

768476

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAMULAŞTIRMA AMAÇLI ARAZİ TOPLULAŞTIRMA

Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Atakan SERT

FBE Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı Geomatik Programında
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zerrin DEMİREL (YTÜ)

Prof. Dr. Zerrin Demirel
Zerrin Demirel

Doç. Dr. Hülya Demirel
Hülya Demirel

Prof. Dr. Anur Gürkeci
Anur Gürkeci

İSTANBUL, 2005

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	iii
ŞEKİL LİSTESİ	iv
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	x
ÖZET	xi
ABSTRACT	xii
1. GİRİŞ	1
2. ÜLKEMİZDE TARIMSAL İŞLETMELER	2
2.1 İdari Dağılım	2
2.2 Tarımsal İşletmelerin Arazi Büyüklüğü	4
2.3 Tarımsal İşletmelerin Arazi Parçalanma Nedenleri:	8
2.4 Tarımsal Arazilerin Amacı Dışında Kullanımı	9
2.5 Değerlendirme	19
3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI	20
3.1 Tanımı:	20
3.2 Ülkemizde Arazi Toplulaştırmanın Mevcut Durumu	22
3.2.1 Arazi toplulaştırma’ da Yasal Durum	23
3.2.2 TRGM’ ce Yapılan Arazi Toplulaştırma ve Dağıtım Çalışmaları	24
3.2.3 Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne Yapılan Arazi Toplulaştırma Çalışmaları	27
3.2.4 Sulama Randımanlarının Arazi Toplulaştırma Projeleri İle İlişkisi	34
3.2.5 Yüklenici Firmalara İhale Edilen Arazi Toplulaştırma Projeleri	43
3.3 Değerlendirme:	44
4. KAMULAŞTIRMA	47
4.1 Tanım	47
4.2 Kırsal Alanda Uygulanan Projeler İçin Kamulaştırma İşlem Sırası:	48
4.3 4650 sayılı Kamulaştırma Kanun’ unun Getirdikleri	51
4.4 Değerlendirme	52
5. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMA PROJELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI	53
5.1 Sosyal Etkilerinin Karşılaştırılması:	53
5.1.1 GAP Bölgesinde Kamulaştırmanın Sosyal Etkileri	53
5.1.2 Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine Açılan Davalar	60
5.2 Kamulaştırma ve Toplulaştırma Projelerinin Maliyetlerinin Karşılaştırılması:	61

5.2.1	Arazi Toplulaştırma Projelerinin Maliyeti.....	61
5.2.2	DSİ Kamulaştırma Ödenekleri.....	66
5.2.3	Ayrılan Ödeneklerin Karşılaştırılması.....	71
5.3	Kamulaştırma ve Arazi Toplulaştırmanın İyelik Karşılaştırılması	72
5.4	Kamulaştırma ve Toplulaştırma Projelerinin Süre Bakımından Karşılaştırılması.	77
5.5	Değerlendirme.....	78
6.	UYGULANMIş ARAZİ TOPLULAşTIRMA PROJELERİNİN KARşILAşTIRILMASI	80
6.1	Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırması	80
6.1.1	İzmir Kınık Yayakent AT ve TİGH Projesi.....	91
6.1.2	Burdur-Karamanlı-Mürseler AT ve TİGH Projesi.....	102
6.1.3	Amasya Merzifon Karşıyaka AT ve TİGH Projesi.....	109
6.1.4	Aksaray Eşmekaya AT ve TİGH Projesi.....	116
6.1.5	Bursa Yenişehir Ovası AT ve TİGH Projesi	124
6.1.5.1	Karacalı AT ve TİGH Projesi	125
6.1.5.2	Bursa Yenişehir Menteşe Köyü AT ve TİGH Projesi.....	131
6.1.5.3	Bursa Yenişehir Karaköy Köyü AT ve TİGH Projesi.....	137
6.2	Basit Arazi Toplulaştırması	142
6.2.1	Afyon Dinar Yapağılı AT ve TİGH Projesi.....	153
6.2.2	Edirne Meriç Nasuhbey AT ve TİGH Projesi.....	159
6.2.3	Ankara-Polatlı-Beşköprü AT ve TİGH Projesi.....	168
6.2.4	Kütahya Merkez Köprüören AT ve TİGH Projesi.....	177
6.2.5	Aydın Atça Merkez AT ve TİGH Projesi.....	187
6.2.5.1	Aydın Atça 1. kısım AT ve TİGH Projesi	188
6.2.5.2	Aydın Atça 2.kısım AT ve TİGH Projesi	193
	SONUÇ ve ÖNERİLER	199
	KAYNAKLAR.....	201
	EKLER.....	202
	ÖZGEÇMİş	203

KISALTMA LİSTESİ

AKK	Arazi Kullanım Kabiliyetleri
AT	Arazi Toplulaştırması
BOTAŞ	Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ.
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
DSİ	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
GAP	Güney Doğu Anadolu Projesi
GTS	Genel Tarım Sayımı
KHGM	Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü
SD	Sosyoloji Derneği
TCK	Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
TİGH	Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri
TRGM	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Kırsal yerleşimlerin idari dağılımı.....	3
Şekil 2.2 Köylerin kadaastro durumu.....	4
Şekil 2.3 İşletme sayısı ve arazi büyüklüğü (DİE,2001)	4
Şekil 2.4 İllere göre ortalama işletme büyüklüğü da. (DİE, 2001)	5
Şekil 2.5 Avrupa Birliği ve Türkiye’deki işletme sayısı	6
Şekil 2.6 Ülkemizde arazilerinin dağılımı	10
Şekil 2.7 Tarım arazilerinin sınıflara göre dağılımı	11
Şekil 2.8 Tarımsal arazi kullanım kabiliyet sınıfları	12
Şekil 2.9 Diğer yeşil alanların sınıflara göre dağılım.....	13
Şekil 2.10 Tarım dışı alanların sınıflara göre dağılım.....	15
Şekil 2.11 Tarım dışı alanların arazi kullanımlarına göre dağılım.....	15
Şekil 2.12 Yoğun yerleşim AKK göre % dağılımı.....	16
Şekil 2.13 Az yoğun yerleşim AKK göre % dağılımı	16
Şekil 2.14 Sanayi alanı AKK’ na göre % dağılımı.....	17
Şekil 3.1 Arazi toplulaştırma	20
Şekil 3.2 Verimlerin arazilerin kullanım şekli	22
Şekil 3.3 Arazi toplulaştırması tamamlanmış sahaların dağılımı.....	23
Şekil 3.4 TRGM’ ce yapılan ve etüt aşamasındaki işlerin köy adetleri	25
Şekil 3.5 TRGM’ ce yapılan ve etüt aşamasındaki işlerin dağılımı (ha.).....	25
Şekil 3.6 GAP kapsamında Harran ovası (TRGM).....	26
Şekil 3.7 KHGM tarafından yürütülen AT ve TİGH proje sahaların dağılımı	27
Şekil 3.8 Arazi toplulaştırma projelerinin illere göre dağılımı (KHGM).....	30
Şekil 3.9 KHGM Bölge ve İl müdürlükleri	33
Şekil 3.10 Arazi toplulaştırma projesi sonrası ovoidan görünüm	34
Şekil 3.11 Toplulaştırmazsız sulama planlaması.....	35
Şekil 3.12 Toplulaştırmalı sulama planlaması	35
Şekil 3.13 Sulama kanalı	36
Şekil 3.14 DSİ 1. Bölge sulama randımanları.....	39
Şekil 3.15 DSİ 2. Bölge sulama randımanları.....	41
Şekil 3.16 Arazi toplulaştırmadan önce görünüm	41
Şekil 3.17 DSİ 4. Bölge sulama randımanları.....	43
Şekil 5.1 Kamulaştırma davası açanlar.....	60
Şekil 5.2 Ara nirengi pilye tesisi	65
Şekil 5.3 DSİ ana sulama kanalı.....	66
Şekil 5.4 DSİ Bölge Müdürlükleri haritası	69
Şekil 5.5 Arazi toplulaştırma etüt aşaması ovoidan görünüm.....	72
Şekil 5.6 Kütahya Merkez Köprüören TCK karayolu güzergahı.....	72
Şekil 5.7 İzmir Kınık Yayakent TCK karayolu güzergahı	73
Şekil 5.8 Ankara Polatlı Beşköprü DSİ drenaj kamulaştırması	74
Şekil 5.9 Amasya Merzifon Karşıyaka BOTAS boru güzergahı	75
Şekil 6.1 KAAT projelerinde kurumların arazi gereksinimleri	81
Şekil 6.2 KAAT projelerinde eski ve yeni mülkiyet durumu	82
Şekil 6.3 KAAT projeleri ortalama parsel büyüklükleri	82
Şekil 6.4 Kamulaştırma maliyetlerinin KAAT mühendislik hizmetlerine oranı	88
Şekil 6.5 Tez kapsamında incelenen 10 toplulaştırma projesini gösteren illerin haritası.....	90
Şekil 6.6 AT proje kapsamında korunan kadaastro yolları	93
Şekil 6.7 AT proje kapsamında ihdasen bırakılan parsel	94
Şekil 6.8 Yayakent Beldesi şahıs parselleri kadaastro parsel büyüklükleri (da.)	96
Şekil 6.9 Yayakent beldesi arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	97

Şekil 6.10 Yayakent Bozkurt işletmesi kadastr haritası ve toplulaştırma sonrası durumu.....	99
Şekil 6.11 İzmir Kınık Yayakent kadastr mülkiyet haritası.....	100
Şekil 6.12 İzmir Kınık Yayakent arazi toplulaştırma haritası.....	101
Şekil 6.13 Mürseller köyü şahıs parselleri büyüklükleri (da.).....	105
Şekil 6.14 Mürseller arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	106
Şekil 6.15 Burdur Karamanlı Mürseller köyü kadastr mülkiyet haritası.....	107
Şekil 6.16 Burdur Karamanlı Mürseller köyü arazi toplulaştırma haritası.....	108
Şekil 6.17 Karşıyaka köyü şahıs parselleri büyüklükleri(da.).....	111
Şekil 6.18 Trapez sulama kanalı.....	112
Şekil 6.19 Karşıyaka köyü arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	113
Şekil 6.20 Amasya Merzifon Karşıyaka kadastr haritası.....	114
Şekil 6.21 Amasya Merzifon Karşıyaka köyü arazi toplulaştırma haritası.....	115
Şekil 6.22 Eşmekaya beldesi şahıslara ait kadastr parselleri alanları(da.).....	120
Şekil 6.23 Eşmekaya beldesi şahıs parselleri proje öncesi ve sonrası durumu.....	121
Şekil 6.24 Aksaray Eski Eşmekaya kadastr mülkiyet haritası.....	122
Şekil 6.25 Aksaray Eski Eşmekaya arazi toplulaştırma haritası.....	123
Şekil 6.26 Proje sahası tarla içi yollar.....	127
Şekil 6.27 Karacalı köyü kadastr parsellerinin büyüklükleri (da.).....	128
Şekil 6.28 Karacalı köyü toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası durum.....	128
Şekil 6.29 Bursa Karacaalı köyü kadastr mülkiyet haritası.....	129
Şekil 6.30 Bursa Karacaalı köyü arazi toplulaştırma haritası.....	130
Şekil 6.31 Menteşe köyü kadastral parsellerin büyüklükleri (da.).....	133
Şekil 6.32 Menteşe köyü AT projesi öncesi ve sonrası durum.....	134
Şekil 6.33 Bursa Yenişehir Menteşe köyü kadastr mülkiyet haritası.....	135
Şekil 6.34 Bursa Yenişehir Menteşe köyü arazi toplulaştırma haritası.....	136
Şekil 6.35 Karaköy şahıslara ait kadastr parsellerinin büyüklükleri (da.).....	138
Şekil 6.36 Karaköy toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası durum.....	139
Şekil 6.37 Bursa Yenişehir Karaköy kadastr mülkiyet haritası.....	140
Şekil 6.38 Bursa Yenişehir Karaköy arazi toplulaştırma haritası.....	141
Şekil 6.39 Basit AT projelerinde kurumların arazi gereksinimleri.....	143
Şekil 6.40 Arazi Toplulaştırma projelerinde eski ve yeni mülkiyet durumu.....	144
Şekil 6.41 AT projeleri ortalama parsel büyüklükleri.....	144
Şekil 6.42 Kamulaştırma maliyetlerinin AT mühendislik hizmetlerine oranı.....	151
Şekil 6.43 Yapağılı köyü şahıs parsel büyüklükleri (da.).....	155
Şekil 6.44 Yapağılı AT proje öncesi ve sonrası durumu.....	156
Şekil 6.45 Afyon Dinar Yapağılı köyü kadastr mülkiyet haritası.....	157
Şekil 6.46 Afyon Dinar Yapağılı köyü arazi toplulaştırma projesi.....	158
Şekil 6.47 Nasuhbey köyü şahıs parselleri kadastr parsel büyüklükleri (da.).....	163
Şekil 6.48 Nasuhbey köyü çeltik tarlaları.....	163
Şekil 6.49 Nasuhbey AT öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	164
Şekil 6.50 Çeltik tarlaları sulama sanalları ve sedde.....	165
Şekil 6.51 Edirne Meriç Nasuhbey köyü kadastr mülkiyet haritası.....	166
Şekil 6.52 Edirne Meriç Nasuhbey köyü arazi toplulaştırma haritası.....	167
Şekil 6.53 Beşköprü köyü kadastr parsel büyüklükleri(da.).....	171
Şekil 6.54 Beşköprü Köyü AT projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	172
Şekil 6.55 Arazi toplulaştırma projeleri tarla içi yol ve kanalet.....	173
Şekil 6.56 Ankara Polatlı Beşköprü kadastr mülkiyet haritası.....	175
Şekil 6.57 Ankara Polatlı Beşköprü arazi toplulaştırma haritası.....	176
Şekil 6.58 Köprüören Beldesi mera parsellerin toplulaştırma sonucu değişimi.....	180
Şekil 6.59 Köprüören Beldesi şahıs parsellerin büyüklükleri(da.).....	183
Şekil 6.60 Köprüören Beldesi şahıs parsellerinin projesi öncesi ve sonrası durumu.....	184

Şekil 6.61 Köprüören Beldesi kadaströ mülkiyet haritası	185
Şekil 6.62 Köprüören Beldesi Arazi toplulaştırma haritası	186
Şekil 6.63 Aydın Atça beldesi 1.kısım kadaströ parsel büyüklükleri.....	189
Şekil 6.64 Aydın Atça 1.kısım kadaströ mülkiyet haritası	191
Şekil 6.65 Aydın Atça 1.kısım arazi toplulaştırma haritası	192
Şekil 6.66 Atça Beldesi 1.kısım toplulaştırma öncesi ve sonrası durum.....	193
Şekil 6.67 Aydın Atça Beldesi 2.kısım kadaströ parsel büyüklükleri (da.).....	195
Şekil 6.68 Atça Beldesi 2.kısım toplulaştırma öncesi ve sonrası durum.....	196
Şekil 6.69 Aydın Atça 2 kısım.kadaströ mülkiyet durumu.....	197
Şekil 6.70 Aydın Atça 2 kısım.arazi toplulaştırma blok planı.....	198



ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1 Kırsal yerleşimlerin idari dağılımı.....	2
Çizelge 2.2 Köylerin kadastral durumu.....	3
Çizelge 2.3 İllere göre ortalama işletme büyüklüğü (DİE,2001).....	5
Çizelge 2.4 Tarımsal işletmeler ve işlenen arazi büyüklüğü (DİE)	7
Çizelge 2.5 Arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri (KHGM 2004).....	11
Çizelge 2.6 Tarım arazilerinin arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri.....	14
Çizelge 2.7 Tarım dışı arazilerin arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri	18
Çizelge 2.8 Diğer yeşil alanların arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri	18
Çizelge 3.1 TRGM'ünce yapılan arazi dağıtım ve arazi toplulaştırma projeleri	25
Çizelge 3.2 KHGM tarafından yürütülen AT ve TİGH proje sahalarının dağılımı	27
Çizelge 3.3 Arazi toplulaştırma projesi uygulanan iller (KHGM tarafından)	28
Çizelge 3.4 Arazi toplulaştırma projesi uygulanmayan iller (KHGM tarafından).....	29
Çizelge 3.5 Toprak Su ve KHGM yıllara göre AT ve TİGH projeleri.....	31
Çizelge 3.6 DSİ sulama projeleri ve sulama randımanları	37
Çizelge 3.7 DSİ 1. Bölge Müdürlüğü sulama projelerinin randımanları ve sulama oranları ...	38
Çizelge 3.8 DSİ 2. Bölge Müdürlüğü sulama projelerinin randımanları ve sulama oranları ...	40
Çizelge 3.9 DSİ 4. Bölge Müdürlüğü sulama projelerinin randımanları ve sulama oranları ...	42
Çizelge 5.1 Adliye'ye intikal etmiş dava (anket s.,238), (SD. 1994).....	53
Çizelge 5.2 Yeni yerleşilen yerdeki olanaklar (anket s.324) (SD 1994)	54
Çizelge 5.3 Yeni yerleşilen yerde karşılaşılan sorunlar (anket s.503) (SD, 1994)	54
Çizelge 5.4 Köye yerleşme nedenleri (anket s.33) (SD, 1994).....	55
Çizelge 5.5 Yerleşilen köyü seçme nedenleri (anket s.33) (SD, 1994).....	55
Çizelge 5.6 Yerleştirilen yerden memnuniyetleri (anket s.324) (SD, 1994)	56
Çizelge 5.7 Yerleşilen yerden memnun olma nedenler (anket s.,141) (SD, 1994).....	56
Çizelge 5.8 Yerleşilen yerden memnun olmama (anket 316) (SD, 1994).....	57
Çizelge 5.9 Geri dönmeye yaklaşım (anket sayısı204) (SD, 1994)	57
Çizelge 5.10 Eski bölgeye dönme nedenleri (anket sayısı,138) (SD, 1994)	58
Çizelge 5.11 Bedelinin, kullanım biçimi (anket sayısı,131) (SD, 1994).....	58
Çizelge 5.12 Bedelini alacaklara tavsiye (anket sayısı,131) (SD, 1994).....	59
Çizelge 5.13 Kamulaştırma bedeline ilişkin görüşler (SD, 1994).....	59
Çizelge 5.14 AT mühendislik hizmetlerinin toplulaştırma oranı ve maliyeti (münhanili).....	63
Çizelge 5.15 AT mühendislik hizmetlerinin toplulaştırma oranı ve maliyeti (münhanisiz)	63
Çizelge 5.16 Arazi toplulaştırma mühendislik hizmetleri 2003 yılı keşif bedelleri.....	64
Çizelge 5.17 Yer kontrol noktalarına ilişkin örnek maliyet.....	65
Çizelge 5.18 DSİ büyük su işleri kamulaştırma harcamaları(milyon TL).....	67
Çizelge 5.19 DSİ küçük su işleri kamulaştırma harcamaları(milyon TL).....	68
Çizelge 5.20 GAP Bölgesi baraj ve sulama projeleri kamulaştırma bedelleri.....	70
Çizelge 5.21 Yatırıma ayrılan ödenekler	71
Çizelge 5.22 Tarıma ayrılan yatırım ödenekleri	71
Çizelge 6.1 Projelerde kurumlara sağlanan arazi miktarı (da.).....	80
Çizelge 6.2 KAAT projelerindeki mülkiyete ilişkin özet bilgiler.....	81
Çizelge 6.3 KAAT projelerindeki kesinti miktarları.....	83
Çizelge 6.4 KAAT projelerinin sağladığı tasarruf	84
Çizelge 6.5 KAAT projelerinde sulama sistemlerinin incelenmesi	85
Çizelge 6.6 KAAT projelerinde kamu arazilerin dağılımı	85
Çizelge 6.7 KAAT projeleri maliyetinin kamulaştırma maliyetlerine oranları	86
Çizelge 6.8 KAAT mühendislik hizmetlerinin maliyetinin AT ve TİGH' ye oranı	87
Çizelge 6.9 KAAT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetlerine oranı	88
Çizelge 6.10 Bir hektar KAAT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetine oranı	89

Çizelge 6.11 İzmir Kınık Yayakent AT ve TİGH projesi kesinti dağılımı	92
Çizelge 6.12 Yayakent projesi ihdas alanların kullanım şekli	92
Çizelge 6.13 Yayakent projesi arazi kesinti miktarları.....	94
Çizelge 6.14 Yayakent projesi dağıtıma giren alanlar.....	94
Çizelge 6.15 Yayakent projesinde kamu mülkiyetinde olan arazilerin dağılımı	95
Çizelge 6.16 Yayakent Beldesi çiftçilerin kadastro parsel adetleri ve hisselilik durumu	95
Çizelge 6.17 Yayakent beldesi şahıs parselleri kadastro parsel büyüklükleri (da.)	96
Çizelge 6.18 Yayakent beldesi şahıs parselleri proje öncesi ve sonrası parsel adetleri	97
Çizelge 6.19 Yayakent beldesi Bozkurt ailesi arazi toplulaştırmaya giren parselleri.....	99
Çizelge 6.20 Mürseller köyü toplulaştırma projesinde kesinti dağılımı.....	103
Çizelge 6.21 Mürseller köyü şahıs parselleri adetleri ve hisselilik durumu	104
Çizelge 6.22 Mürseller köyü şahıs parselleri büyüklükleri (da.)	104
Çizelge 6.23 Mürseller köyü arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri...	105
Çizelge 6.24 Mürseller köyü şahısların AT öncesi ve sonrası parsel adetleri	106
Çizelge 6.25 Karşıyaka köyü şahıs parselleri kadastral parsel adetleri ve hisselilik durumu	110
Çizelge 6.26 Karşıyaka Köyü şahıs parsel alan büyüklükleri ve hisse dağılımı.....	111
Çizelge 6.27 Karşıyaka köyü arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri ...	112
Çizelge 6.28 Karşıyaka köyü bir işletmenin arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası	113
Çizelge 6.29 Eşmekaya projesi kamu mülkiyetinde kadastro parsel adetleri.....	117
Çizelge 6.30 Eşmekaya kamu mülkiyetinde parsellerin alan yoğunluğu (da.).....	118
Çizelge 6.31 Eşmekaya projesi mera parselleri AT öncesi ve sonrası durumu	118
Çizelge 6.32 Eşmekaya projesi Hazine AT öncesi ve sonrası durumu (da.).....	119
Çizelge 6.33 Eşmekaya Beldesi şahıslara ait parsel adetleri ve hisselilik durumu	119
Çizelge 6.34 Eşmekaya Beldesi şahıslara ait parsellerin alanları ve hisselilik durumu	120
Çizelge 6.35 Eşmekaya beldesi şahıs parselleri proje öncesi ve sonrası durum.....	121
Çizelge 6.36 Bursa Yenişehir arazi toplulaştırma projesi arazi katılım miktarları	125
Çizelge 6.37 Yenişehir Karacali köyü kamu mülkiyetinde arazi dağılımı.....	126
Çizelge 6.38 Karacali köyü şahıslara ait parsellerin adet ve hisselilik durumu.....	126
Çizelge 6.39 Karacali köyü şahıslara ait parsellerin alanları ve hisselilik durumu.....	127
Çizelge 6.40 Karacali köyü toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası durum	128
Çizelge 6.41 Menteşe köyü kamu mülkiyetindeki arazilerin dağılımı	131
Çizelge 6.42 Menteşe köyü şahıslara ait parsellerin adet ve hisselilik durumu.....	132
Çizelge 6.43 Menteşe köyü şahıslara ait parseller alanları ve hisselilik durumu.....	132
Çizelge 6.44 Menteşe köyü AT öncesi ve sonrası durum	133
Çizelge 6.45 Yenişehir Karaköy kamu mülkiyetinde arazi dağılımı	137
Çizelge 6.46 Karaköy köyü şahıslara ait parsellerin adet ve hisselilik durumu	137
Çizelge 6.47 Karaköy şahıslara ait parsellerin alanları(da.) ve hisselilik durumu.....	138
Çizelge 6.48 Karaköy AT projesi öncesi ve sonrası durum	139
Çizelge 6.49 Projelerde kurumlara sağlanan arazi miktarı (da.).....	142
Çizelge 6.50 AT projelerindeki mülkiyete ilişkin özet bilgiler	143
Çizelge 6.51 AT projelerindeki kesinti miktarları	145
Çizelge 6.52 AT projeleri maliyet karşılaştırması	146
Çizelge 6.53 AT projelerinde sulama sistemlerinin incelenmesi.....	147
Çizelge 6.54 AT projelerinde sulama sistemlerinin incelenmesi.....	148
Çizelge 6.55 AT projelerinde kamuya ait arazilerin dağılımı.....	149
Çizelge 6.56 AT projeleri maliyetinin kamulaştırma maliyetlerine oranlarının incelenmesi.	149
Çizelge 6.57 Mühendislik hizmetlerinin AT ve TİGH' ye oranı	150
Çizelge 6.58 AT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetlerine oranı.....	151
Çizelge 6.59 Bir hektar AT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetlerine oranı ...	152
Çizelge 6.60 Yapağılı köyü şahıs parsel adetleri ve hisselilik durumu.....	154
Çizelge 6.61 Yapağılı köyü şahıs parsellerinin alanları ve hisselilik durumu.....	155

Çizelge 6.62 Yapağılı AT proje öncesi ve sonrası parsel adetleri	156
Çizelge 6.63 Edirne Meriç Nasuhbey köyü kamu mülkiyetindeki arazilerin dağılımı	159
Çizelge 6.64 Edirne Meriç Nasuhbey köyü kamu parsellerinin alansal dağılımı	160
Çizelge 6.65 Nasuhbey köyü mera parsellerinin eski ve yeni durumu	160
Çizelge 6.66 Nasuhbey köyü eski parsel adetleri ve hisselilik durumu	162
Çizelge 6.67 Nasuhbey köyü eski parsel alanları ve hisselilik durumu	163
Çizelge 6.68 Nasuhbey köyü AT projesi çiftçi parsellerinin eski ve yeni durumu.....	164
Çizelge 6.69 Beşköprü projesinde kamu mülkiyetinde olan arazilerin dağılımı	169
Çizelge 6.70 Beşköprü köyü şahıs parsel adetleri ve hisselilik durumu	170
Çizelge 6.71 Beşköprü köyü şahıs parselleri adetleri ve büyüklükleri (da.)	171
Çizelge 6.72 Beşköprü Köyü AT projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	172
Çizelge 6.73 Beşköprü köyü maliklerin AT projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri.....	174
Çizelge 6.74 Köprüören Beldesi kamu mülkiyetinde kadastro parsellerinin dağılımı.....	179
Çizelge 6.75 Köprüören Beldesi mera parselleri proje öncesi ve sonrası durumu	180
Çizelge 6.76 Köprüören Beldesi hazine arazileri proje öncesi ve sonrası dağılımı	181
Çizelge 6.77 Köprüören Beldesi şahıs parsel adetleri ve hisselilik durumu.....	182
Çizelge 6.78 Köprüören Beldesi şahıs parsel büyüklükleri ve hisselilikleri	182
Çizelge 6.79 Köprüören Beldesi şahıs parsellerinin projesi öncesi ve sonrası durumu.....	183
Çizelge 6.80 Atça beldesi 1. kısım şahıslara ait parsel adetleri ve hisselilik durumu.....	188
Çizelge 6.81 Atça beldesi 1.kısım eski parsel alanları (da.) ve hisselilik durumu.....	189
Çizelge 6.82 Atça Beldesi 1.kısım AT öncesi ve sonrası durum	190
Çizelge 6.83 Atça Beldesi 2. kısım eski parsel adetleri ve hisselilik durumu	194
Çizelge 6.84 Atça Beldesi 2.kısım parsel alanları (da.) ve hisselilik durumu	194
Çizelge 6.85 Atça Beldesi 2.kısım toplulaştırma öncesi ve sonrası durum.....	195

ÖNSÖZ

Ülkemizde arazi toplulaştırma projelerinin uygulayan iki kamu kurumu bulunmaktadır. Bunlar, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'dür. TRGM daha çok devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan (maliye hazinesi) arazilerinin yoğun bulunduğu alanlarda çalışmakta ve öncelikli görevi bu hazine arazilerinin topraksız kişilere dağıtımının yapılmasıdır. Bununla birlikte toplulaştırma projelerini de uygulamaktadır. KHGM ise ülke genelinde toplulaştırma yapılmasını kabul eden ve bu konuda muvafakat veren her bölgede toplulaştırma çalışmalarını uygulamakta ve bunun yanında tarla içi geliştirme hizmetleri adını verdiğimiz tarımsal alt yapı hizmetlerini de yapmaktadır. TRGM isteğe bağlı olmadan zorunlu toplulaştırma uygularken yalnızca parsel düzenlemesi yapmaktadır.

Ülkemizde kamu kurumları ve belediyelerin tamamı arazi edinimi için kamulaştırmayı tercih etmektedir. Halbuki kamulaştırma ile pek çok sıkıntı ortaya çıkmakta, kişiler mağdur olmakta, devlet yüklü bir bedel ödemek zorunda kalmakta ve belki de en önemlisi arazi maliklerinin açmış olduğu bedel artımı davaları sonucunda adli yargının tıkanmasına neden olunmaktadır. Ayrıca 4650 sayılı yeni Kamulaştırma Yasası ile artık kamulaştırma işlemleri tamamlanmadan hiçbir yatırımın ihale edilmesi mümkün olmamaktadır. Yüksek kamulaştırma bedelleri ve bu konuda ayrılan ödeneklerin yetersizliği yatırımcı kurumlar için çok önemli bir darboğaz olmaktadır.

Bilindiği üzere ülkemizde büyük sulama inşaatları DSİ Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Bu tesislerde mevcut sulama oranları oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Halbuki, arazi toplulaştırma projelerinin uygulanması ile sulama projelerinde sulama randımanı ve sulama oranları arttığı gibi sulama projelerinin yatırım maliyetleri de oldukça önemli sayılabilecek oranlarda azalmaktadır.

Bu çalışmam süresince bilgi ve deneyimlerinden yararlandığım ve desteklerini esirgemeyen Yıldız teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği ana Bilim Dalı Başkanı danışman hocam Sayın Prof. Dr. Zerrin DEMİREL'e, Sayın Doç. Dr. Hülya DEMİR'e, Araştırma görevlileri Sayın Mehmet GÜR ve Volkan ÇAĞDAŞ'a teşekkürü bir borç bilirim.

Ayrıca çalışmam esnasında gösterdikleri yardımlar ve anlayıştan dolayı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Sulama Dairesi Başkanı ve mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

ÖZET

Arazi edinimi için en son yöntem kamulaştırma olmalıdır. Kamulaştırılacak alan arazi toplulaştırma ile edinilebilir. Fakat Türkiye’de Kamu sektörü arazi edinimi için genellikle kamulaştırmayı tercih etmektedir. Bu konuları içeren tez beş ana kısımdan oluşmaktadır.

İkinci bölümde arazi kullanım şekilleri ve tarımsal arazilerin parçalanma nedenleri grafik ve tablo halinde gösterilmiştir. Arazilerin amacı dışında kullanım durumu ve etkileri sunulmuştur.

Üçüncü bölümde Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü gibi uygulayıcı kurumlar tanıtılmıştır. Arazi toplulaştırma Projelerin yıllara ve illere göre gelişimi sunulmuştur. Arazi toplulaştırma projelerinin teknik özellikleri ve çiftçi öncelikleri belirtilmiştir.

Dördüncü bölümde Kamulaştırma yasası ve uygulamadaki işlem sırasına değinilmiştir.

Beşinci bölümde kamulaştırma ve arazi toplulaştırmanın etkileri; sosyal, maliyet ve zaman açısından karşılaştırılmıştır. Bu bölümde GAP projesinde kamulaştırma nedeni ile göç ettirilen yöre halkı ile yapılan anketlere yer verilmiştir.

Son bölümde Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne bağlı Sulama Daire Başkanlığı tarafından uygulanan 10 farklı ildeki arazi toplulaştırma verileri incelenmiştir.

Sonuç olarak, Arazi toplulaştırma, kırsal alanda sosyal, ekonomik, kadastral problemlerin çözümünde en iyi seçenektir.

Anahtar kelimeler: Arazi toplulaştırma, Maliyet Değerlendirmesi, Kamulaştırma, Dağıtım, Kadastro, Arazi Kullanım Şekilleri

ABSTRACT

Expropriation has to be as the final methods for land acquisition. The land which is to be expropriated can be acquired through land consolidation. However, the Public Sector in Turkey usually prefer expropriation as a method for land acquisition. Consisting above mentioned issues, this thesis consist of five major parts.

In the second part; the forms of land usage and the reasons for land shatter are presented with graphics and charts. In addition to these, land usage situation without purpose and its affects are presented.

Some institutions like the General Directorate of Rural Service (GDRS) and the General Directorate of Agricultural Reform (GDAR) are presented in the third part. The development of Land Consolidation Projects on the basis of their distribution by year land region is also presented in this part. Technical characteristics of land consolidation, and farmers priorities. is specified.

In the fourth part, Expropriation Law and its implementation procedures are expressed.

In the fifth part; the social, economic, time and cost effects of the expropriation and land consolidation are compared. The data gathered through the questionnaires conducted with the migrant local farmers, who had to migrate because of the expropriation in the Southeastern Anatolia Project are presented in this chapter.

In the last part; data of the Land Consolidation Projects(LCP) which are performed in 10 different provinces by the Irrigation Department of the General Directorate of Rural Service, are analyzed.

As a result of land consolidation is best of choice method to solve social, economic , cadastral problems in the rural areas.

Keywords: Land Consolidation, Cost Assessment , Expropriation, Re-distribution Cadastre, Forms of Land Usage

1. GİRİŞ

Ülkemiz kırsal alanının yeniden yapılandırılması ve tarımsal işletmelerin yeniden düzenlenmesi için uygulanan arazi toplulaştırma projeleri aynı zamanda kamu kurumları için gerekli olan arazi edinimlerinin karşılanmasında çözüm olarak düşünülmelidir. Halihazırda uygulanan arazi toplulaştırma projeleriyle kırsal alanda sulama projeleri için gerekli olan arazi karşılanmakta ve böylece devletin kamulaştırma bedeli ödemesi önlendiği gibi büyük sulama projelerinin önündeki en önemli darboğaz ortadan kaldırılmaktadır. Burada yapılan işlem aynı projeden yararlanan kişilerin bu projede kullanılan alanların temin edilmesinde dolaylı olarak katkılarının alınması işlemidir. Devlet karayolu, hava alanları ve baraj gibi, büyük yatırımlar sadece bulundukları bölgedeki kişilere hizmet vermemekte aynı zamanda bu tesislerden çok daha fazla ve yaygın bir kesim yararlanmaktadır. Dolayısıyla bu gibi yatırımların bulunduğu bölgede yer alan vatandaşlardan ortak tesislere katılım payı alınarak kamulaştırmaz olarak arazi edinilmesi adil olmamaktadır. Bu tesisler için gerekli arazi miktarının karşılanmasında arazi satın alınması, trampa ve diğer ülkelerde olduğu gibi bu bölgede arazi sahibi tüm maliklere eşit olarak kamulaştırma işlemi uygulama yapılması çok daha adil olacaktır.

