SEDDEYE SERİLMESİ	M3	81,000.000	0.10 TL	8,100.00 TL
14	14	TOPRAK ETÜDLERININ YAPILARAK TOPRAK SINIFLAMASI HARİTALARININ OLUŞTURULMASI	HA	35,000.000	35.83 TL	1,254,050.00 TL

15	15	TOPRAK ETÜDLERİNİ İSTİKŞAFİ OLARAK YAPILARAK TOPRAK SINIFLAMASI HARİTALARININ OLUŞTURULMASI	HA	9,000.000	1.00 TL	9,000.00 TL
16	16	SOSYAL YAPI ETÜT RAPORU	AD	23.000	9,800.00 TL	225,400.00 TL
17	17	TAPU KAYITLARININ ÇIKARILMASI TAPUYA ŞERH VERME, BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI	AD	18,000.000	20.00 TL	360,000.00 TL
18	18	KADASTRO PAFTALARININ TEMİNİ (ŞEFFAF KOPYA)	AD	60.000	20.00 TL	1,200.00 TL
19	19	PROJE SAHASINDAKİ PAFTALARIN TARAYICI İLE TARANARAK BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI	M2	54.000	20.00 TL	1,080.00 TL
20	20	KADASTRO PARSELLERİNİN SAYISALLAŞTIRILARAK ALAN KONTROLÜNÜN YAPILMASI VE OTOMASYONLA ÇİZİLMESİ	AD	18,000.000	5.00 TL	90,000.00 TL
21	21	PARSEL DEĞER SAYISININ HESABI	AD	18,000.000	0.10 TL	1,800.00 TL
22	22	1/5000 LİK FOTOGRAMETRİK HARİTA ÜRETİMİ (VEKTÖR VE ORTOFOTO KÖY SINIRLARI İÇİ)	HA	44,000.000	44.00 TL	1,936,000.00 TL
23	23	KLASİK YÖNTEMLERLE YAPILMIŞ HARİTALARIN BİRLEŞTİRİLEREK ESKİ MÜLKİYET HARİTASININ HAZIRLANMASI	HA	31,000.000	0.50 TL	15,500.00 TL
24	24	ÖNCEDEN HİÇ PLANI YAPILMAMIŞ SAHANIN BLOK PLANLAMASININ YAPILMASI	AD	750.000	120.00 TL	90,000.00 TL
25	25	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE ARAZİ ETÜD VE İŞLETME MÜLAKATLARININ YAPILMASI	AD	10,000.000	20.00 TL	200,000.00 TL
26	26	MÜLAKATLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE PARSEL PLANLAMASININ YAPILMASI	HA	31,000.000	37.58 TL	1,164,980.00 TL
27	27	PLANLAMA SONUCU OLUŞAN PARSELLERE AİT LİSTELERİN TANZİMİ.PARSELASYON PLANLAMASININ BİLGİSAYARDA	AD	15,000.000	3.00 TL	45,000.00 TL

28	28	BLOKLARIN VE YENİ PARSELLERİN ARAZİYE APLİKESİ VE APLİKE EDİLEN NOKTAYA AHŞAP KAZIK GÖMÜLMESİ	AD	45,000.000	4.00 TL	180,000.00 TL
29	29	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA SINIRINDAKİ İFRAZI YAPILAN PARSELLERİN AYIRMA ÇAPLARI VE BEYANNAMELERİNİN HAZIRLANMASI	AD	150.000	1.00 TL	150.00 TL
30	30	KAMULAŞTIRMA İRTİFAK HAKLARININ YENİ PLANA GÖRE DÜZENLENMESİ VE LİSTELERİNİN HAZIRLANMASI	KM	100.000	100.01 TL	10,001.00 TL
31	31	TAPU KADASTRO KONTROLU. TAPUYA TESCİL ÇALIŞMALARI VE TAPU SENETLERİNİN DÜZENLENMESİ	AD	15,000.000	5.00 TL	75,000.00 TL
32	32	YENİ PARSELASYONDA OLUŞTURULAN PARSELLERİN ARAZİ ÜZERİNDE APLİKASYON SONRASI YENİ SAHİPLERİNE TESLİM EDİLMESİ	AD	15,000.000	1.50 TL	22,500.00 TL
33	33	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE ETÜD, PLANLAMA UYGULAMA VE TESCİL AŞAMALARINDA KULLANILACAK KIRTASİYE MALZEMESİ	HA	31,000.000	1.94 TL	60,140.00 TL
34	34	ASTROLON VEYA EMSALİ (70*90CM)	AD	54.000	10.00 TL	540.00 TL
35	35	ÖLÇÜ HESAP VE RÖPER KROKİSİ CİLDİ (HESAP ASLI VE ÖZETİ)	AD	115.000	5.20 TL	598.00 TL
Genel Toplam Tutar (KDV Hariç) 21,649,965.00 TL						

Ek-3 . Aksaray Gülağaç 2. Kısım AT ve TİGH Proje Tanıtımı

T.C.
GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI
TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

AKSARAY GÜLAĞAÇ II. KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ

PROJELER

Asuman HARTOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI GİBİDİR

İKN: 2012/53198

T.C.
GIDA,TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

AKSARAY GÜLAĞAÇ II.KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ
ANKARA NİĞDE OTOYOLU 241+691 Km- 294+681 Km

PROJE NO	:		
PROJE ALANI	:	31.000	ha
KEŞİF BEDELİ	:		
YARARLANACAK ÇİFTÇİ SAYISI	:	10000	
TOPLAM PARSEL SAYISI	:	18000	
HAZIRLAYANLAR	:		

Asuman HARPOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI GİBİDİR

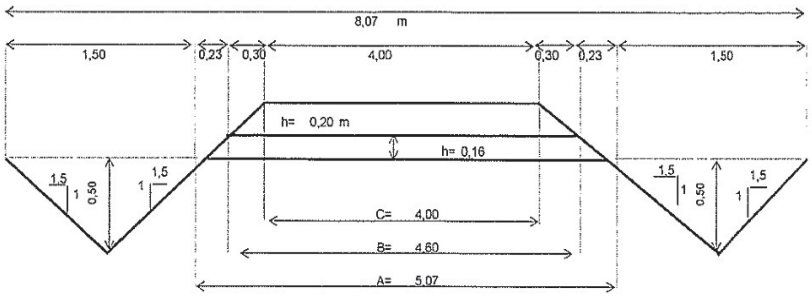
AKSARAY GÜLAĞAÇ II.KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ
İŞİNE AİT BİRİM FİYAT TEKLİF CETVELİ

S.NO	Yapılacak işin cinsi	Birimi	Miktarı	B.Fiyatı (TL.)	Tutarı (TL.)
1	TARLA İÇİ YOL YAPIMI (4 m GENİŞLİK)	km	825,00		
2	TARLA İÇİ YOL YAPIMI (6 m GENİŞLİK)	km	150,00		
3	STABİLİZE MALZEME TEMİNİ	m^3	898.500,000		
4	STABİLİZE NAKLİ	Ton	1.437.600,000		
5	STABİLİZE MALZEMENİN FİGÜRESİ	m^3	898.500,000		
6	STABİLİZE MALZEME SERİLMESİ, SIKIŞTIRILMASI	m^3	898.500,000		
7	MAKİNA İLE YAPILAN GENİŞ DERİN KAZILAR	m^3	270.000,000		
8	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE SINIR DÜZELTME	m	500.000,00		
9	KORUGE BORU NAKLİ	Ton	54,090		
10	YOL GEÇİDİ (Ø400 mm)	Ad	500		
11	KABA TESVİYE YAPILMASI	m^3	1.300.000,000		
12	MAKİNA İLE TAŞITLARA TOPRAK YÜKLENMESİ VE BOŞALTILMASI	Ton	129.600,000		
13	KAZILARDA ELDE EDİLEN BATAK ZEMİNLERDEN GAYRİ HER CİNS ZEMİNLERİN İDARECE İSTENİLEN KALINLIKTA (0-30 CM.) TABAKALAR HALİNDE SEDDEYE SERİLMESİ	m^3	81.000,000		
14	TOPRAK ETÜDLERİNİN YAPILARAK TOPRAK SINIFLAMASI HARİTALARININ OLUŞTURULMASI	ha	35.000,00		
15	TOPRAK ETÜDLERİNİ İSTİKŞAFİ OLARAK YAPILARAK TOPRAK SINIFLAMASI HARİTALARININ OLUŞTURULMASI	ha	9.000,00		
16	SOSYAL YAPI ETÜT RAPORU	Ad	23		
17	TAPU KAYITLARININ ÇIKARILMASI TAPUYA ŞERH VERME, BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI	Ad	18.000		
18	KADASTRO PAFTALARININ TEMİNİ(ŞEFFAF KOPYA)	Ad	60		
19	PROJE SAHASINDAKİ PAFTALARIN TARAYICI İLE TARANARAK BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI	m^2	54,00		
20	KADASTRO PARSELLERİNİN SAYISALLAŞTIRILARAK ALAN KONTROLÜNÜN YAPILMASI VE OTOMASYONLA ÇİZİLMESİ	Ad	18.000		
21	PARSEL DEĞER SAYISININ HESABI	Ad	18.000		
22	1/5000 LİK FOTOGRAMETRİK HARİTA ÜRETİMİ (VEKTÖR VE ORTOFOTO SINIRI)	Ha	44.000,00		
23	KLASİK YÖNTEMLERLE YAPILMIŞ HARİTALARIN BİRLEŞTİRİLEREK ESKİ MÜLKİYET HARİTASININ HAZIRLANMASI	Ha	31.000,00		
24	ÖNCEDEN HİÇ PLANI YAPILMAMIŞ SAHANIN BLOK PLANLAMASININ YAPILMASI	Ad	750		
25	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE ARAZİ ETÜD MÜLAKATLARININ YAPILMASI	Ad	10.000		
26	MÜLAKATLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE PARSEL PLANLAMASININ YAPILMASI	Ha	31.000,00		
27	PLANLAMA SONUCU OLUŞAN PARSELLERE AİT LİSTELERİN TANZİMİ.PARSELESYON PLANLAMASININ BİLGİSAYARDA ÇİZİMİ	Ad	15.000		
28	BLOKLARIN VE YENİ PARSELLERİN ARAZİYE APLİKESİ VE APLİKE EDİLEN NOKTAYA AHŞAP KAZIK GÖMÜLMESİ	Ad	45.000		
29	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA SINIRINDAKİ İFRAZI YAPILAN PARSELLERİN AYIRMA ÇAPLARI VE BEYANNAMELERİNİN HAZIRLANMASI	Ad	150		
30	KAMULAŞTIRMA İRTİFAK HAKLARININ YENİ PLANA GÖRE DÜZENLENMESİ VE LİSTELERİNİN HAZIRLANMASI	Km	100,00		
31	TAPU KADASTRO KONTROLU. TAPUYA TESCİL ÇALIŞMALARI VE TAPU SENETLERİNİN DÜZENLENMESİ	Ad	15.000		
32	YENİ PARSELASYONDA OLUŞTURULAN PARSELLERİN ARAZİ ÜZERİNDE APLİKASYON SONRASI YENİ SAHİPLERİNE TESLİM EDİLMESİ	Ad	15.000		
33	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE ETÜD, PLANLAMA UYGULAMA VE TESCİL AŞAMALARINDA KULLANILACAK KIRTASİYE MALZEMESİ	Ha	31.000,00		
34	ASTROLON VEYA EMSALİ(70*90cm)	Ad	54		
35	ÖLÇÜ HESAP VE RÖPER KROKİSİ CİLDİ (HESAP ASLI VE ÖZETİ)	Ad	115		