Ülkemizde arazi ediniminde, kamulaştırma en son düşünülmesi gereken çare olması gerekirken maalesef tüm kamu kurumlarının başvurduğu en yaygın yöntem olarak karşımızda bulunmaktadır. Kamulaştırma kanununa göre yapılan işlemler oldukça uzun sürmekte ve kamulaştırma bedelleri büyük rakamlara ulaşmaktadır. Diğer yandan, kurumlar arası koordinasyon ve iletişim eksikliği sonucu bazen büyük kaynak israflarına neden olunmaktadır. Aynı alanda farklı kurumların uygulama sonuçlarında hem kamulaştırma bedeli ödenmekte hem de toplulaştırma yapılmaktadır. Böylece toplulaştırma ile karşılanması mümkün olan araziler kamulaştırılmakta ve uygulanan sulama projelerinin kamulaştırma ile parçalanması söz konusu olmaktadır. Kamulaştırma ile özellikle kırsal alanda bazı çiftçiler tarım dışına itilmekte ve adeta kırsaldan kente göçe zorlanmaktadır..

Bu araştırmada, DSI, TCK, BOTAŞ gibi kurumların önceki yıllarda kamulaştırma işlemiyle gerçekleştirilmiş olduğu 5 tane basit anlamada arazi toplulaştırma projesi ile kamulaştırma yapılmadan toplulaştırmayla arazinin edinildiği 5 adet kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırma projesinin sonuçları irdelenmiştir. Böylece arazi toplulaştırma projelerinin uygulanması ile kamulaştırma işlemleri ile kaybedilen maddi ve sosyal değerler somut olarak ortaya konmuştur.

2. ÜLKEMİZDE TARIMSAL İŞLETMELER

2.1 İdari Dağılım

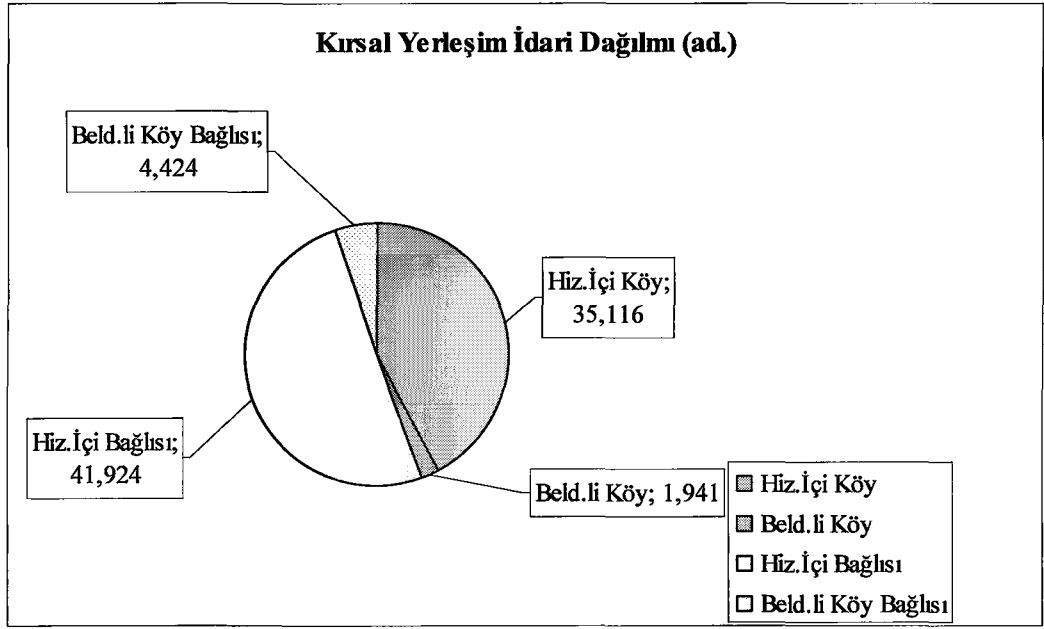
Ülkemizde 35.116 köy ve 41.294 bağlısında yaşayan 14.397.913 nüfus bulunmaktadır. Çizelge 2.1 incelendiğinde kırsal yerleşimin bağlılarının çok sayıda olması bu yerleşimlere hizmet götürülmesini zorlaştırmaktadır. Özellikle Karadeniz ve Güneydoğu bölgesinde yerleşimler oldukça dağınık şekildedir.

İdari yönden belde belediyesine dönüşen 1.941 köy ve 4.424 bağlısı ve bunun yanında 329 bucak belediyesi ve 329 bağlısı bulunmaktadır. Belediye statüsündeki köylerde belediyenin görevleri olan altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan teknik personel ve iş makineleri gibi donanımlar yeterli düzeyde değildir.

Kırsalda yaşayan toplam nüfus 23.8 milyondur ve ülke nüfusunun % 35'ine karşılık gelmektedir. Oysa Avrupa topluluğu ülkelerin çoğunluğunda tarım sektöründen geçinen oran %3-5'ler düzeyindedir. Arazi yönetimi ve arazi kullanım planlarına gereken önemi vererek, kentleri göçü artırmayacak şekilde kırsalda yaşayanların sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri çözümler üretilmelidir.

Çizelge 2.1 Kırsal yerleşimlerin idari dağılımı

Kırsal Yerleşimin İdari Dağılımı		Köy (ad.)	Nüfus	Bağlısı (Ad.)	Nüfus	Toplam Kırsal Yerleşim	Toplam Nüfus
Hizmet içi Köy		35.116	11.435.043	41.924	2.962.870	77.040	14.397.913
Hizmet dışı	Belediyeli Bucak	329	1.398.064	456	141.301	785	1.539.365
	Belediyeli Köy	1.941	6.535.479	4.424	1.318.868	6.365	7.854.347
	Merkez Belediyeye Bağlı	12	6.507	0	0	12	6.507
	Tüzel kişiliği yitiren	16	0	0	0	16	0
	Toplam	37.414	19.375.093	46.804	4.423.039	84.218	23.798.132



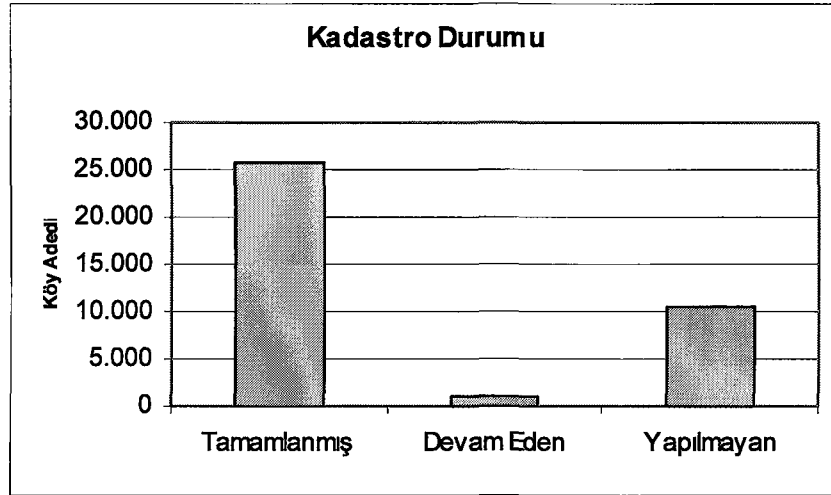
Şekil 2.1 Kırsal yerleşimlerin idari dağılımı

Ülkemizdeki 25.677 adet köyün kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. 10.594 adet köyün kadastro çalışmaları henüz yapılmamıştır. 1001 adet köyün çalışmaları devam etmektedir. Toplam 37.262 köyün sadece %69'nun kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. (HKMO 2004)

Genellikle kırsal tarım arazilerinin kadastro haritaları 1/5000 ölçekli olup, fotogrametrik yöntemle üretilmiştir. Köy içi haritaları ise 1/2000 ölçeğinde olup yersel takemoetrik yöntemlerle hazırlanmıştır. Kadastro müdürlüklerinde çok sayıda grafik yöntemle hazırlanmış haritalar da bulunmaktadır.

Çizelge 2.2 Köylerin kadastral durumu

Kadastro Durumu	
Tamamlanmış	25.677
Devam Eden	1.001
Yapılmayan	10.594
Toplam	37.272



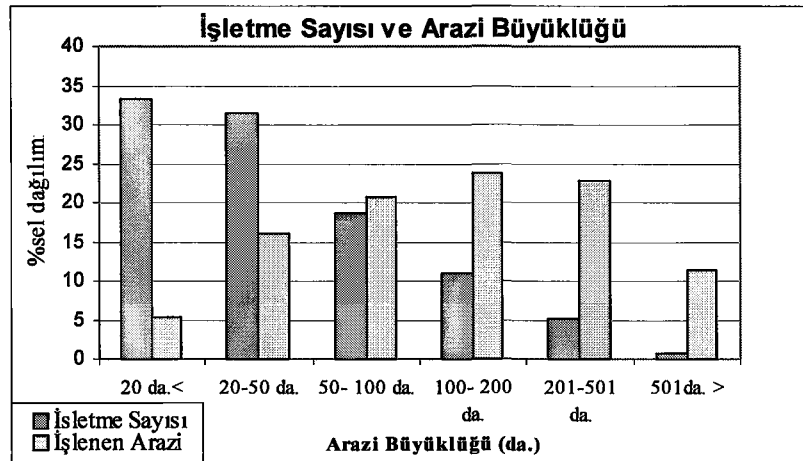
Şekil 2.2 Köylerin kadastro durumu

2.2 Tarımsal İşletmelerin Arazi Büyüklüğü

2001 yılı Genel Tarım Sayımı sonucuna göre tüm köyler ve nüfusu 25.000'den az olan il ve ilçe merkezlerinde tarımsal faaliyetle de uğraşan 3.075.516 hane halkı 18.432.949 hektar işlenen arazi tespit edilmiştir. (DİE, 2001).

5-10 hektar, 10-20 hektar ve 20-50 hektar aralıklarında belli oranlarda artış gözlenmektedir. Bu 50 hektardan büyük işletmelerin parçalanmasından kaynaklanmaktadır.

2001 GTS Tarımsal İşletmeler Anketi sonucuna göre Türkiye'de 50 dekardan küçük işletmeler toplam işletmelerin % 64.81'ini oluştururken toplam alanın %21.34'ünü tasarruflarında bulundurmaktadır. Buna karşılık toplam işletmelerin %0.74 'ü toplam alanın % 11.35' i 500 dekardan büyük işletme grubunda bulunmaktadır. (DİE,2001)

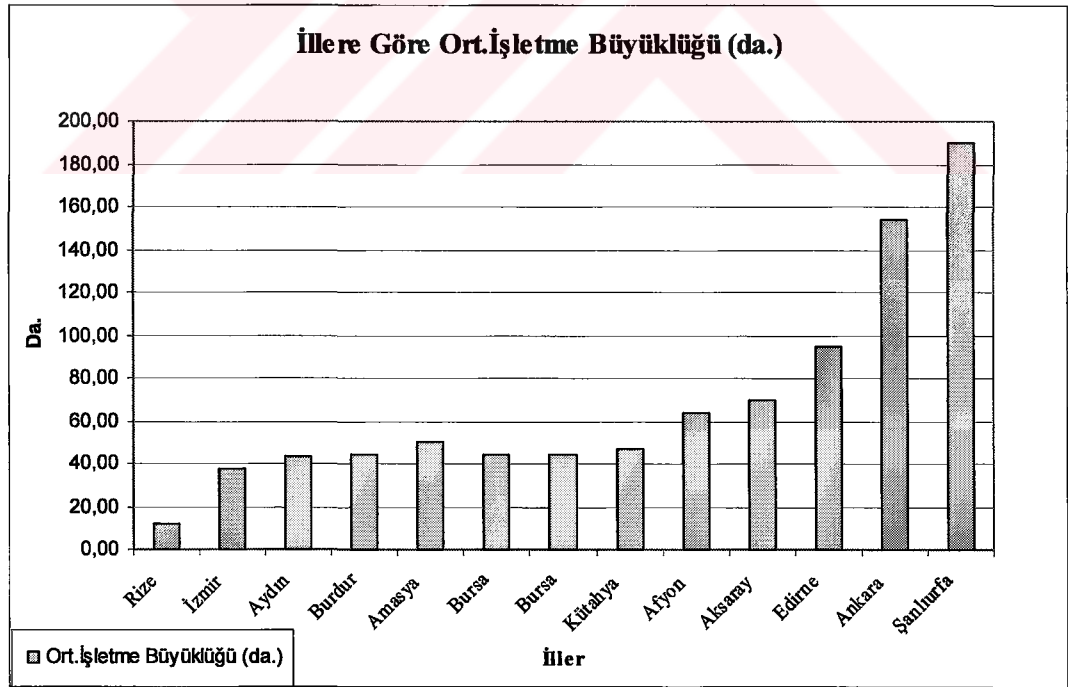


Şekil 2.3 İşletme sayısı ve arazi büyüklüğü (DİE,2001)

Türkiye’de ortalama işletme büyüklüğü; Rize ilinde en düşük (11,5 dekar), Şanlıurfa ilinde en yüksek (194,85 dekar) olup, Türkiye genelinde ortalama 61,01 dekar olarak belirlenmiştir. Ortalama işletme büyüklükleri, ilin ekilen ova ve bayırdaki toplam arazi miktarının işletme sayısına bölünmesiyle ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 2.3 İllere göre ortalama işletme büyüklüğü (DİE,2001)

İller	İşletme Sayısı	Ekilen Arazi (da.)	Ort. İşletme Büyüklüğü (da.)	İller	İşletme Sayısı	Ekilen Arazi (da.)	Ort. İşletme Büyüklüğü (da.)
Rize	50.195	577.745	11.5	Kütahya	44.750	2.080.413	46.5
İzmir	73.453	2.723.908	37.1	Afyon	45.970	2.938.629	63.9
Aydın	54.166	2.366.832	43.7	Aksaray	24.393	1.710.537	70.1
Burdur	24.886	1.106.881	44.5	Edirne	38.345	3.630.484	94.7
Amasya	26.836	1.342.360	50.0	Ankara	43.400	6.700.871	154.4
Bursa	57.070	2.527.254	44.3	Şanlıurfa	51.747	9.821.677	189.80

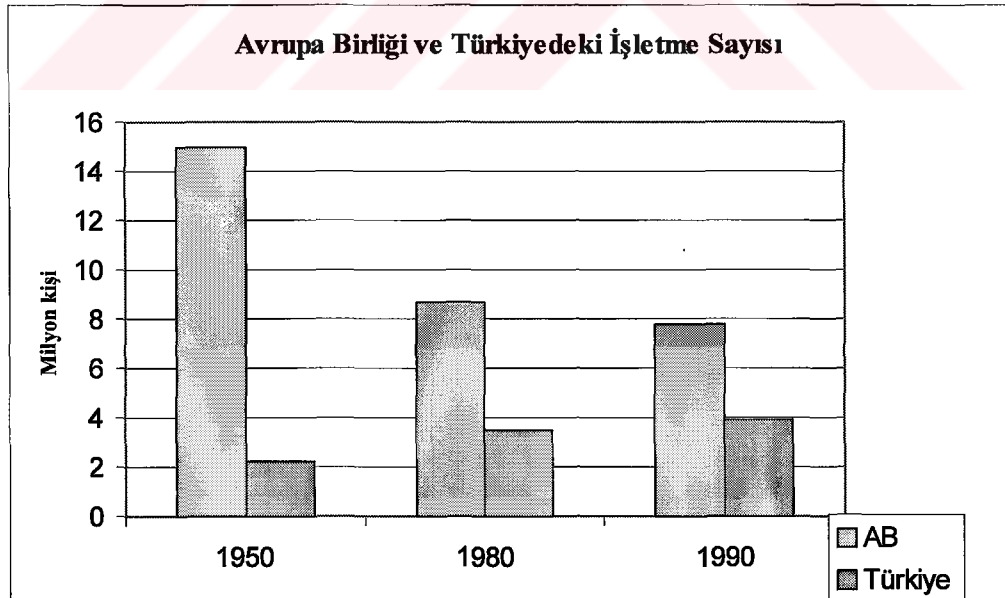


Şekil 2.4 İllere göre ortalama işletme büyüklüğü da. (DİE, 2001)

DİE'nin verilerini içeren çizelge 2.3 incelendiğinde ortalama işletme büyüklükleri İzmir' de 37 da., Aydın'da 43.7 da., Burdur' da 44.5 da., Amasya'da 50 da., Bursa' da 44.3 da., Kütahya' da 46.5 da., Afyon' da 63.9 da., Aksaray' da 70.1 da.,Edirne' de 70.1 da., Ankara' da 154.1 da. araziye sahiptir. Çizelge 2.3'de yer alan 12 ilin, 10 tanesi tez kapsamında incelenen arazi toplulaştırma projelerini olduğu DİE verileridir.

Çizelge 2.4 incelendiğinde, 50 dekardan küçük ve 500 dekardan büyük işletmelerin hem sayısı ve hem de arazi miktarında oransal olarak azalma, 50-499 dekar arazisi olan işletme grubunda ise her iki değer açısından bir artış görülmüştür. 50 hektardan büyük araziler 1991 deki sayımda, toplam işlenen arazinin %17,13 (4.016.662 ha) iken, 2001 deki sayımda %11,35 (2.514.732 ha) düşmüştür. Türkiye'de tarımsal işletmelerin orta büyüklük grubunda yoğunlaşma eğiliminde olduğunu göstermektedir. (DİE,2001)

Avrupa Topluluğu ülkelerinde 1950 yılında 15 milyon olan işletme sayısı 1980 yılında 8.7 milyona, 1990 yılında ise üye ülke sayısının artmasına rağmen 7.8 milyona düşmüştür. Topluluk ülkelerinde 1950 yılında 6.8 hektar olan ortalama işletme büyüklüğü, 1980 yılında 16 hektara, 1990 yılında ise üye ülke sayısının artmasına karşılık 16.5 hektara yükselmiştir. Türkiye'de ise 1950 yılında 2.2 milyon olan işletme sayısı, 1980 yılında 3.5 milyona, 1990 yılında ise 3.9 milyona çıkmıştır. Ülkemizde 1950 yılında 10 hektar olan işletme büyüklüğü 1980 yılında 6 hektar, 1990 yılında ise 5.9 hektara düşmüştür.



Şekil 2.5 Avrupa Birliği ve Türkiye'deki işletme sayısı

Çizelge 2.4 Tarımsal işletmeler ve işlenen arazi büyüklüğü (DİE)

Arazi büyüklüğü (ha)	1950		1963		1970		1980		1991		2001	
	İşletme Sayısı %	İşlenen Arazi (ha)	İşletme Sayısı %	İşlenen Arazi (ha)	İşletme Sayısı %	İşlenen Arazi (ha)	İşletme Sayısı %	İşlenen Arazi (ha)	İşletme Sayısı %	İşlenen Arazi (ha)	İşletme Sayısı %	İşlenen Arazi (ha)
0.1-2.0	773.000 30,59	836.000 4,30	1.268,81 8 40,92	1.176,476 7,03	1.350,54 7 44,15	1.767,886 10,36	1.010,509 28,39	941,431 4,13	1.385,129 34,92	1.322,065 5,64	1.025,377 33,35	978,790 5,32
2.1-5.0	797.000 31,54	2.790.000 14,34	863,470 27,85	2.902,910 17,35	877,820 28,70	2.872,106 16,83	1.164,642 32,73	3.614,157 15,88	1.274,609 32,13	3.866,896 16,49	967,557 31,46	2.952,95 9 16,02
5.1-10.0	552.000 21,84	4.012.000 20,62	561,732 18,10	3.995,317 23,88	478,375 15,64	3.587,812 21,03	738,376 20,75	4.839,213 21,26	713,149 17,98	4.675,069 19,93	570,201 18,54	3.811,93 4 20,68
10.1-20.0	260.000 10,29	3.756.000 19,31	291,693 9,41	3.973,073 23,74	239,150 7,82	3.587,250 21,02	421,523 11,84	5.424,497 23,83	383,323 9,66	4.921,663 20,99	333,078 10,83	4.388,88 5 23,81
20.1-50.0	107.000 4,24	3.232.000 16,62	99,785 3,21	2.842,127 16,98	95,539 3,12	3.343,865 19,59	194,326 5,46	5.208,688 22,88	173,774 4,38	4.648,743 19,82	156,544 5,09	4.208,24 2 22,83
50.1+	38.000 1,50	4.826.000 24,81	15,352 0,50	1.844,432 11,02	17,474 0,57	1.906,075 11,17	29,439 0,83	2.736,041 12,02	36,838 0,93	4.016,662 17,13	22,759 0,74	2.092,14 0 11,35
TOPLAM	2.527,00 0 100	19.452,00 0 100	3.100,85 0 100	16.734,33 5 100	3.058,90 5 100	17.064,994 100	3.558,815 100	22.764,029 100	3.966,822 100	23.451,099 100	3.075,516 100	18.432,9 49 100
İşletmelere ait parsellerin ort. Büyüklüğü ha.	7,69		5,39		5,58		6,39		5,91		5,9	

2.3 Tarımsal İşletmelerin Arazi Parçalanma Nedenleri:

Tarım işletmelerinin parçalanmasında etkili olan başlıca nedenler sırasıyla aşağıda belirtilmiştir.

a) Miras yoluyla tarım arazilerinin bölünmesi; Türk Medeni Kanununun mirasla ilgili hükümlerine göre, bir tarım işletmesinde aile reisinin ölümü halinde işletmenin arazi varlığı hak sahiplerince paylaşılmaktadır. (Çevik,B,1995).

Medeni kanununun verdiği olanaklarda bunda etkili olmaktadır Eski medeni kanunun 597. maddesi tarım işletmesinin, onu işleyebilecek durumda olan mirasçısına tüm donanım ve hayvanları ile bırakılmasını öngörmektedir. Buna karşılık eski medeni kanunun 598. madde mirasçılardan birinin karşı olması durumunda tahsis hakkında yargı kararı verme yetkisi vermiştir. Yeni medeni kanunun 659. maddesinde” terekede bulunan, ekonomik bütünlüğe ve yeterli tarımsal varlığa sahip bir tarımsal işletme, işletmeye ehil mirasçılardan birinin istemde bulunması hâlinde bu mirasçıya gelir değeri üzerinden bölünmeksizin özgülenir. Bir işletme, değerinde azalma olmaksızın birden çok yeterli tarımsal varlığa sahip işletmeye bölünebilecek nitelikte ise, sulh hâkimi bunları, istemde bulunan ve işletmeye ehil olan birden çok mirasçıya ayrı ayrı özgüleyebilir. İşletmenin yeterli tarımsal varlığa sahip olup olmadığı, tarım bölgeleriyle tarım türlerinin özellikleri göz önünde tutularak ilgili bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.” denilmektedir.

Aslında parçalanmanın daha az olduğu birçok ülkede yasalar, mirasın dağılımı konusunda benzer hükümler taşımakla birlikte, bölünmüş işletmelerin ekonomik olmayacağı bilinci ve başka iş olanaklarında var olması nedeniyle gelenek olarak ailenin ilk erkek çocuğuna ya da bu işi en iyi yapabilecek kardeşe verilmektedir. Ülkemizin ekonomik koşulları böyle bir geleneğin yerleşmesine olanak vermemektedir. Bu da işletmelerin bütünlüğünün korunmasını güçleştirmekte ve tarım arazileri giderek parçalanmaktadır. (Demirel Z,1997.)

b) Mülkiyet ve ticaret yasaları; ülkede geçerli olan mülkiyet ve ticaret yasalarında, Tarım Reformu Bölgeleri dışında, tarım arazilerinin bölünerek alınıp satılması yoluyla el değiştirmesi için herhangi bir sınırlama yoktur.(Çevik B,1995.)

Tarım Bakanlığınca TİGEM tarafından hazırlanan “Tarım işletmelerinin yeterli tarımsal varlığa sahip olup olmadığına” dair yönetmeliğin 7. maddesinde bölünemez tarımsal parsel büyüklüğü ölçüleri saptanmıştır. “Bölünemez tarımsal parsel büyüklüğü; nitelikleri Bakanlık tarafından çıkarılacak talimatla belirlenecek; mutlak tarım arazilerinde ve özel ürün

arazilerinde 1 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,1 hektar, marjinal tarım arazilerinde 2 hektardır. Bu rakamların iki katından küçük parseller bölünemez” denilmektedir. Yönetmeliğin uygulamaya konulmasından sonra, işletmelere ait parsellerde kırsal arazi düzenlemelerine belirli bir standart sağlanmış olacaktır. Özellikle büyük kentler yeni yasalarda aldıkları yetkiyle köylerin arazileri üzerinde imara yönelik baskı unsuru oluşturmaktadır.

c) Sermaye ve işgücü yetersizliği bulunan tarım işletmelerinden bazıları, arazilerinin tümünü işleyemedikleri için, bir bölümü ortakçılık, yarıcılık, kiracılık yoluyla işlemektedir. Bu durum tapu kayıtlarında görünmese de, fiilen işletmenin parçalanmasına neden olmaktadır. (Çevik B.,1995)

Türkiye’de tarımsal işletmelerde mülk arazi oranı oldukça yüksektir. 2001 Genel Tarım sayımı tarımsal işletmeler (hanehalkı) anketi sonucuna göre yalnız kendi arazisini işleten işletmenin oranı %81,34 iken bu işletmelerin işledikleri arazi oranı %73,96’ dır. Yalnız kendi arazisini işleten işletmelerin en fazla olduğu bölge %90,16 ile Güneydoğu, en düşük olduğu bölge ise %70,24 ile Marmara bölgesidir. (DİE,2001)

d) 4753 sayılı “Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu” geçerli olduğu 1945-1970 yılları arasındaki 25 yıllık sürede 6700 köyde hazineye ait 220 bin hektar arazi, 10-55 dekarlık parseller halinde bölünerek 43.000 topraksız yada az topraklı köylüye dağıtılmıştır. Yürürlükte Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından ise 120 6442 çiftçiye 461bin hektar dağıtılmış ve 56 köyde 630 bin hektar arazinin dağıtım ça. devam edilmektedir.

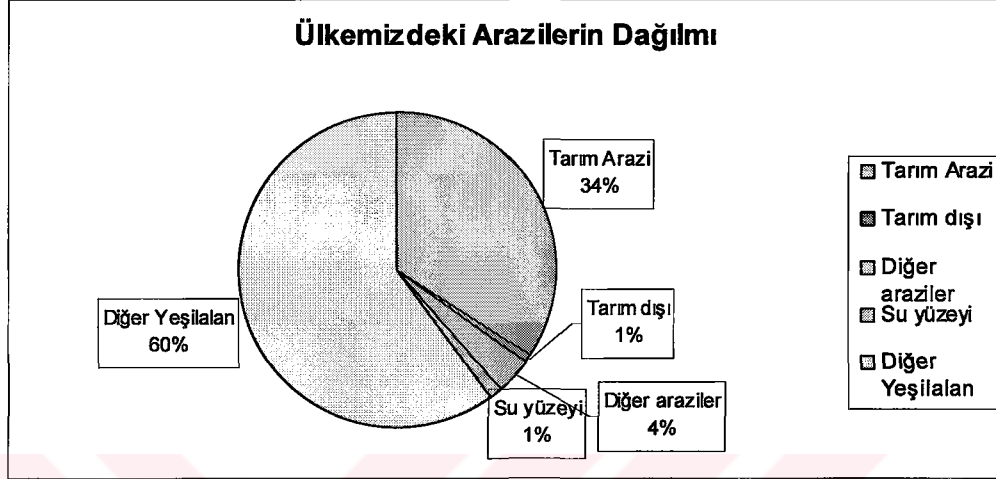
e) Karayolu, sulama ve drenaj şebekelerinin te. anesi

Karayolu platformu, drenaj kanalları, sulama şebekeleri, arazinin topografyasına göre geçirilmektedir. Kamulaştırma projeleri kapsamında, arazinin iyelik durumu çoğunlukla önemsenmemektedir. Kamulaştırma güzergâhları, kadastral parsellerin ortasından bölmesi sonucu oluşan ayırma çaplarıyla; şekilsiz, küçük tarım yapmaya elverişli olmayan parseller oluşturmaktadır.

2.4 Tarımsal Arazilerin Amacı Dışında Kullanımı

Ülkemizdeki tarım arazileri 28 milyon ha.(%34), tarım dışı toplam 807 bin ha.(%1), diğer araziler 3 milyon ha.(%4), su yüzeyleri 1.1 milyon ha.(1), diğer yeşil alanlar 49.3 milyon ha. (%60) yüzölçümüne sahiptir.

Son on yılda toplam arazinin %0.9' unda kullanım açısından değişiklik meydana gelmiştir. Değişikliğe uğrayan toplam arazinin %64'ü tarım arazisinden, %7' si koruluk ve orman arazisinden oluşmaktadır. Değişikliğe uğrayan toplam tarım arazinin %29' u ile değişikliğe uğrayan toplam koruluk ve tarım arazisinin %16'sı yapılaşma ve turizm alanı haline gelmiştir. (DİE,2001)



Şekil 2.6 Ülkemizde arazilerinin dağılımı

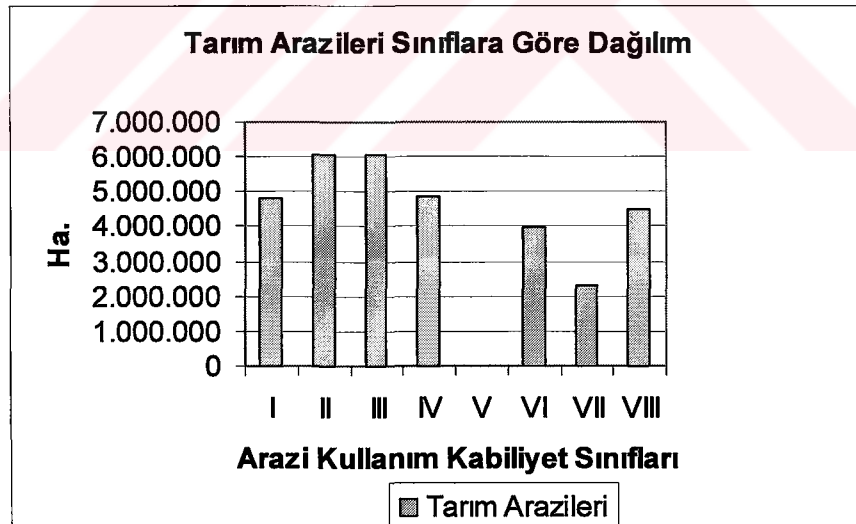
Çizelge 2.6 ve şekil 2.6 incelendiğinde tarım yapılan araziler toplam olarak 28 milyon hektar ve toplam ülke topraklarının %34'üne karşılık gelmektedir. Tarım arazisi kazanmak için, orman, koruluk, mera gibi diğer yeşil alan grubundaki arazilere yönelmek, son derece tehlikeli sonuçlar doğurmaktadır. Doğal dengeleri alt üst etmektedir.

Çizelge 2.5' e göre tarımsal arazilerinin sınıflara göre dağılımına bakıldığında yoğunluk olarak 6 milyon hektar alanla II. ve III. sınıf araziler gelmektedir. Bunu 4.8 milyon hektar alanlarla I. ve IV. sınıf araziler takip eder. I-IV sınıf araziler, topografya olarak düz veya düze yakın, toprak derinliği olan tarıma elverişli arazilerdir.

V-VII. sınıf araziler içinde tarımsal arazilerin sınıflara göre dağılımı, VI. sınıf araziler 3.9 milyon hektar ve VII. sınıf araziler 2.3 milyon hektar alandır. VIII. sınıf tarım arazisi bulunmamaktadır. V-VII sınıf araziler bayır, toprak derinliği az olan arazilerdir. Bunun dışında drenaj sorunu olan sahalar, kayalık, taşlık araziler de bu sınıflar arasındadır.

Çizelge 2.5 Arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri (KHGM 2004)

Kullanım Şekli		Tarım Arazileri	Tarım Dışı Toplam	Diğer Yeşil Alanlar Toplamı	Toplam
Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıfları (Hektar)	I	4.825.442	98.382	162.263	5.086.087
	II	6.040.590	108.797	623.486	6.772.873
	III	6.036.224	88.856	1.157.683	7.282.763
	IV	4.877.061	60.230	2.487.754	7.425.045
	TOP(I-IV)	21.779.317	356.265	4.431.186	26.566.768
	V	7.969	1.709	118.256	127.934
	VI	3.965.201	72.419	6.878.142	10.925.762
	VII	2.301.020	84.528	33.450.792	35.836.340
	VIII	-	158.656	31.620	4.542.896
	TOP(V-VIII)	6.274.190	317.312	40.388.810	46.790.036
	Gen top	28.053.507	673.577	44.919.996	73.647.080

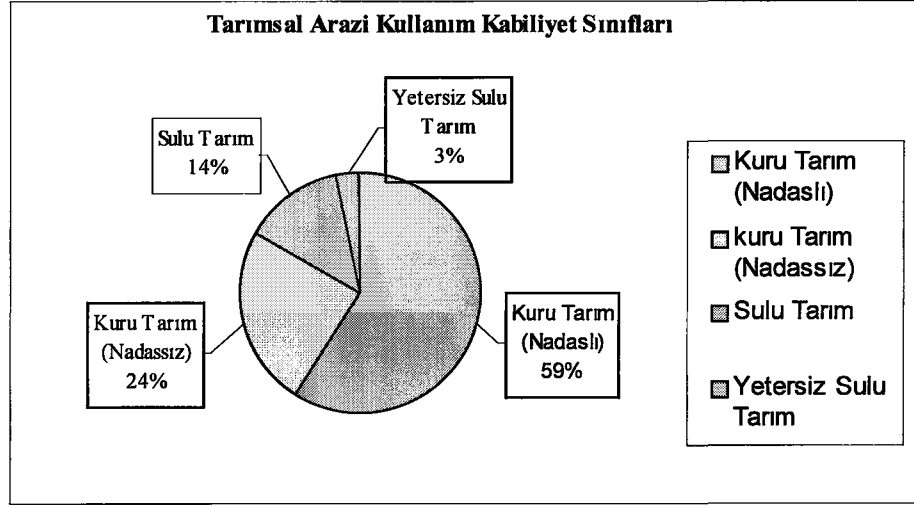


Şekil 2.7 Tarım arazilerinin sınıflara göre dağılımı

I ve IV sınıftaki bu araziler, tarım yapılan toplam arazi miktarının %77'sini oluşturmaktadır.

Şekil 2.7 ve çizelge 2.6 incelendiğinde sulanan tarla, bağ, bahçe vb ile birlikte yetersiz

sulanan arazilerin toplamı 4.717.145 hektar arazi olarak hesaplanmaktadır. Bu toplam tarım arazilerinin sadece %17' sine karşılık gelmektedir.



Şekil 2.8 Tarımsal arazi kullanım kabiliyet sınıfları

Çizelge 2.6 'de ülkemizdeki tarımsal amaçlı arazilerin, bağ, bahçe ve meyveliklerinin arazi sınıflarına göre dağılımı hektar olarak ayrıntılı gösterilmektedir. Verimli sulanan tarım arazilerimiz çeşitli nedenlerden dolayı hızla elden çıkmaktadır. Bunun nedenleri arasında;

1. Mülkiyete ilişkin nedenler;

- 1.1 Arazi parçalanmasının hızla artması,
- 1.2 Tarım dışı amaç için kullanılması,
- 1.3 Yatırımcı kamu kurumları tarafından kamulaştırılma uygulamaları,

2. Tarımsal nedenler,

- 2.1 Bilinçsiz sulama,
- 2.2 Sulamada randıman düşüklüğü,
- 2.3 Erozyonu tetikleyen şekilde arazi sürülmesi,
- 2.4 Tarım politikalarının yetersizliği,

3. Çevresel nedenler;

- 3.1 Çevre kirliliği,
- 3.2 Nehirlerdeki su kalitesinin bozulması,
- 3.3 Çoraklaşma, ağaçların bilinçsizce sökülmesi,
- 3.4 Kiremit ocakları için toprak satılması,

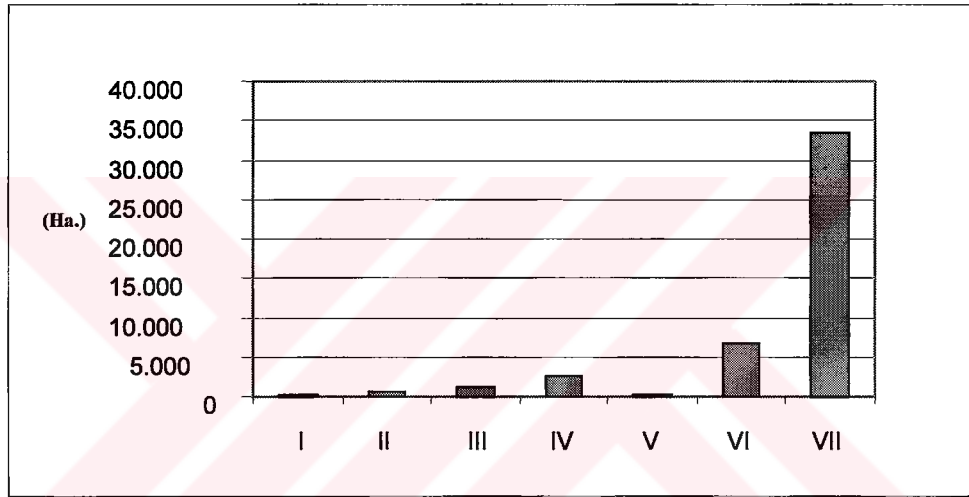
Çeşitli nedenlerden dolayı çok hızlı bir ivme ile tarım arazilerimizin arazi kullanma

şekillerinde olumsuz değişimler oluşmaktadır. Araştırmanın kapsamı, tarımsal arazilerimizin mülkiyete ilişkin nedenler dolayı elden çıkmasının sonuçları ve çözümlerini içermektedir.

Kırsal ve kentsel topraklar üzerindeki yapılaşmalarda gözardı edilmemesi gereken temel ilkeler vardır.

- Doğa bize emanettir.
- Toprak bir doğal kaynaktır.
- Yeryüzüne ilişkin her proje bir iyelik düzenlemesidir.

Bu yaklaşımların bir arada konu edilmediği, eşgüdümleştirilmediği uygulamalarda gelecek kuşaklar ve toplum yararına bir sonuç beklemek olanaksızdır. (Demirel vd, 1998)



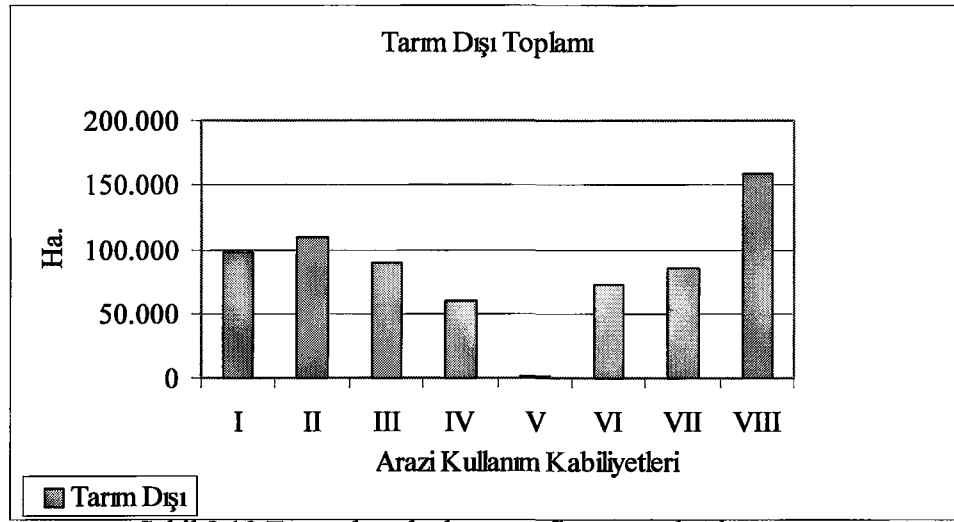
Şekil 2.9 Diğer yeşil alanların sınıflara göre dağılım

Şekil 2.9 ve Çizelge 2.8 incelendiğinde otlak, mera, çayır, orman, fundalık, milli parklar ise diğer yeşil alanlar sınıfını oluşturmaktadır. Diğer yeşil alanların toplam yüzölçümü 44.919.916 ha.dır. Fakat bu arazilerimizin çoğunluğu olan VII. Sınıf arazilerin yüzölçümü 33.450.792 hektardır. Doğal yapının bozulmadan korunması için bu arazilerin tarıma veya yapılaşmaya açılmamalıdır. Hayvancılığın geliştirilmesi amacıyla da mera ıslah projeleri geliştirilmelidir.

Orta malı nevinden kamu malları arasına giren meralar devletin hüküm ve tasarrufu altındadırlar. 1938 yılında 41.068.000 ha. mera alanı bugün %50 azalarak 20.8 milyon ha. düşmüş bulunmaktadır. Bu düşüş, hızla çoğalan nüfusun ekilebilir toprağa olan baskısı ile kısmen tarıma elverişli arazinin artması şeklinde olmuşsa da, çoğunlukla tarıma elverişsiz arazilerin açılmasıyla mera niteliği bozulmuştur (Akyüz F,2000)

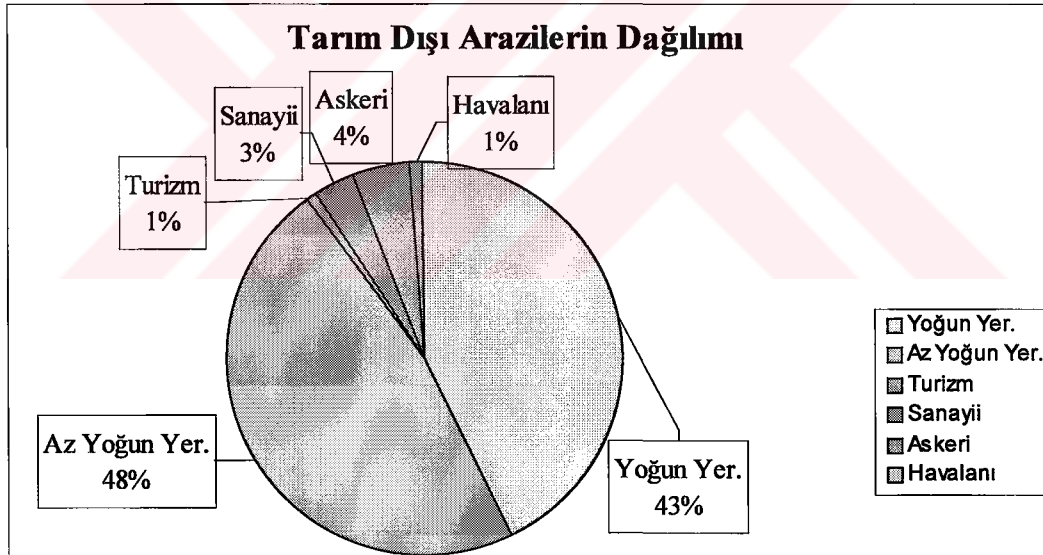
Çizelge 2.6 Tarım arazilerinin arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri

Kullanma Şekli	Arazi Kullanma Kabiliyet Sınıfları (Hektar)									
	I	II	III	IV	TOPLAM	V	VI	VII	TOPLAM	Gen. TOPLAM
Tarım Arazili	4.825.442	6.040.590	6.036.224	4.877.061	21.779.317	7.969	3.965.201	2.301.020	6.274.190	28.053.507
Kuru Tarım	1.586.720	2.801.963	3.774.460	3.508.127	11.671.270	4.412	2.469.711	873.975	3.348.098	15.019.368
Kuru Tar. Nadsız	944.965	1.695.533	1.202.919	769.313	4.612.730	1.743	867.283	754.124	1.623.150	6.235.880
Sulu Tar.	1.715.478	973.576	600.307	198.783	3.488.144	1.661	83.095	19.487	104.243	3.592.387
Yetersiz Sul.Tar.	300.040	239.851	126.288	56.555	722.734	0	35.391	4.148	39.539	762.273
Bağ(Kuru)	34.297	62.882	110.744	104.334	312.257	22	131.829	90.129	221.980	534.237
Bağ(Sulu)	14.477	9.615	4.533	2.958	31.583	81	576	162	819	32.402
Bahçe(Kuru)	48.296	43.567	40.595	37.255	169.713	0	37.691	25.238	62.929	232.642
Bahçe(Sulu)	129.365	92.630	47.859	35.040	304.894	0	18.744	6.445	25.189	330.083
Antep Fıstığı	5.959	17.721	16.453	14.628	54.851	0	16.608	62.355	78.866	133.814
Çay	500	1.233	1.413	9.339	12.485	0	44.059	31.807	78.886	88.351
Zeytin	26.885	74.068	78.226	60.693	239.872	50	87.970	169.552	257.572	497.444
Fındık	3.656	10.590	24.544	78.780	117.750	0	162.526	234.963	397.489	515.059
Turneğiller	12.291	10.918	3.123	630	26.962	0	1.059	1.807	2.097	2.219
Dut	2.340	4.615	3.518	626	11.099	0	7.790	7.184	14.974	26.073
Diğer	173	1.828	231	0	2.232	0	869	21.407	22.276	25.429



Şekil 2.10 Tarım dışı alanların sınıflara göre dağılım

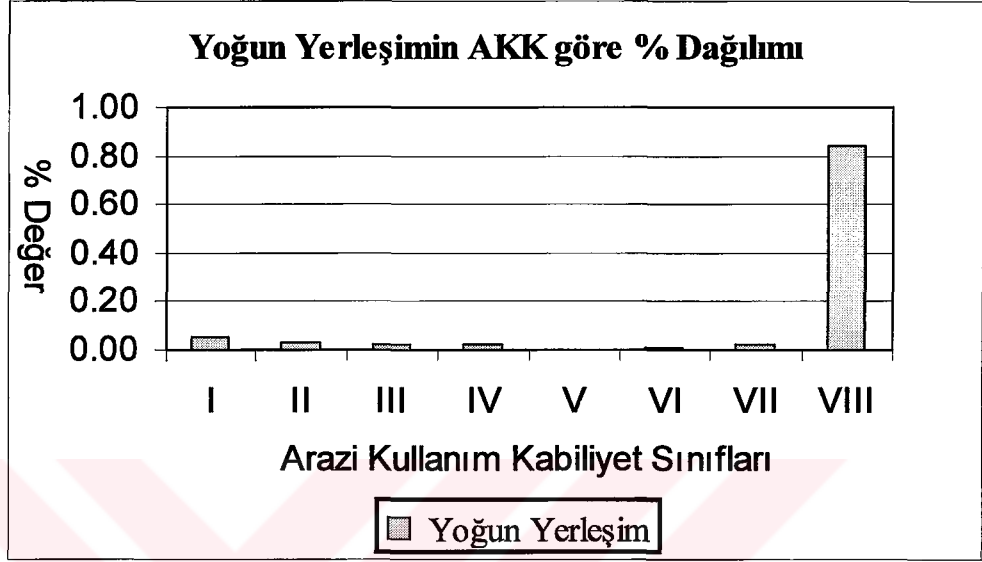
Tarım dışı arazilerin dağılımında 292.379 hektarla VIII. sınıf arazileri, 108.797 hektarla II sınıf ve 98.382 hektar alanla I. sınıf araziler takip etmektedir. Çizelge 2.5 incelendiğinde tarım dışı arazilerin %44' ü 356.625 hektarı I-IV sınıf araziler üzerindedir.



Şekil 2.11 Tarım dışı alanların arazi kullanımlarına göre dağılımı

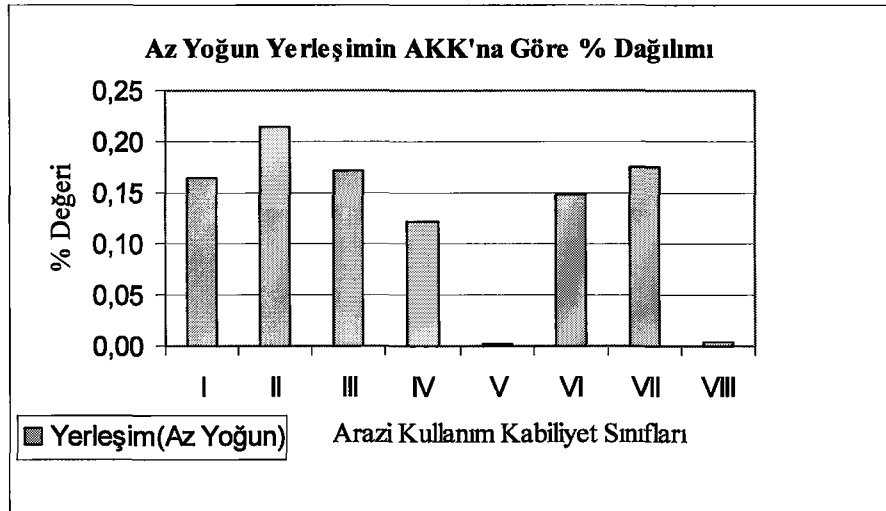
Çizelge 2.7 ve Şekil 2.11 incelendiğinde, tarım dışı toplam içinde yer alan; %43' ü yoğun yerleşimler 344.941 hektar, %48'i az yoğun yerleşimler 381.500 hektar, %3'ü sanayi bölgeleri 27.168 hektar ve %1'i askeri alanları 36.262 hektar olduğu ortaya çıkmaktadır. Hava alanları 9.724 hektar, turizm alanları 7.705 hektardır.

Tarım dışı alanlar içersinde yer alan; askeri alanlar %4, sanayi alanları %3, havaalanları %1 oranında yer kaplamaktadır. Tarım dışı alana ilave olarak, göl, gölet, ırmak yatağı gibi su yüzeyleri 1.158.109 hektar alan kaplamaktadır.



Şekil 2.12 Yoğun yerleşim AKK göre % dağılımı

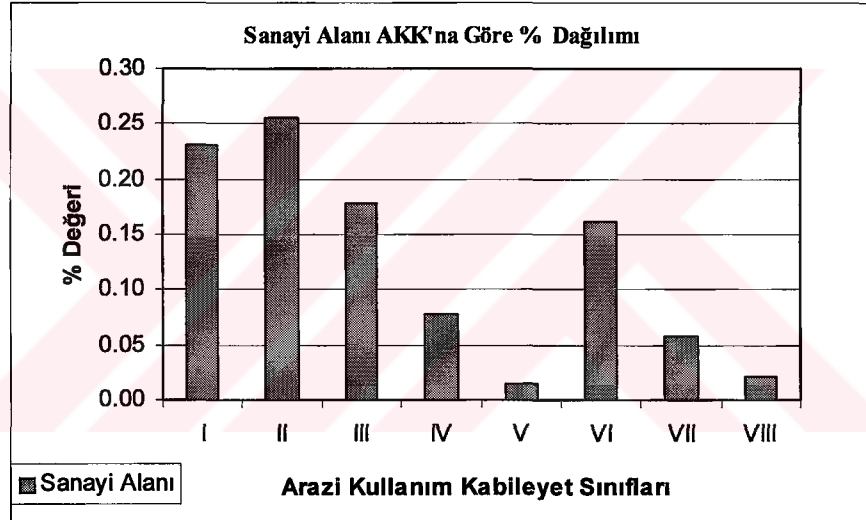
Şekil 2.12 ve Çizelge 2.7 incelendiğinde yoğun yerleşimlerin %84'ünün VIII.sınıf araziler üzerinde olduğu görülmektedir. Yoğun yerleşimin VIII. sınıf arazilerdeki yüzölçümü 289.468 hektardır. Yoğun yerleşim alanlarının sadece %12'si I-IV sınıf araziler üzerinde görülmektedir. Bu dört sınıftaki toplam yüzölçümü ise 42.973 hektara karşılık gelmektedir.



Şekil 2.13 Az yoğun yerleşim AKK göre % dağılımı

Şekil 2.13 ve çizelge 2.7 incelendiğinde az yoğun yerleşim alanlarının %67' si I-IV. sınıf araziler üzerindedir. Bu 256.264 hektara karşılık gelmektedir. Az yoğun yerleşim sahaları arazi kullanım kabiliyet sınıfı olarak daha düşük sınıf değerlerinde, V-VIII. sınıflarda, kurulmalıydı. Yakın gelecek için önemli bir tehdit unsuru olduğu açıkça görülmektedir. Bu artışın nedeni olarak,

- Metropollerin genişleme sahası olan mücavir alanlar,
- Bağ evi adı altında başlayıp villakentlere dönüşen yapıların kırsal arazilere istilaları,
- Son on yılda kurulan belde belediyelerin arsa politikalarının planlı olmaması, İmarsız yapılaşma, verimli arazilerin imara açılması,
- Yazlık sitelerin mandalina bahçeleri, zeytinlik, vb üzerinde yayılması, gibi faktörler sayılabilir.



Şekil 2.14 Sanayi alanı AKK' na göre % dağılımı

Şekil 2.14 ve çizelge 2.7 incelendiğinde sanayi bölgelerinin tesis edildiği arazilerin durumu oldukça çarpıcı sonuçlar içermektedir. Kurulmuş olan sanayi bölgelerinin arazilerinin %74' ü I-IV. sınıf araziler üzerindedir. Oysa sanayi tesisi kurulabilmesi için, V-VIII. sınıf arazilerde uygundur. Bir daha elde edilmesi mümkün olmayacak I-IV sınıf arazilerimiz bilinçsizce talan edilmektedir.

Tarım dışı arazi kullanım şekillerinden turistik alan ve havaalanlarının çoğunluğu I. ve IV. sınıf araziler üzerine kurulmuştur. Toplam 7.705 hektar olan turizm alanlarının 4.593 hektarı I ve IV. sınıf arazilerde, benzer şekilde 9.724 hektar olan havaalanlarının 9.080 hektarı I. ve IV. sınıf araziler üzerindedir.

Çizelge 2.7 Taram dışı arazilerin arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri

Kullanma Şekli	Arazi Kullanma Kabiliyet Sınıfları (Hektar)									
	I	II	III	IV	TOPLAM	V	VI	VII	VIII	GEN.TOPLAM
Yerleşim Yoğun	18.243	10.844	6.672	7.214	42.973	592	3.704	8.204	289.468	344.941
Yerleşim Az Yoğun	62.466	81.620	65.565	46.613	256.264	646	56.365	66.688	1537	381.500
Turistik Alan	1.426	2.026	901	238	4.593	49	766	1.572	725	7.705
Sanayi Alanı	6.268	6.951	4.845	2.127	20.191	422	4.375	1.577	603	27.168
Askeri Alan	6.076	4.605	8.870	3.613	23.164		6.652	6.400	46	36.262
Hava Alanı	3.901	2.751	2.003	425	9.080		557	87	0	9.724
Tarım Dışı Toplam	98.382	108.797	88.856	60.230	356.265	1.709	72.419	84.528	292.379	807.300
Diğer Araziler									3.060.788	3.060.788
Su Yüzeyi									1.158.109	1.158.109

Çizelge 2.8 Diğer yeşil alanların arazi kullanma kabiliyet sınıfları ve kullanım şekilleri

Kullanma şekli	Arazi Kullanma Kabiliyet Sınıfları (Hektar)									
	I	II	III	IV	TOPLAM	V	VI	VII	VIII	GENEL TOPLAM
Çayır	54.669	158.129	98.553	73.010	384.361	75.137	48.685	138.508	0	262.330
Mera	94.482	286.348	638.747	1.568.372	2.587.949	14.891	4.214.702	14.140.935	0	18.270.528
Orman	7.708	112.525	290.924	593.173	1.004.330	9.447	1.639.313	12.531.789	0	14.180.549
Fundalık	5.404	66.285	129.391	252.890	453.970	18.523	984.701	6.585.902	0	7.589.126
Milli Park	0	199	68	309	576	258	741	53.658	31.620	86.277
Diğer Yeşil Alan Toplamı	162.263	623.486	1.157.683	2.487.754	4.431.186	118.256	6.788.142	33.450.792	31.620	40.388.810
										49.351.182

2.5 Değerlendirme

Verimli ova arazilerde, otoyol inşaatı, organize sanayi kurulması, imara açılması gibi, arazileri tamamen elden çıkaracak fiziki planlamalar kesinlikle düşünülmemelidir.

Kamulaştırma uygulamalarında güzergahın seçiminde arazinin topografik yapısı kadar, jeolojik durum, çevresel etkiler, mülkiyet durumu ve özellikle arazi sınıfı da göz önünde bulundurulmalıdır. Toprak ve su kaynaklarının korunmasını sağlamak, çevresel değerlere sahip çıkmak kaçınılmaz bir gerçektir.

Toprak kullanımına ve arazi kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Buna bağlı arazi toplulaştırma projelerini yaygınlaştıracak arazi toplulaştırma yasasının da yürürlüğe konması gerekmektedir. Yasal düzenlemelerden sonra çağımıza uygun bu yasaların uygulamalarının hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Kırsal arazilerin kadastro işlemlerinin sayısal ortamda tamamlanması gerekmektedir. Kadastro bilgileri, arazi toplulaştırma ve diğer tüm altyapı projelerinin oluşturulabilmesi için başlıca ana verilerdendir. Kadastro henüz başlamamış olan % 28 oranındaki köyler için bilgi sistemlerine uyumlu olacak şekilde kadastro işlemleri gerçekleştirilmelidir.

Kırsal alana götürülen tüm hizmet ve yatırımlarda; yöre halkının, kooperatiflerin, diğer sosyal örgütlerin görüşlerinin alınması durumunda daha başarılı projeler üretilecektir.

Kırsalda yaşayan nüfusa yeni iş imkanları yaratılması, işletmelerini optimum seviyeye yükseltmek isteyen çiftçilere uygun kredi imkanları sağlanması ile çiftlik standartlarını sağlayabilen ortalama işletme büyüklüklerine ulaşılacaktır.

Belde belediyelerinin teknik personel açıkları giderilmelidir. Bu personeller hizmet içi eğitim kursları düzenlemelidir.

Hayvancılığın kalkınması için meralarda ıslah projelerine kredi ayrılmalıdır. Konuyla ilgili sosyal örgütlerle de projeler üretilmeli gereken diyaloglar kurulmalıdır.

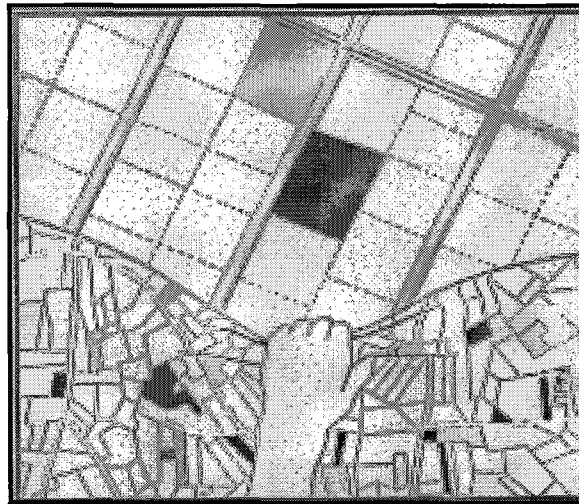
3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

3.1 Tanımı:

Arazi toplulaştırma, tarım ve orman alanında üretim ve çalışma koşullarını iyileştirmenin yanı sıra tarımsal kültürü ve kırsal gelişmeyi desteklemeyi amaçlayan kırsal alanı yeniden düzenleme yöntemidir. Dağınık ya da ekonomik işlemeye uygun olmayan parselleri birleştirerek ve amacına uygun biçimde yeniden düzenleyerek yeterli ulaşım, sulama ve öteki kamusal yapıların gerçekleştirilmesi, toprağın korunması ya da iyileştirilmesi ve kırsal görünümün biçimlendirilmesi, köy yenileme ve öteki önlemler yardımıyla üretimin ölçülü, hesaplı, usa uygun düzenlenmesi ve tarımsal yapının iyileştirilmesidir. Bu sırada, kamusal çıkarların korunması ve mekan planlamasının, bölge planlamasının, düzenli bir kent gelişiminin, çevre korumanın, doğa korumanın, kırsal görünümü kollamanın, anıtları korumanın, dinlence, su ekonomisi, sağlama, boşaltma, balıkçılık, avcılık, enerji sağlama, tarım işletmeciliği, küçük yerleşimler, bahçecilik, kırsal görünümün biçimlendirilmesi de göz önünde bulundurulur. (Demirel Z,1997)

Arazi toplulaştırması, her ortamda, her koşulda aynı önlemlerin uygulandığı bir değişmez önlemler bütünü değildir. Uygulama bölgesinin beklenti ve koşulları ile izlenen politikalar arazi toplulaştırmanın o yöre için amacını belirler.(Demirel Z,1997)

Arazi toplulaştırmasının asıl hedefi, daha az zaman, işgücü ve sermaye kullanarak, teknolojik üretim faktörlerinden en iyi biçimde yararlanarak, tarımsal üretimi ve tarımsal işletme karlılığını artırarak, kırsal kesimdeki nüfusun hayat standardını ülkenin genel ekonomik kalkınmasına paralel kılmaktır.



Şekil 3.1 Arazi toplulaştırma

Arazi toplulaştırmanın temel hedefi başlangıçta dağınık parselleri bir araya getirmek, emeğin verimliliğini ve tarımsal üretimi artırmaktır. Toplumsal dönüşümde sosyal devlet anlayışları; çalışma koşullarının iyileştirilmesi, sürelerin kısaltılması ve çiftçiliğinde öteki iş kollarına eř değer kılınması çabalarını gerektirince arazi toplulaştırma bu doğrultuda kendini yeniledi. Daha iyi yaşam koşulları için kente duyulan özlem, kente göç yaşamını tehdit etmeye başlayınca arazi toplulaştırması, üretimin ve çalışma koşullarının iyileştirilmesi yanında yaşam koşullarının da niteliğinin artırılmasına yöneldi. Son birkaç on yıldan bu yana, toplum politikaları ve tarımsal yapıdaki gelişmeler, çevre ve doğanın algılanışı; arazi toplulaştırmayı sürdürülebilir kalkınma çerçevesinde doğa ve çevre korumaya yönlendirdi. (Demirel,Z vd 2002)

Arazi toplulaştırması, toplumun yararına bir mekan için gerekli altyapıyı oluşturmak, tarımsal yapıyı iyileştirmek, kırsal yerleşimini yenilemek ve geliştirmek, çevre sorunlarına çözümler getirmek, ve sağlıklı bir yaşam ortamı oluşturmak için yapılmaktadır. (Demirel,Z 1999)

Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması, devlet karayolu, baraj vb. mühendislik yapılarının gerçekteştirilmesi sırasında uygulanmaktadır. Bu tür bayındırma projelerinin uygulanması sırasında geniş kamulaştırma işlemleri gerekir. Bu yapılanma ile ortaya çıkacak olan toprak kayıplarını sadece yapının üzerinde bulunduğu toprak iyelerinden değil, daha geniş alandakilere eşit oranda yayarak, işletmelerin toprak kaybından doğacak zararlarını en aza indirmek ve bu yapıların kırsal alana olumsuz etkilerini azaltmaktır. Bunu sağlamak için arazi toplulaştırma dairesi, çiftçi ve ilgili kuruluşlarla anlaşarak proje uygulama sınırları genişletilir. (Demirel, Z, 1997)

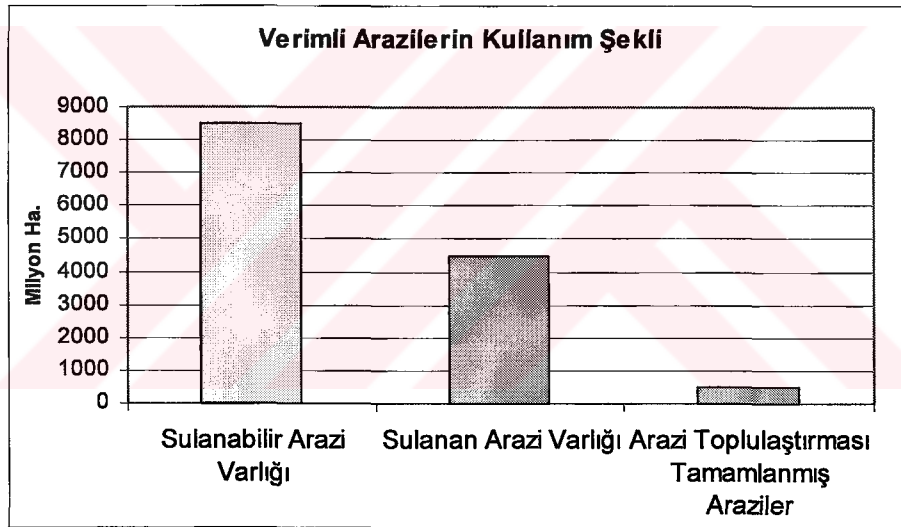
Ülkemizde arazi toplulaştırma, aynı şahsa veya çiftçi ailesine ait dağınık küçük arazi parçalarının veya hisselerinin bir araya getirilerek muntazam şekiller halinde birleştirilmesi olarak algılanmaktadır. (Takka S,1993)

Ülkemizde arazi toplulaştırması olarak adlandırılan, çok yönlülüğu nedeniyle Avrupa ülkelerinde artık arazi toplulaştırması yerine kırsal gelişim olarak nitelendirilen kırsal toprak düzenlemesi; yeryüzeyi ölçümünü kapsayan, çevreyi biçimlendiren, iyelik koşullarını yeniden düzenleyen sonuçları haritalarda sergileyen bir dizi önlemler bütünüdür. (Demirel,Z 1997)

Ülkemizdeki yasal mevzuatlar gereği kırsal gelişim olarak nitelendirilen arazi toplulaştırma yapabilmesi hukuki açıdan mümkün değildir. Ancak hazırlanacak yeni toplulaştırma yasası ile gerçekteştirilebilecektir.

3.2 Ülkemizde Arazi Toplulaştırmanın Mevcut Durumu

Ülkemizde Arazi toplulaştırması yasal olarak Tarım Bakanlığına bağlı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Projelerin teknik açıdan uygun olup olmadığı; arazi ölçümleri, sulama durumu ve çiftçilerle yapılan görüşmelerde dikkate alarak tespit edilir. Buna göre etüt raporu hazırlanır. Toplulaştırma dairesi ödenekler konusunda Devlet Planlama Teşkilatı ile hangi projelerin yapılacağına ilişkin görüşmeler yapar. Uygun projeler DPT' den onay alır. Etüt raporundaki proje sahasının 1/25.000 ölçekli tanımı ve muvafakat listelerine göre Bakanlıkça Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar kurulu kararı alındıktan sonra, projenin ihale işlemleri tamamlanır. Arazi toplulaştırma projesi fiilen uygulamaya başlanabilir. TRGM' nün reform bölgesi ilan ettiği bir sahada KHGM ancak drenaj kanalı, yol, sulama kanalı gibi tarla içi geliştirme hizmetleri işlerini yürütebilmektedir.

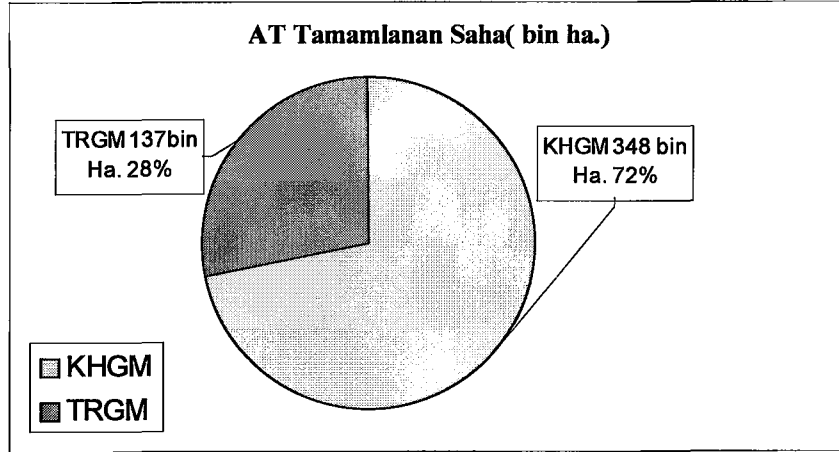


Şekil 3.2 Verimlerin arazilerin kullanım şekli

8.5 milyon hektar sulanabilir arazi varlığı mevcuttur. DSİ, KHGM, sulama birlikleri, münferit sulanan arazi varlığımız olan 4,5 milyon hektar arazinin sadece %12'sine karşılık gelen 0.5 milyon hektar sahada arazi toplulaştırma projelerini tamamlamıştır.