Asuman KAKTOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI gibidir

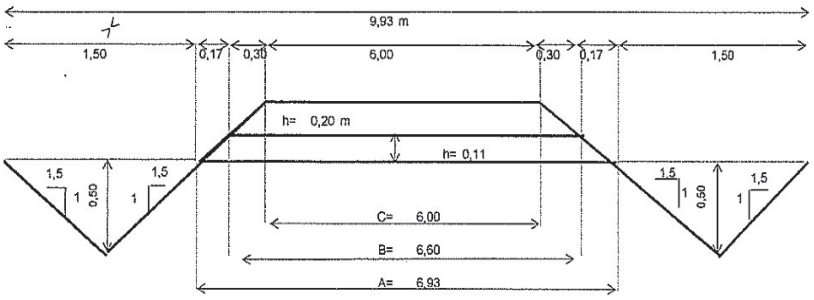
AKSARAY GÜLAĞAÇ II.KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ

YOL KESİTİ
PLATFORM GENİŞLİĞİ 4,00 m



PLATFORM GENİŞLİĞİ	TİP I
ŞARAMPOL KAZISI (m³)	0,750
YOL DOLGUSU (m³)	0,750
STABİLİZE KAPLAMA (m³)	0,860
YOL TABANI (m)	8,07

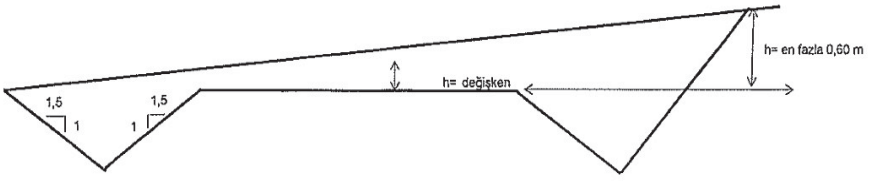
YOL KESİTİ
PLATFORM GENİŞLİĞİ 6,00 m



PLATFORM GENİŞLİĞİ	TİP II
ŞARAMPOL KAZISI (m³)	0,750
YOL DOLGUSU (m³)	0,750
STABİLİZE KAPLAMA (m³)	1,260
YOL TABANI (m)	9,93

YOL KAZISI KESİTİ

PLATFORM GENİŞLİĞİ 4 ve 6 m

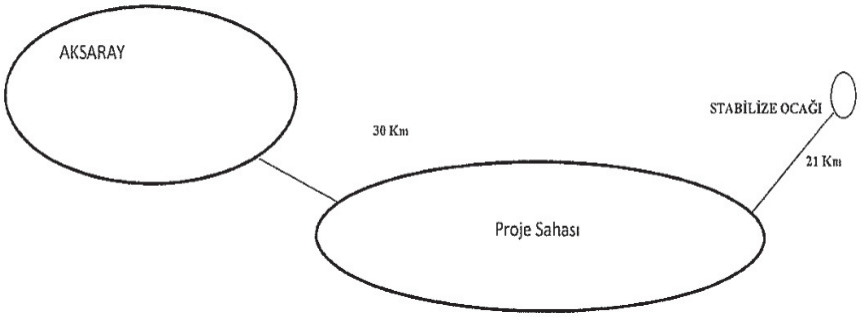


Asuman HARTOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI GİBİDİR

1- Yapılacak olan Tip I ve Tip II yollarda kazı miktarı yukarıdaki kazı kesitinde belirtildiği üzere şarampol kazısı haricinde 60 cm. ye kadar olan kazılar , 1km yola ait teklif edilecek birim fiyata dahildir. İnşaat sırasında 60 cm. yi geçen kazılardan kaçınılmalıdır. Zorunlu hallerde idareden olur alınarak 60 cm. yi geçen kazılar yaptılabilecek ve yeniden fiyatlandırılacaktır.

2- Yukarıdaki Tip I ve Tip II yollar yol güzergahının durumuna göre tek, çift veya şarampolsüz olarak yaptırılabilir. Çizim ve tablolarda minimum miktarlar verilmiştir.

AKSARAY GÜLAĞAÇ II.KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ
ORTALAMA TAŞIMA MESAFELERİ



OCAK ADI	MALZEME	ORTALAMA TAŞIMA MESAFESİ (KM)
MOMENT ORTALAMASI	STABİLİZE	21,00
AKSARAY	KORUGE BORU	30,00
MAHALLİNDEN	SU	1,00
AKSARAY	TOPRAK	1,00
AKSARAY	HAZIRBETON	30,00
AKSARAY	ÇİMENTO	30,00

Asuman HARTOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI GİBİDİR

AKSARAY GÜLAĞAÇ II.KISIM ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TİGH PROJESİ
KÖY LİSTESİ

SIRA NO	İL	İLÇE ADI	KÖY ADI
1	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	CAMİÖREN
2	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	DUGUZ
3	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	AKMEZAR
4	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	DELİHEBİL
5	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	SÜLEYMANHÜYÜĞÜ
6	AKSARAY	MERKEZ	ALAYHAN
7	AKSARAY	MERKEZ	BABAKONAĞI
8	AKSARAY	MERKEZ	KARAKOVA
9	AKSARAY	MERKEZ	BOZCATEPE
10	AKSARAY	MERKEZ	KARAKUYU
11	AKSARAY	MERKEZ	PORNEKLER
12	AKSARAY	MERKEZ	TATLICA
13	AKSARAY	MERKEZ	YALMAN
14	AKSARAY	ORTAKÖY	ÇETİN
15	AKSARAY	ORTAKÖY	DURHASANLI
16	AKSARAY	ORTAKÖY	KÜMBET
17	AKSARAY	ORTAKÖY	OZANCIK
18	AKSARAY	ORTAKÖY	BALCI
19	AKSARAY	ORTAKÖY	CECELİ
20	AKSARAY	ORTAKÖY	PİRLİ
21	AKSARAY	ORTAKÖY	SALARİ GÖDELER
22	NEVŞEHİR	GÜLŞEHİR	GÖKÇETOPRAK
23	NEVŞEHİR	GÜLŞEHİR	OVAÖREN