Tarımsal arazilerimizin istenen normlara getirilmesi için arazi toplulaştırma çalışmalarını yaygınlaştırmak önemlidir. Ayrılan ödeneklerle arazi toplulaştırma projeleri yılda yaklaşık 25-30 bin hektarlık alanlarda uygulamakta olduğu göz önüne alınırsa tamamlanması için 100 yıl zaman gerecektir.

KHGM tarafından 35 ilde 348 bin hektar, TRGM tarafından çoğunluğu GAP kapsamında 137 bin hektar tamamlanmıştır. Arazi toplulaştırma projesi uygulanan arazileri Sulamaya açılan sahaya oranlarsak %10-12 arasında bir oran ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.3 Arazi toplulaştırması tamamlanmış sahaların dağılımı

3.2.1 Arazi toplulaştırma' da Yasal Durum

Yürürlükten kalkan Türk Medeni Kanunu'nun 678. maddesi "Toprağın ve su yollarının ıslahı, batakların kurutulması, orman yetiştirilmesi, yol açılması, orman ve köy arazisinin parçalanması ve birleştirilmesi gibi şeyler ancak müteaddit maliklerin iştirakleriyle yapılır. Bunun için arsaların (arazinin) yarısından fazlasına malik bulunan ve adetçe maliklerin üçte ikisini teşkil eden kimseler tarafından karar verilmek lazımdır. Bu karara diğerleri uymaya mecburdur." hükmü yer almaktadır. Bu hükümler, Yeni Medeni Kanunun 755. maddesi ile bu madde geçerliliği devam etmektedir.

Arazi toplulaştırma çalışmaları, Eski Medeni Kanununu 678. maddesi ve Toprak Su Genel müdürlüğü' nün 7457 sayılı Teşkilat ve Vazifeleri Kanunun 2. maddesine göre çıkarılan 11 Temmuz 1966 tarihli "Arazi Tevhidi Tüzüğü" ne göre yapılmıştır. Daha sonra 17 Temmuz 1973 tarihinde yürürlüğe giren 1757 sayılı Toprak Tarım Reformu Kanunu'na eklenen bir madde ile reform bölgesi ilan edilen yerler dışında, bu kanun hükümlerine göre toplulaştırma çalışmaları yapılması imkanı sağlanmış, Kanunun iptali edildiği 1978 yılına kadar bu uygulama sürdürülmüştür. Bunun üzerine 7457 sayılı Kanunun 2. maddesi ve yürürlükten kalkan Medeni Kanunun 678. maddesine göre hazırlanan Arazi Toplulaştırma Tüzüğü 1979 yılında yürürlüğe konularak bugüne kadar KHGM' ce yürütülen uygulamalar bu tüzüğe göre yapılmıştır. Tüzüğün 4. maddesinde toplulaştırma yapılabilecek haller;

- Parsellerin, tarımsal sulama yöntemlerinin uygulanması, toprak koruma önlemlerinin alınmasını güçleştirecek kadar küçülmüş ya da biçimlerinin bozulmuş veya dağılmış olması.
- Proje alanındaki parsellerden bazılarının yollardan ve kanaldan yararlanamaması,
- Bir sulama veya toprak koruma projesinin gerektirdiği yeni kanal ve yollarla parsellerin parçalanmak durumunda olması.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, 1 Aralık 1984 gün 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu” Yasasına göre toplulaştırma yapmaktadır. Yasanın uygulama alanı, ilgili Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmektedir. Bakanlar Kurulu’nun bu kararı kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı sayılarak Resmi Gazetede yayımlanır. Adı Tarım reformu olan yasa, biçimsel olarak toprak reformunu da içermektedir.(Demirel Z.1997)

DSİ ve KHGM yetkilileri DSİ sulama projeleri hizmet alanlarında yapılan ve yapılacak olan arazi toplulaştırma çalışmalarının aksatılmadan yürütülmesinin sağlanabilmesi için 9.5.2003 tarihinde protokol imzalanmıştır. Bu protokolün yeni işler bölümüne aşağıdaki maddeler yazılmıştır.

-Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğünün 6200 sayılı Teşkilat ve Vazifeleri Hakkındaki Kuruluş Kanununa “ Sadece kendi sulama alanlarında arazi toplulaştırma ve TİGH yapma “ yetkisinin verilmesi maddesi ilave edilecektir.

-DSİ ve Köy Hizmetleri Genel Müdürlüklerin yürütecekleri ortak projelere ait uygulama esasları, çıkarılacak yeni Arazi toplulaştırma kanununa bağlı hazırlanacak yönetmelikle belirlenecektir. Fakat henüz DSİ tarafından protokolde belirtilen yasal düzenlemeler yürürlüğe konmamıştır.

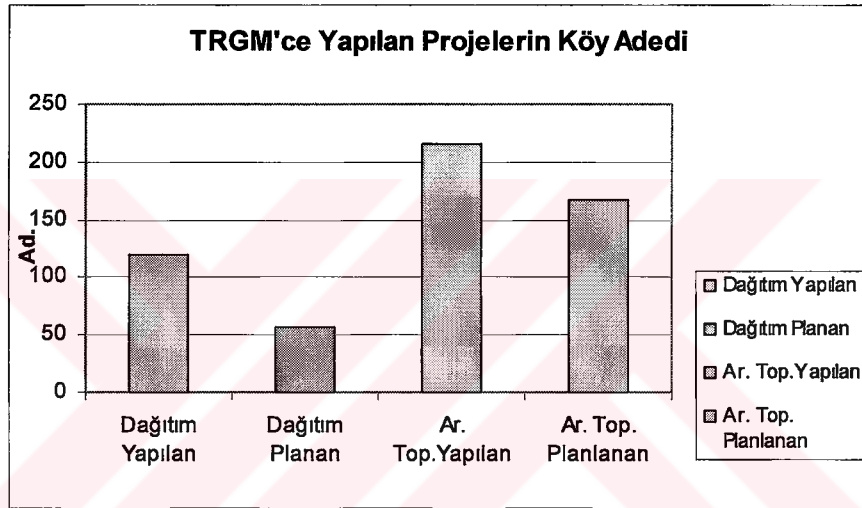
3.2.2 TRGM’ ce Yapılan Arazi Toplulaştırma ve Dağıtım Çalışmaları

Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce arazi toplulaştırma ve topraksız çiftçiye hazine arazilerinden arazi dağıtım çalışmaları yapılmaktadır.

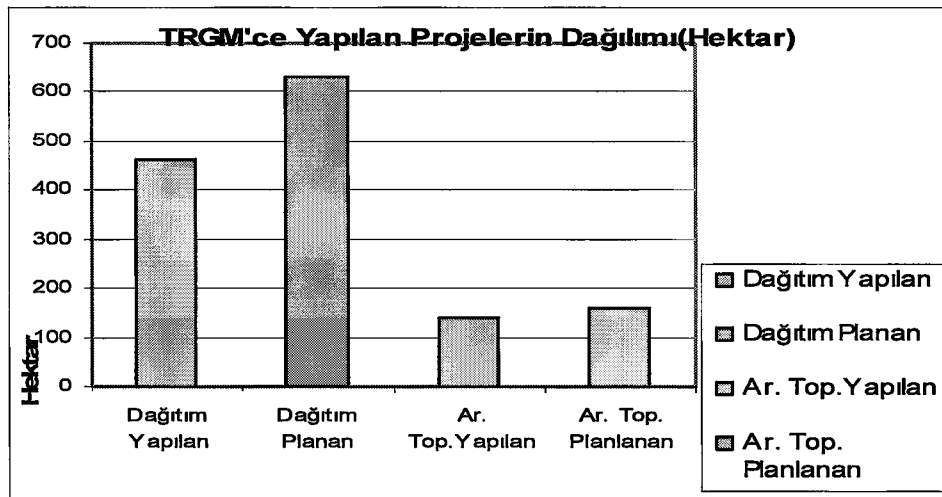
Uygulama yapılan sahalarda arazi dağıtım çalışmalarında 120 köyde 6442 çiftçiye 461.254 hektar toprak dağıtımı yapılmıştır. 56 köyde toplam 629.566 hektar arazinin dağıtım çalışmaları devam etmektedir. 24.700 malikin bulunduğu 215 köyde 137.158 hektar sahada arazi toplulaştırma çalışması yapılmıştır. 37.920 malike ait 166 köyde 159.300 hektar sahada çalışmalar devam etmektedir.

Çizelge 3.1 TRGM'ünce yapılan arazi dağıtım ve arazi toplulaştırma projeleri

TRGM tarafından	Köy Adedi	Çiftçi Sayısı	Proje Sahası (Hektar)
Arazi Dağıtımı Yapılan	120	6442	461.254
Arazi Dağıtımı Devam Eden	56		629.566
Arazi Toplulaştırma Yapılan	215	24.700	137.158
Arazi Toplulaştırma Devam Eden	166	37.920	159.300



Şekil 3.4 TRGM' ce yapılan ve etüt aşamasındaki işlerin köy adetleri



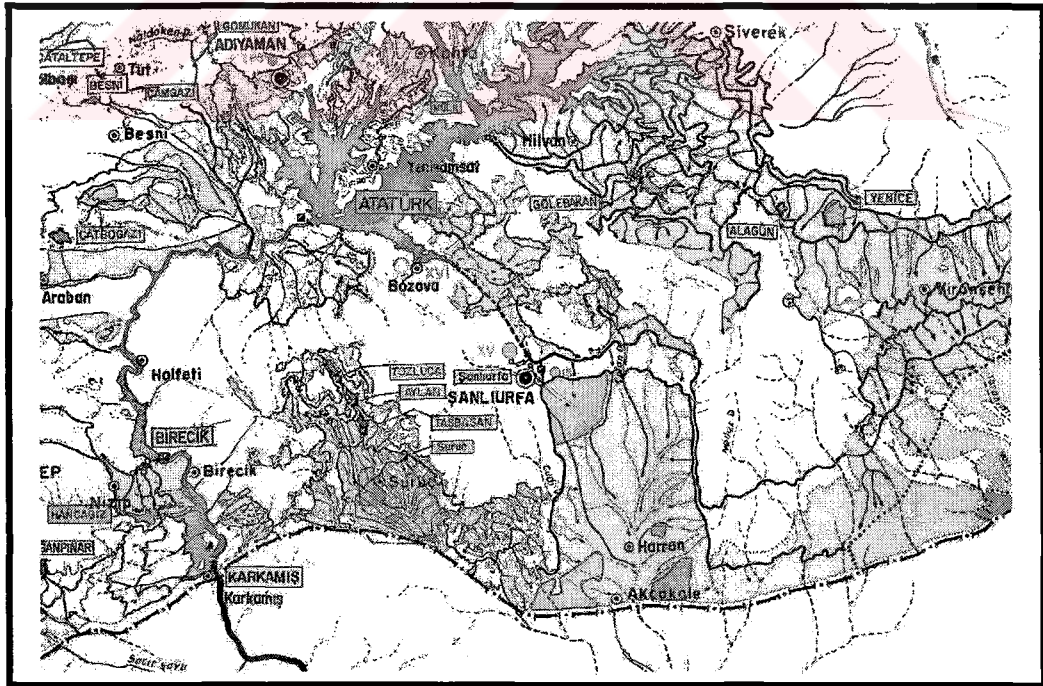
Şekil 3.5 TRGM' ce yapılan ve etüt aşamasındaki işlerin dağılımı (ha.)

Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne bağlı 10 Bölge Müdürlüğü ile hizmet vermektedir. Kurum arazi toplulaştırma çalışmalarını en yoğun olarak Güneydoğu Anadolu Projesi kapsamında Harran Ovasında sürdürmektedir. Iğdır, Konya, Aksaray, Edirne illerinde münferit arazi toplulaştırma çalışmaları uygulanmaktadır.

GAP bölgesinde sulama ağı DSİ tarafından, tarla içi yollar ve arazi tesviye KHGM tarafından yürütülmektedir. Harran ovasında kadastro parselleri çoğunlukla 70 dekar ve daha büyük parsellerden oluşmaktadır. Dağınık arazi birleştirmesinden çok, sulama kanallarına göre kadastro parsellerinin arazi düzenlemesi şeklinde arazi toplulaştırması uygulanmaktadır.

Kurum, son yasa değişikliği ile çiftçi arazilerinden, sulama kanalı yollar için % 10' a kadar kesinti yapma yetkisine sahip olmuştur.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nü arazi toplulaştırma yasasına sahip olmasına rağmen, genel bütçeden ayrılan ödeneklerin yetersizliği ve toplulaştırma projelerinin tarla içi geliştirme hizmetleri projeleriyle eşzamanlı uygulanamamasından dolayı ülke bazında toplulaştırma projelerinin yaygınlaşmasında beklenen atılımı sağlayamamıştır. Aynı zamanda çalıştığı Güneydoğu bölgesinin mülkiyet yapısının feodal olması da olumsuz yönde etkilerdendir.



Şekil 3.6 GAP kapsamında Harran ovası (TRGM)

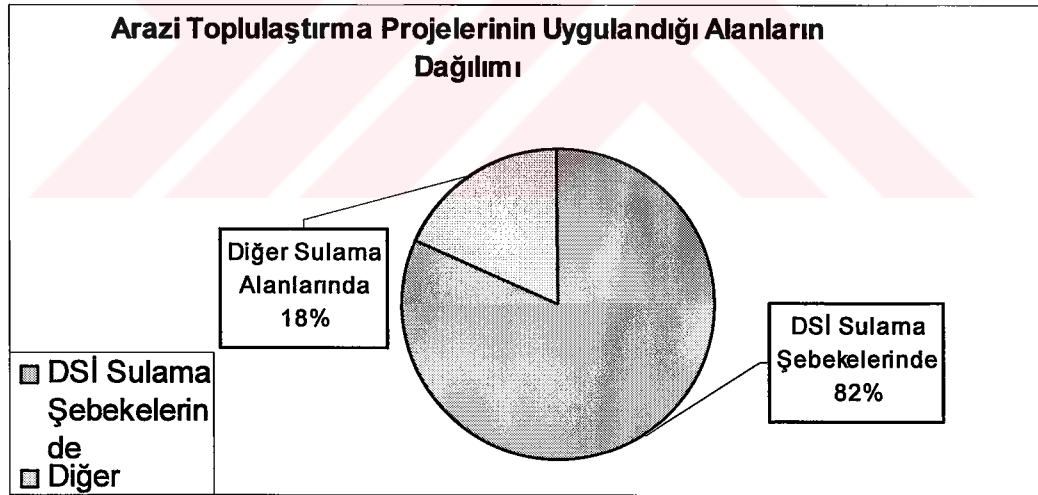
3.2.3 Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünce Yapılan Arazi Toplulaştırma Çalışmaları

Ülkemizde ilk arazi toplulaştırma çalışmalarına 1961 yılında, Hollandalı uzman Johannes Verkoren' in önerisi ile Konya ili Çumra ilçesine bağlı Karkın köyünde başlanmıştır. Burada denetimsiz aşırı sulamalardan ve tarla başı toprak kanallardaki sızmalardan dolayı drenaj sorunu ve çoraklık sorunu bulunmaktaydı. (Demirel Z.1997)

1967 yılında Manisa ve İzmir illerine bağlı Salihli, Turgutlu, Menemen, Manisa merkez ovalarında sulamanın geliştirilmesi ve tarımsal üretimin artırılması için arazi toplulaştırma çalışmaları sürmüştür.

Çizelge 3.2 KHGM tarafından yürütülen AT ve TİGH proje sahalarının dağılımı

2000 Yılına Kadar Biten AT ve TİGH Proje Sahaları	Proje Alanı (Hektar)	%
DSİ Sulama Şebekelerinde	245.905	82
Diğer Sulama Alanlarında	54.856	18
Toplam	300.761	100



Şekil 3.7 KHGM tarafından yürütülen AT ve TİGH proje sahalarının dağılımı

Çizelge 3.2 ve Şekil 3.7 incelendiğinde 1999 yılı sonu itibari ile Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü arazi toplulaştırma sahalarının %82' si DSİ sulama şebekelerinde ve %18 diğer sulama alanlarında nehir kıyılarındaki ova arazilerde, yeraltı sulama sistemi olan arazilerdir. Bunların dışında nadiren kurudaki arazilerde çalışılmaktadır. Kuru tarım arazilerinde yapılan arazi toplulaştırmaları çok daha düşük maliyetlerle uygulanabilmektedir.

Çizelge 3.3 Arazi toplulaştırma projesi uygulanan iller (KHGM tarafından)

Sıra No	İlin Adı	AT Durumu	Proje Sahası (Ha.)	Sıra No	İlin Adı	AT Durumu	Proje Sahası Ha
1	Adana	Yoğun	4.413	18	Burdur	Orta Yoğun	2.191
2	Aksaray	Yoğun	28.293	19	Gaziantep	Orta Yoğun	2.347
3	Ankara	Yoğun	4.315	20	Kütahya	Orta Yoğun	1.457
4	Aydın	Yoğun	23.711	21	Sakarya	Orta Yoğun	8.10
5	Balıkesir	Yoğun	9.118	22	Sinop	Orta Yoğun	2.241
6	Bursa	Yoğun	23.305	23	Tekirdağ	Orta Yoğun	887
7	Çanakkale	Yoğun	8.074	24	Afyon	Az Yoğun	674
8	Denizli	Yoğun	25.485	25	Amasya	Az Yoğun	1.052
9	Edirne	Yoğun	8.528	26	Antalya	Az Yoğun	150
10	Eskişehir	Yoğun	14.629	27	Çankırı	Az Yoğun	607
11	Isparta	Yoğun	4.149	28	Diyarbakır	Az Yoğun	613
12	İzmir	Yoğun	13879	29	Elazığ	Az Yoğun	324
13	Karaman	Yoğun	9.313	30	Erzincan	Az Yoğun	709
14	Konya	Yoğun	98.992	31	Kastamonu	Az Yoğun	116
15	Malatya	Yoğun	7.184	32	Kırklareli	Az Yoğun	300
16	Manisa	Yoğun	37.875	33	Kayseri	Az Yoğun	335
17	Tokat	Yoğun	11.553	34	Samsun	Az Yoğun	144
				35	Nevşehir	Az Yoğun	22

Günümüzde çizelge 3.3 incelendiğinde, KHGM tarafından uygulanan arazi toplulaştırma projeleri 17'si yoğun toplam 35 ilde uygulanmaktadır. Bu illere ilave olarak 6 ilde etütleri yapılmaktadır. Bu 6 ilde uygulamaya önümüzdeki yıllarda başlanacaktır.

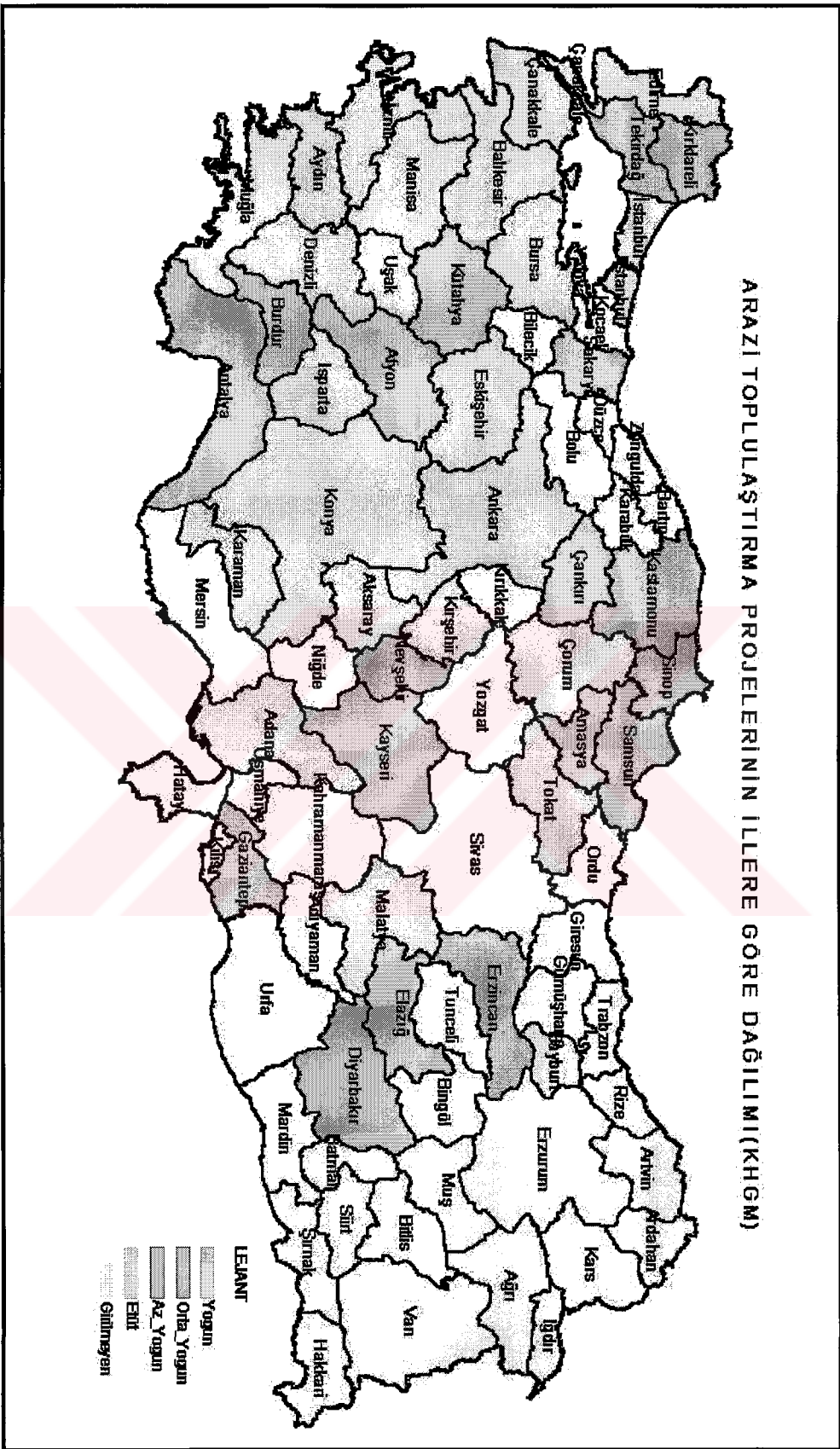
Sulanan arazinin en fazla olduğu bölge %19.55 oranı ile Ege bölgesi, en az olduğu bölge %3.4 oranı ile Karadeniz bölgesidir. (DİE,2001)

Arazi toplulaştırma projelerinin Karadeniz ve Doğu Anadolu'da uygulanmamasının nedeni; bu bölgelerin topografik yapısının yamaç ve dağlık arazilerden oluşması ve aynı zamanda sulama projelerine yağışın yeterli miktarda olmasından dolayı ihtiyaç duyulmamaktadır.

Çizelge 3.4 Arazi toplulaştırma projesi uygulanmayan iller (KHGM tarafından)

Sıra No	İlin Adı	Sıra No	İlin Adı	Sıra No	İlin Adı	Sıra No	İlin Adı
1	Adıyaman	13	Düzce	25	Kırşehir (*)	37	Sivas
2	Ağrı	14	Erzurum	26	Kilis	38	Şırnak
3	Ardahan	15	Giresun	27	Kırıkkale	39	Trabzon
4	Artvin	16	Gümüşhane	28	Kocaeli	40	Tunceli
5	Bartın	17	Hakkari	29	Mardin	41	Uşak (*)
6	Batman	18	Hatay	30	Muş	42	Van
7	Bayburt(*)	19	İçel	31	Muğla(*)	43	Yalova
8	Bilecik	20	İstanbul(Şile) (*)	32	Niğde	44	Yozgat
9	Bingöl	21	Iğdır	33	Ordu	45	Zonguldak
10	Bitlis	22	Kahramanmaraş	34	Osmaniye	46	Şanlıurfa
11	Bolu	23	Karabük	35	Rize		
12	Çorum (*)	24	Kars	36	Siirt		

Çizelge 3.4 'de (*) ile gösterilen 6 il önümüzde yıllarda arazi toplulaştırması uygulanacak iller arasındadır. Bayburt, Uşak, Kırşehir, Çorum DSİ sulama ağında yer almaktadır. Muğla ve İstanbul Şile Ağva köylerinde çiftçilerin talepleri olmuştur. Bu illerle birlikte toplam sayı 41 ile çıkacaktır.



Şekil 3.8 Arazi toplulaştırma projelerinin illere göre dağılımı (KHGM)

Çizelge 3.5 Toprak Su ve KHGM yıllara göre AT ve TİGH projeleri

Proje Yılı	Proje Sahası (Hektar)	Proje Yılı	Proje Sahası (Hektar)
1961	131	1983	5.440
1962	190	1984	3.032
1963	190	1985	2.465
1964	135	1986	4.154
1965	135	1987	6.494
1966	844	1988	6.043
1967	1.968	1989	5.741
1968	3.113	1990	14.722
1969	5.384	1991	4.949
1970	6.187	1992	13.705
1971	5.182	1993	32.993
1972	5.225	1994	20.459
1973	3.178	1995	22.800
1974	3.071	1996	20.163
1975	1.402	1997	25.794
1976	5.217	1998	20.747
1977	2.180	1999	24.273
1978	4.252	2000	32.770
1979	4.491	2001	6.722
1980	4.200	2002	6.304
1981	4.200	2003	1.744
1982	4.896	TOPLAM	347.725

1984 yılında YSE, Toprak Su, Toprak İskan Genel Müdürlüklerinin birleşmesiyle kurulan KHGM kurulduktan üç yıl sonra toplulaştırma projeleri yılda ortalama 6.000 hektara yükselmiştir. Aynı zamanda 1987 yılında bilgisayar programları yaygın olarak kullanılmaya başlamıştır. Yüklenici firmalara ihale edilerek yaptırılması aynı yıl gerçekleşmiştir. Rezerv de bekleyen projeler olmasına karşın, 2000-2003 yılları arasındaki düşüşün nedeni ise, ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerden dolayı yatırım projelerine yeterli ödenek ayrılmamıştır.

KHGM' önce arazi toplulaştırma projesi yapılabilmesi için gereken teknik koşullar:

Arazi toplulaştırma projesinin yapılabilmesi için, hukuki, teknik, fiziki bazı koşulların gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bunlar;

1.Kadastronun tamamlanmış olması: Arazilerin iyelik durumu, kadastral haritası bitirilmemiş sahada yeni bir parselasyon yapmak hukuki açıdan ve teknik olarak mümkün değildir. Kırsal arazilerde çoğunlukla 1/5000 ölçekli fotogrametrik haritalar mevcuttur. Bazı projelerde ise kadastral durum, grafik paftalar veya mevzi koordinat sistemi ile üretilmiş haritalardır.

2.Çiftçilerin hazırlanan muvafakat listelerini imzalaması: Arazi toplulaştırmasına imza vererek kabul eden şahıslar, toplam proje sahasında arazisi bulunan çiftçilerin %66 çoğunluğu ve aynı zamanda bu çiftçilerin iyelik olarak proje sahasının %51'ine sahip olması zorunludur.

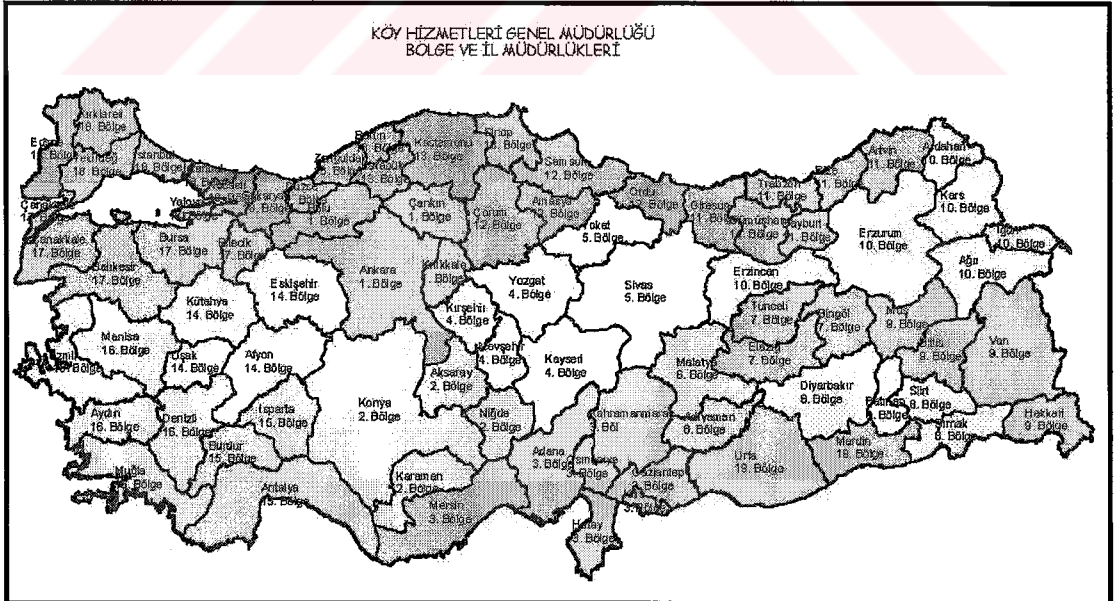
3.Sabit tesislerin yoğun olduğu bölgelerin proje dışında tutulması: Kuyu, dam, ev, bağ, sera, bahçelik, mandalina bahçesi gibi, proje sahasının belli bir bölümü sabit tesis yoğunluğu olması durumunda, çiftçilerin de onayı ile proje sahası dışında bırakılmalıdır. Çünkü arazi toplulaştırma planlaması ile mülkiyet ve parselin şekli açısından işletmelere fayda sağlanmayacak, aksine hukuki ve teknik sorunlar doğabilecektir.

4.Ağaçlık alanların sabit tesis gibi proje dışında tutulması: Ağaçlık alanların sabit olarak kabulü için tekniğe göre o yerin, her dönümünde bulunması gereken ağaç sayısının en az üçte bir oranında ağaçlandırılmış olmalıdır. (KHGM AT Etüt, Planlama, Projeleme Talimatı)

5.Proje sahasının çok eğimli araziler olmaması. arazi toplulaştırması çoğunlukla eğimin %2'den az olduğu ova arazilerde yapılmaktadır. Çok eğimli arazilerde (%8 üstü) arazi toplulaştırma planlamasında parseller arası taşıma teknik açıdan sorunlar yaratabilmektedir. Blok planlaması arazinin eğimine uygun tasarlanmaktadır. Toplulaştırma projesinde engebeli bir arazi ile az engebeli arazi arasında değişimi yapılamayacaktır. Dağıtımda parsel endekslerinin çok farklı olmasından dolayı arazi kayıpları aşırı boyutlarda oluşacaktır.

Şu an uygulanmakta olan projelerde çiftçilerin öncelikli beklentileri;

1. Her parselin standart yollarla ulaşımın sağlanması. (Yol platformu en az 6-7 m.)
2. Hisse sorunlarının çözülmesi.
3. Teknik olarak sulama tüm proje sahasını kapsıyorsa her parselin sulanması.
4. Parsellerin birleştirilmesi,
5. Zilyetlik, kiracılık gibi arazi kullanımlarının mülakatta göz önünde bulundurarak yeni parselasyon planında işletmelerin oluşturulması
6. Drenaj kanallarının açılması.
7. Arazi tesviyesi (düzlemesi).
8. Anların kaldırılması.
9. Teraslama
10. Köy gelişme alanı için yer tahsis edilmesi
11. Mezarlık, piknik alanı, sığır yolu gibi diğer kamusal alanların düşünülmesi,
12. Ana asfalt yollara uygun bağlantıların sağlanması.



Şekil 3.9 KHGM Bölge ve İl müdürlükleri

KHGM 81 adet il müdürlüğü, 19 adet bölge müdürlüğü, 10 adet araştırma müdürlüğü bulunmaktadır. Şekil 3.9' daki renklerin dağılımı bölge müdürlüklerine bağlı bulunan illere göre değişim göstermektedir.



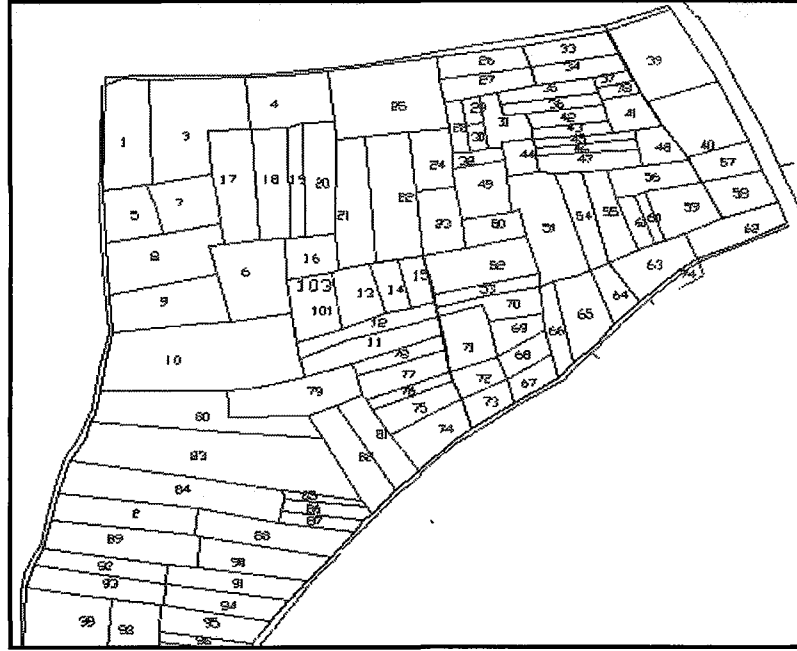
Şekil 3.10 Arazi toplulaştırma projesi sonrası ovadan görünüm

3.2.4 Sulama Randımanlarının Arazi Toplulaştırma Projeleri İle İlişkisi

Arazi toplulaştırma projeleri sulanan sahada uygulanıyorsa her parsel su ulaşmaktadır. Sulama sisteminden parsellerin %100'ü faydalanmaktadır. Arazi toplulaştırma su yönetimini sağlamakta, böylece israfı en aza indirmekte ve sulama randımanını artırmaktadır. Sulama amaçlı yapılan yatırımların başarıya ulaşması için arazi toplulaştırmasıyla birlikte yapılması gerekmektedir.