Asuman HAKTOKA
Ziraat Mühendisi
Aslı Gündüz

İMALATIN CİNSİ	BİRİMİ
TARLA İÇİ YOL YAPIMI (4 m) Şartname ve proje esas ve ölçülerine göre tek taraflı yada çift taraflı yol şevlerinin açılması , platformun hazırlanması için 60 cm. ye kadar gerekli her türlü kazının yapılması çıkan toprağın 4.00 m genişliğindeki platforma serilmesi, reglajının yapılması, dolguların % 10 nemliliğe ulaşıncaya kadar sulanması, suyun temini nakli ve boşaltılması, dolguların 13-15 ton 15 ton dahil statik titreşimli silindir ile 250 m3 ünü 1 saatte olmak üzere sıkıştırılması ile sıkıştırma testlerinin yapılması için yapılan her türlü malzeme, işçilik, alet ve edevat giderleri, müteahhit karı ve genel giderler dahil 1 m tül fiyatıdır.	KM
TARLA İÇİ YOL YAPIMI (6m) Şartname ve proje esas ve ölçülerine göre tek taraflı yada çift taraflı yol şevlerinin açılması , platformun hazırlanması için 60 cm. ye kadar gerekli her türlü kazının yapılması çıkan toprağın 6.00 m genişliğindeki platforma serilmesi, reglajının yapılması, dolguların % 10 nemliliğe ulaşıncaya kadar sulanması, suyun temini nakli ve boşaltılması, dolguların 13-15 ton 15 ton dahil statik titreşimli silindir ile 250 m3 ünü 1 saatte olmak üzere sıkıştırılması ile sıkıştırma testlerinin yapılması için yapılan her türlü malzeme, işçilik, alet ve edevat giderleri, müteahhit karı ve genel giderler dahil 1 m tül fiyatıdır.	KM
STABİLİZE MALZEME TEMİNİ Malzemenin ocaklardan veya derelerden çıkarılması vasıtalara yüklenmesi, iş-yerinde boşaltılması ve figüre edilmesi suretiyle malzemenin hazırlanması, bütün işlerin yapılması için lüzumlu her türlü işçilik, malzeme, makine, alât ve edevat masrafları ile müteahhit kârı ve genel masraflar dahil 1 m3 fiyatıdır.	M³
STABİLİZE NAKLİ Her cins yük ve malzemelerin, motorlu taşıtlarla taşıma mesafesi taşıma yolu üzerinden ölçülen her cins kaplamalı, kaplamasız yolda "M" metre mesafeye taşınması için yapılan her türlü hizmet ve giderlerle, müteahhit karı ve genel giderler dahil, her cins malzeme ve yükün beher tonuna ödenecek taşıma bedeli	TON
STABİLİZE MALZEMENİN FİGÜRESİ Kum, çakıl, kil, kırmataş, tüvenan stabilize ve benzeri malzemenin İdarenin isteği üzerine, idarenin tespit edeceği şekil ve ebatta figüre (istif) edilmesi için gerekli her türlü işçilik, malzeme, makine, alât ve edevat masrafları ile müteahhit kârı ve genel masraflar. Ölçü : Figüre edilmiş malzemenin, figürede kabarma ve çökme dikkate alınmadan hesaplanan metreküp cinsinden hacmidir. Not: (1) Figüre İdarece istenecek yer, şekil ve boyutta olacak ve figüre makinesi ile yapılacaktır. (2) Müteahhit figüreyi İdare teslim alıncaya kadar muhafaza edecek, çöküntü ve bozuklukları giderecektir. (3) Elenmemiş çakıl; ocaktan çıktığı gibi tabii kum - çakıl (Tüvenan), elenmiş çakıllı malzeme, tabii kum; çakılın elenmesi ile elde edilen kum - çakıl, elenmiş çakıl; tabii kum - çakılın elenmesiyle elde edilen çakıldır.	M³
STABİLİZE MALZEME SERİLMESİ, SIKIŞTIRILMASI -Şartnamesinde belirtilen esaslar dahilinde kırmataş, kum, çakıl vb. malzemenin makine ile serilmesi, -13-15 ton 15 ton dahil statik titreşimli silindir ile 250 m3 ünü 1 saatte olmak üzere sıkıştırılması ve sıkıştırma testlerinin yapılması, -Stabilize malzemenin sıkıştırılması için kafi miktarda rutubete haiz olmaması halinde % 10 nemliliğe ulaşıncaya kadar sulanması, suyun temini, nakli ve boşaltılması için Her türlü malzeme, işçilik, alet ve edevat giderleri, müteahhit karı ve genel giderler dahil 1 m3 fiyatıdır.	M³
MAKİNA İLE YAPILAN GENİŞ DERİN KAZILAR (Makina ile her derinlikte yumuşak ve sert toprağın kazılması) Ekskavatör, skreyper, buldozer, trakskavatör, vesaire gibi makineler ile kazının yapılması, taşıtlara yüklenmesi, 25 metreye kadar taşınması, depo, imla veya sedde yerinde boşaltılması, serilmesi veya imalat, inşaat yapıldıktan sonra kazı yerinde kalan boşlukların doldurulması, kazılan yerin taban ve yan cidar-larının ve depo veya dolgunun kabaca düzeltilmesi için yapılan her türlü malzeme ve zayiatı, işçilik, araç ve gereç giderleri, müteahhit genel giderleri ve kârı dâhil, 1 m³ kazı fiyatı: ÖLÇÜ :Kazının hacmi kazı projesi üzerinden hesaplanır. NOT :Bu birim fiyata su zammı, iksa, 25 metre dışındaki taşıma, sulama ve sıkıştırma bedelle-ri dâhil değildir. Ayrıca derinlik zammı bedeli ödenmez.	M³
ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE SINIR DÜZELTME Arazi Toplulaştırma projelerinde eski tarla sınırlarının 50 cm yüksekliğe kadar olanlarının motor greyder yada benzeri iş makinesi ile düzlenmesi Kazı hacmi ne olursa olsun düzeltilen tarla sınırı uzunluğu 1 metretül fiyatı	M
KORUGE BORU NAKLİ Projede gerekli ebatlardaki borunun idarenin tespit ettiği projesinde belirtilen fabrikadan alınarak inşaat mahalline getirilmesi ve malzemenin özelliğini koruması için her türlü tedbirin alınması. 1 tonunun nakliye fiyatı.	TON
YOL GEÇİDİ (Ø 400 mm) Ekskavatör, beko tipi makineler ile her türlü yumuşak,sert,küskülük ve kaya zeminde kazının yapılması, taşıtlara yüklenmesi, 25 metreye kadar taşınması, depo, imla veya sedde yerinde boşaltılması, serilmesi veya imalat, inşaat yapıldıktan sonra kazı yerin-de kalan boşlukların doldurulması, kazılan yerin taban ve yan cidarlarının ve depo veya dolgunun kabaca düzeltilmesi, Yıkanmış, elenmiş ve/veya kırılmış gronülometrik agrega ile projesinde öngörülen mukavemeti sağlayacak şekilde hazırlanmış ve basınç dayanımı C 16/20 olan hazır beton harcının satın alınması, transmikserlere yüklenmesi, işyerine kadar nakli, döküm yerine beton pompası ile basılması, serilmesi, vibratör ile sıkıştırılması, gerektiğinde sulanması, soğuktan, sıcaktan ve diğer dış tesirlerden korunması, gerekli ve yeter sayıda deney için numune alınması ve gerekli deneylerin yapılması, her türlü işçilik, malzeme ve zayiatı, makine araç, gereç ve laboratuar giderleri, işyerindeki her türlü yatay ve düşey taşımalar, yükleme ve boşaltmalar betonun şantiyeye nakli ile, Ø 400 mm Yüksek yoğunluklu polietilen (HDPE) ve Polipropilen (PP) esaslı (TS EN 13476-1) (SN 8) boru bedeli ile, Düz yüzeyli beton ve betonarme kalıbı yapımı işleri için idarece gerekli görüldüğünde onaylanmış projelerine gore agaçtan kalıp yapılması, sökülmesi, bu işler için gerekli tahta, mesnet, kadronlar, kuşaklar, destekler, çivi, tel, ben-zeri gereçler, malzeme ve zayiatı ile işçilik, müteahhit genel giderleri ve kârı dâhil, 1 adet fiyatı:	AD
KABA TESVİYE YAPILMASI Dozer veya skreyper ile her nevi toprağın projede gösterilenderinlikte kazılması ve projede gösterilen dolgu yerine 15 cm.kalınlığı geçmeyecek şekilde muntazam tabakalar halinde serilmesi,iki kazık arasında tersine meyil olmayacak şekilde ve her kazıkta 4cm. ye kadar hata toleransı kabul edilmek şartıyla proje meylinimeydana getirecek şekilde kaba tesviye yapılması, 100 metredahilinde toprak taşınması, makinaların parseller arasındaki nakil,kazma ve serme sırasındaki gerekli itina ve ortalama dekara standartebadlarda kazık kerestesi bedeli, bu işlerle ilgili bütünişçilikler, her türlü makina, alet ve edevat giderleri ile müteahhitkarı ve genel giderler karşılığı dahil kazı projesinde ölçülen behermetreküp makinalı toprak hafriyatı fiyatı. Ö L Ç Ü : Kazısı yapılan toprağın metreküp cinsinden hacmi bulunur.	M³
MAKİNA İLE TAŞITLARA TOPRAK YÜKLENMESİ VE BOŞALTILMASI Malzemenin taşıtlara doldurulması, taşıtlardan boşaltılması ve istifi için her türlü hizmet, masraflarla mütehhit karı ve genel gidereler dahil bir ton fiyatı:	TON

Asuman HARTOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI Gi...

KAZILARDA ELDE EDİLEN BATAK ZEMİNLERDEN GAYRİ HER CİNS ZEMİNLERİN İDARECE İSTENİLEN KALINLIKTA (0-30 CM.) TABAKALAR HALİNDE SEDDEYE SERİLMESİ Ariyet depo, dere yatağı, kanal ve röpizlerden temin edilen her nevi toprak, küskülük,, yumuşak sert ve çok sert kaya (batak zeminlerden gayri) zeminlerin içindeki dolguya elverişli olmayan ot, kök, bitki artıkları gibi kısımların temizlenmesi, keseklerin ezilmesi, seddeye elverişli kısmın idarece istenilen kalınlıktı (max. 30 cm) tabakalar halinde her derinlik, her yükseklik, her genişlik ve her yerdeki her türlü seddeye serilmesi, tesviye ve tanzimi tabakanın sulama ve sıkıştırma işlemlerinden sonra yeni tabakanın serilmesine elverişli duruma getirilmesi, sedde platformu ile şev satıhlarının tesviye ve tanzii ve edevat giderleri ile müteahhit karı ve genel giderler karşılığı dahil beher metreküp zeminin seddeye serilmesi bedelidir. Ölçü. sedde ve dolgu proje boy ve en kesiti üzerinden ölçülerek metreküp cinsinden hesaplanır. NOT: 1- zeminlerin proje ve teknik şartnamesinde belirtilen (30 cm ve 30 cm den daha az) kalınlıkta tabakalar halinde seddeye serilmesi için birim fiyat uygulanır 2- muhtelif cins silindirlerle sıkıştırma işleminden (bu sıkıştırma bedeli hariç) sonra silindirlerin teknik ve pratik olarak sıkıştıramadığı köşe, kenar şev gibi yerlerin el tokmağı ve diğer araçlarla sıkıştırılması karşılığı bu fiyata dahildir. c) Her tabakanın teknik şartnamesindeki esaslar dahilinde sıkıştırılmış olduğu deneey raporu ve tutanakla tespit edildikten sonra ikinci tabaka serilecektir. Her tabaka için dency raporu ve tutanak ibraz edilmedikçe bu fiyat uygulanmaz. d) İlk tabakaların teşkilinden sonra, zaman geçmesi kuraklık yağmur veya kar yağması gibi hava şartlarının ddeğişmesi halinde, ikinci tabaka serilmeden önce mevcut tabakanın kontrol edilmesi, evsaf ve özelliğini kaybeden kısmının temizlenmesi veya ıslahı, teknik şartnameye göre mevcut dolgunun yeni bir tabakanın serilmesine elverişli bir duruma getirilmesi karşılığı bu fiyata dahildir	M3
TOPRAK ETÜDLERININ YAPILARAK TOPRAK SINIFLAMASI HARİTALARININ OLUŞTURULMASI -Kadastro paftaları sayısallaştırılarak köy sınırları netleştirilip proje sınırı oluşturulduktan sonra toprak etüt çalışmalarına başlanılacaktır. - Yerleşim yerleri dereler vb. yerlerin Toprak Etütleri yapılmayacaktır. -Arazinin topografik yapısı ve toprak özellikleri dikkate alınarak tespit edilecek aralıklarda alınacak toprak numunelerinden; *profil grubu *ph *total tuz *kdk(katyon değişim kapasitesi) *çözülebilir katyonlar (ca, k, na, n ve p) *kireç *organik madde *tane dağilimi(kum, silt, kil) *tekstür *strüktür *bor *erezyon durumu *taşlik, kayalik, çakillik *halihazir arazi kullanim şekli *tesirli toprak derinliği *% eğim *toprak rengi *üst toprağin bünyesi ve geçirgenliği *alt toprak bünyesi ve geçirgenliği *drenaj *sel basmasi gibi faktörler dikkate alınarak detaylı toprak etütleri yapılacak ve rapor halinde getirilecektir *Toprak puanı hesabı yapılacak *Arazi Kullanım Planı raporu hazırlanacak ve idareye teslim edilecektir. *idarenin yapılan bu çalışmaları kontrolünden sonra Toprak indeksi profil izah cetveli, Storie indeks ve AKK sınıf paftaları oluşturularak Yapılan bu çalışmalar dijital ortamdada idareye teslim edilecektir -Sözleşme ekindeki Teknik Şartnameler , "Toprak Sınıflaması Teknik Talimatı" ve "Tarımsal Arazi Kullanım Planlaması Teknik Talimatı" nda belirtilen hususlara uygun olarak çalışmalar yapılacaktır. - 1 hektar fiyatı	HA
TOPRAK ETÜTLERİNİN İSTİKŞAFİ OLARAK YAPILARAK TOPRAK SINIFLAMASI HARİTALARININ OLUŞTURULMASI -Örnek alınamayacak kadar sığ toprak olan (Tescil harici kayalık vb.) yerler anakayanın durumuna göre istikşafi olarak etüt edilecektir. -Sözleşme ekindeki Teknik Şartnameler , "Toprak Sınıflaması Teknik Talimatı" ve "Tarımsal Arazi Kullanım Planlaması Teknik Talimatı" nda belirtilen hususlara uygun olarak çalışmalar yapılacaktır. . 1 hektar fiyatı	HA
SOSYAL YAPI ETÜT RAPORU Yerleşim birimlerinde, ilgili şartnamede belirtildiği şekilde sosyal yapı etüt raporu hazırlanması, idareye takdim edilmesi. (Bu iş ile ilgili her türlü araç, gereç, ikame, işçe kırtasiye araştırma masrafları dahil) Her yerleşim birimi başına 1 adet olmak üzere, . 1 Adet Fiyatı	AD
TAPU KAYITLARININ ÇIKARILMASI TAPUYA ŞERH VERME, BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI . Toplulaştırma alanına giren parsellere ilişkin tapu kütüğü sayfalarının bilgisayar ortamında görüntüsünün(tarama, fotoğraf vb.) yada fotokopi olarak suretlerinin alınması, . Tapu kütüklerine "arazi toplulaştırma çalışması yapıldığı" na dair şerh verilmesi, . Tapu sicil bilgilerinin AT1, AT2 mülkiyet listeleri haline dönüştürülmesi. . Tapu Sicil Müdürlüğünce düzeltilebilecek hataların giderilmesinin sağlanması, .Tapu sicilindeki diğer olası hataların giderilmesi ile ilgili girişimlerde bulunulması, . Tapu kütüklerinin bilgisayar ortamında görüntülerinin veya fotokopi olarak suretlerinin AT1, AT2 listeleri ile idareye teslim edilmesi. . 1 Adetinin fiyatı	AD
KADASTRO PAFTALARININ TEMİNİ(ÖZALİT KOPYA) . Proje sahasına ait paftaların şeffaf ozalit kopyalarının temini. (Her ölçekteki paftaların tüm masrafları (bedel, harç, vergi vs) dahil 1 adet fiyat) . 1 Adetinin fiyatı	AD
PROJE SAHASINDAKİ PAFTALARIN TARAYICI İLE TARANARAK BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI . Proje alanına giren paftaların tarayıcıda taranarak resim (raster) formatında bilgisayar ortamına aktarılması, . 1 m2 fiyatı	M2

Asuman HARTOKA
Ziraat Mühendisi
ASL. GMO.