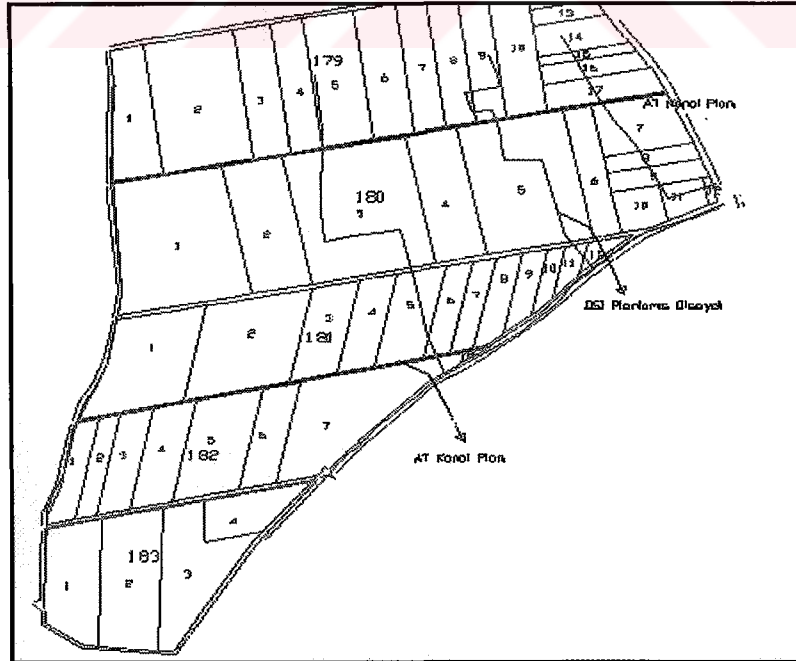
Dsi ana sulama kanalı ve tahliye güzergâhlarını kamulaştırma yolu ile edinmektedir. Sekonder kanalların inşaatında ise tarla sınırlarını dikkate almaktadır. Her parsel su ulaşmamaktadır. Sulama kanalları toplam uzunluğu artmaktadır. Kadastro sınırları kırıklı olmasından dolayı daha fazla şut yapması gerecektir. Maliyeti artıcı ve tesisin verimliliği açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

Kırsal kesimdeki yaşayanların mahkemeye intikal etmiş olan davaların dağılımı incelendiğinde en çok su kullanım hakkı, tarla sınır ihlalleri, yol hakkı gibi başlıklar ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.11 Toplulaştırmaz sulama planlaması

Şekil 3.11 de sulama sistemi kadastro parsel sınırlarına göre planlandığında 2.250 metre sulama kanalı yapılacaktır. 10 adet şut yapması gerecekti. 88 adet kadastro parselinden 67 adeti sulanırken, 21 adeti sulanamayacaktı. Şekil 3.12’de aynı saha toplulaştırmalı planlandığında toplam 49 parselin tamamı sulanmaktadır. 1650 metre sulama kanalı yapılmıştır.

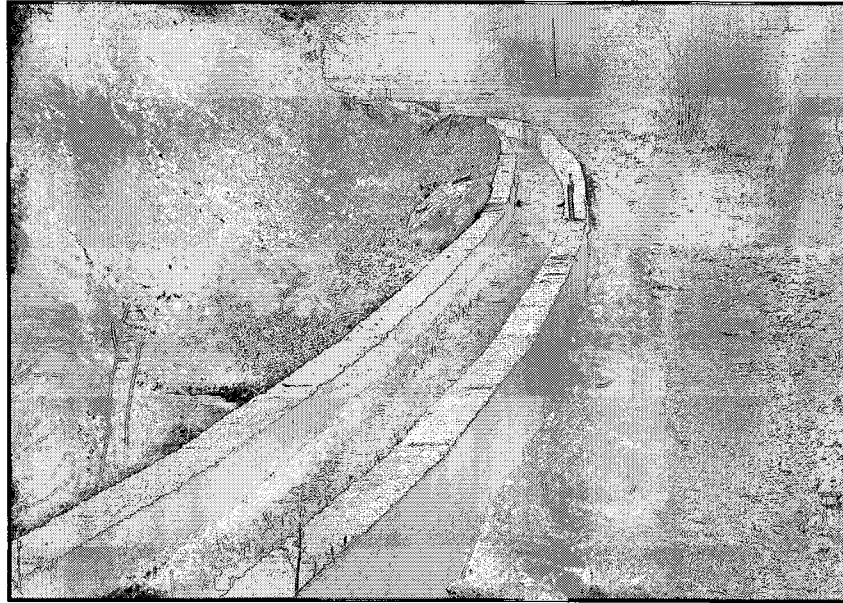


Şekil 3.12 Toplulaştırmalı sulama planlaması

Şekil 3.11 ve 3.12 karşılaştırıldığında 500 dekarlık pilot sahada toplulaştırmalı yapılması ile sulama kanalı inşaatında %36 tasarruf sağlanmıştır. Kadastro parsellerine takip eden sulama sisteminde parsellerin %76'si sulanmakta, %24'ü sulanamamaktadır. Toplulaştırmalı sulama sisteminde oluşan 49 parselin tamamı sulanmaktadır. Sulama güzergâhları düzgün olduğundan şut kullanılmamıştır. Toplulaştırma oranı % 44 olarak hesaplanmıştır.

Ülke genelinde yaşanan sosyal ve ekonomik sorunlardan tarım sektörü de kendine düşen payını almaktadır. Hatta bu etkileşim, ülke tarımındaki yapısal sorunlar nedeniyle tarım sektöründe daha şiddetli hissedilmekte, sulama alanı içersinde oldukça önemli oranda alanın boş bırakılmasına, tarım yapılamamasına sebep olmaktadır. Tarımsal işletmelerin arazilerinin çok parçalı ve küçük olması, arazi ihtilafı olması, tarımsal girdi fiyatlarının yüksek, tarımsal ürün fiyatlarının düşük oluşu, pazar ve pazarlama sorunları, sermaye ve bilgi yetersizliği, tarımsal kredilerin yetersizliği ya da faizlerin yüksekliği gibi başlıklar bu sosyal ve ekonomik sorunlara örnek verilebilir.

Tarım'da yoğun nüfus baskısı, tarım işletmelerinin gittikçe küçülmesi, arazi mülkiyet dağılımının dengesizliği, tarım sektöründe gelir düşüklüğü ve buna bağlı olarak sermaye yetersizliği gibi bir çok yapısal sorunun çözümü sulama yatırımlarını daha rantabl hale getirecektir. Böylece sulamalardan sağlanan katma değer sulamadan önceki duruma göre dünya ortalamaları düzeyinde 8-10 kat artabilecektir. Çok büyük maliyetlerle gerçekleştirilen sulama yatırımlarından beklenen faydanın sağlanması sulama alanı içinde sulanamayan alanları en aza indirmekle olacaktır. (DSİ,2002)



Şekil 3.13 Sulama kanalı

Çizelge 3.6 DSİ sulama projeleri ve sulama randımanları

DSİ BÖLGE	Sulama Proje Sayısı	Toplam Sulama Alanı (ha)	Toplam Sulanan Saha 2001(ha.)	Sulama Oranı 2001 %	Toplam Sulanan Saha 2002(ha.)	Sulama Oranı 2002 %	Sulama Randımanı (%)
I	13	54.542	29.027	52	29.459	48	61
II	7	114.543	71.232	58	75.012	62	66
III	13	70.262	24.953	35	24.091	29	41
IV	17	172.413	92.324	61	136.918	59	49
V	10	47.190	11.358	28	10.618	28	44
VI	24	307.291	246.798	60	257.508	65	44
VII	16	75.807	42.368	45	42.872	44	45
VIII	10	62.929	23.435	32	23.185	28	44
IX	15	69.711	38.594	59	96.022	61	32
X	8	33.690	24.592	67	22.589	63	36
XI	9	48.534	15.123	33	19.087	45	76
XII	20	59.738	32.460	45	30.492	39	43
XIII	14	61.690	40.027	56	41.734	54	48
XV	4	139.927	112.418	64	110.925	60	40
XVII	11	65.707	17.820	33	19.364	38	43
XVIII	19	94.109	32.558	40	31.770	41	38
IXX	6	13.480	4.519	33	5.540	40	36
XX	7	41.000	22.224	60	29.253	71	51
XXI	23	165.365	123.965	61	128.616	62	42
XXII	1	12.200	2.100	17	2.500	20	36
XXIII	3	3.770	1.233	31	756	21	64
XXIV	4	61.800	34.595	36	34.187	36	35
XXV	11	36.567	15.527	43	20.444	55	43
	265	1.812.265	1.059.250	45,6	1.192.942	46,5	45,9

Çizelge 3.6' ya göre DSİ sulama sahaları 265 adet sulama projesi 1.812.265 hektarı kapsamaktadır. 2002 yılı itibari ile 1.192.942 ha. arazi sulanmaktadır. DSİ sulama sahalarında sulama randımanı ortalama değer %45.9 olarak hesaplanmıştır.

Sulama alanı sulama oranı ise, sulama alanı içinde sulanan 1. ürün alanının sulama alanına oranıdır. Sulama randımanı ile belirtmek istenen; sulama şebekesinde bitki tarafından kullanılan su miktarının, şebekeye alınan su miktarına oranıdır. Sulama randımanı ile su kaynağından alınan suyun araziye getirildikten sonra ne derece faydalı olduğu ifade edilmektedir. 14 ve 16. bölgelerde sulama projesi yoktur. (DSİ,2002)

Çizelge 3.7 DSI 1. Bölge Müdürlüğü sulama projelerinin randımanları ve sulama oranları

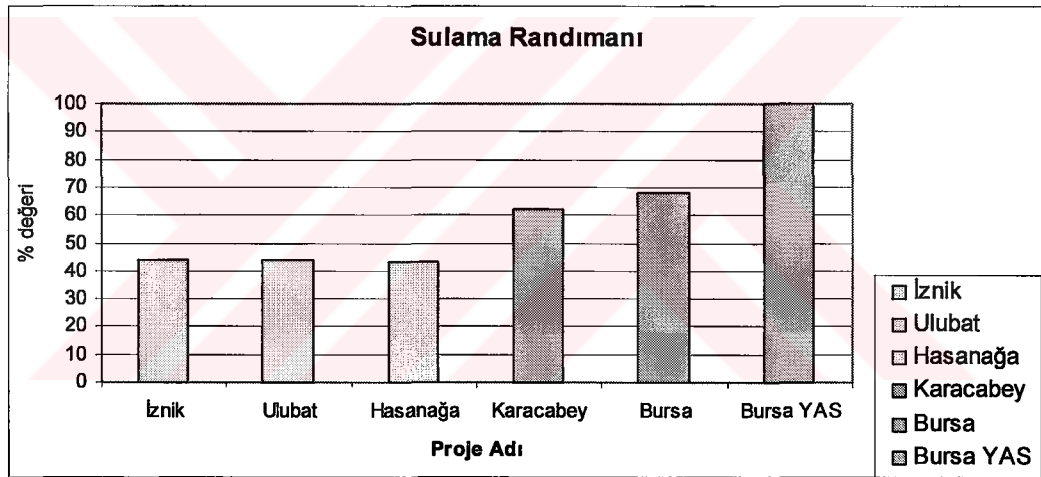
Sıra No	DSI I. Bölge Sulama Proje Adı	Sulama Alanı (ha)	Toplam Sulanan Saha 2001 (ha)	Toplam Sulama Oranı 2001 (%)	Toplam Sulanan Saha 2002 (ha)	Toplam Sulama Oranı 2002 (%)	Sulama Randımanı (%)
1	Ulubat	5.650	1.867	33	2.009	36	44
2	Çayören	95			2	2	54
3	Hasanağa	700	183	26	215	31	44
4	Orhangazi	1.100	250	23	185	17	48
5	Demirtaş	1.800	870	48	732	41	57
6	Boyalıca	4.186	2.233	70	1.927	46	65
7	İznik	1.879	761	42	638	34	44
8	Karacabey	16.683	8.527	51	9.739	58	62
9	Bursa	1.570	951	61	1.004	64	63
10	M. Kemal Paşa	16.555	10.147	61	10.066	61	60
11	Keremet	1650	1.650	100	1.650	100	100
12	Bursa YAS	1.650	1.303	79	1.162	70	100
13	İzmit	1.024	285	26	132	13	56
	Toplam	54.542	29.027	52	29.461	44	61

Toplam Sulama projelerinin %62' si çeşitli nedenlerle sulanamamakta ve ortalama sulama randımanının %46 olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Çizelge 3.7, 3.8 ve 3.9 incelendiğinde, arazi toplulaştırma projelerinin yoğun uygulandığı sahalarda sulama randımanının yüksek olduğu gözlenmektedir.

Çizelge 3.7' de I. Bölgeye bağlı 13 sulama projesi toplam proje sahası 54.542 hektar, 2002 yılında sulamaya açılan saha 29.461 ha. dır. Ortalama sulama randımanı % 61 dir.

KHGM tarafından arazi toplulaştırma projeleri uygulanan Bursa ilinde sulama randımanı %63, Bursa yağmurlama sulama projesi sulama randımanı %100, Karacabey' de sulama randımanı % 62 olarak DSİ raporunda belirtilmiştir.

Bölgeye bağlı Ulubat, İznik, Hasanağa sulama projelerinin üçünde de sulama randımanları %44 olarak saptanmıştır. Bu üç projede toplulaştırmasız, münferit sulama projeleridir.



Şekil 3.14 DSİ 1. Bölge sulama randımanları

Toplulaştırma projesinin yoğun olarak uygulandığı projeler yeşil renkle gösterilen projelerdir. Bu projelerde DSİ sulama ve tahliye kanalları için gereken arazi kamulaştırma yapılmadan kazanılmıştır.

Çizelge 3.7' deki toplam 54.542 hektarın %44' üne denk gelen sadece 29.461 hektarı sulamaya açıldığına göre kalan 25.081 ha. sahada sulama sistemi arazi toplulaştırmalı olarak planlanmalıdır. Bu sayede sulama projesi daha ekonomik olacak ve sulama randıman oranları da artacaktır.

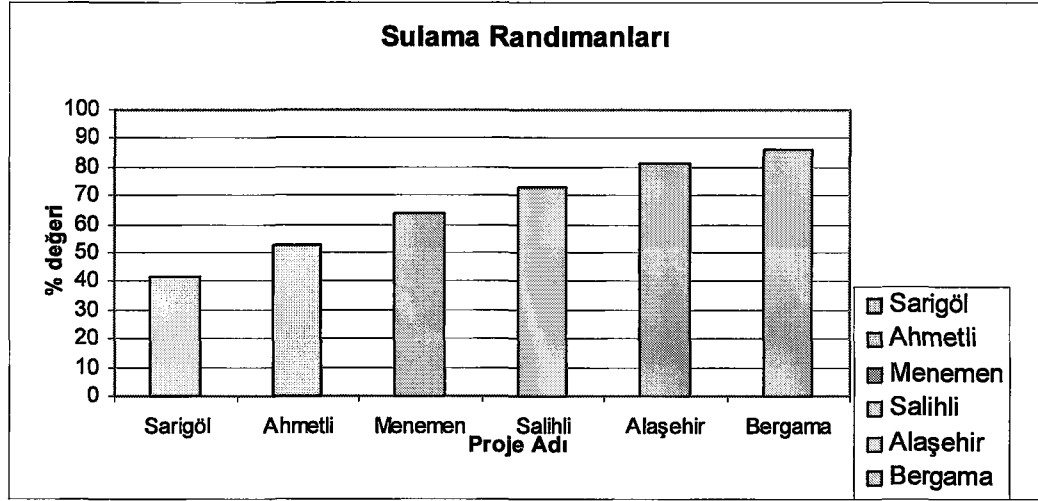
Çizelge 3.8 DSI 2. Bölge Müdürlüğü sulama projelerinin randımanları ve sulama oranları

Sıra No	DSI II. Bölge Sulama Proje Adı	Sulama Alanı (ha)	Toplam Sulanan Saha 2001 (ha)	Toplam Sulama Oranı 2001 (%)	Toplam Sulanan Saha 2002 (ha)	Toplam Sulama Oranı 2002 (%)	Sulama Randımanı (%)
1	Bergama	3.716	1.913	51	2.618	70	86
2	Seferihisar	1.200	510	43	557	46	63
3	Menemen	22.865	18.773	82	19.397	85	64
4	Ahmetli	50.232	27.525	55	28.534	57	53
5	Alaşehir	11.806	7.289	62	7.376	62	81
6	Salihli	22.797	14.188	62	15.645	69	73
7	Sarıgöl	1.927	1.034	54	885	46	42
	Toplam	114.543	71.232	58	75.012	62	66

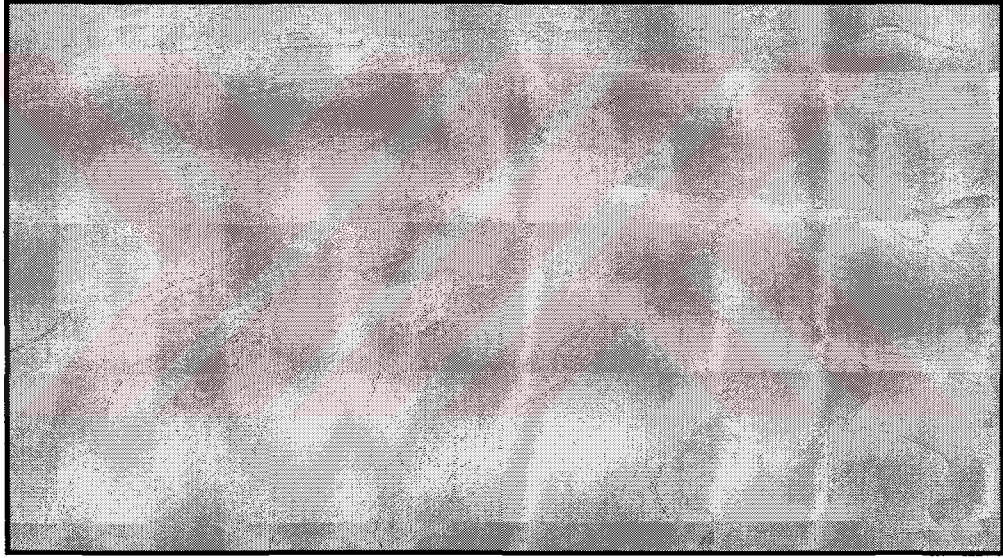
Çizelge 3.8’de DSI 2. Bölge Müdürlüğüne uygulanan sulama projelerinde toplam sulama oranları Bergama’da %70, Menemen’ de %85, Alaşehir’ de %62, Salihli’ de %69 değerlerine sahiptir.

Sulama randımanı olarak Bergama’ da %86, Menemen’de %64, Alaşehir’ de %81, Salihli’ de %73 değerlerine sahiptir. Bu sulama sahalarında KHGM’ ye bağlı Gediz Planlama tarafından yoğun şekilde arazi toplulaştırma projeleri uygulanmış sahalardır. Aynı zamanda bu sahalarda sulama kooperatifleri faal durumdadır. Sulama kooperatifleri, yapılan tesislerin bakım ve onarımı sağlamaktadır.

Çizelge 3.8 ve şekil 3.15’ de yer alan sulama randımanları, Sarıgöl’de %42, Ahmetli’ de %53 olarak belirtilmiştir. Bu projeler toplulaştırmasız olarak yapıldığından sulama randımanları toplulaştırma yapılan projelere göre düşük çıkmıştır. 43.311 hektar saha henüz sulamaya açılmamıştır. Toplulaştırmada önceliğin sulamaya açılacak olan bu sahalara verilmesi gerekmektedir.



Şekil 3.15 DSİ 2. Bölge sulama randımanları



Şekil 3.16 Arazi toplulaştırmadan önce görünüm

DSİ 2. Bölge sulama sahaları, tüm bölgeler içinde sulama randımanı ortalaması en yüksek olan ikinci bölge konumundadır. 7 sulama sahasının 4 tanesi toplulaştırmanın da yoğun olarak yapıldığı ova arazilerdir.

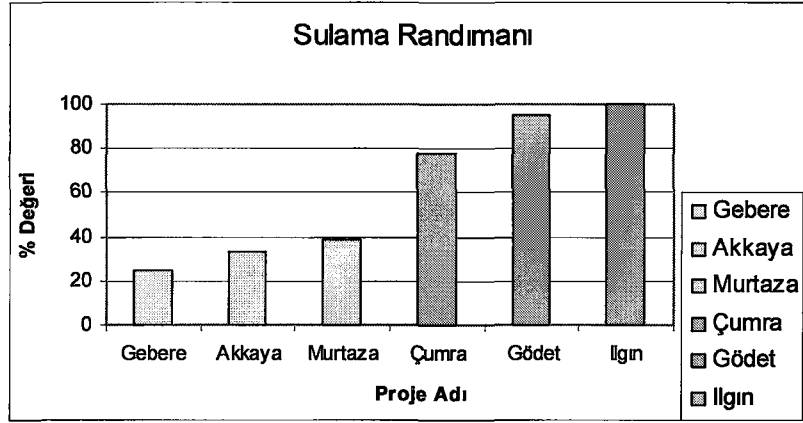
Sulanan arazilerin en fazla olduğu bölge %19,55 oranı ile Ege bölgesi, en az olduğu bölge %3,4 ile Karadeniz bölgesidir. (DİE,2001)

Çizelge 3.9 DSI 4. Bölge Müdürlüğü sulama projelerinin randımanları ve sulama oranları

Sıra No	DSI IV. Bölge Sulama Proje Adı	Sulama Alanı (ha)	Toplam Sulanan Saha 2001 (ha)	Toplam Sulama Oranı 2001 (%)	Toplam Sulanan Saha 2002 (ha)	Toplam Sulama Oranı 2002 (%)	Sulama Randımanı (%)
1	Ayrancı	4.600	141	3	4.886	106	41
2	Gebere	340	151	44	139	41	25
3	Uluırmak	20.000	13.060	65	12.971	65	47
4	Karaman Gödet	15.040	9.484	63	8.410	56	95
5	Cihanbeyli	1.137	668	59	450	40	31
6	Çumra	59.704	32.223	54	62.403	105	78
7	Dinek Saray	1.184	814	69	459	39	30
8	İvriz	36.108	27.480	76	30.799	85	44
9	Atlantı	10.230	-	-	7.731	76	47
10	Ilgın	5.214	2.356	45	1.640	31	100
11	Altınapa	1.015	-	-	287	28	22
12	Gerekli	4.438	2.551	57	2.564	58	61
13	Suğla	3.150	-	-	186	6	-
14	Murtaza	1.120	1.056	94	1.056	94	39
15	KöşkPınarı	1.354	1.100	81	1.100	81	48
16	Akkaya	1.620	1240	77	1.240	77	33
17	Kireli	6.159	-	-	597	10	-
	Toplam	172.413	92.324	61	136.918	59	49

Çizelge 3.9'da yer alan DSI IV. Bölge sulama sahasında, toplulaştırma projesi uygulanmış olan; Karaman Gödet projesi sulama randımanı %95, Çumra projesi sulama randımanı %78, Ilgın projesi sulama randımanı %100 olarak belirtilmiştir.

Buna karşılık toplulaştırmaz yapılan sulama sahalarında sulama randımanları; Murtaza' da %39, Akkaya' da %33, Gebere' de %25 olarak belirtilmiştir. Toplam 172.413 hektar sahada 80.089 hektarında henüz sulamaya açılmamıştır.



Şekil 3.17 DSİ 4. Bölge sulama randımanları

Toplulaştırma projesinin yoğun olarak uygulandığı projeler yeşil renkle gösterilen projelerdir. Bu projelerde sulama randımanı oldukça yüksektir. Sarı renkle gösterilen projelerde sulama randıman oranı %40' dan düşüktür.

Şekil 3.15, şekil 3.16 ve şekil 3.17 incelendiğinde yeşil renkle gösterilen toplulaştırılmalı sulama projelerinden beklenen verimin alındığı görülmektedir. Çizelge 3.6 incelendiğinde, DSİ tarafından sulama projesi hazırlanan 1.812.265 ha. sahanın 753.015 ha.' lık kısmında henüz sulanmamıştır. Bu sahaların toplulaştırılmalı olarak planlaması ile sulama randımanları en az %70 düzeyine yükselecektir. Kanal güzergahlarında toplam metraj kısılacağından inşaat maliyetleri azalacaktır. Kamulaştırma yapılmadan arazi edinimi dolayısı ile proje inşaat maliyetlerinin bedeline yakın tutan kamulaştırma maliyetlerinden tasarruf sağlanmış olacaktır.

3.2.5 Yüklenici Firmalara İhale Edilen Arazi Toplulaştırma Projeleri

5.9.1986 tarihinde Karaman Merkez Yuvatepe arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri projesi Türkiye'de ilk defa müteahhit firmaya ihale edilerek yaptırılan projedir. Bu projeden hareketle bu hizmetler daha yaygınlaşmış ve günümüz teknolojilerine uyum sağlamıştır.

Yuvatepe arazi toplulaştırma mühendislik hizmetleri, proje sahasının tesviyesi, yeni yolların dolgusu, yolların stabilize ile kaplanması ve menfez kavşut gibi sanat yapılarının yapılması işleri 1986 yılı fiyatlarıyla toplam keşif bedeli cinsinden 168.257.036.TL tutmuştur. DSİ 'ce yapılan kanalet ve sanat yapılarından sağlanan tasarruf ve istimlak bedeli tutarı olan 179.287.987.TL den, toplulaştırma sahasında yapılan yatırımın daha az tuttuğu belirlenmiştir. (Takka,S.1997)

Bu proje toplulaştırma olmadan sulamaya aılısaydı, sulama kanalları kadaastro parsel sınırlarından geçirilecekti. Toplam metraj olarak daha fazla kanal imalatı gerçekleşmesi gerekecekti. DSİ tarafından açılan drenaj kanalları, sulama kanalları için gereken alan kamulaştırma yapılmadan, toplulaştırma projesi içinden karşılandığından 1986 fiyatlarıyla 179 milyon TL hazineden tasarruf sağlanmıştır. Toplulaştırma ve arazi islah projelerinin toplam maliyeti 168 milyon TL tutmuştur. Bu rakam kamulaştırma maliyetinin altındadır.

1987'den itibaren arazi toplulaştırma projelerinde CAD programları, arazi dağıtım programları, tesviye programları gibi bilgisayar yazılımları kullanılmaya başlaması ile birlikte projelere daha hızlı tamamlanmış, daha güvenilir verilerle çalışılmıştır. Aynı tarihlerde projelerin yüklenici firmalara ihale edilmeye başlanması ile birlikte arazi toplulaştırma konusunda yeterli uzman teknik kadrolara sahip sektör oluşmuştur.

3.3 Değerlendirme:

Ülkemizde arazi toplulaştırma kavramı, hala sadece dar anlamda veya tarla içi geliştirme hizmetlerinin de gerçekleştirilmesi şeklinde yapılmaktadır. Sürdürülebilir kalkınma için arazi toplulaştırma projelerinin önünde yasal engeller ve mali açmazlar bulunmaktadır.

Ovadaki ekolojik dengeler bozulmaktadır. ınar, zeytin, incir, fındık, vb hariç tüm ağaçlar sklmektedir. Projelerde yapılan tesviye ile canlı organizmaları içeren 4-10 cm toprak taşınmaktadır. Arazide toplulaştırma yasaşının kırsal kalkınma ve toprak su kaynaklarının korunmasını da ele alacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Yeni yasa ile tarım arazilerinin tarım dışı amaçlar için kullanılması engellenmelidir.

Sulama yatırımlarında önceliğin yağışların yetersiz olduğu ova araziler olması gerekmektedir. Oysa sulanamama nedenlerinin başında yağışların yeterli görülmesi yer almaktadır.

Birden çok köyün sınırlarını içeren havza bazında arazi toplulaştırması yapılması, ekonomik ve sosyal açıdan en uygun seçenektir. Fakat muvafakat alınamaması durumunda, projeyi istemeyen köyler, proje dışında kalmaktadır. Büyük ova arazilerde Bakanlar Kurulu kararı ile arazi toplulaştırma isteğe bağlı olmaksızın zorunlu olarak yapılmalıdır.

Maliye (Hazine) arazileri, köy tüzel kişiliği arazileri, meraları arazi toplulaştırma uygulamasından önce, bu kamu arazilerine tecavüz eden çiftçiler, arazi toplulaştırma projesine muhalefet etmektedir. Mera, maliye, köy tüzel kişiliği arazileri de kendi içinde toplulaştırılarak sınır ihlallerine çözüm getirmektedir.

Kırsal alanda yaşayan kadınların çoğunluğu mirastan doğan haklarını alamamaktadır. Arazi toplulaştırma projesiyle birlikte kendilerine ait hisseleri çekip, toplulaştırabilmektedir.

Maliye arazisini kiralayan çiftçi, mülakata gelmediğinde yada zilyetliğini belgeleyemediğinde zilyetlik hakkı parselasyonda dikkate alınmamaktadır. Çözüm olarak, proje dahilindeki tüm kadastro parsellerin tapu kayıtları kadar araziyi kullanan çiftçilerinde araştırılması yapılmalıdır.

Derecelendirme arazi toplulaştırmadan önce yapıldığından, 3-4 yıl sonra tarlaların dereceleri olumlu yönde değişecektir. Bu açıdan bakıldığında, ıslah edilebilen arazilerin dereceleri değiştiğinden, derecelendirme işleminin, parselasyonda önemli bir etken olmamalıdır. Parsel endeksinin oluşumu;

Parsel Endeksi (PE)= Toprak Endeksi (TE) %70 + Verimlilik Endeksi %10 + Konumu %20 formülü ile bulunmaktadır. Toprak Endeksinin oluşturan etmenler ise toprak profil grubu(A), üst toprak bünyesi (B), arazinin eğimi (C), tuzluluk, alkalilik, drenaj, erozyon gibi diğer özellikler (X) çarpanı olarak formüle edilmektedir.

$$\text{Toprak Endeksi} = A \times B \times C \times X$$

Toprak endeksinin bulunması işleminde, bu dört unsurun çarpılmasındansa aritmetik ortalamasının alınması daha uygun olacaktır.

Büyük parsellerin ifrazı, hisselerin ayrımı gibi ifrazı teşvik eden arazi toplulaştırma uygulaması yapılan köylerde eksi oranda toplulaştırma oranı çıkmaktadır. Yeni durumda kadastro parsellerinin adetinden daha fazla sayıda parsel oluşmaktadır. Minimum bölünecek arazi büyüklüğü yeni oluşturulacak yasada yer alması gerekmektedir. İfrazı engelleyen bir madde olmamasından dolayı 10 yıl sonra yeniden toplulaştırma yapmaya gereksinim duyulabilmektedir.

Arazi toplulaştırma projesi uygulanacak sahalarda, arazisini satmak isteyen veya arazisini artırmak isteyen kişiler arasında arazi alım satımları projeden önce tamamlanması gerekmektedir. Tapuya verilen şerh alım satımı engellemediğinden proje devamı sırasında, yapılan alım satım işlemleri sonucu çiftçiler yeni taleplerle gelmektedir. Bu durumda arazi toplulaştırma planının netleşmesi gecikmektedir. Bu husus da toplulaştırmanın etüt aşamasından uygulama aşamasına kadar olan süreç içinde çiftçiler bilgilendirilmeli ve arazi borsası oluşturulmalıdır.

Bilinçsiz sulama, arazilerde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Her yıl aynı ürünün ekilmesi de tarlaları çoraklaştırmaktadır.

Çiftçilere sulama ve drenaj kanallarını bedelsiz olarak yapılmasından dolayı, yatırımların benimsenmediği durumlar da oluşabilmektedir. Yapılan tüm hizmetler sulama kooperatiflerine devredilmelidir.

Arazi toplulaştırma projelerinin yatırım programına alınmasında, minimum maliyetle maksimum faydanın sağlanacağı projelere öncelik tanınmalıdır. Sulanabilir arazilerin sulanmasına ilişkin uygulanacak projelerin toplulaştırma projeleriyle eşgüdümlü olarak planlanması ülke ekonomisine katkı sağlayacaktır.



4. KAMULAŞTIRMA

4.1 Tanım

Kamulaştırma taşınmaza kamu tarafından el konulması, bir zoralımdır. Hiç kimse istenci dışında kamu yararı gerekçesiyle de olsa, karşılığı da ödense taşınmazına el konsun istemez. Çoğu kez manevi kaygıları maddi kayıplarının önüne geçmektedir. Öte yandan, ilgili kamu kurumu için kamulaştırma bedelleri projenin ederini önemli ölçü de artırmakta, kimi zamanda proje bedelinin üstüne çıkarmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırmanın hem iyenin hem de idarenin benimseyebileceği bir yöntem olmadığı anlaşılmaktadır. (Demirel, vd 2002)

Arazi toplulaştırma; arazi maliklerinin %67' sinin muvafakat verdiği, arazilerin sulama, yol, drenaj sorunlarına çözüm bulunması sonucu tarlalarının değerinin arttığı ve aynı zamanda kamulaştırma yapılmadan kırsal alandaki arazi ediniminin sağlandığı projelerdir.

İmar Kanuna göre imar parsellerinin oluşması için kadastro parselleri üzerinden yapılan kesintinin benzeri, arazi toplulaştırma projelerinde tarımsal arazilerin ıslahına yönelik arazi edinimleri için arazi kesintileri gerçekleşmektedir. Tarımsal amaç dışındaki kesintilerin arazi sahiplerinden karşılanmasını beklemek adil olmayacaktır.

Kamulaştırma arazi ediniminde en son tercih edilmesi gereken bir yöntemdir. Öncelikle proje sahası çevresindeki arazisini satmak isteyen maliklerin arazilerini piyasa değerlerinden satın almak suretiyle arazi stoku yapılmalıdır. Kamulaştırma platformu içindeki kadastro parsellerinin eşdeğeri olabilecek çevredeki hazine arazileri trampa imkanları araştırılmalıdır.

Kamulaştırma etüt proje aşamaları da oldukça uzun bir süreçte gerçekleşmektedir. Aynı zamanda mali açıdan ek maliyete yol açmaktadır. Tespit edilen kamulaştırma bedelleri çoğunlukla yargıya intikal etmekte ve mahkeme sonuçları çoğunlukla bedel artırım kararı vermektedir.

Kamulaştırma ve arazi toplulaştırma sadece arazinin fiziki değişiminin gerçekleştiği düzenlemeler değildir. Aynı zamanda sosyal, ekonomik, çevresel, ekolojik değerlerinde etkilendiği planlamalar olmasından dolayı, bu olgulara da gereken önemin verilmesi zorunludur.

Kamulaştırma kararı alacak idare, kamulaştırma kararı almadan önce diğer tüm resmi kurumlarla diyalog içine girmelidir. Özellikle Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tarım Bakanlığı ile ortak çalışma ile projelerini en uygun şekilde oluşturmaları gerekmektedir.

4.2 Kırsal Alanda Uygulanan Projeler İçin Kamulaştırma İşlem Sırası:

Kamulaştırmadan önce yapılan işlemler;

1. Kamulaştırma güzergahı ya da sahası belirlenir. BOTAŞ, TCK, TEDAŞ gibi kurumlar güzergah boyunca, DSİ ise, baraj veya gölet aynasının, su altında kalan alan haritalarda gerekli etütler yapılarak saptanır. TCK ve BOTAŞ kamulaştırma platformu boyunca projenin şeritvari halihazır haritasının çıkarılmasını sağlar. Bu hem kamulaştırma dosyasının hazırlanmasında hem de uygulama aşamasında yapılacak inşaatların kazı dolgu miktarlarının saptanmasında kullanılır.
2. Kamulaştırma yapacak idare yapacağı kamulaştırma şekli belirlenir. Kamulaştırmanın geçici irtifak, daimi irtifak, kısmi kamulaştırma, kamulaştırma olacağı belirlenir. TEDAŞ ve BOTAŞ gibi kurumlar, geçici irtifak, daimi irtifak şeklinde kamulaştırma yapar. Yapılacak kamulaştırmanın şekli, kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde önemli bir etkindir.
3. Hazırlanan planlara göre “Kamu Yararı Kararı” alınır.
4. Kamulaştırmayı yapacak idare sahanın sınırını, yüzölçümünü, cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır. Kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini tespit eder.
5. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu Tapu Sicil Müdürlüğüne şerh verir. Taşınmazın kamu mallarından olup olmadığı tespit edilir.
6. İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

Kamulaştırma uygulamaları ile işlem sırası;

1. İdare tarafından kıymet takdir komisyonu oluşturulur. Tahmini değer tespit edilir.
2. İdare resmî taahhütlü bir yazıyla malike bildirir. Tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde malik başvurması halinde idarece kurulan uzlaşma komisyonuyla tespit edilen tahmin değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir.
3. İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir.

4. Anlaşma olmaz ise, İdarece yapılmış olan bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine bildirir.

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

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

7. Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

8. Bilirkişi ilgili taşınmazın;

a) Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü,

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

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri.

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda tüm unsurların cevaplarını ayrıntılı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

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

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

11. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır.

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

Kamulaştırma uygulaması yapılmadan önce oldukça uzun işlemleri içeren süreye ihtiyaç duyulmaktadır.

4.3 4650 sayılı Kamulaştırma Kanun' unun Getirdikleri

Yeni yasa ile “İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.” hükmü getirilmiştir. Bu madde değişikliği ile kamulaştırma yapan Kamu kurumları, belediyeler, beldelerin ödeneği ayrılmadan sorumsuzca yapmış olduğu mali açıdan ülkenin önünü tıkayan uygulamalar engellenmiştir.

Yeni yasa ile “İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” Böylece, daha kısa sürede sorunsuz ve dava konusu olmayacak biçimde taşınmazın devralınması düşünülmüştür. Ancak bu maddede “kıymet takdir komisyonunca belirlenecek olan “tahmini bedelin ölçütleri, yani kesin değeri belirleyen matematiksel ölçütler mi, yoksa rayiç bedeli belirleyen alım satım ölçütleri mi belli değildir.(Demirel, Z. vd 2002)

4650 sayılı yasa ile ”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 tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.” hükmü getirilmiştir.

Kanunla komisyonlara sanayi ve ticaret odaları, yerel emlak komisyoncuların gibi uzman kurumlardan bilgi alma olanağı tanınmıştır. Ama kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarının kimlerden oluşacağı belirtilmemiştir. Kamulaştırma yapmaya yetkili idarenin çokluğu, bu idarelerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olması, hatta bazı kurumların örgütsel yapılarında bu tür uzmanlara yer olmaması yeni sorunlar yaratacaktır.(Açlar.A. vd 2002)

4650 sayılı yasa ile taşınmazın maliklerine yapılan ilan da değişiklikler olmuştur. Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Çok hisseli tapularda ve verasete iştirak halinde bulunan arazilerde kamulaştırmanın bürokratik işlemlerini artırmakta, sonucun zamanında alınmasına engel olmaktadır.

4.4 Değerlendirme

Kamulaştırma süreç olarak oldukça uzun süreler içeren yasal prosedürler içermektedir. Kıymet takdir komisyonlarının biçmiş olduğu bedellere arazi malikleri tarafından çoğunlukla bedel artırım davaları açılmakta ve yargının işleyişini olumsuz etkilemektedir.

Tapu harçlarında yüksek değerde olmasından dolayı tapu senetlerinde gerçek alım satım değerinin çok altında fiyatlar beyan edilmektedir.

Kamulaştırma bedellerinin sağlıklı tespiti için Arazi Borsası oluşturulmalıdır. Tarım arazilerinin toprak haritaları arazi çalışmaları yapılarak güncellenmelidir. Halen kullanılan toprak haritaları 1960 yıllarda yapılmış olan çalışmaların ürünüdür.



5. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMA PROJELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

5.1 Sosyal Etkilerinin Karşılaştırılması:

5.1.1 GAP Bölgesinde Kamulaştırmanın Sosyal Etkileri

Sosyal Araştırma Derneği tarafından, 1994 yılında yayımlanan “Güneydoğu Anadolu Bölgesinde baraj altında kalan köylerde kamulaştırmanın yöre insanı üzerindeki etkilerini gösteren anketler hazırlanmıştır. Güneydoğu Anadolu Projesi baraj inşaatları yapımı sırasında olayın sosyal yönünün dikkate alınmadığı açıkça gözükmemektedir.

Çizelge 5.1 Adliye’ye intikal etmiş dava (anket s.,238), (SD. 1994)

Yöre İnsanın Adli Durumları ve İçeriği	Kamulaştırmadan Önce		Kamulaştırmadan Sonra	
	Hane, Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Davası Olmayanlar	149	67.73	157	73.02
Davası Olanlar	71	32.27	58	26.98
Bedel Artırma	38	17.27	43	20.00
Tapu Davası veya Toprak Üzerine Kavga	13	5.91	8	3.72
Kan Davası	10	4.55	2	0.93
Diğer	9	4.09	3	1.40
Dava Türünü Belirtmeyen	1	0.45	2	0.93
Toplam	220	100.00	215	100.00
Yanıtsız	18		23	

Çizelge 5.1 incelendiğinde, mahkemeye intikal etmiş dava oranında bir düşme görülmektedir. Toplam davası olan 71 hane, 58 haneye düşmüştür. Ankete katılan 220 kişinin %32 sinin davası bulunmaktadır. Bu oran anketin yapıldığı zaman diliminde %27’ e düşmüştür.

Bedel artımı için açılan dava oranı yükselmiş, tapu davası ya da toprak için kavga üzerinde açılan davalar yüzde 2 düşmüştür.

Anketlere konu olan DSI tarafından yapılmış kamulaştırma uygulaması 2942 sayılı Kamulaştırma Kanun’ una göre yapılmış olan düzenlemelerdir. 4650 sayılı yasadan önceki döneme aittir.

Çizelge 5.2 Yeni yerleşilen yerdeki olanaklar (anket s.324) (SD 1994)

Yeni Yerleşildikleri Yerdeki Yaklaşım	Kırsal Alan		Kentsel Alan		Toplam	
	Hane, Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Değişen Bir Şey Yok	36	19,89	107	49,31	143	35,93
Telefon/Televizyon	49	27,07	14	6,45	63	15,83
Daha İyi Bir Altyapı	27	11,92	29	13,36	56	14,07
Ev veya Toprak	39	21,55	14	6,45	53	13,32
Eski Yerimizde Daha İyiydik	7	3,87	17	7,83	24	6,03
Eğitim/Sağlık	7	3,87	16	7,37	23	5,78
İş İmkanları	14	7,73	8	3,69	22	5,53
İmkan Çok Ama Parasızlıktan Yararlanamıyoruz.	-	-	8	3,69	8	2,01
Diğer	2	1,10	4	1,84	6	1,51
Toplam	181	100,0	217	100,0	398	100,0

Yeni yerleşildikleri yerdeki olanaklara yaklaşımları incelendiğinde, çoğunluk “değişen bir şeyin olmadığını” belirtmiştir. Kentsel alana bakıldığında, bu oran daha yüksektir. Buna karşılık, ev veya toprak sahibi olduğunu belirtenlerle, telefon, televizyonları olduğunu belirtenlerin çoğunluğu kırsal alana yerleştirilenlerdir. “İmkan çok parasızlıktan yararlanmıyoruz.” diyenlerin hepsi kentsel alanlara yerleştirilenlerdir. Eski yerimizde daha iyiydik diyenlerin çoğunluğu kentsel alanlara yerleştirilenlerdir.

Çizelge 5.3 Yeni yerleşilen yerde karşılaşılan sorunlar (anket s.503) (SD, 1994)

Yeni Yerleştikleri Yerdeki Karşılan Sorunları	Kırsal Alan		Kentsel Alan		Toplam	
	Hane, Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Geçim Sıkıntı İşsizlik	48	18,25	113	47,08	161	32,01
Su Elektrik Yok	54	20,53	40	16,67	94	18,69
Altyapı Yetersizliği	41	15,59	37	15,42	78	15,51
Ev Sorunu	33	12,55	3	1,25	36	7,16
Diğer	36	13,69	6	2,50	42	8,35
Eğitim Sağlık	28	10,65	9	3,75	37	7,36
Uyum Sıkıntısı	13	4,94	15	6,25	28	5,57
Sorun Yok	7	2,66	8	3,33	15	2,98
Eski Yerimizde Daha İyiydik	3	1,14	9	3,75	12	2,39
Toplam	263	100	240	100	503	100

Yeni yerleştikleri yerdeki karşılaştıkları sorunlara bakıldığında, kentsel alanlarda karşılaşılan sorunların en başında geçim sıkıntısı ve işsizlik (%47) gelmektedir. Bunu su ve elektriğin olmaması (%16) ile altyapı yetersizliği (%13) izlemektedir.

Kırsal alana yerleştirilenler bakımından, en fazla su, elektrik yokluğu (%20) görülmekte, bunu geçim sıkıntısı ve işsizlik (%18) ile altyapı yetersizliği (%15) izlemektedir. Eğitim ve

sağlık hizmetlerinin eksikliği yine kırsal alanda sorun olarak daha fazla oranda belirtilmiştir.

Sonuç olarak en çok hissedilen üç sorun geçim sıkıntısı ve işsizlik, su elektrik ile altyapı eksikliğidir. Göç ettirildikleri kırsal alanda tarımsal faaliyetlerle geçimlerini sağladıkları için kentsel alanda iskan edildiklerinde, vasıfsız olduklarında geçim sıkıntısı %47 gibi oranla en yüksek sorun olarak ortaya çıkmıştır. Kentsel iskana tabi olanların ev sorunu yok denecek kadar azdır.

Çizelge 5.4 Köye yerleşme nedenleri (anket s.33) (SD, 1994)

Köyü tercih etme nedenleri	Hane Sayısı	% Dağılım
Maddi Sebepler	22	62,86
Köyde Yaşamak İstemek	6	17,14
Akrabalar	5	14,29
Toprak Olması	2	5,71
Toplam	35	100,00

Çizelge 5.4 incelendiğinde, köye yerleşme nedenlerinin başında, maddi sebepler (%63) etken olmuştur. Bunu %17 oranla “Köyde yaşamak istemek” ve üçüncü sırada %14 oranla “akrabalarının olması” izlemektedir.

Çizelge 5.5 Yerleşilen köyü seçme nedenleri (anket s.33) (SD, 1994)

Yerleşilen köyü tercih nedenleri	Hane Sayısı	% Dağılım
Bu Köy Eski Köyümüze Yakındı.	11	44,00
Bu Köyde Akrabalarım Var.	5	20,00
Bu Köyü Önceden Tanıyorum	3	12,00
Bu Köyde Toprağım Var.	3	12,00
Başka Gidecek Yerimiz Yoktu	3	12,00
Toplam	25	100,0
Yanıtsız	8	

Köye yerleşenler, yerleşilen köyü seçme nedenleri arasında en yüksek oranda (%44) eski köylerine yakın olmasını göstermişlerdir. Ayrıca, o köyde akrabalarının olması (%20), topraklarının olması (%12) ve köyün önceden tanıyor olması (%12) gibi nedenlerle sıralanmıştır.

Çizelge 5.6 Yerleştirilen yerden memnuniyetleri (anket s.324) (SD, 1994)

Yerleşim yerinden memnuniyet durumları	İskana Tabi Olanlar		Kamulaştırma Bedelini Alanlar		Toplam	
	Hane, Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Hayır/Memnun Değil	122	63,21	91	73,98	213	67,41
Evet/Memnun	71	36,79	32	26,02	103	32,59
Toplam	193	100,00	123	100	316	100,00
Yanıtsız	-		8		8	

Çizelge 5.6 incelendiğinde, arazileri ellerinden alınan yöre insanının büyük çoğunluğu yerleştirildikleri yerden memnun gözükmemektedir. % 67' si memnun değildir. Kamulaştırma bedelini alanlarda memnuniyetsizlik %74 gibi daha yüksek bir değerdedir.

Çizelge 5.7 Yerleşilen yerden memnun olma nedenler (anket s.,141) (SD, 1994)

Yerleşim Yerinden Memnun olma nedenleri	İskana Tabi Olanlar		Kamulaştırma Bedelini Alanlar		Toplam	
	Hane, Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Diğer	22	21,15	18	48,65	40	28,47
İş İmkanlarının Oluşu	26	25,00	5	13,51	31	21,99
Ev ve Tarla Var.	20	19,23	-	-	20	14,18
"Mecburen Yerleştik"	11	10,58	6	16,22	17	12,06
Eğitim veya Sağlık	9	8,65	-	-	9	6,38
Rahat Olma	9	8,65	3	8,11	12	8,51
Altyapı İyi	7	6,73	-	-	7	4,96
Kent Yaşamı Daha İyi	-	-	5	13,51	5	3,55
Toplam	104	100,0	37	100,0	141	100,0

Çizelge 5.7 incelendiğinde, iskana tabi olanların yerleştikleri yerden memnun olma nedenlerinin başında; yüzde 25 iş imkanlarının genişliği, yüzde 19'u ev ve tarla sahibi olunması, yüzde 8'i eğitim ve sağlık olanaklarının daha çok olması şeklinde sıralanmıştır.

Kamulaştırma bedelini alanlar ise, kent yaşamının daha iyi olması, iş imkanlarının genişliği, ve rahat oldukları için yerlerinden memnun olduklarını ifade etmişlerdir.

Kamulaştırma bedelini alanların yüzde 16'sı, mecburen yerleştiklerini belirterek, aslında uygulamanın kendi tercihleri olmadığı için memnun olmadıkları sonucu çıkmaktadır.

Çizelge 5.8 Yerleşilen yerden memnun olmama (anket 316) (SD, 1994)

Memnun olmama nedenleri	İskana Tabi Olanlar		Kamulaştırma Bedelini Alanlar		Toplam	
	Hane, Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Geçim Sıkıntısı	83	36,73	66	48,89	149	41,27
AltYapı Sıkıntısı	51	22,57	19	14,00	70	19,39
Arazinin İyi ve Verimli Olmayışı	20	8,85	14	10,37	34	9,42
Diğer	20	8,85	11	8,15	31	8,59
Eğitim Ve Sağlık Sıkıntısı	26	11,50	2	1,48	28	7,76
Çevreye veya Yerli Halka Uyum Sağlayamama	14	6,19	7	5,19	21	5,82
“Mecburen Yerleştik”	8	3,54	9	6,67	17	4,71
İş İmkanlarının azlığı	1	1,77	7	5,19	11	3,05
Toplam	226	100,00	136	100,00	316	100,00

İskana tabi olanların, yeni durumlarından memnun olmama nedeni olarak; geçim sıkıntısı (%37), altyapı sıkıntısı (%23), eğitim ve sağlık sorunlarının karşılanamamış olması (%11) olarak ilk üç sırada belirtilmiştir.

Kamulaştırma bedelini alanlar arasında geçim sıkıntısı (%49), altyapı sıkıntısı (%17), arazinin verimli olmayışı (%10) olarak memnun olmamalarının başlıca nedenleri arasındadır.

Kamulaştırma bedelini alanların eğitim ve sağlık sorunları konusunda iskana tabi olanlara göre memnuniyetsizliklerinin daha az oranda olduğu ortaya çıkmaktadır. Benzer şekilde iskana tabi olanlar alt yapı sorunları çözülememesinden dolayı bu sorunu öncelikler arasında belirtmişlerdir. Kamulaştırma sonucu göç ettirilen çiftçilerin tarım dışında herhangi bir mesleğe sahip olmamalarından dolayı en büyük sorunlarını geçim sıkıntısı belirtmişlerdir.

Çizelge 5.9 Geri dönmeye yaklaşım (anket sayısı204) (SD, 1994)

Geri dönmeye yaklaşım	İskana Tabi Olanlar		Kamulaştırma Bedelini Alanlar		Toplam	
	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Evet	72	67,29	86	88,66	158	77,45
Hayır	35	32,71	11	11,34	46	22,55
Toplam	107	100,00	97	100,00	204	100,00

Genellikle deneklerin yüzde 77'si iş olanağı sağlanırsa eski bölgelerine dönmek istemektedir. Kamulaştırma bedelini alanlara ve iskana tabi olanlara ayrı ayrı bakıldığında, kamulaştırma

bedelini alanların yüzde 87' sinin iskana tabi olanların yüzde 67'sinin iş olanağı sağlanırsa eski bölgelerine dönmek istediği görülmektedir.

Çizelge 5.10 Eski bölgeye dönme nedenleri (anket sayısı,138) (SD, 1994)

Eski bölgesine dönmek isteyip istememe nedenleri	İskana Tabi Olanlar		Kamulaştırma Bedelini Alanlar		Toplam	
	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Evet, İstiyor	65	61,90	22	66,67	87	63,04
Yanıtız	34	32,38	10	30,30	44	31,88
Hayır, İstemiyor.	6	5,71	1	3,03	7	5,07
Toplam	105	100,00	33	100,00	138	100,00
Evet Nedenleri;						
Yaşam Şartları Daha İyiydi.	54	83,07	7	31,82	61	70,11
Orası Memleketimiz	5	7,69	2	9,09	7	8,05
Ev veya Toprak Sahibi Olurduk.	2	3,08	3	13,64	5	5,75
Diğer	3	4,61	1	4,55	4	4,60
Aileler Parçalandı.	1	1,54	2	9,09	3	3,45
Yanıtız	-	-	7	31,88	7	8,05

Eski bölgelerine dönmek isteme oranları, kamulaştırma bedelini alanlarda yüzde 67, iskana tabi olanlarda % 62 olarak ortaya çıkmaktadır %32 lik bir kısım bu soruyu yanıtız bırakmıştır. Yeni durumları ve eski yerleşimleri hakkında belirsizlik içindedirler. Arazileri kamulaştırıldığı için isken edildikleri bölgeye uyum sorunu yaşamaktadırlar. Eski bölgelerine dönmek istemeyenlerin oranı ise sadece %5' dir.

Eski bölgelerine dönmek isteyenlerin neden dönmek istediklerine bakıldığında yüzde 70'i yaşam koşullarının daha iyi olması nedeniyle dönmek istediği görülmektedir. Çoğunluk eski bölgelerine özlem duymaktadır.

Çizelge 5.11 Bedelinin, kullanım biçimi (anket sayısı,131) (SD, 1994)

Kamulaştırma bedelini kullanım biçimi	Hane Sayısı	% Dağılım
Taşınmaza Yatırım	30	41,67
Günlük Harcamalar	22	30,56
İşyerine Yatırım	9	12,50
Traktör/ Araba Alımı	7	9,72
Hayvan Alımı	2	2,78
Başlık Parası/ Düğün	2	2,78
Toplam	72	100,00
Yanıtız	59	

Kamulaştırma bedelini alanların yüzde 42'si aldıkları parayı taşınmaza yatırmışlardır. Yüzde 31'i günlük harcamalarda kullanılmış, yüzde 12'si ise işyeri açmıştır. 59 kişi bu bedeli nasıl harcadıklarını yanıtızsız bırakmışlardır.

Çizelge 5.12 Bedelini alacaklara tavsiye (anket sayısı,131) (SD, 1994)

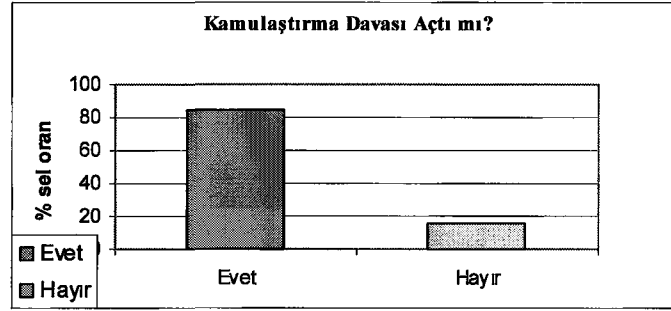
Kamulaştırma Bedelini alacaklara öneriler	Hane Sayısı	% Dağılım
Taşınmaza Yatırım Yapsınlar	75	40,7
İş Alanında Kullansınlar	39	21,2
Diğer	33	17,93
Devletten Taşınmaz veya Para İstesinler	23	12,5
Hiçbirşey	14	7,61
Toplam	184	100,00

Kamulaştırma bedelini alacaklara önerilerin başında yüzde 41 oranla taşınmaza yatırımında bulunmaları önerilmektedir. Oysa çizelge 5.11' de Kamulaştırma bedelini kullanım biçimi olarak taşınmaza yatırım yapanlar 30 hane iken, kamulaştırma bedelini alacaklara önerilerde bu sayı 75 haneye çıkmıştır. Kendi kamulaştırma bedellerinin kullanım biçimi olarak sadece 9 hane işyeri için kullanmış iken, önerilerde "İş alanlarında kullansınlar" diyenler 38 haneye yükselmiştir. Üçüncü olarak bu bedeli alacaklara "Devletten taşınmaz veya para istemeleri" önerilmektedir. Bu ise kendilerinin yapmadıkları, ama deneyimlerinden ürettikleri bir öneridir.

Çizelge 5.13 Kamulaştırma bedeline ilişkin görüşler (SD, 1994)

Kamulaştırma bedeli (yeterli mi? / ödeme zamanı uygun mu? Dava açtı mı?)	Yeterliliği		Ödeme Zamanı Uygunluğu		Bedel Artırımı Davası Açtı mı?	
	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım	Hane Sayısı	% Dağılım
Evet	4	3,45	16	13,68	96	84,21
Hayır	112	96,55	101	86,32	18	15,79
Toplam	116	100,00	117	100,00	114	100,00
Yanıtızsız	15		14		17	

Yüzde 97 oranıyla, büyük çoğunluk kamulaştırma bedellerini yeterli bulmamaktadır. Yine yüzde 86 çoğunluk ödeme zamanını uygun bulmamaktadır. Sonuçta yüzde 84' e varan bir oranda bedel artırımı davası açılmıştır.



Şekil 5.1 Kamulaştırma davası açanlar

Çizelge 5.13' deki 114 kişiden 96' sı kamulaştırma bedel artırma davası açmışlardır. Çiftçiler kamulaştırma bedeli yeterli bulmayarak, memnuniyetsizliğini açıkça belirtmektedir.

Kamu kurumlarının bütçelerinde kamulaştırma giderleri için önemli miktarlar ayrılmaktadır. Mahkeme kararlarının çoğunluğunda bedel artırımını yönünde kararlar çıkmaktadır. Yatırımcı kurum için ek ödenek oluşturması gerecektir.

Kamulaştırma uygulamaları mahkemelerin önü tıkanmaktadır. Kamulaştırma işlemleri dolayısı ile projeye halkın bakışı olumsuz olmaktadır. Kamulaştırma davaları projelerin uygulamasını aksamaktadır.

5.1.2 Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine Açılan Davalar

Baraj ve yol yapımındaki kamulaştırmalarla ilgili olarak Devletimiz aleyhine AİHM' ne 1250 dava açılmıştır. Bu davalar 323 dosyada toplanmıştır. Bunların 134'ü Karayolları Genel Müdürlüğü, 110'u DSİ, 37'si Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve 42'si de çeşitli kurumların uygulamalarıyla ilgilidir. (ORAL.S, 2001)

Ocak 2001 itibarıyla AİHM' e Türkiye'den 2 bin başvuru yapıldığı, bunların çoğunun da kamulaştırma uygulamaları ile ilgili olduğunu bildirilmiştir.

Sonuçlanan 27 ihlal davasında Türkiye, 355 bin 592 dolar maddi, 79 bin dolar manevi, 12 bin 500 dolar da mahkeme masrafları olmak üzere toplam 447 bin dolar ödemeye mahkum edilmiştir. Ayrıca dostane çözümü istenen 10 davada da Türkiye, 142 bin 840 dolar ödemeyi kabul etmiştir. (ORAL. S, 2001)

2942 Kamulaştırma Yasasına göre, taktir komisyonlarının taşınmazın değerinin çok altında bir bedel takdir ettiği, mal sahiplerinin açtığı davalarla bu bedellerin arttığı, böylece ek ödeneye ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir. (ORAL.S, 2001)

AIHM tarafından verilen kararların maddi ve manevi tazmin boyutunun ötesinde, bu durumun insan hakları ihlali olarak değerlendirilmesi keyfiyeti, ülkemizin uluslararası itibarını da olumsuz yönde etkilemektedir. (ORAL. S, 2001)

5.2 Kamulaştırma ve Toplulaştırma Projelerinin Maliyetlerinin Karşılaştırılması:

5.2.1 Arazi Toplulaştırma Projelerinin Maliyeti

Arazi toplulaştırma Projelerini uygulayan Tarım Bakanlığına bağlı iki kurumun metraj kriterlerine göre hesaplanan iş kalemleri miktarlarının, ilgili birim fiyatlarla çarpılmasıyla yaklaşık maliyetler hazırlanmaktadır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü mühendislik hizmetlerinin yanında tarla içi geliştirme hizmetlerini de projelerde uygulamaktadır.

Öncelikle proje sahasının sınırları belirlenir. Kaç hektar olduğu tespit edilir. Kadastro müdürlüğünden sahanın haritası temin edilir. Parseller sayısallaştırılır. Toplam kadastro parsel adeti metrajın hazırlanması için gereklidir. Tapu Sicil Müdürlüğünden bu kadastro parsellerinin tapu kütüklerinin ilgili sayfaların fotokopisi çekilir. Bu veriler bilgisayara girilir. Bu liste AT-2 listesidir. Toplam malik sayısı, çiftçilerle yapılacak mülakat sayısı olması bakımından önemlidir. AT-2 listesi göz önünde alınarak, çiftçilerin yaklaşık kaç adet parseli olduğundan hareketle, yaklaşık oluşacak yeni parsel miktarı tespit edilir.

Mühendislik keşiflerinde işlem sırasına göre yapılan işlemler; tapu kayıtlarının bilgisayara girilmesi ve şerh verme, kadastro parsellerinin alan kontrolü, toprak derecelendirme haritasının yapılması, parsel indekslerinin bilgisayara girilmesi, araziye yer kontrol noktalarının tesis edilmesi, halihazır haritasının oluşturulması, blok planına göre çiftçilerle mülakat yapılması, parselasyon dağıtımının hazırlanması, blok ada köşe noktalarının araziye aplikasyonu, çiftçilere yeni parsellerinin teslimi, ayırma çaplarının hazırlanması, kadastro kontrolü ve tapu'da projenin tescili ve yeni tapuların maliklere dağıtılması olarak sıralanabilir.

Arazi toplulaştırma projelerinde mühendislik hizmetleri maliyeti ihale edilen projenin toplam maliyetinin %7-12' si arasında yer tutmaktadır. Çizelge 3.14 ve 3.15 incelendiğinde hektara maliyet 90-210 dolar arasındadır. Sulama projesi, drenaj projesi, yol projesi, tesviye ve mühendislik hizmetleri toplam projenin hektara maliyeti 750-1200 euro arasındadır. Bu yaklaşık maliyetler üzerinden yüklenici müteahhit firmaların tenzilatı ile hektara maliyet daha da düşmektedir.

Arazi toplulaştırma projelerinin mühendislik hizmetlerinin hektara birim ortalama maliyetleri, etkileyen dört unsur vardır. Çizelge 5.14 ve 5 .15 incelendiğinde;

- Proje sahasının etkisi; Proje alanı genişledikçe, yer kontrol noktaları sayısında tasarruf sağlanmaktadır. Birim alana düşen maliyet azalmaktadır. Proje kapsamında köyler arası köy sınırları da düzeltilebilmektedir. Bu gerekçeden yola çıkarılarak havza bazında toplulaştırma uygulamaları daha ucuz maliyete tamamlanmaktadır.
- Toplulaştırma oranının etkisi; toplulaştırma oranı yükseldikçe daha az sayıda parsel oluşacağından, daha az sayıda parsel köşe noktası araziye betontaş olarak applike edilecektir. Yine daha az sayıda parsel tapuya tescil edilecektir. Toplulaştırma oranı artıkça, hektara maliyet azalmaktadır.
- Kadastral parsel sayısının etkisi; Kadastral parseller çok küçük parçalar halinde ise, Daha fazla parsel köşe noktası sayısallaştırılacak, daha fazla tapu kaydı alınacak, alan kontrolleri çok parsel için yapılacaktır. Bunun sonucu olarak maliyeti artırıcı yönde etkileyecektir.
- Halihazır haritanın etkisi; arazi toplulaştırma projesi kuru tarım arazisinde uygulanıyorsa, blok planlaması açısından eşyükselti eğrilerine gereksinim duyulmayabilir ya da diğer kurumlar tarafından araziye yansıtan münhanili harita mevcutsa bu verilerden yararlanılabilir. Halihazır harita mnhanisiz olarak istenebilir. Eşyükselti eğrisi olmayan halihazır haritalar, projenin maliyetini düşürmektedir. Kadastro haritaları çoğunlukla iki boyutludur.

Arazi toplulaştırması ile birlikte yürütülen tarla içi geliştirme hizmetleri; toprakların ışlahını sağlamak için gerekli tedbirlerin alınması, randımanlı bir sulama sistemi kurulması drenaj sorunlu sahalarda tahliye kanallarının açılması, her yeni parselin standart yola kavuşturulmasını hedefleyen projelerdir. Bunların dışındaki proje dahilindeki hizmetler; dere ışlahları, taşlı arazi ışlahları, sekileme, arazi tesviyesi olarak sıralanabilir.

Mühendislik hizmetleri toplam proje içinde % 7- 11 arasında bir maliyete sahiptir. Bu oran toplam içinde düşük olmasına karşın, blokların oluşturulması ve parselasyon işlemleri, sahada yapılacak yol, sulama ve tahliye kanalı inşaatlarının maliyetlerini belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır.