KADASTRO PARSELLERİNİN SAYISALLAŞTIRILARAK ALAN KONTROLUNUN YAPILMASI VE OTOMASYONLA ÇİZİLMESİ . Proje alanına giren paftalardaki parsellerin sayısallaştırılması ve sayısal yüzölçümlerinin belirlenmesi, . Arazi toplulaştırma alanının bilgisayar ortamında sayısal olarak kesinleştirilmesi, alan kontrolü, Tapu Kütükleri kayıtları ile Kadastro kayıtlarının karşılaştırılması, . Tapu kayıtları ile sayısallaştırma sonucu çıkan alan hatalarından tecviz dışında kalanlarının belirlenmesi, tecviz listelerinin Kadastro Müdürlüğüne bildirilmesi ve Onaylatılması, . Proje alanına giren parsellere ait paftaların çiziminin alınması, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesine ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 1458 sayılı genelgelerine istinaden yapılacak düzeltmeler için yapılacak olan tebligat, gazete ilanı ve her türlü masraflar dahil . 1 Adetinin fiyatı	AD
PARSEL DEĞER SAYISININ HESABI Arazi toplulaştırma projesi alanına ait parsel endekslerinin sayısal ortama alınması, Arazi toplulaştırma projesi alanına giren mevcut ve ihdas edilecek parsellere ait endeks değerlerinin hesaplanması, (proje alanına kısmen giren parsellerin, giren kısımlarına ait) .1 Adetinin fiyatı	AD
1/5000 lik FOTOGRAMETRİK HARİTA ÜRETİMİ (VEKTÖR VE ORTOFOTO KÖY SINIRI) BÖHYY' ne uyumlu olarak, nirengi tesisi,uçuş planlarının hazırlanması (%70 bindirmeli), GPS ölçümleri, fotoğraf çekilmesi (dijital renkli), havai nirengi, dengelemesi, mozaik oluşturulması, 3D değerleme ile vektörizasyon ve ortofoto haritaların hazırlanması, ödemeye esas alan hesaplanırken dolu paftaların alanı alınmayacak idarece verilen köy sınırları içi hesaplanacaktır. çıktıların 3 er suret alınması 1 ha fiyatı	HA
KLASİK YÖNTEMLERLE YAPILMIŞ HARİTALARIN BİRLEŞTİRİLEREK ESKİ MÜLKİYET HARİTASININ HAZIRLANMASI . Klasik yöntemle yapılmış (grafik paftaların) lokal sayısallaştırılmış,halinin yeter miktarda yer kontrol noktaları ile doğrulanması dahil birleştirilmesi, . Mozaik eski mülkiyet paftası oluşturulması. . Uygun blok (ada) planlaması yapılması, İdare onayının alınması, . 1 Adet blok fiyatı	HA
ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE ARAZİ ETÜD MÜLAKATLARININ YAPILMASI . Yeni parselasyon planlamasına yönelik malik bazında çiftçi tercihlerinin alınması, . Çiftçi tercihlerinin tutanak altına alınması. . Tutanakların mahallinde ilan edilmesi, . İtirazların değerlendirilmesi. . 1 Adetinin fiyatı	AD
MÜLAKATLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE PARSEL PLANLAMASININ YAPILMASI . Malik bazında mülakatlar değerlendirilerek, . İçinde sabit tesis bulunan parsellerin belirlenmesi, . Kamu ortak kullanım payının belirlenerek, işletmelere ait net 1. derece arazi varlıklarının belirlenmesi, . Talepler, işletme büyüklükleri, sabit tesis durumu, eski mülkiyet haritası vb. dikkate alınarak, işletmelerin yerleştirileceği blokların belirlenmesi, . Sulama durumu ve yukarıdaki kriterler dikkate alınarak, parsellerin blok içerisine yerleştirilmesi, . Projelerde parsel planlaması idarece gerekli görülmesi halinde yeniden düzenlenmesi, . İlan edilmesinin sağlanması, .İtirazların değerlendirilmesi. . İhtiyaç olması halinda illgili mevzuatındaki miktar kadar planlamanın yeniden yapılması, . (İdarenin talebi üzerine defaten yapılan işlemler için ayrıca bedel ödenmez) .1 Ha fiyatı	HA
PLANLAMA SONUCU OLUŞAN PARSELLERE AİT LİSTELERİN TANZİMİ PARSELESYON PLANLAMASININ BİLGİSAYARDA ÇİZİMİ .Yeni mülkiyet listelerinin hazırlanması ve çıktılarının alınması, .Yeni parselleri gösteren parselasyon planlamasının bilgisayarda çizdirilmesi. .Projenin itirazlar sonucunda yeniden düzenlenmesi ve listelerin tanzimi. Parselasyon planlarının yeniden çizimi ve listelerin yeniden tanzimi için ek bir ödeme yapılmaz. . 1 Adetinin fiyatı	AD
BLOKLARIN VE YENİ PARSELLERİN ARAZİYE APLİKESİ VE APLİKE EDİLEN NOKTAYA AHŞAP KAZIK GÖMÜLMESİ Blokların röleve alımı değerlendirilmesi, Çizilmesi ve ilgili hesap dosyalarının hazırlanması, Blok köşe noktalarının koordinat hesabı, blok alanı ve değer sayısının hesabı,Blok köşe noktalarının otomasyon ile ahşap kazık çakılarak aplikasyonu, keresteden (2,50x5x35) kazık hazırlanması, inşaat mahalline götürülmesi, Yeni parsellerin araziye aplike edilmesi aplike edilen noktaya ahşap kazık gömülmesi, keresteden (2,50x5x35) kazık hazırlanması, inşaat mahalline götürülmesi , zayiat işçilik, müteahhit karı ve genel giderler dahil 1 adedinin fiyatı	AD
ARAZİ TOPLULAŞTIRMA SINIRINDAKİ İFRAZI YAPILAN PARSELLERİN AYIRMA ÇAPLARI VE BEYANNAMELERİNİN HAZIRLANMASI . Proje sahasında kanal ,yüksek gerilim hattı,ve benzeri sebeplerle uygulama dışında kalacak parsellerin her birinin ayırma çaplarının ve beyannamelerinin hazırlanması . 1 Adetinin fiyatı	AD
KAMULAŞTIRMA İRTİFAK HAKLARININ YENİ PLANA GÖRE DÜZENLENMESİ VE LİSTELERİNİN HAZIRLANMASI Proje alanında, diğer Resmi Kurumlarca hazırlanmış veya uygulanmış olan irtifak haklarının toplulaştırma sonrası oluşan parselasyona göre düzenlenmesi . Haritasının ve listelerinin hazırlanması, . Yeni plana göre oluşan İrtifak hakkının tapu kütüğüne işlenmesi, . 1 kilometre fiyatı.	KM
TAPU KADASTRO KONTROLÜ. TAPUYA TESCİL ÇALIŞMALARI VE TAPU SENETLERİNİN DÜZENLENMESİ . Kadastro Müdürlüğüne, büro ve arazi kontrollerinin yaptırılması, . Tapuya tescil ve tapu senetlerinin düzenlenmesinin sağlanması. . 1 Adetinin fiyatı	AD
YENİ PARSELASYONDA OLUŞTURULAN PARSELLERİN ARAZİ ÜZERİNDE APLİKASYON SONRASI YENİ SAHİPLERİNE TESLİM EDİLMESİ Parsel yer teslim tutanağının hazırlanması, parsel krokisinin tutanağa çizilmesi ve köşe nokta numaralarının yazılarak parsel sahibine teslim edilmesi, müteahhit karı ve genel giderler dahil 1 parsel adedinin teslim fiyatı	AD
ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNDE ETÜD, PLANLAMA UYGULAMA VE TESCİL AŞAMALARINDA KULLANILACAK KIRTASİYE MALZEMESİ AT Projelerinde kullanılan kırtasiye malzeme bedeli -1 hektar fiyatı	HA
ASTROLON VEYA EMSALİ(70*90cm) .70 x 90 cm ebadında .1 Adetinin fiyatı	AD
ÖLÇÜ HESAP VE RÖPER KROKİSİ CİLDİ (HESAP ASLI ve ÖZETİ) . Hesap Adı ve Hesap Özeti yer alacak . 1 Adetinin fiyatı	AD

Asuman KARTOKA
Ziraat Mühendisi
ASLI GİBİDİR

Ek-4. Arazilerin Bedel Tespitine Yönelik Yapılan Araştırmalar ve KGM' nin Yapmış Olduğu Kamulaştırma ve Arazi Bedel Tespiti Araştırması

1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİ'NE

BİLİRKİŞİ RAPORU **AKSARAY**

DOSYA NO **:**2017/...
DAVALI **:**....
DAVACI **:**Karayolları Genel Müdürlüğü
DAVA KONUSU **:**Kamulaştırma (Bedel Tespiti) ve Tescil

I-GİRİŞ

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden yapılan çağrı üzerine 2016 tarihi olan keşif günü ilgililerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilmiştir. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlendikten sonra doğruluğu da paftalar üzerinde tespit edilen taşınmaz gezilip görülerek, gerek dosyada gerekse bizzat arazi üzerinde yapılan inceleme ve yürürlükte bulunan yasal düzenlemelerde dikkate alınarak heyetimizce aşağıda yazılı olan kanaate varılmıştır.

II- DAVA KONUSU VE İSTEM

2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası ile değişlik 4650 sayılı yasanın ilgili maddelerine göre dava konusu taşınmazın değerini etkileyen unsur ve nitelikler emsal mukayeseleri yapılarak dava konusu taşınmazın; dava tarihindeki kamulaştırma ve daimi irtifak hakkı kurulması maksadıyla kamulaştırma bedelinin tespiti talep edilmektedir.

III-TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

Dosya' da mevcut tapu kaydı bilgilerine göre dava konusu taşınmaza ait bilgiler: Aksaray İli Merkez İlçesi

Köyü / Mahalle	Ada	Parsel	Kamulaştılıcak Alan(m²)
Boyalı	0	2288	1.115,04



Dava konusu taşınmazla ilgili olarak Aksaray Tapu Sicil Müdürlüğünün Tapu Belgesinde 0/2288 nolu parselin yol niteliğinde olduğu belirtilmiş olup;keşif tarihi itibariyle üzerinde ekili ürün bulunmadığıtespit edilmiştir.
Dava konusu taşınmazın değeri, 4650 Sayılı Kanun ile değiştirilen 2942 SayılıKamulaştırma Kanunu gereğince 2.sınıf tarım arazisi olarak yıllık getirebileceği net gelirine göre tespit edilmiştir.
Dava konusu taşınmaz üzerinde yaptığımız inceleme sonucunda; taşınmazın toprak yapısı killi-tınlı toprak yapısına sahip, topografik yapısı yaklaşık % 2-4eğimli, organik maddece fakir, kuru tarım arazisi olduğu tespit edilmiştir.Dava konusu taşınmazın üzerinde bina, ağaç vb. gibi başka herhangi bir muhdesat mevcut değildir.

IV-TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

A-Tarımsal Yönden Etkileyen Faktörler

Dava konusu taşınmazın tuzluluk ve alkalilik durumu,erozyon sorunu olup olmadığı, drenaj problemi bulunup bulunmadığı,su tutma kapasitesi ile killi-tınlı havadar bir toprak yapısına sahip olup olmadığı,sulama imkanlarına sahip olup olmadığı incelenmiş;taşınmazın kuru tarım arazisi niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.
Dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki yağış miktarı,topoğrafik yapısı,ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında münavebeli olarak buğday-arpa ürünlerinin tarımına imkân vermektedir.

B-Taşınmazın Değerini Etkileyen Objektif Faktörler

Dava konusu taşınmaz Belediye mücavir alan sınırları içerisinde yer almamaktadır. Bilirkişi heyetimiz taşınmazın meskun bölgeye ve il merkezine yakınlığı, ürünlerin pazarlanması ve alt yapı imkanlarından yaralanma bakımından gelecek vaat eden bir konumda olduğu, alım satım kolaylığı bakımından, sosyal, sağlık ve kültürel imkanlardan yararlanabilmesi, Aksaray-Kırşehir Karayoluna sınır olması gibi her türlü kıymet takdirine etki edecek objektif faktörleri değerlendirmiş ve dava konusu taşınmazın çıplak toprak kıymetinde objektif değer artışının **% 100** olacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Google earth 2016 yılı uydu görüntüsü



V- TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ GELİR HESABINDA KULLANILAN YÖNTEM

4650 sayılı kanun ile değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma yasasının 2. Maddesinin f.bendi gereğince; arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlar dikkate alınarak olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirinin hesaplanması gerekmektedir.
Taşınmazın net gelirinin hesaplanmasında taşınmazın üzerinde etkili olabilecek tüm unsurlar göz önünde bulundurularak taşınmazın çıplak değerinin aşağıdaki formül ile hesaplanacağı belirtilmektedir
(1).

TÇD : Taşınmazın çıplak değeri (TL/Da)
TÇDM : Taşınmazın m^2 çıplak değeri (TL/m^2)
N : Taşınmazın getireceği yıllık net gelir (TL/ Da)
t : Yıl
n : Taşınmazın ekonomik ömrü
k : Kapitalizasyon faiz oranı
Ar : Taşınmazın ekonomik ömrü sonundaki değeri
TÇD : $\sum_{t=1}^{n} \frac{N}{(1+k)t} + \frac{Ar}{(1+k)n}$ **formülünde;** $n=\infty$ (Sonsuz)olduğundan formüller matematiksel yolla yürütüldüğünde;
$TÇD = \frac{N}{k}$ $TÇDM = \frac{TÇD}{1000}$ **formülleri elde edilir.**

Arazinin çıplak değerinin hesabında da bu formüller kullanılmıştır.

Ayrıca toprak gibi sürekli gelir sağlayan iktisadi değerler için hâsıla değeri (kapitalizasyon) yönteminin kullanılacağı belirtilmektedir. Toprağın sağladığı yıllık ortalama net hâsılası faiz geliri olarak kabul edilir ve bu faiz gelirini sağlayan toprak sermayesinin değeri hesaplanır. Hesaplamada şu formül kullanılacağı belirtilmektedir.

(2).

---

(1) AKIN,M.Y.,2001, Kamulaştırmada Bilirkişilik, Ziraat Mühendisleri Odası, Kozan Ofset, ANKARA.
(2) ARAS ,A.,1988, Tarım Muhasebesi ,E.Ü.Ziraat Fakültesi Yayınları,E.Ü.Basımevi No:486, İZMİR.

$D=\frac{Nh}{f} \times 100$

D : Arazinin Değeri (TL / Da)
Nh : Net Hasıla (TL / Da.)
f : Kapitalizasyon Faiz oranı (%)

Yukarıdaki kaynaklara göre ve 4650 sayılı kanun ile değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma yasası çerçevesinde arazinin çıplak değeri hesaplanmıştır.

VI- KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI

Bilirkişi heyetimiz kapitalizasyon faiz oranını belirlemede aşağıdaki hususları dikkate alarak değerlendirme yapmıştır.
1.Taşınmazın değerlendirilmesine esas alınan tarihte bölgede yapılan gerçek arazi satış fiyatlarını,
2.Emniyet, devamlılık bakımından arazi yatırımları gibi yatırımların faiz hadleri ortalamasını,
3.Devlet ve şirket tahvillerinin faiz hadlerini,
4.T.C. Ziraat Bankasının çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul edilmiş olduğu ipotek faiz nispetlerini,
5.Ülkede devamlı artış gösteren enflasyon nedeniyle para değerinde meydana gelen büyük düşüşlerle, gayrimenkul fiyatlarındaki hızlı yükselişleri,
6.Ülkemizde gayrimenkullerin özellikle arazinin en büyük güvence olarak görülmesini,
7.Bilhassa küçük işletme sahibi olanlarda mevcut olan toprak sevgisi ve bölgenin gelişmişlik durumunu,
8.İnsanların toprağa bağlılığı, arazi azlığı, temel geçim kaynağının yörede tarım ağırlıklı olması, aile işgücünün değerlendirilmesi, riskli bir yatırım olması, ulaşım imkânı, tarlaların toprak yapıları, arazinin mevkii, sulu-kıraç durumu, bitki örtüsü, arazinin genişliği, arazi içi yol durumu, arazinin ana yola uzaklığı ve Aksaray İline uzaklığı gibi olgular göz önünde bulundurularak taşınmazın yer aldığı bölgede kapitalizasyon faiz oranın **% 5** olacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

VII- MÜNAVEBE PLANI VE TAŞINMAZIN GETİREBİLECEĞİ ORANLI NET GELİR

Taşınmazın toprak ve topoğrafik yapısı,mevcut ekolojik koşullar çerçevesinde uygun verim tekniklerinin uygulanmasıyla ekonomik ve rasyonel olarak münavebeli olarak buğday-arpatarımına imkan sağlamaktadır.
Dava konusu taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir hesabında yer alan ürünlere ait fiyatlar için kamulaştırma tarihindeki Toprak Mahsulleri Ofisi Aksaray Şube Müdürlüğü,Gıda, Tarım ve HayvancılıkBakanlığı Aksaray İl Müdürlüğü, Ticaret Borsası kayıtları ile piyasa araştırması sonucu elde edilen veriler ile Devlet İstatistik Enstitüsünün Internet ortamındaki istatistikî bilgilerinden yararlanılmıştır.
Fiyatları devletçe tespit edilen girdiler için taşınmazın kamulaştırma tarihindeki piyasa fiyatları kullanılmıştır.Serbest piyasa şartlarına bağımlı girdilerin fiyatlarını tespitinde ise yukarıda belirtilen kuruluşların kayıtlarından yararlanılmış olup, çiftçinin ödediği fiyatlar kullanılmıştır.
4650 sayılı kanun ile değiştirilen 2942 sayılı yasa uyarınca arazinin olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir hesabından gidilerek kamulaştırma tarihi itibariyle ürün satış ve girdi fiyatları, verimleri vb. hususlar esas alınarak aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.
2016 Yılı verileri ile yukarıdaki unsurlar dikkate alınarak buğday-arpabitkileri ekim nöbeti için yapılması gereken, Toprak İşleme, Tohum Yatağı Hazırlama,Tohum ve Ekim, Gübre ve Gübreleme, İlaç ve İlaçlama, Hasat-Harman-Nakliye vb. giderler dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre üretim masrafları ve yukarıdaki gider ile elde edilen verim ve fiyatlarda dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre elde edilebilecek üretim değeri, üretim gideri ve net gelirleri de aşağıda verilmiştir.
Yukarıdaki gider unsurları dikkate alınarak yapılan hesaplamalara göre elde edilebilecek brüt gelir hesabı:

Ürün Cinsi	Ortalama Verim Kg/da	Ortalama Birim Fiyatı Kg/TL	Üretim Değeri TL/da	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir TL/da
Buğday Dane	300	0,95	285	143,5	221,5
Saman	200	0,4	80		
Arpa Dane	300	0,85	255	135	200
Saman	200	0,4	80		
TOPLAM					**421,5**
YILLIK					**210,75**

Buna göre;

Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)

210,75 / 0,05 = **4215,00** **TL/Da**

Taşınmazın m^2 Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000

= 4215,00 / 1000

= **4,2 TL /m²**

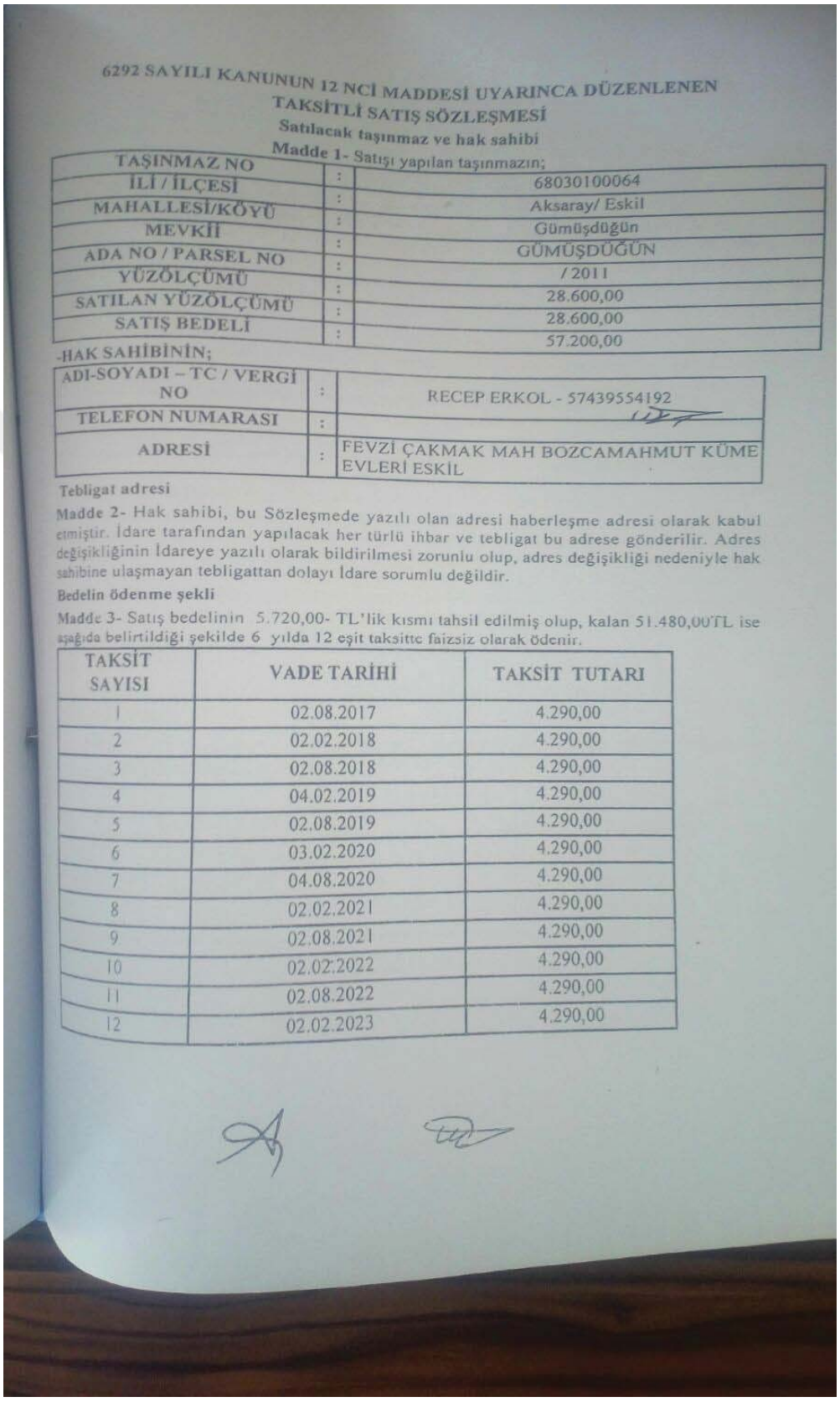
Buna Göre Objektif Değer Artışı = 4,20 + (4,20 x % 100) = **8,40 TL/ m^2** ' dir.