Çizelge 5.14 AT mühendislik hizmetlerinin toplulaştırma oranı ve maliyeti (mühaniili)

Toplulaştırma Oranı	Proje alanı (Hektar) Maliyet \$									
	250(Ha.)	500(Ha.)	750(Ha.)	1.000(Ha.)	1.250(Ha.)	1.500(Ha.)	2.000(Ha.)	3.000(Ha.)	4.000(Ha.)	5.000(Ha.)
%10	203	199	198	197	197	197	197	196	196	196
%15	198	194	193	192	192	191	191	191	190	190
%20	192	188	187	186	186	186	185	185	185	185
%25	187	183	181	181	180	180	180	179	179	179
%30	181	177	176	175	175	175	174	174	174	174
%35	176	172	170	170	169	169	169	168	168	168
%40	170	166	165	164	164	163	163	163	163	163
%45	164	161	159	159	158	158	158	157	157	157
%50	159	155	154	153	153	152	152	152	152	151
%55	153	149	148	147	147	147	146	146	146	146
%60	148	144	143	142	141	141	141	141	140	140

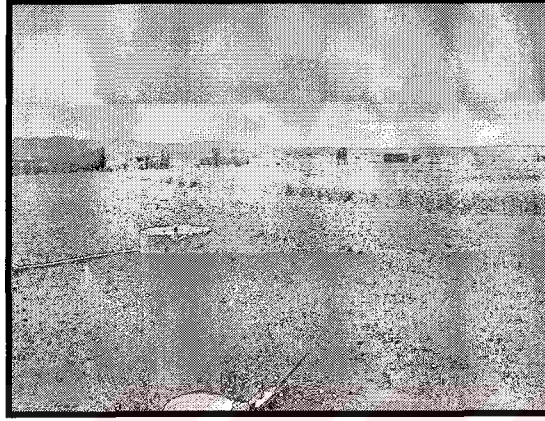
Çizelge 5.15 AT mühendislik hizmetlerinin toplulaştırma oranı ve maliyeti (mühnanisiz)

Toplulaştırma Oranı	Proje alanı (Hektar) Maliyet \$									
	250(Ha.)	500(Ha.)	750(Ha.)	1.000(Ha.)	1.250(Ha.)	1.500(Ha.)	2.000(Ha.)	3.000(Ha.)	4.000(Ha.)	5.000(Ha.)
%10	120	119	118	117	117	116	115	115	115	114
%15	108	104	102	102	101	101	101	100	100	100
%20	104	100	99	98	98	98	97	97	97	97
%25	101	97	96	95	95	94	94	94	94	93
%30	98	94	92	92	91	91	91	90	90	90
%35	94	90	89	88	88	88	87	87	87	87
%40	91	87	86	85	85	84	84	84	84	83
%45	88	84	82	82	81	81	81	80	80	80
%50	84	80	79	78	78	78	77	77	77	77
%55	81	77	76	75	75	74	74	74	74	73
%60	78	74	72	72	71	71	71	70	70	70

Çizelge 5.16 Arazi toplulaştırma mühendislik hizmetleri 2003 yılı kesif bedelleri

Sıra No	İl Adı	İlçe Adı	Köy Adı	Proje Alanı (Ha)	Mühendislik Kesfi (TL)	Hektara Maliyet (TL)	Eski Parsel sayısı	Yeni Parsel Sayısı	Kişi Sayısı	Ort.Parsel eski(Ha.)	Ort.Parsel yeni(Ha)	Toplulaştır Oranı%
				A	B	B/A	C	D	E	F=A/C	G=A/D	H=(C-D)/D
1	Konya	Seydişehir	Karaoören	3450	950.400.068.163	275.478.281	6.450	4.200	2.380	0,53	0,82	0,35
2	Konya	Ilgın	Kapaklı	437	117.824.136.286	269.620.449	504	350	275	0,87	1,25	0,31
3	Konya	Ilgın	Ağalar	1530	338.446.290.958	221.206.726	1.492	950	814	1,03	1,61	0,36
4	Konya	Ilgın	Boğazkent	930	192.970.860.589	207.495.549	943	500	301	0,99	1,86	0,47
5	Konya	Ereğli	Taşbudak	2200	392.769.723.923	178.531.693	1.649	800	374	1,33	2,75	0,51
6	Konya	Çumra	Sürgüç İl.ks	895	156.650.673.191	175.028.685	234	225	257	3,82	3,98	0,04
7	Konya	Çumra	İçericiçumra	820	167.982.241.997	204.856.393	362	300	355	2,27	2,73	0,17
8	Konya	Tuzlukçu	Köklüce-Tursunlu	455	97.401.875.723	214.070.057	288	220	193	1,58	2,07	0,24
9	Konya	Yunak	Merkez II ve IV.ks.	770	144.159.968.475	187.220.738	244	250	296	3,16	3,08	-0,02
Toplam				11.487	2.558.605.839.305	222.739.256	12166	7.795	5.245	0,94	1,47	0,36

Çizelge 5.16 incelendiğinde Konya ilindeki 9 adet projenin keşifleri hazırlanarak, arazi toplulaştırma projeleri uygulamaya hazır hale getirilmiştir. Toplam 11.487 hektar alanda toplulaştırma projesi uygulanacaktır. Ortalama parsel büyüklükleri 94 dekardan 147 dekara çıkarılması öngörülmektedir. Mühendislik hizmetleri yaklaşık maliyeti 2003 yılı birim fiyatları ile 2.5 trilyon dur. Birim hektara maliyet 222 milyon TL olarak hesaplanmıştır. Bu 9 projeyle birlikte 5.245 parsel sahibini olumlu yönde etkileyecektir.



Şekil 5.2 Ara nirengi pilye tesisi

Yer kontrol noktası olarak, ana ve ara nirengiler pilye olarak tesis edilmektedir. Ölçü ve hesaba işlemleri GPS' le yapılmaktadır. Metraj kriteri hektar başına binde 14 dür. Dizi nirengiler beton taş tesis edilir ve hektar başına yüzde 2, poligon noktaları beton taş olarak tesis edilir. Poligon noktaları da hektar başına 0,25 olarak uygulanır. Çizelge 3.17' de 1000 hektarlık bir sahanın 2004 yılı birim fiyatları ile maliyeti hesaplanmıştır.

Çizelge 5.17 Yer kontrol noktalarına ilişkin örnek maliyet

Poz No	YKN cinsi	1000 Hektar için	Adet	Birim Fiyatı TL	Toplam TL
		Metraj kriteri	A	B	C=A x B
7094/KH	Ana ara nirengi pilye tesisli	1000 x 0,014	14	1.779.753.239	24.916.545.346
7050/KH	Dizi nirengi	1000 x 0,02	20	308.936.575	6.178.731.500
7059/KH	Poligon (taş)	1000 x 0,25	250	112.086.164	25.358.937.750
			Toplam Tutar		56.454.214.596

Çizelge 5.17' de 1000 hektar için yer kontrol noktaları 56.5 milyar TL tutmaktadır. 2004 yılı birim fiyatları ile yer kontrol noktalarının hektara maliyeti 56 milyon TL' sına denk gelmektedir. Halihazır haritanın yapılması, çiftçilerle mülakatın yapılması, parselasyon planının hazırlanması, ada ve parsel köşelerine beton taş gömülmesi diğer önemli iş kalemleridir.

5.2.2 DSİ Kamulaştırma Ödenekleri

DSİ Genel Müdürlüğü 26 Bölge Müdürlüğü ile enerji, içmesuyu ve sulama hizmetleri götürmektedir. DSİ kamulaştırma Daire Başkanlığınca 2002 yılında harcanan ödenek büyük su işlerinde 105.5 trilyon, küçük su işlerinde 5.3 trilyon olarak çizelge 5.18 ve 5.19' da gösterilmiştir.

Ayrılan ödeneğin gerçekleşme oranı % 98 olarak hesaplanmıştır. 2002 fiyatlarıyla 26. Bölge (Artvin) 16.7 trilyon TL, 17.Bölge (Van) 10.5 trilyon TL, 14. Bölge (İstanbul) 9 trilyon TL ile ilk üç sırada yer almaktadır.

Büyük su işlerindeki kamulaştırmalar geniş alanları kapsayan baraj projeleridir. Bazı durumlarda köy ve ilçe merkezlerinin taşınmasını da gerektiren projelerdir. Bu projeler için gereken arazinin çok fazla olmasından dolayı toplulaştırmaya giren maliklerden kesinti miktarı içinden karşılanamaz. Arazi malikleri ile mülakat yapıp, hazine arazileri ile trampa yapılması, satın alınması gibi diğer yöntemler araştırılmalıdır.

Küçük su işlerindeki kamulaştırma işlemleriyle edinilen arazi; ana sulama kanalları, dere ıslahları, tahliye kanalları, seddelerin inşa edilmesi amacıyla kullanılmaktadır.



Şekil 5.3 DSİ ana sulama kanalı

¹Çizelge 5.18 DSİ büyük su işleri kamulaştırma harcamaları(milyon TL)

DSİ Bölge Müdürlükleri		2002 Yılı Ödeneği (Milyon)	2002 Yılı Harcaması (Milyon)	Gerçekleşme Oranı
1	Bölge	1.651.655	1.587.118	96
2	Bölge	1.022.000	1.018.004	100
3	Bölge	350.000	350.000	100
4	Bölge	3.994.000	3.871.207	97
5	Bölge	6.494.000	5.273.370	81
6	Bölge	850.000	811.719	95
7	Bölge	7.467.345	7.467.345	100
8	Bölge	5.850.000	5.628.512	96
9	Bölge	7.510.000	7.506.729	100
10	Bölge	5.723.000	5.721.546	100
11	Bölge	300.000	292.451	97
12	Bölge	6.736.000	6.731.048	100
13	Bölge	751.000	747.439	100
14	Bölge	9.000.000	9.000.000	100
15	Bölge	2.244.000	1.971.323	88
16	Bölge	1.007	1.007	100
17	Bölge	10.500.000	10.499.000	100
18	Bölge	225.632	222.845	99
19	Bölge	1.998.000	1.970.800	99
20	Bölge	3.000.000	2.990.700	100
21	Bölge	5.180.000	5.179.941	100
22	Bölge	5.535.000	5.322.000	96
23	Bölge	1.369.000	1.249.999	91
24	Bölge	1.200.000	920.630	77
25	Bölge	2.498.000	2.471.275	99
26	Bölge	16.785.000	16.753.771	100
	Toplam	108.234.639	105.559.779	98

Baraj inşaatlarında kamulaştırma bedelleri toplam maliyet içinde önemli bir mali yük getirmektedir. Yeni kamulaştırma yasası gereği kamulaştırılacak saha için yeterli ödeneğin ayrılması gerekmektedir.

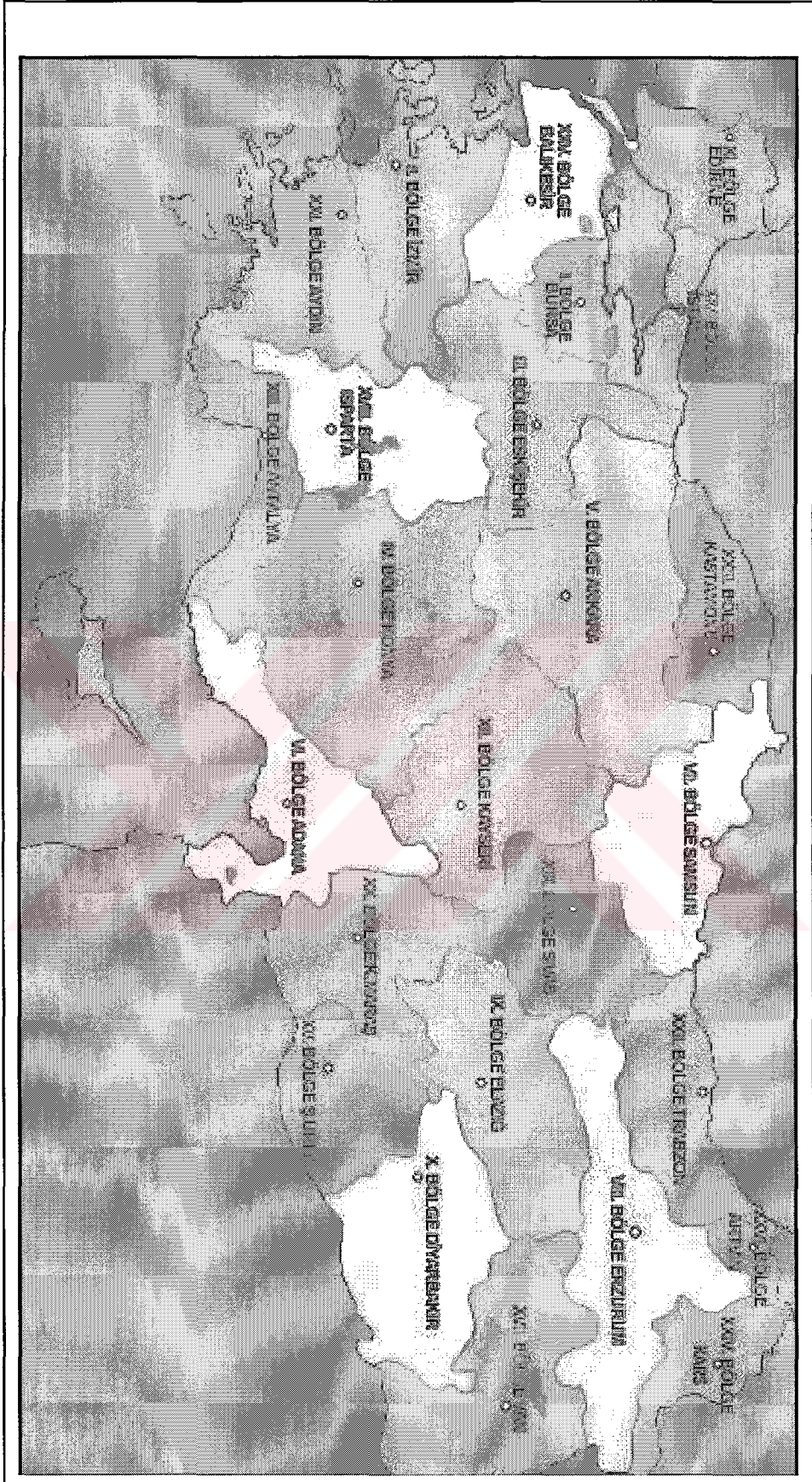
¹ www.dsi.gov.tr

Çizelge 5².19 DSİ küçük su işleri kamulaştırma harcamaları(milyon TL)

DSİ Müdürlükleri	Bölge	2002 Yılı Ödeneği (Milyon)	2002 Yılı Harcaması (Milyon)	Gerçekleşme Oranı
1	Bölge	1.465.315	1.465.315	100
2	Bölge	30.000	27.653	92
3	Bölge	40.000	38.000	95
4	Bölge	601.000	509.788	85
5	Bölge	80.000	79.543	99
6	Bölge	800.000	713.017	89
7	Bölge	498.785	498.687	100
8	Bölge	29.000	0	0
9	Bölge	225.000	195.010	87
10	Bölge	0	0	0
11	Bölge	157.500	150.650	96
12	Bölge	550.000	550.000	100
13	Bölge	0	0	0
14	Bölge	0	0	0
15	Bölge	0	0	0
16	Bölge	0	0	0
17	Bölge	130.000	126.200	97
18	Bölge	60.000	58.729	98
19	Bölge	110.000	86.800	79
20	Bölge	300.000	299.900	100
21	Bölge	8.558	8.558	100
22	Bölge	0	0	0
23	Bölge	180.000	89.475	50
24	Bölge	0	0	0
25	Bölge	264.000	204.684	78
26	Bölge	0	0	0
	Toplam	5.779.158	5.344.532	92

2002 yılı içerisinde, büyük su işleri ve küçük su işleri toplamı olarak Devlet bütçesinden 114 trilyon ödenek ayrılmıştır. 111 trilyonda harcaması gerçekleşmiştir.

² www.dsi.gov.tr



Şekil 5.4 DSİ Bölge Müdürlükleri haritası

Çizelge 5.20 GAP Bölgesi baraj ve sulama projeleri kamulaştırma bedelleri³

Proje Adı	Etkilenen Nüfus (kişi)	Kamulaştırmaya Tabi Arazi (Ha)	Kamulaştırma (Milyar TL)	Bedeli	1999 Fiyatlarıyla Bugüne Kadar Ödenen (Milyar TL)
Atatürk Barajı	55.300	43.400	104.000,0		104.000,0
Batman Barajı	10.854	1.740	20.000,0		16.042,0
Karakız Barajı	2.732	400	15.000,0		10.740,0
Diçle Barajı	2.875	760	5.910,0		5.491,0
Hacıhıdır Barajı	2.000	558	546,8		546,8
Şanlıurfa Sulaması	0	1.217	1.930,4		1.355,7
Harran Sulaması	0	583	1.061,6		569,5
Şanlıurfa İçmesuyu	0	75	734,4		90,2
Şanlıurfa Taşkın Koruma	0	154	127,9		81,2
Aşağı Fırat 2. Merhale Sul	0	0	54.400,0		154,9
Yaylak Baziki Sulaması	0	0	136,0		6,4
Karkamış Barajı	15.000	165	19.740,0		14.740,0
Çamgazi Barajı	0	6	3.100,0		1.072,6
Kayacık Barajı	2.000	1.005	13.825,0		1.132,4
Toplam	90.761	50.988	240.503,1		156.022,6

³ www.gap.gov.tr

Çizelge 5.20 incelendiğinde DSİ tarafından GAP bölgesinde 1999 yılı sonu itibarı ile toplam 50.988 hektar arazi kamulaştırılmıştır. Bu işlemde 90.761 kişi etkilenmiştir. Toplam kamulaştırma maliyeti 1999 fiyatları ile 240 trilyon TL sıdır. Bugüne kadar ödenen kamulaştırma bedeli toplamı 156 trilyon TL sıdır.

Atatürk barajı kamulaştırmasından 55.300 kişi etkilenmiş ve toplam ödenen kamulaştırma bedeli 104 trilyon TL sıdır. 43.400 hektar alan kamulaştırılmıştır.

5.2.3 Ayrılan Ödeneklerin Karşılaştırılması

Yurdumuzda 1997-2000 yılları arasında bütçeden yatırıma ayrılan paylar;

Çizelge 5.21 Yatırıma ayrılan ödenekler

Ödeneklerin yıllara göre irdelenmesi	Yatırıma Ayrılan Ödenek Tutarı	Tarıma Ayrılan Yatırım Ödeneği Tutarı	Toplam Yatırım İçindeki Payı (%)
1997	1,0 Katrilyon TL	115,7 Trilyon TL	11,48
1998	2,1 Katrilyon TL	154,6 Trilyon TL	7,24
1999	3,6 Katrilyon TL	242,3 Trilyon TL	6,81
2000	5,9 Katrilyon TL	397,0 Trilyon TL	6,72

Çizelge 5.21 incelendiğinde Hazine' den yatırıma ayrılan pay ve bu pay içerisindeki tarımsal altyapı yatırımları için yatırıma ayrılan paylar yıllar içerisinde düşüş göstermektedir. 1997 yılında tarıma ayrılan yatırım ödeneği toplam içinde %11.48' den 2000 yılında %6.72' ye düşmüştür. Aynı zamanda tarımsal yatırımlar için ayrılan ödeneğin sadece %10-12 'si Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü yatırımcı iki daire başkanlığı olan Havza Islahı ve Göletler Dairesi ile Sulama Daire başkanlığının toplam ödeneğidir. Arazi toplulaştırma projeleri Sulama Daire başkanlığının içinde yer almaktadır.

Çizelge 5.22 Tarıma ayrılan yatırım ödenekleri

Ayrılan Ödeneklerin Yıllara göre irdelenmesi	Tarıma Ayrılan Yatırım Ödeneği Tutarı	Tarıma Ayrılan Yatırım Ödeneğinin DSİ Genel Müdürlüğüne Ayrılan Ödenek	Tarıma Ayrılan Yatırım Ödeneğinin KHGM' ye Ayrılan Ödenek
Yıllar	(Milyon TL)	(Milyon TL)	(Milyon TL)
1997	115.777.200	78.103.750	11.591.350
1998	154.560.000	100.650.000	18.700.000
1999	242.340.000	154.425.000	27.900.000
2000	397.000.000	255.650.000	46.000.000

Tarıma ayrılan ödeneğin içinde KHGM' ye ayrılan ödeneğin yaklaşık %30'u arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme projelerine aktarılmaktadır. 2000 yılı için 14 trilyon TL. sıdır. Tarıma ayrılan ödeneğin içinde DSİ Genel Müdürlüğüne ayrılan ödeneğin yaklaşık %27' si kamulaştırma maliyetler,ne ayrılmaktadır. 2000 yılı için 69 trilyon TL sıdır.

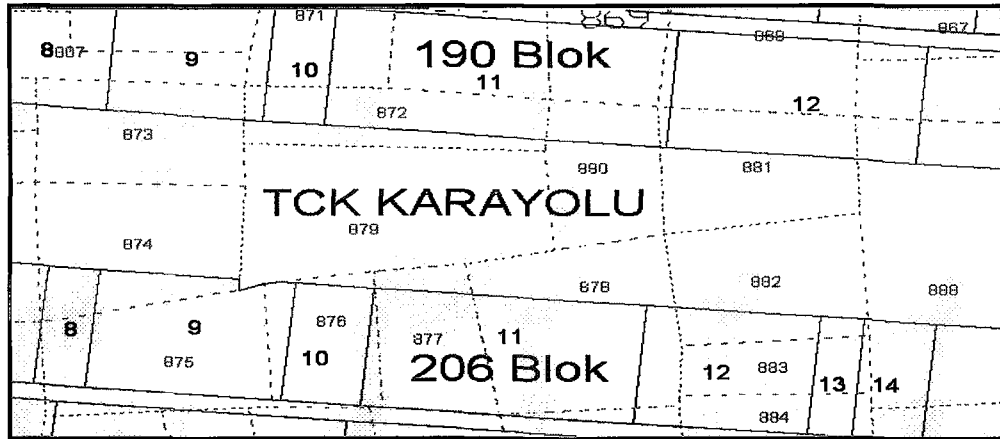


Şekil 5.5 Arazi toplulaştırma etüt aşaması ovoidan görünüm

5.3 Kamulaştırma ve Arazi Toplulaştırmanın İyelik Karşılaştırılması

Kamulaştırma kamu yararı kararıyla iyelerinin onayı olmaksızın alınmasıdır. Çoğu kez olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Kamulaştırmada var olan tapu kayıtlarına göre değerlendirilir. Toplulaştırma kapsamında ele alındığında kadastronun güncelleştirilmesi, ve kimi iyelik ve geçit hakkı sorunlarının çözümü olanaklı olmaktadır Bunun dışındaki diğer haklar ve özel durumlar proje dahilinde değerlendirilir

Kamulaştırma güzergahları içinde kalan kadastro parsellerinin malikleri mağdur olmaktadır. Bunun yanında oluşturulan yeni fiziki planlama ile çevredeki arazilerde spekülative değer artışları oluşmaktadır.



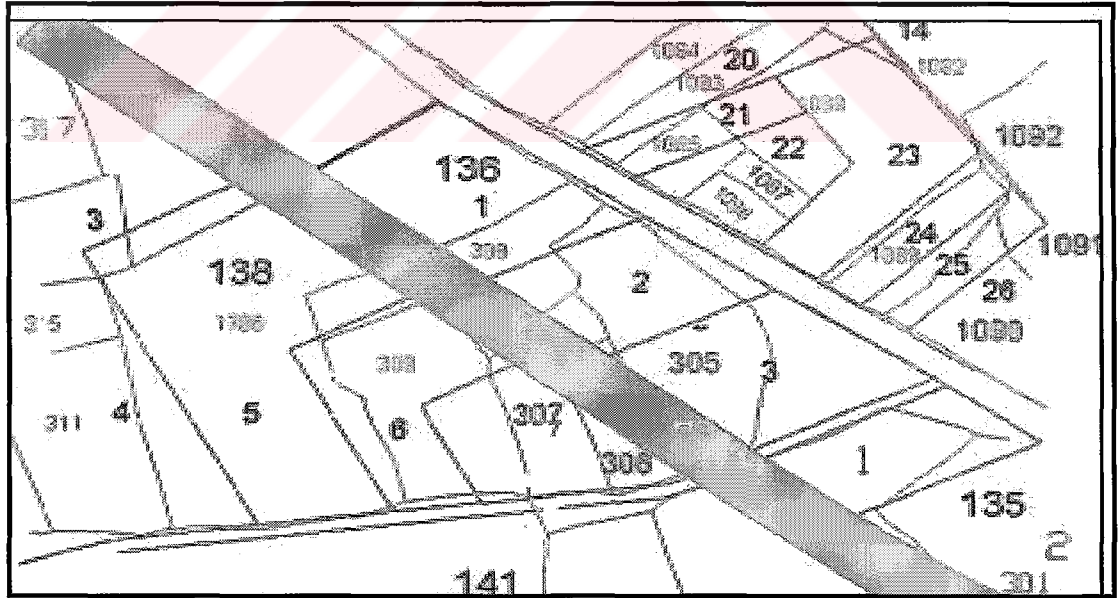
Şekil 5.6 Kütahya Merkez Köprüören TCK karayolu güzergahı

Kütahya Merkez Köprüören arazi toplulaştırma projesi içinden TCK' nın 50 metre platform genişliğindeki Tavşanlı Kütahya yeni asfalt yol yapılmıştır. 276 dekar alan kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma projesinden 175 parsel etkilenmiştir. 175 parselden 82 tanesi önerilen kamulaştırma bedelini yeterli bulmamıştır. Bu parseller tapu kayıtlarında davalı görünmektedir.

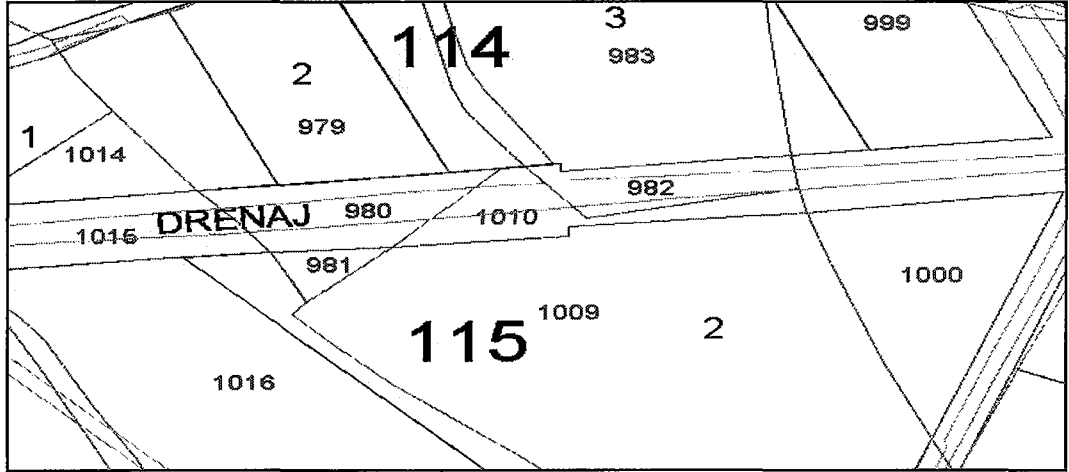
Bunun aksine yeni açılan yola cepheli konuma gelen kamulaştırmanın dışında kalan komşu parsellerin piyasa değerinde haksız değer artışı olmuştur.

Buna benzer şekilde göl aynasında kalan kamulaştırılan parseller kuru tarım arazisi üzerinden kamulaştırılmasına karşın, baraj tamamlandıktan sonra sulamaya açılan sahalardaki arazi değerleri 1,5-2 kat artmaktadır. İyelik açısından sosyal adaletsizlik oluşturmaktadır.

Şekil 5.7 incelendiğinde İzmir Kınık Yayakent toplulaştırma projesi içinden geçen TCK İzmir Kınık Devlet yolu için arazi kamulaştırılmamıştır. 129 dekar arazi edinimi toplulaştırmadan sağlanmıştır. Kamulaştırma yapılsaydı, 32 adet parsel etkilenecekti. Yapılan yol tüm belde halkına hizmet sağlamasından dolayı, sadece bu parsellerden değil proje sahasındaki toplam 415 parselden eşit oranda sağlanmıştır. Tüm arazi malikleri tarıma elverişli araziye sahip olmuştur. Bürokratik işlemler azaltılmış ve mahkemeye giden olmamıştır.



Şekil 5.7 İzmir Kınık Yayakent TCK karayolu güzergahı



Şekil 5.8 Ankara Polatlı Beşköprü DSİ drenaj kamulaştırması

Ankara Polatlı Beşköprü toplulaştırma projesinden daha önce DSİ tarafından drenaj kanalları açılmış olmasından dolayı kadastro parsellerinin %37'si, 3 dekardan daha küçük arazi parçaları halinde kullanılmaktaydılar. Arazi maliklerinin çoğunluğu kanalların hem sağında hem solunda arazileri kalmıştır. Kamulaştırmadan önce 979, 980, 981 nolu parseller tek parçaydı. Şimdi 979 parselde tarım yapılabilmektedir. 981 parsel 109 m² dir.

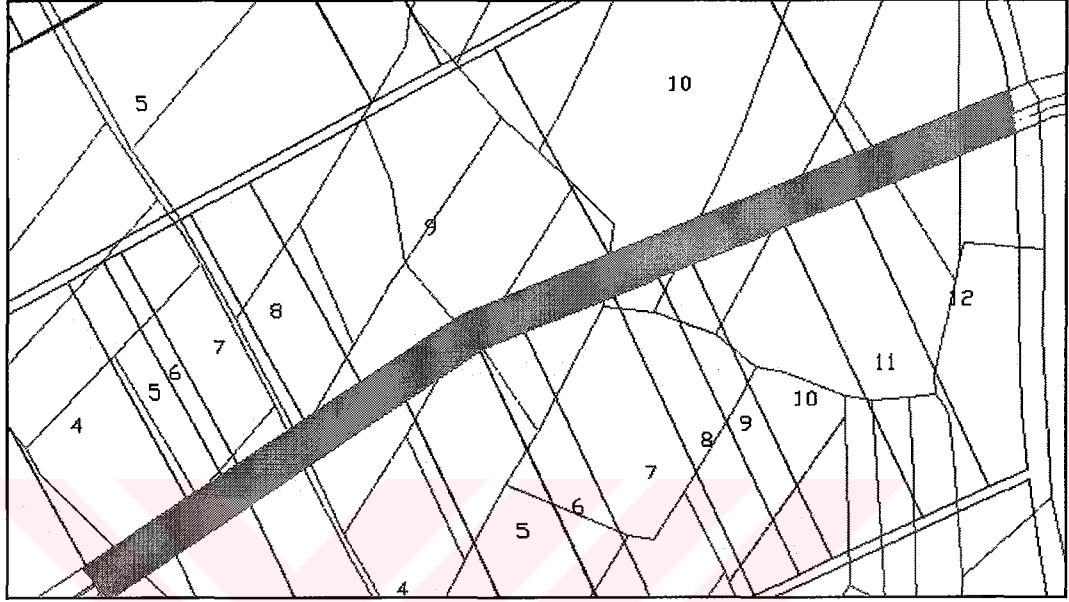
Proje sahası içinden geçirilen irtifak haklarını üç kısımda ele almak gerekmektedir.

I- Arazi toplulaştırma projesinden önce kadastro parselleri üzerinde kurulmuş olan irtifak haklarında, dağınık birçok kadastro parseli toplulaştırılacağından, irtifak hakları yeni parsellere aktarılacaktır. Burada sorun önceden kurulan irtifak haklarının bedeli eski kadastro parsel sahiplerine ödenmiştir. Yeni parseller farklı yüzölçümü değerleri ve farklı şahıslara ait olacaktır. Çözüm olarak yeni parsel düzeninde irtifak şeridine denk gelen parsellerin ferağ vermesidir.

II- Arazi toplulaştırma projesi ile eşzamanlı kurulacak olan irtifak haklarında, irtifak hakkını geçirmek isteyen kurumdan alınacak güzergah koordinatları, teknik koşulların da uyması durumunda arazi toplulaştırma blok düzeninde yapılacak değişikliklerle kesintiden karşılanabilir. Teknik açıdan bloklarda değişiklik yapılması uygun olmaması durumunda toplulaştırma projesinin Tapu Sicil Müdürlüğünde tescili beklenmelidir. Parselasyon sonucu oluşan yeni parsel malikleri ile irtifak hakkı tesis edilmelidir.

III- Arazi toplulaştırma projesinden sonra kadastro parselleri üzerinde kurulmuş olan irtifak haklarında, herhangi bir problem yoktur. Yeni malikler üzerinden irtifak hakkı tesis edilir.

Elektrik hatları havai irtifak hakları veya yeraltındaki boru hatları çiftçiler tarafından tarım yapmaya engel teşkil etmediği için toplulaştırmada uygulamalarında herhangi bir hukuki sorun yaşanmamıştır.



Şekil 5.9 Amasya Merzifon Karşıyaka BOTAS boru güzergahı

Şekil 5.9 incelendiğinde, Amasya Merzifon Karşıyaka köyü, Kütahya Merkez Köprüören, Aksaray Eski Eşmekaya beldesi toplulaştırma projelerinde BOTAS' a ait boru hattının güzergahına uygun olarak blok planlaması yeniden düzenlenmiş ve boru güzergahları tarla içi yol veya sığır yolu olarak planlanmıştır. Toplulaştırma ve kamulaştırma projelerinin eşzamanlı olması doğabilecek hukuki sorunlara kalıcı çözüm olmuştur.

Arazi toplulaştırma projeleri kadastro yenilemesidir. Yüzölçümü hataları kadastro yasasının 41. maddesine göre giderilir. Grafik paftalar veya mevzi koordinat sisteminde oluşturulmuş kadastro haritaları sayısal ortama aktarılır. Yer kontrol noktaları sıklaştırılır. Toplulaştırma planından sonra arazide aplikasyon yapmak daha kolay ve güvenilir şekilde gerçekleştirilecektir.

Yolu ve suyu olmayan kadastro parselleri mahkemeye giderek geçit hakkı kurulmasını istemektedirler. Kırsal alanda ortaya çıkan tartışmaların ana sebebi, arazilerin su ve yola bağlantılarının olmamasından kaynaklanmaktadır. Toplulaştırma projeleriyle tüm parseller yola ve suya cepheli şekilde planlanmaktadır. Aynı zamanda bir parselin ifrazının yapılabilmesi için en az 5000 m² yüzölçümü ve 25 metre yola cepheli olması gerekmektedir.

Toplulaştırma planı hazırlanırken, arazi kullanımlarına da dikkat edilmektedir. Zilyetlik yoluyla edinilmiş olan parseller, komşu olmak isteyen parseller, kiracılık, akraba işletmesi, ‘Ölünceye kadar bakma’ akdi gibi özel durumlara ilişkin taleplerde mümkün olduğunca gerçekleştirilmeye çalışılmalıdır.

Arazi toplulaştırma projelerinde parseller iki şahıs arasında davalı ise; ve bu dava konusu yüzölçümüne ilişkin olmayıp ikili ihtilaf konusu ise, iki tarafında talebi doğrultusunda, bu şahıslara ait davalı parsellerin oldukları mevki de bırakılmasında bir sakınca yoktur.

Arazi toplulaştırma projelerinde kadastro parsellerindeki hisselerin sahiplerine verilmesi işlemleri de gerçekleştirilmektedir. Bu işlemlerle aynı zamanda kadınların mirastan doğan haklarının da elde edebilmesi toplulaştırma projeleriyle mümkündür.

Tek parsel araziye sahip olanları yeni durumda mümkün olduğunca bulunduğu bloktan değerlendirilmelidir.. Benzer durum davalı parseller içinde geçerlidir.

Toplulaştırma projeleriyle, maliklerin genelde ihmal ettiği tapularının verasete iştirak hallerinin çözülmesi olanaklı olmaktadır. Tapu sicil defterinde bir işletmenin bazı parsellerinde ipotek olsa dahi, diğer tüm parselleriyle birlikte toplulaştırmasında herhangi bir sakınca yoktur. Yeni oluşturulan parselde eski durumda kaç m üzerinde ipotek var ise o kadar miktar yeni tapu kaydına aktarılır. Örneğin çiftçinin toplam yüzölçümü 12.5 da. olan 3 adet parseli ipotekli ise, bunun yanında toplam alanı 25 da. olan 6 adet parseli üzerinde ipotek yok ise, toplulaştırma sonrası 9 parsel için 27.5 da olarak tek bir bloktan ve parselden yer verilebilir. Tapu Sicil defterine (12.5 da.) kısmında ipotekli olduğu belirtilir.

Toplulaştırmayla birlikte arazide fiziki değişim olmasından dolayı, proje sahasındaki tüm kadastro parsellerinin cinsleri de değişebilmektedir. Bazı çiftçiler ekonomik değerini yitirmesinden dolayı kavaklık, dutluk, bağ, dam gibi sabit tesislerinden vazgeçmektedirler. Çiftçiler toplulaştırma sonrası arazilerinin ne şekilde kullanacaklarına kendileri karar verecektir.