Taşınmazın Alanı (m²)	m² değeri (TL)	Kamulaştırılacak Alanın Değeri (TL)
1.115,04	8,40	**9.366,3**

VIII-GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE KANAATİMİZ

Bilirkişi heyetimiz, dava konusu taşınmazın kamulaştırma değerini tespit ederken 4650 sayılı kanun ile değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma yasası hükümleri gereğince taşınmazı yerinde görüp, incelenmiş ve yasanın emrettiği şekilde taşınmaz zeminini arazi kabul ederek yıllık getirebileceği net gelirine göre çıplak tarım arazisi olarak değerini tespit etmiştir.
Dava konusu 0/2288 nolu taşınmaz parsel için Kamulaştırma Bedeli: **9.366,30 TL** olabileceği sonuç ve kanaatine varılmıştır.
İş bu bilirkişi raporu kurulumuzca 3 nüsha olarak hazırlanıp imza altına alınmıştır.
Takdiri Yüce Mahkemenize ait olmak üzere arz ederiz.

Ek-4. Arazilerin Bedel Tespitine Yönelik Yapılan Araştırmalar ve KGM' nin Yapmış Olduğu Kamulaştırma ve Arazi Bedel Tespiti Araştırması



6292 SAYILI KANUNUN 12 NCİ MADDESİ UYARINCA DÜZENLENEN
TAKSİTLİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Satılacak taşınmaz ve hak sahibi

Madde 1- Satışı yapılan taşınmazın;

TAŞINMAZ NO	:	68030100064
İLİ / İLÇESİ	:	Aksaray/ Eskil
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	Gümüşdüğün
MEVKİİ	:	GÜMÜŞDÜĞÜN
ADA NO / PARSEL NO	:	/ 2011
YÜZÖLÇÜMÜ	:	28.600,00
SATILAN YÜZÖLÇÜMÜ	:	28.600,00
SATIŞ BEDELİ	:	57.200,00

-HAK SAHİBİNİN;

ADI-SOYADI – TC / VERGİ NO	:	RECEP ERKOL - 57439554192
TELEFON NUMARASI	:	
ADRESİ	:	FEVZİ ÇAKMAK MAH BOZCAMAHMUT KÜME EVLERİ ESKİL

Tebligat adresi

Madde 2- Hak sahibi, bu Sözleşmede yazılı olan adresi haberleşme adresi olarak kabul etmiştir. İdare tarafından yapılacak her türlü ihbar ve tebligat bu adrese gönderilir. Adres değişikliğinin İdareye yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup, adres değişikliği nedeniyle hak sahibine ulaşmayan tebligattan dolayı İdare sorumlu değildir.

Bedelin ödenme şekli

Madde 3- Satış bedelinin 5.720,00- TL'lik kısmı tahsil edilmiş olup, kalan 51.480,00TL ise aşağıda belirtildiği şekilde 6 yılda 12 eşit taksitte faizsiz olarak ödenir.

TAKSİT SAYISI	VADE TARİHİ	TAKSİT TUTARI
1	02.08.2017	4.290,00
2	02.02.2018	4.290,00
3	02.08.2018	4.290,00
4	04.02.2019	4.290,00
5	02.08.2019	4.290,00
6	03.02.2020	4.290,00
7	04.08.2020	4.290,00
8	02.02.2021	4.290,00
9	02.08.2021	4.290,00
10	02.02.2022	4.290,00
11	02.08.2022	4.290,00
12	02.02.2023	4.290,00

Ek-4. Arazilerin Bedel Tespitine Yönelik Yapılan Araştırmalar ve KGM' nin Yapmış Olduğu Kamulaştırma ve Arazi Bedel Tespiti Araştırması

Aksaray Gelir İdaresi Arazi Metrekare Birim Değerleri

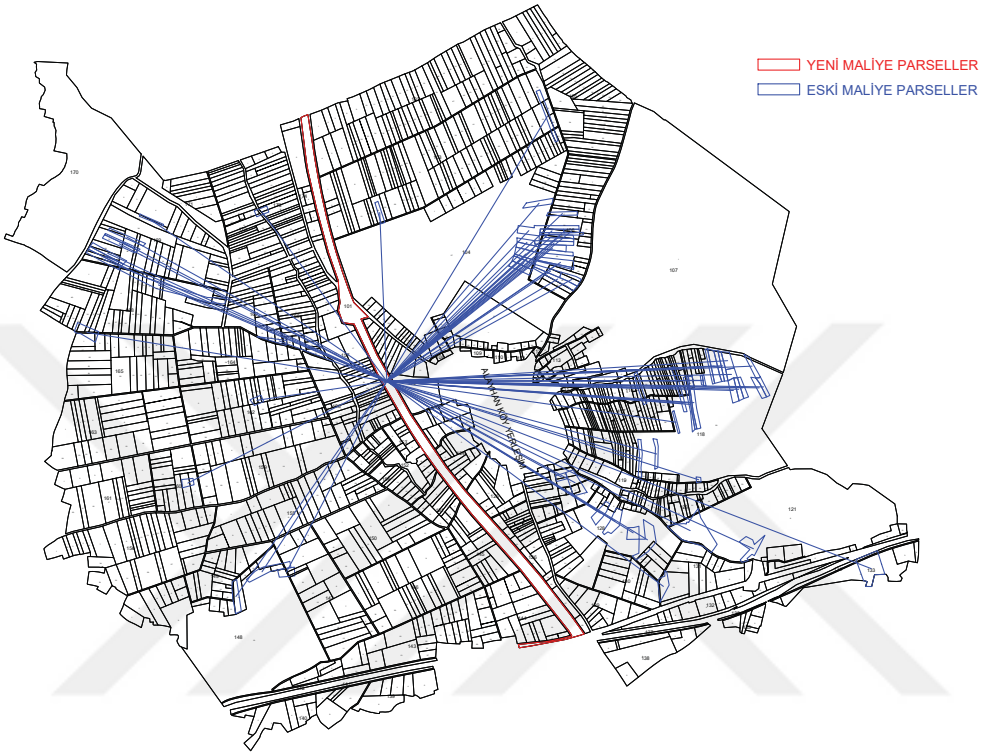
İL KODU	İL ADI	İLÇE ADI	KIRAÇ M²/TL	TABAN M²/TL	SULAK M²/TL
68	AKSARAY	AĞAÇÖREN	0.47	0.61	0.77
68	AKSARAY	ESKİL	0.33	0.55	0.80
68	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	0.31	0.54	0.68
68	AKSARAY	GÜZELYURT	0.31	0.53	0.69
68	AKSARAY	MERKEZ	0.35	0.54	0.78
68	AKSARAY	ORTAKÖY	0.35	0.52	0.69
68	AKSARAY	SARIYAHŞİ	0.33	0.53	0.71

Ek-4. Arazilerin Bedel Tespitine Yönelik Yapılan Araştırmalar ve KGM' nin Yapmış Olduğu Kamulaştırma ve Arazi Bedel Tespiti Araştırması

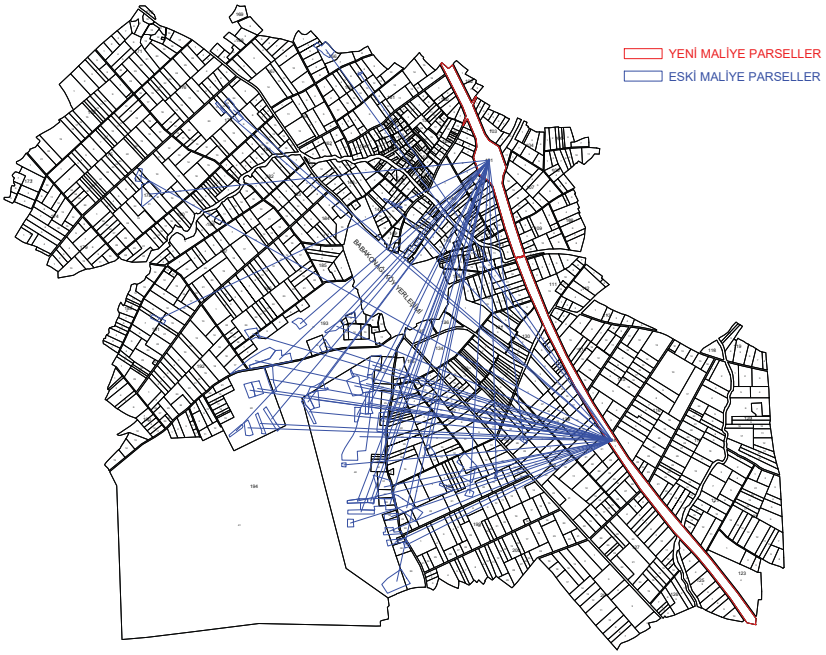
Aksaray Gülağaç 2.Kısım At Ve Tigh Projesi Arazi Metrekare Rayiç Fiyat Araştırması								
Sıra	**İli**	**İlçesi**	**Köyü**	**Karayolları Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Bedel Tespit İşlemlerine Göre Metrekare Rayiç Birim Fiyat (Tl)**	**Emlakçıların Sayfalarına Ve Köyde Yaşayan Vatandaşlara Göre Metrekare Rayiç Birim Fiyat (Tl)**	**2014 Yılı Asgari Ölçüde Arsa Ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin 2017 Metre Kare Birim Fiyatı (Sulu Araziye Göre)(Tl)**	**4070 Sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununa Göre Rayiç Birim Fiyatları (Sulu Araziye Göre) (Tl)**	
1	AKSARAY	ORTAKÖY	PİRLİ	7.71	7	0.77	2	
2	AKSARAY	ORTAKÖY	DURHASANLI	7.71	7	0.77	2	
3	AKSARAY	ORTAKÖY	KÜMBET	7.71	6	0.77	2	
4	AKSARAY	ORTAKÖY	ÇATİN	7.91	6	0.77	2	
5	AKSARAY	ORTAKÖY	OZANCIK	7.91	6	0.77	2	
6	AKSARAY	MERKEZ	BABAKONAĞI	7.91	6	0.87	2	
7	AKSARAY	MERKEZ	KARAKOVA	7.91	6	0.87	2	
8	AKSARAY	MERKEZ	ALAYHAN	8.12	9	0.87	2	
9	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	SÜLEYMAN HÖYÜĞÜ	8.12	9	0.87	2	
10	AKSARAY	GÜLAĞAÇ	DÜĞÜZ	7.71	7	0.76	2	
11	NEVŞEHİR	GÜLŞEHİR	OVAÖREN	7.91	8	0.43	2	

Ek-5. AT Proje Uygulamasında Otoyol Hattının Geçtiği Köylerin Güzergâh Kroki Haritaları

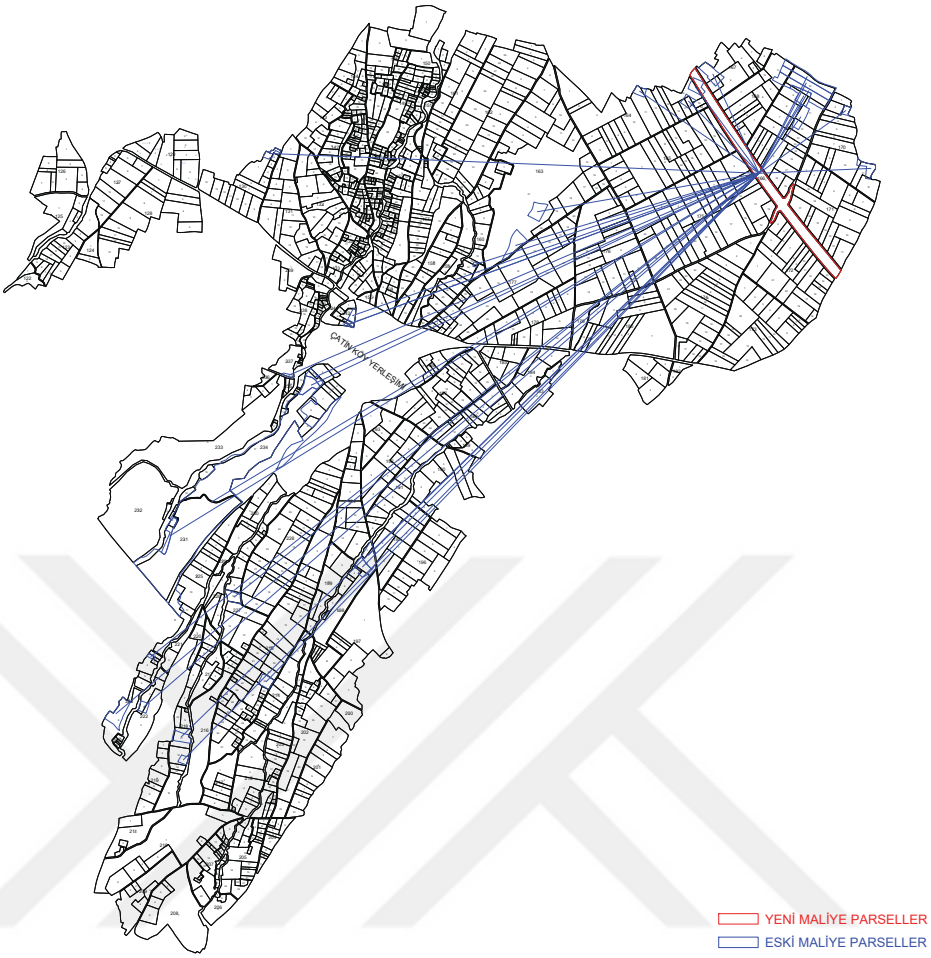
ALAYHAN KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



BABAKONAĞI KÖY OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



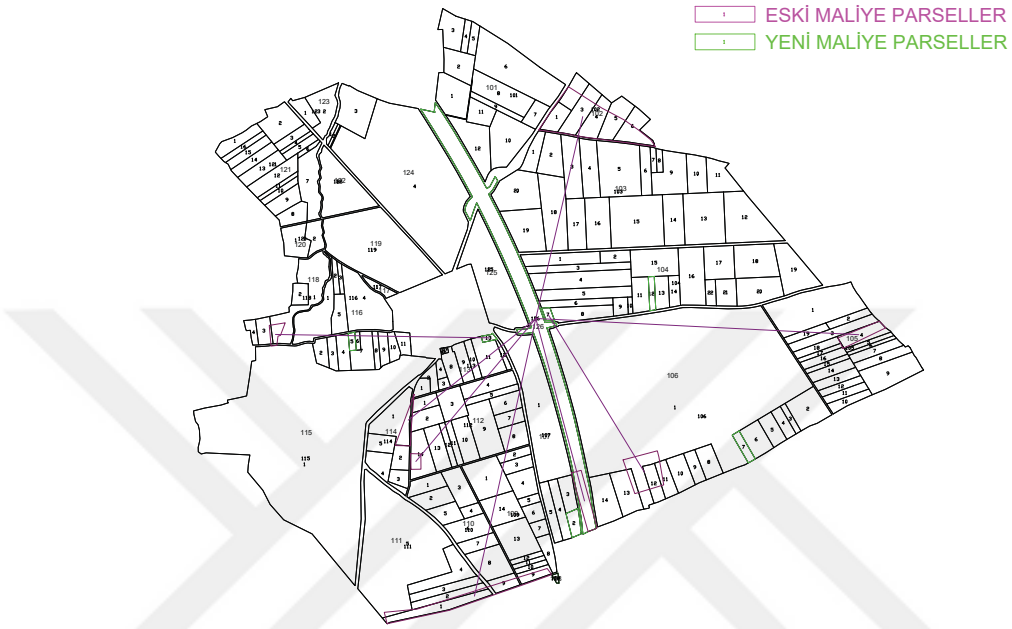
ÇATİN KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



DURHASANLI KÖY OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



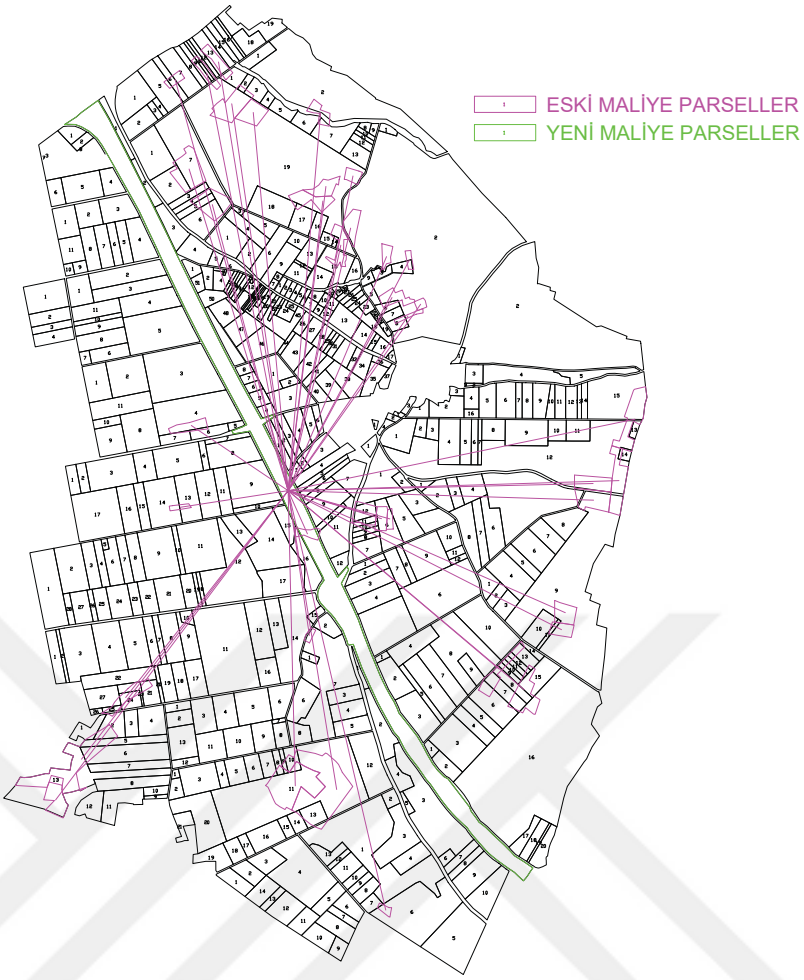
KARAKOVA KÖY OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



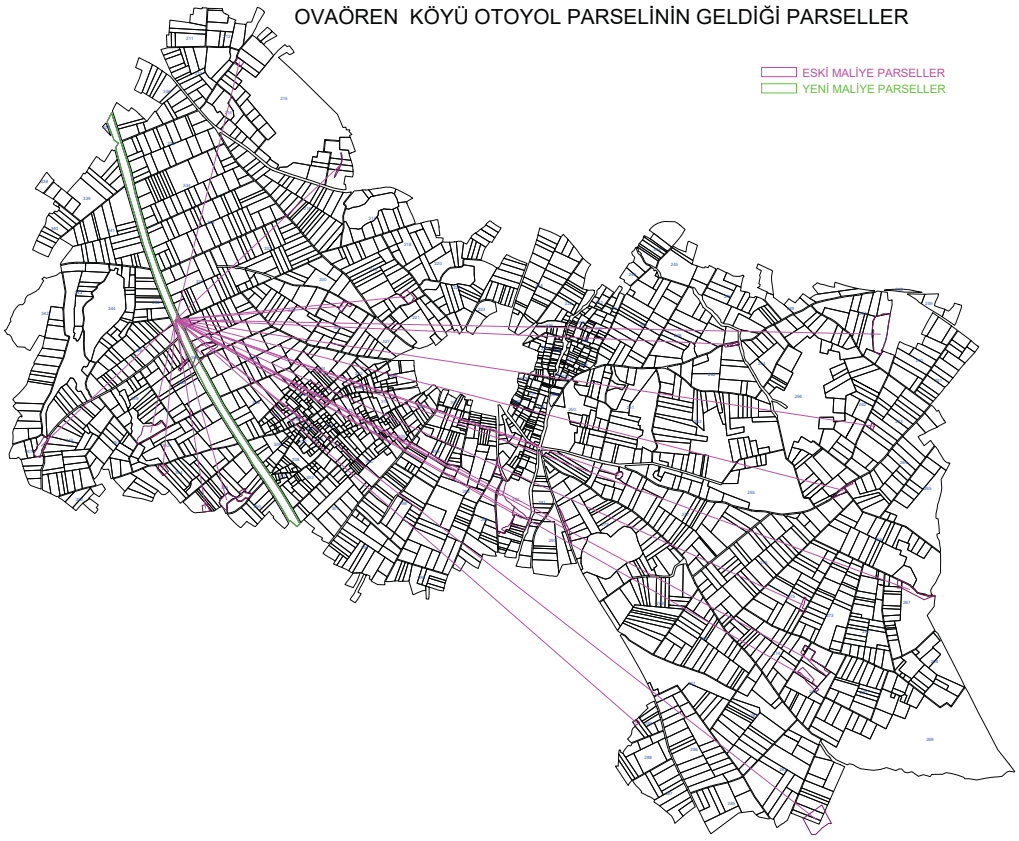
KUMBET KÖY OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



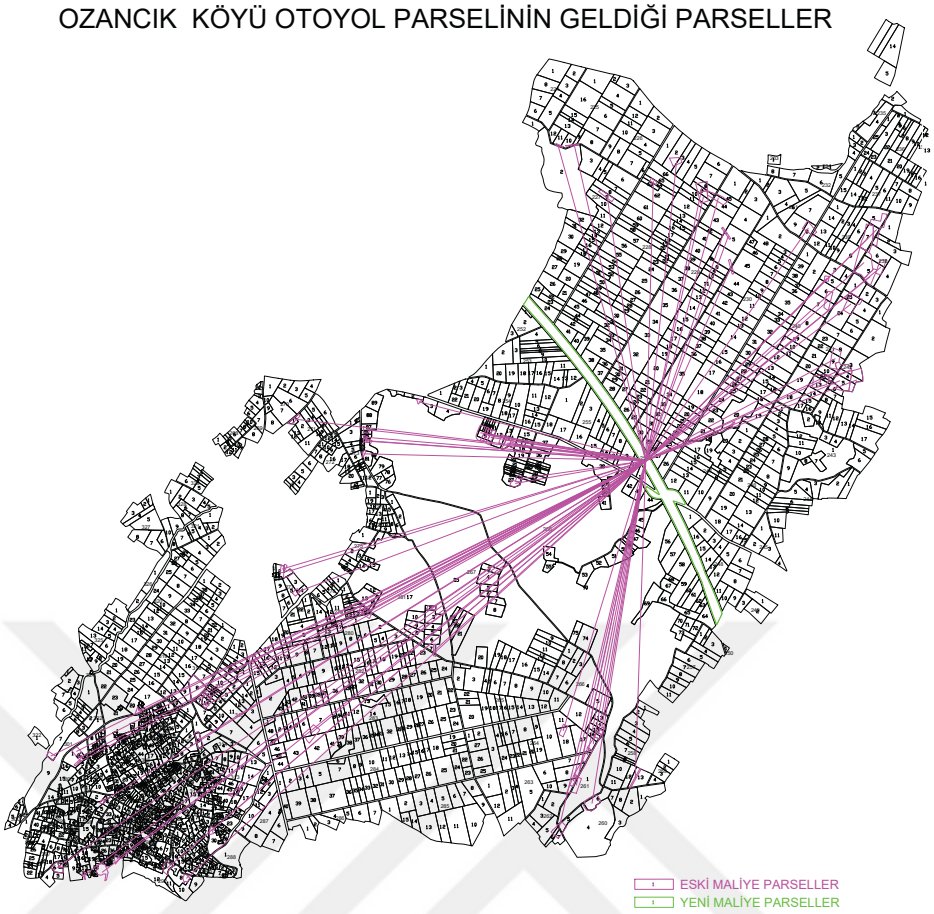
OSMANLI KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



OVAÖREN KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



OZANCIK KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



PİRLİ KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



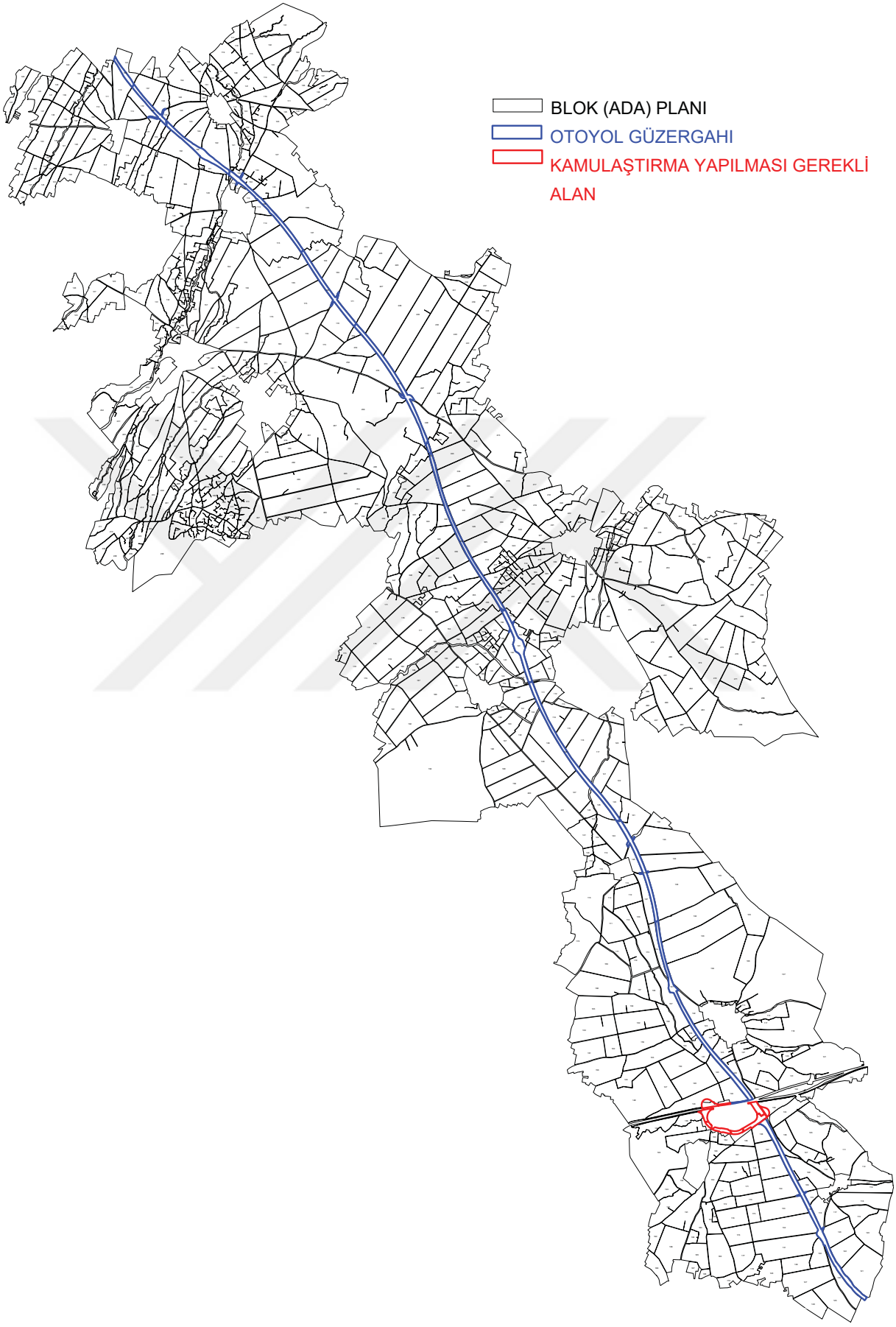
SHUYUGU KÖYÜ OTOYOL PARSELİNİN GELDİĞİ PARSELLER



ESKİ MALİYE PARSELLER

YENİ MALİYE PARSELLER

Proje Uygulamasında Otoyol Hattının Geçtiği Güzergâh



EK-6. Aksaray Gülağaç 2.kısım AT ve TİGH projesi kapsamındaki birimlerde bulunan arazilerin m² rayiç fiyatını belirleme çalışmaları

1 . Alayhan köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 1. Alayhan köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 100) = **8.12 TL/ M² ' dir.**					

2 . Pirli köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 2. Pirli köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 90) = **7.71 TL/ M² ' dir.**					

3 . Durhasanlı köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 3. Durhasanlı köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 90) = **7.71 TL/ M² ' dir.**					

4 . Kümbet köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 4. Kümbet köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama Verim Kg/da**	**Ortalama Birim Fiyatı Kg/TL**	**Üretim Değeri TL/da**	**Üretim Gideri TL/da**	**Net Gelir TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 90) = **7.71 TL/ M² ' dir.**					

5 . Çatin köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 5. Çatin köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama Verim Kg/da**	**Ortalama Birim Fiyatı Kg/TL**	**Üretim Değeri TL/da**	**Üretim Gideri TL/da**	**Net Gelir TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 95) = **7.91 TL/ M² ' dir.**					

6 . Ozancık köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 6. Ozancık köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 95) = **7.91 TL/ M² ' dir.**					

7 . Babakonağı köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 7. Babakonağı köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 95) = **7.91 TL/ M² ' dir.**					

8 . Karakova köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 8. Karakova köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 95) = **7.91 TL/ M² ' dir.**					

9 . Düğüz köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 9. Osmanlı (Düğüz) köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 90) = **7.71 TL/ M² ' dir.**					

10 . Ovaören köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 10. Ovaören köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 95) = **7.91 TL/ M² ' dir.**					

11 . Süleyman Hüyüğü köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı

Çizelge 11. Süleyman Hüyüğü köyü arazi m² rayiç birim fiyat hesabı.

Ürün Cinsi	**Ortalama**	**Ortalama**	**Üretim Değeri**	**Üretim Gideri**	**Net Gelir**
	Verim Kg/da	**Birim Fiyatı Kg/TL**	**TL/da**	**TL/da**	**TL/da**
Buğday Dane	320.00	1.00	320.00	215.24	204.76
Saman	200.00	0.50	100.00		
Arpa Dane	320.00	0.95	304.00	203.00	201.00
Saman	200.00	0.50	100.00		
TOPLAM					**405.76**
YILLIK ORTALAMA ORANLI					**202.88**
Taşınmazın Çıplak Değeri (TÇD) = Oranlı Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)					
TÇD = 202.88 / 0.05 = **4057.60 TL/DA**					
Taşınmazın m ^{2} Çıplak Değeri = Taşınmazın Çıplak Değeri (TL/Da) / 1000					
TÇD = 4057.60 / 1000					
Taşınmazın m² Çıplak Değeri = **4.06 TL/M²**					
Buna Göre Objektif Değer Artışı = TÇD + (TÇD x % 100) = **8.12 TL/ M² ' dir.**					

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mehmet DEMİRASLAN

Adres : Fatih mah. Gökçen Sok. No: 15/2, Pursaklar/ ANKARA

E-posta adresi : mehmet_demiraslan@hotmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ (Kurum ve Yıl)

Lisans : Konya Selçuk Üniversitesi 2007-2011

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi, 2015-

MESLEKİ DENEYİMLER VE ÖDÜLLER

1- Toros Harita / Yaz Stajı, 2005

2- Aren İnşaat / Şantiye Şefi, 2006-2007

3- Asil İnelsan İnşaat Tic.Ltd Şti / Proje Müdürü, 2012-2015

4- Öz Er-Ka İnşaat Tic. Ltd. Şti. / Proje Müdürü, 2015-

5- Demiraslan Mühendislilk / Şirket Müdürü, 2017-

AKSARAY ÜNİVERSİTESİ

2006

Evrensel düşünen
yereli gözeten...