Örnek olarak A çiftçisinin 2 da. yüzölçümlü 837 nolu kadastro parseli vasfı bağ, 3.5 da yüzölçümlü 913 nolu parseli kuyulu tarla ve 15 da. yüzölçümlü 1025 parseli dam ve tarla iken, yeni durumda 21 da. yüzölçümüne sahip 110/1 parselin vasfı dam ve tarla olarak düzenlenmiş olacaktır.

Toplulaştırma sadece fiziki planlama değildir. Aynı zamanda parsellere ait tüm aynı hakları dikkate alarak iyeliği köklü şekilde değiştiren arazi düzenlemesi şeklindedir.

5.4 Kamulaştırma ve Toplulaştırma Projelerinin Süre Bakımından Karşılaştırılması

Arazide fiziki değişime yol açacak hazırlanan tüm projeler belirli bir emeğe, maliyete ve zamana mal olmaktadır.

Aynı proje sahasında farklı kurumların yatırımları, projeleri uygulanacaksa, ortak hareket edilmesi uygun olacaktır.

Kadastro haritalarının sayısallaştırılması; Kamulaştırma işlemlerinde güzergahın kadastro haritaları sayısallaştırılarak bilgisayarda CAD ortamında oluşturulur. Arazi toplulaştırma projelerinin de öncelikle kadastro sunun tamamlanmış olması gerekmektedir. Aradaki fark toplulaştırma şeritveri değil havza bazında tüm parsellerin sayısallaştırmasını hazırlar.

Yer kontrol noktalarının tesis edilmesi; Hem kamulaştırma planlarında ve hemde arazi toplulaştırma planlarında arazideki mevcut kadastroda tescilli nirengilere bağlı yeni nirengi ve poligonlar tesis edilir.

Halihazır haritanın oluşturulması; Tesis edilen yer kontrol noktalarından arazide bulunan dam, kuyu, çeşme, çit, dere, kadim yol vb. tüm donelerin ölçümü yapılır ayrı tabakalar halinde CAD programına eklenir. Aynı zamanda eşyüksekti eğrileri geçirilir. Bu sayede dolgu kazı miktarları belirlenir. Kamulaştırma güzergahlarında güzergahın sağ ve solda 75-100 metre genişliğinde şeritvari alımı yapılır. Toplulaştırma projelerinde sahanın tamamını ölçülmektedir.

Tapu kayıtlarının çıkarılması; Tapu Sicil Müdürlüğünden kamulaştırmaya giren parsellerin “parsel numaraları, kime ait olduğu, yüzölçümü, cinsi, parsel üzerinde varsa bulunan haklar, ipotekler, davalı olup olmadığı gibi tüm bilgiler toplanır. Arazi toplulaştırma projelerinde dağıtım a girecek tüm parsellerin kamulaştırma işlemindeki olduğu gibi tapu kayıt bilgileri bilgisayar ortamına aktarılır.

Tapuya şerh verme; Arazi toplulaştırma projelerinde “Bu parselde arazi toplulaştırma projesi uygulanacaktır” şerhi konulmaktadır. Bunun amacı parseli almak isteyen 3. şahısları parselin yerinin değişebileceği, kesintiden ve derecelendirmeden dolayı yüzölçümünde farklılıklar olabileceğini bildirmek içindir. Toplulaştırma projeleri uygulama sırasında alım satımı engelleyici madde bulunmamaktadır. Kamulaştırma şerhi kamulaştırma kararı alındıktan sonra, diğer resmi kurumlar ve malikleri bilgilendirmek amacıyla konulmaktadır.

Arazide betonla sınıırın belirlenmesi; Kamulaştırma planı kesinleştikten sonra kamulaştırma sınırı yer kontrol noktalarından yararlanılarak aplikasyonu betonla olarak

araziye tesis edilir. Toplulaştırma projelerinde dağıtım tamamlandıktan sonra blok ve parsel köşelerine sınırı belirlemek için beton taş tesis edilir.

Toplulaştırma sahasında kamulaştırma işlemi de gerçekleşiyorsa, aynı sahada farklı kurumlar tarafından birbiriyle örtüşen arazi ve büro çalışmaları yapılacaktır. Bu hem zaman hem de maddi açıdan kayıplara neden olmaktadır. TCK, BOTAŞ, DSİ gibi kurumlar önce etüt plan proje işlerini sonra da inşaat uygulamalarını ihale etmektedirler. Toplulaştırma projeleri planlama ve inşaat uygulamaları bütün halde ihale edilmektedir. Arazi toplulaştırma projeleri ortalama 3-4 yıl sürmektedir. Parselasyon işlemleri 4-6 ay içinde tamamlanmaktadır. Diğer kurumların kamulaştırma güzergah koordinatları toplulaştırmayı yapan kuruma verilmesi durumunda arazi gereksinimi parselasyon sırasında sağlanacaktır. İkinci kez, yer kontrol noktalarını tesis edilmesine, kamulaştırma sınırının beton taşla belirlenmesine, halihazır haritasının yapılmasına gereksinim duyulmayacaktır.

5.5 Değerlendirme

1953 yılında 3 tane baraj mevcutken, günümüzde 203 tane baraj faal durumdadır. DSİ tarafından 1953'den günümüze kadar toplam 650.000 hektar kamulaştırılmıştır. Bu da ülke topraklarının %1'ne denk gelmektedir. Kamulaştırmalar sonucu 350.000 insan yaşadıkları yerden göç ettirilmiştir. (Bayram M.)

Kamulaştırma bedelleri maliklerin büyük çoğunluğu tarafından yetersiz bulmakta ve aynı zamanda ödeme zamanlarının uygun olmadığı görüşündedirler. Bunların sonucu olarak bedel artırım davaları açmaktadırlar. Arazi sahipleri kendilerine ödenen kamulaştırma bedellerini günlük harcamalarda tüketmeleri, yatırım yapmamaları sonucu mağdur duruma düşmektedirler.

Kurumlar ihtiyaç duydukları arazinin edinimi konusunda, kamulaştırmanın taşınmaz sahipleri üzerinde yarattığı olumsuz etkileri önlemek için en son başvurulacak çözüm olması gereken kamulaştırma yerine trampa, arazisini satmak isteyenlerden arazi stoku oluşturmaya veya arazi toplulaştırma gibi yöntemlere yönelmelidir. Her sahada arazi toplulaştırma uygulanamamaktadır. Sadece tekniğe uygun olan kısımlarda uygulanabilmektedir

Kamusal alt-yapı yatırımları da dahil olmak üzere, sosyal alanı etkileyebilecek olan her tür büyük çaplı konsorsiyum, yatırım ve işletmelerin planlama ve kurulma aşamalarında; ÇED Raporlarının yanı sıra Sosyal Etki Değerlendirme (SED) raporları da dikkate alınmalıdır.

SED Raporları, bu değişimlerden etkilenme olasılığı bulunan tüm grup ve tarafların,

zararlarını en aza indirilmesini ve projelerin 'insan' ve 'sosyal yaşam alanları' ile birlikte değerlendirilmesini hedefleyen bir yeni girişimdir. SED Raporları; özellikle uluslararası finans gerektiren büyük çapta yatırımlarda; uluslararası kuruluşların (BM gibi) sözleşme kuralları gereğince, finans kaynağı olan kuruluşların da yükümlülüğü olduğundan; bu kuruluşlardan ülkeye ve yatırıma dair tüm finans akışını ve finansa ilişkin karar süreçlerini de etkilemekte ve hatta belirlemektedir.

Sonuçları ve etkileri son derece geniş kapsamlı olan yatırımların dikkatle inşası ve korunması esastır. Ancak sınırları ve süreçlerinin derinliği açısından en önemli etki alanı 'insan' olan projelerin yapılabirliği açısından; sadece maliyet alanı olarak değil, 'yaşayan bir varlık olarak insan' ın da dikkate alınması gereklidir. (Özgen,N. 2003)

Arazi toplulaştırma kadaastro yenilemesi anlamına gelmektedir. Grafik, mevzi, gibi haritalar sayısal ortamda oluşturulmaktadır. Zemindeki mevcut nirengiler ihya edilmekte ve yeni nirengi poligonlar tesis edilmektedir. Bu sayede arazi tespiti için yapılacak aplikasyonlar kolaylaşmaktadır. Yüzölçümü hatası olan parseller kadaastro kanunun 41. maddesiyle düzeltilmektedir.

Arazi toplulaştırmada çiftçilerin projeye doğrudan katılımı önemlidir. Çiftçilerin istemediği projelerin başarılı olması imkansızdır. Öncelikle proje sahasındaki arazi maliklerinin 2/3'ünün muvafakat vermesi gerekmektedir. Derecelendirme komisyonu oluşumu köydeki arazi sahiplerinin oyları ile seçilmektedir. Hazırlanan toprak derecelendirme haritasına 15 gün itiraz hakları bulunmaktadır. Toplulaştırma planları çiftçilerle yapılan mülakatlarla sonucu oluşmaktadır. Çiftçilerden arazilerinin yeni durumuna ilişkin 3 seçenekli talepleri alınır. Yeni oluşturulan harita köyde askıya çıkarılır. Arazi malikleri 15 gün itiraz hakkına sahiptirler.

6. UYGULANMIŞ ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bu bölümde KHGM tarafından uygulaması devam eden 10 adet Arazi Toplulaştırma ve Tarla içi Geliştirme Hizmetlerine ilişkin yapılan araştırmalar bulunmaktadır. 10 proje toplam alanı 190.953 dekadır.

Projelerden 5 tanesi kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması olarak değerlendirildi. Proje sahasındaki DSİ, TCK, BOTAŞ gibi kurumların arazi gereksinimleri kamulaştırma yapılmadan karşılanmıştır. Diğer 5 projede ise öncelik sulama ve tarla içi hizmetlerine yöneliktir. Diğer kurumların arazi gereksinimleri için kamulaştırma işlemi toplulaştırma projesinden önce tamamlanmıştır.

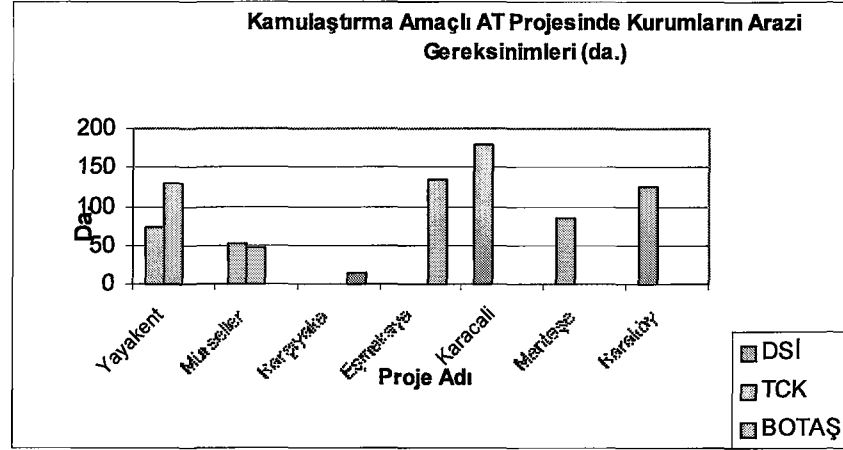
6.1 Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırması

DSİ için 510 dekar, TCK için 177 dekar, BOTAŞ için 147 dekar arazi toplulaştırma projesi kapsamında edinilmiştir. Sadece Burdur Karamanlı Mürseller köyünde DSİ tarafından 55 da. kamulaştırılmış fakat 51 da. toplulaştırmadan kazanılmıştır.

Çizelge 6.1 Projelerde kurumlara sağlanan arazi miktarı (da.)

	DSİ (da.)		TCK (da.)		BOTAŞ (da.)		KHGM (da.)	
Köy Adları	AT	^a Kamulaştırım	AT	^a Kamulaştırım	AT	^a Kamulaştırım	AT	^a Kamulaştırım
Yayakent	72	0	129	0	0	0	169	0
Mürseller	51	55	48	0	0	0	135	0
Karşıyaka	0	0	0	0	13,5	0	142,5	0
Eşmekaya	0	0	0	0	133	0	4703	0
Karacali	178	0	0	0	0	0	247	0
Menteşe	84	0	0	0	0	0	162	0
Karaköy	125	0	0	0	0	0	226	0
Toplam	510	55	177	0	147	0	5784	0

Karacalı, Menteşe, Karaköy köyleri Bursa Yenişehir ovasında grup köy olarak ihale edilmiştir. Maliyet değerleri ortak olarak hesaplanmıştır.



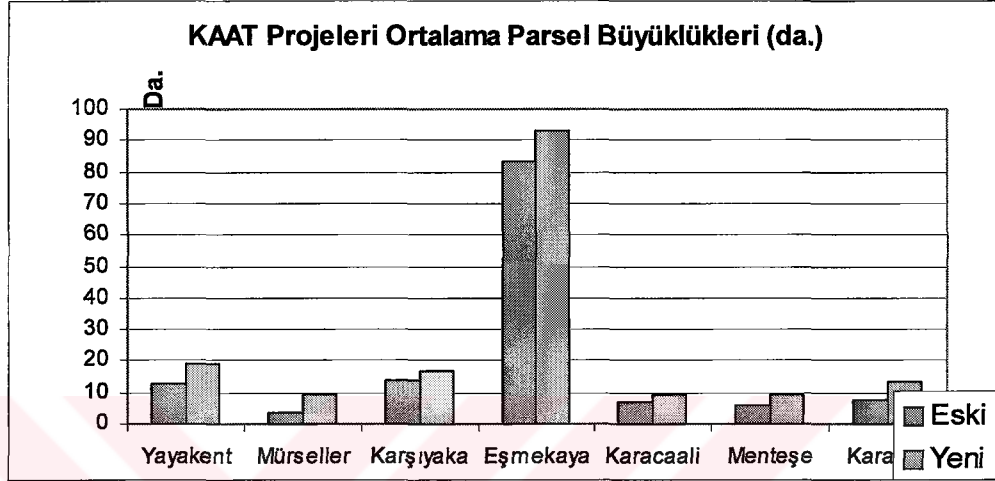
Şekil 6.1 KAAT projelerinde kurumların arazi gereksinimleri

Yayakent beldesinde ve Mürseller köylerindeki toplulaştırma projesinde TCK, DSI, KHGM' nin arazi gereksinimleri ortak katılımdan karşılanmıştır. Eşmekaya beldesi ve Karşıyaka köyündeki BOTAŞ' a ait boru irtifak hakkı kamulaştırmadan projeden sağlanmıştır. Bursa Yenişehir' deki üç köydeki DSI' nin açmış olduğu kanallar toplulaştırmadan karşılanmıştır.

Çizelge 6.2 KAAT projelerindeki mülkiyete ilişkin özet bilgiler

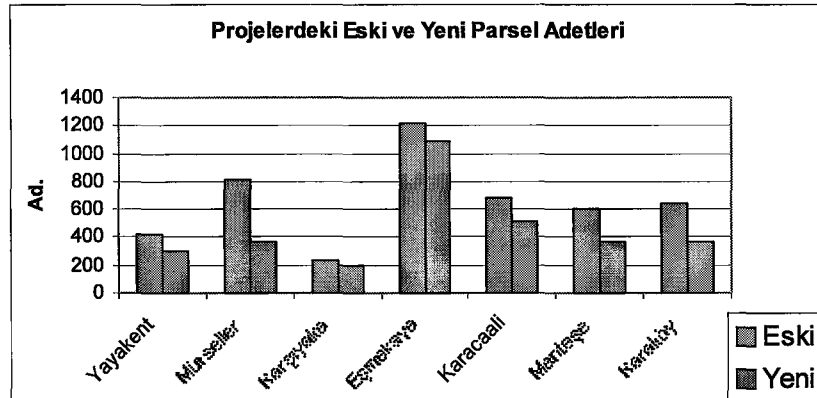
Proje Adı	Proje Sahası	Eski Parsel	Yeni Parsel	Toplulaş Oranı	Ort.Parsel Büyüklüğü da.(Eski)	Ort.Parsel Büyüklüğü da.(yeni)
Yayakent	4.916	415	295	29	12.8	18.8
Mürsellers	3.260	816	368	55	3.5	9.5
Karşıyaka	3.290	241	193	20	13.6	17.0
Eşmekaya	106.150	1214	1087	13	83.3	93.05
Karacalı	6.074	685	508	26	6.7	9.0
Menteşe	4.099	607	367	40	5.7	9.5
Karaköy	6.388	645	371	43	7.6	13.2
Toplam	134.177	4.623	3.189	31	19,0	24,36

Ortalama parsel büyüklüklerine bakıldığında Mürseller projesinde 3,5 dekar toplulaştırmayla birlikte 9,5 dekara yükselmiştir. Aksaray Eşmekaya projesi %13, Amasya Merzifon Karşıyaka projesi %20, İzmir Kınık Yayakent projesi %29 ile en düşük toplulaştırma oranına sahip projelerdir.



Şekil 6.2 KAAT projelerinde eski ve yeni mülkiyet durumu

Toplulaştırma oranlarına bakıldığında en yüksek oran Mürseller, en düşük oran Eşmekaya projesidir. Projede çiftçilerin kadastro parsellerin 1 adet olması durumunda bu oranın düşük çıkması doğaldır. Kadastro parselinin asfalt yol cepheli olması, imar planı olan bölgeye yakın olması, bahçe, bağ gibi arazi kullanım şekillerinin yoğun olduğu arazi sahipleri tüm parsellerini birleştirmek istemeyecektir.



Şekil 6.3 KAAT projeleri ortalama parsel büyüklükleri

Toplulaştırmadan sonra ortalama parsel büyüklükleri %31 artış göstermiştir. En yüksek oran Mürseller köyünde gerçekleşmiştir. 816 adet kadastro parseli 368 parselde toplulaştırılmıştır. Bursa Yenişehir' e bağlı Karaköy' de 645 parsel mülakat sonrası 371 parselde toplulaştırılmıştır. Yayakent projesine de 12,8 dekardan 18,8 dekara yükselmiştir. 415 adet kadastro parseli 295 parselde toplulaştırılmıştır.

Aksaray Eşmekaya beldesindeki 1214 parsel 1087 parselde toplulaştırılmıştır. Bu beldedeki projede çiftçilerin % 80'i toplulaştırmadan sonra tek parselde sahip olmuştur. şekil 6.3 incelendiğinde sadece Eşmekaya projesinin eski ve yeni durumda Türkiye ortalama işletme büyüklüğü olan 60 dekardan yüksek olduğu gözlenmektedir

Çizelge 6.3 KAAT projelerindeki kesinti miktarları

Proje Adı	Proje Sahası (da.)	Kesinti Oranı	Kesilen alan (da.)
İzmir Kınık Yayakent	4916	0,0506	249
Burdur Karamanlı Mürseller	3260	0,0750	234
Amasya Merzifon Karşıyaka	3290	0,0457	156
Aksaray Eski Eşmekaya	106150	0,0450	4834
Bursa Yenişehir Karacalı	6074	0,0700	425
Bursa Yenişehir Menteşe	4099	0,0600	351
Bursa Yenişehir Karaköy	6388	0,0550	246
Toplam	134.177	0,0573	6.495

Çizelge 6.3 incelendiğinde en düşük kesinti oranı 0,0457 ile Eşmekaya beldesinde çıkmıştır. Eşmekaya projesinde tahliye sorunu bulunmamakta ve sulama yapılmamaktadır. En yüksek kesinti oranı Mürseller projesidir. Bu projede sulama kanalı, stabilize yol ve tahliye kanalları mevcuttur. 8 köydeki ortalama kesinti miktarı % 5 olarak hesaplanmıştır. Toplam projenin alanı 134.177 dekar olup, kesinti miktarı 6.495 dekar olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 6.4 KAAT projelerinin sağladığı tasarruf

Proje Adı	Proje Sahası	Kesilen alan	Arazi rayiçi TL . Dekar	Kamulaştırma yapılsaydı Yaklaşık Maliyeti	AT Projesi Tenzilatlı Maliyet	Bulgular Arazi Edinimi Karşılanan
	Hektar	Hektar	Milyar TL/ hektar	Milyar TL	Milyar TL	Kamulaştırma +Toplulaştırma Maliyeti
	A	B	C	D=B x C	E	
Yayakent	491,6	24,9	23.870	594	382,5	DSİ, TCK, KHGM 976,5
Mürseller	326,0	23,4	30.000	702	624,8	DSİ, TCK, KHGM 1326,8
Karşıyaka	329,0	15,6	25.000	389	1175,6	BOTAŞ, KHG 1564,6
Eşmekaya	10615,0	483,4	17.500	8459,5	7907,8	BOTAŞ, KHGM 16.367,3
Yenişehir	1656,1	102,3	30.000	3069	2188,5	DSİ, KHGM 5257,5
Toplam	13417,7	649,5		13.213	12.279,2	25.492,2

Çizelge 6.4 incelendiğinde toplulaştırma sahalarında arazi edinimi kamulaştırmamız sağlanmıştır. Kamulaştırma için 13.2 trilyon TL bedel ödenmemiştir. Arazi toplulaştırma projelerin 2004 fiyatları ile tenzilatlı maliyeti 12,3 trilyon TL tutmaktadır. Kamulaştırma ödeneği ile arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri karşılanacaktı. Toplamda 25,5 trilyon ödenek ayrılması gerekirken, 12,3 trilyonla uygulama gerçekleşmiştir. Toplulaştırma maliyetinin içinde tarla içi yollar, drenaj kanalları, sulama kanalları, arazi tesviyesi, toplulaştırma haritasının oluşturulması, diğer mühendislik hizmetlerini de kapsamaktadır.

Maliyeti en yüksek olan proje Amasya Merzifon Karşıyaka projesidir. Yaklaşık 2.5 km uzaklıktaki göletten sulama trapez kanallarla getirilmesinden dolayı maliyetin yüksek çıkmasına neden olmuştur. Hektara maliyeti 2.042 Euro dur. Bu projenin toplam maliyeti 2004 fiyatlarıyla 1,175 trilyon TL sına mal olmuştur. Aynı zamanda ekonomik olmadığı kanısına varılan tek kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması projesidir.

Çizelge 6.5 KAAT projelerinde sulama sistemlerinin incelenmesi

Proje Adı	Sulama Sistemi	Sulama Tesisini Yapan
İzmir Kınık Yayakent	Kanal	DSİ Baraj
Burdur Karamanlı Mürseller	Kanal	DSİ Baraj
Amasya Merzifon Karşıyaka	Yağmurlama	KHGM Gölet
Aksaray Eskil Eşmekaya	Sulamasız	Kuruda
Bursa Yenişehir III. Köy	Kanalet	DSİ Baraj

Çizelge 6.5 incelendiğinde KHGM yapmış olduğu toplulaştırmaların çoğunluğunun DSİ sulama şebekelerinde olduğu görülmektedir. Amasya Merzifon Karşıyaka projesinin maliyetinin yüksek çıkması doğaldır. Çünkü diğer toplulaştırma projelerinde sulama sistemi DSİ bütçesinden karşılanmıştır. Karşıyaka toplulaştırma projesi ise sulama dahil tüm hizmetler için gereken yatırımı ve ödeneği içermektedir.

Çizelge 6.6 KAAT projelerinde kamu arazilerin dağılımı

Proje Adı	Mera (da.)	Maliye (da.)	Köy Tüzel Kişiliği (da.)	Harman yeri (da.)
Yayakent	50.7	0	387,2	13,6
Mürseller	28	50	0	0
Karşıyaka	0	31	0	0
Eşmekaya	16..352	3.135	44	0
Karacali	1.420	0	21,6	0
Menteşe	377.8	133	37,5	0
Karaköy	1421	0	21,4	0

Çizelge 6.6'da görüldüğü üzere proje sahalarında sadece çiftçilere ait araziler değil aynı zamanda mera, harmanyeri, köy tüzel kişiliği, hazine (maliye) arazileri de bulunmaktadır. Proje içindeki dağınık, küçük kamuya ait bu parsellerinde toplulaştırılması gerekmektedir. Bu konuda yetkililer ile mülakat yapılmalıdır. Mera parselleriyle ilgili olarak mera komisyonuyla, hazine arazileriyle ilgili olarak Milli emlak müdürüyle, köy tüzel kişiliği arazileri için muhtar

ve azalarıyla görüşülmelidir. Bunların dışında köy için gerekli köy gelişme alanı, hayvan barınağı, mezarlık, çevre yolu, gibi diğer amaçlar içinde alan tahsis edilebilmelidir.

Çizelge 6.6 incelendiğinde en fazla mera arazisi 16.352 dekarla Eşmekaya projesindedir. Karşıyaka projesinde mera arazi bulunmamaktadır. Köy tüzel kişiliği açısından en fazla arazi 387.2 dekarla Yayakent projesindedir. Mürseller ve Karşıyaka projelerinde köy tüzel kişiliğine ait arazi bulunmamaktadır. En fazla hazine arazisi 3.135 dekarla Eşmakaya projesinde bulunmaktadır. Yayakent, Karacali ve Karaköy projelerinde hazine arazisi bulunmamaktadır.

Çizelge 6.7 KAAT projeleri maliyetinin kamulaştırma maliyetlerine oranları

	Arazi Toppluştırma Projesinde bir hektar için AT ve TİGH İhale Bedeli €	Proje Sahasında Kamulaştırılma Yapılsa idi 1 hektar için Maliyeti €	Toplam <u>Kamulaştırma Maliyeti</u> AT ve TİGH Pro.Maliyeti Oranı
	A	B	B/A
Yayakent	445	690	1,55
Mürseller	1095	1230	1,12
Karşıyaka	2042	675	0,33
Eşmekaya	426	457	1,07
Yenişehir III köy	755	1059	1,40
Ortalama	952,6	822,2	0,86

İhale tenzilatından sonra arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin hektara maliyeti en az 426 € en çok 2.042 € olarak hesaplanmıştır. Kamulaştırma yapılmamasından dolayı bir hektar için 457- 1.290 € ödenmeden arazi edinildi. Kamulaştırma maliyetleri, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin maliyetinin maksimum 1,55 katı tutarındadır.

Çizelge 6.8 KAAT mühendislik hizmetlerinin maliyetinin AT ve TİGH' ye oranı

Proje Adı	AT Projesinde Mühendislik Hizmetleri 1 Hektar için Maliyeti €	Arazi Toplulaştırma Projesinde bir hektar için AT ve TİGH İhale Bedeli €	Mühendislik Hizmetlerinin AT ve TİGH Toplam Keşfine Oranı
	A	B	A/B
Yayakent	130	445	0,29
Mürseller	122	1095	0,11
Karşıyaka	97	2042	0,05
Eşmekaya	88	426	0,21
Yenişehir III köy	77	755	0,10
Ortalama	102,8	952,6	0,11

Çizelge 6.8' de KAAT projelerinde, mühendislik hizmetlerinin toplam AT ve TİGH projeleri içinde aldığı oranlar incelenmiştir. Yayakent projesi %29 ile en yüksek orana sahiptir. Çünkü sulama ve drenaj hizmetleri DSİ tarafından yapılmaktadır.

Eşmekaya projesinde mühendislik hizmetleri toplam keşfin %21 dir. Bu sahada toplulaştırma işlemleri kuru tarım arazilerinde yapıldığı için, tarla içi geliştirme hizmetlerinin maliyeti daha düşüktür. Mühendislik hizmetlerinin oranı artırmıştır.

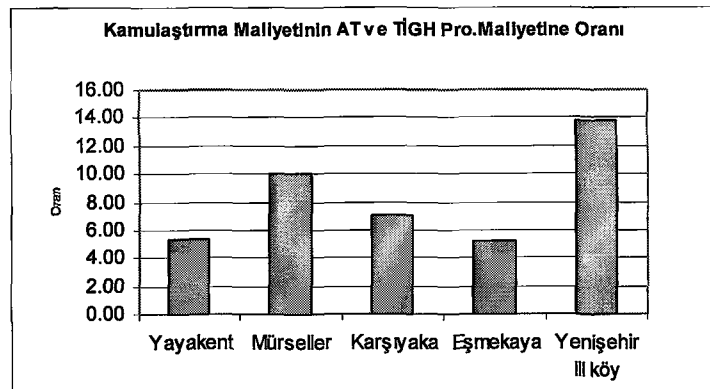
Mürseller köyünde %11' i, Yenişehir projesinde %10 olarak hesaplanmıştır. Mühendislik hizmetlerinin, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri toplam maliyeti içindeki oranı genellikle %7-11 arasındadır.

Bu maliyet oranı proje kapsamında yapılan altyapı özelliklerine bağlı olarak değişim göstermektedir. Çiftçilerin toplulaştırma projelerine olumlu yaklaşımlarının önemli bir etkeni tarla içi geliştirme hizmetlerinin proje kapsamında gerçekleştirilmesidir.

Çizelge 6.9 KAAT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetlerine oranı

Arazi Toplulaştırma Projesinin Adı	Arazi Toplulaştırma Projesinde Mühendislik Hizmetleri Maliyeti €	Proje Sahasında Kamulaştırma Yapılsa idi Toplam Maliyeti €	Kamulaştırma Maliyeti AT Mühendislik Hizmetlerine Oranı
İzmir Kınık Yayakent	130	690	5,31
Burdur Karamanlı Mürsellers	122	1230	10,08
Amasya MerzifonKarşıyaka	97	675	6,96
Aksaray Eski Eşmekaya	88	457	5,19
Bursa Yenişehir III köy	77	1059	13,75

Uygulanan toplulaştırma projelerinde geçen kanal, yol, irtifak hakkı güzergahları için kamulaştırma yapılmış olsaydı, bir hektar için ödenmesi gereken bedel 457- 1.230 € arasında ek ödeneğe ihtiyaç duyulacaktı. Arazi toplulaştırma projeleri mühendislik hizmetleri bir hektara maliyeti en az 77 en çok 130 € arasındadır. Proje sahalarında kamulaştırma yapılmamasından dolayı kamulaştırma maliyetinin mühendislik hizmetlerine oranı 5.20- 13.75 katı olarak ortaya çıkmaktadır.

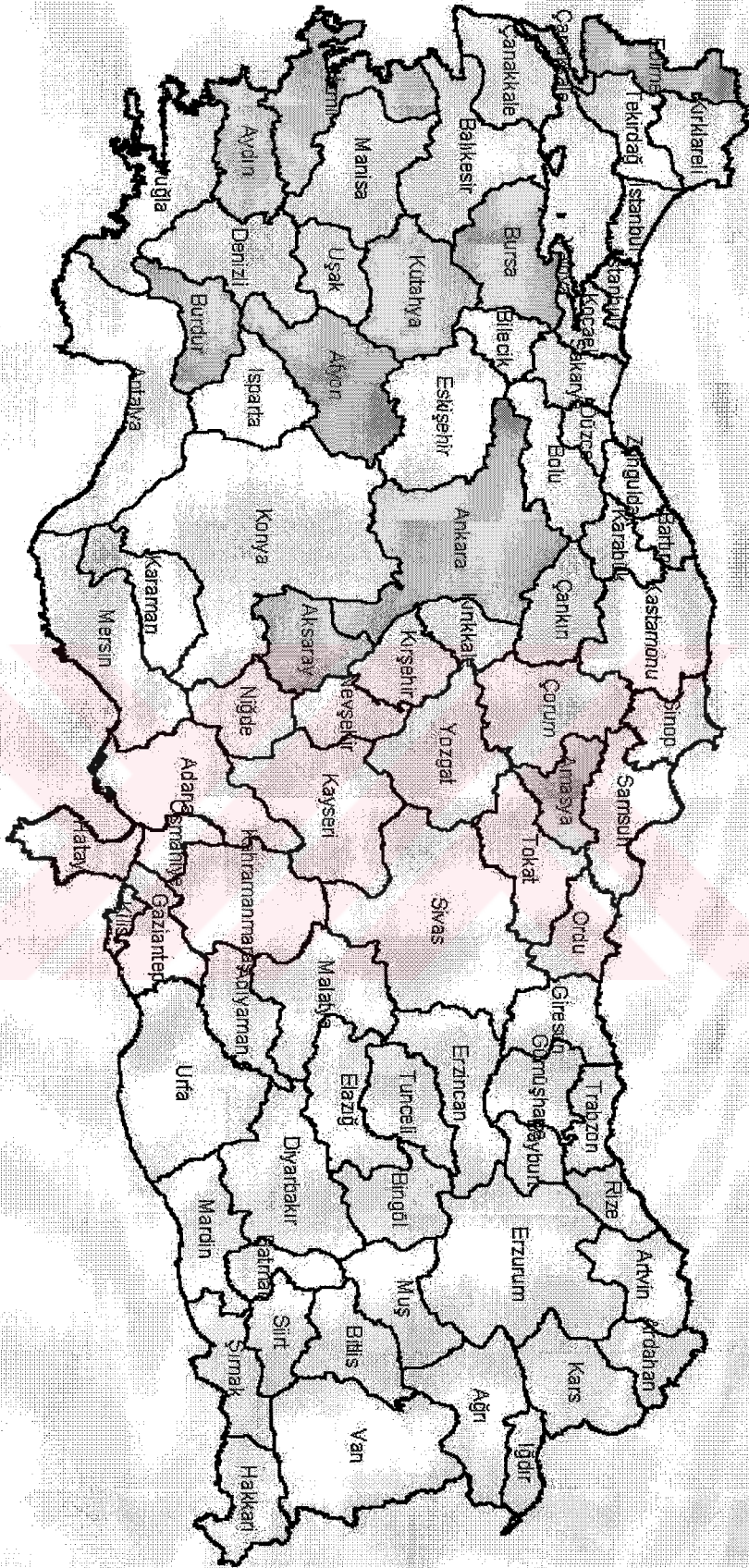


Şekil 6.4 Kamulaştırma maliyetlerinin KAAT mühendislik hizmetlerine oranı

Çizelge 6.10 Bir hektar KAAT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetine oranı

Arazi Toplulaştırma Projesinin Adı	Proje Alanında bir hektar Arazinin Rayiç Bedeli €	AT Projesinde Mühendislik Hizmetleri Maliyeti €	Arazi Rayiç Bedeli Mühendislik Hizmetleri Oranı
İzmir Kınık Yayakent	13.164	130	101
Burdur Karamanlı Mürseller	17.143	122	141
Amasya Merzifon Karşıyaka	14.285	97	147
Aksaray Eski Eşmekaya	10.000	88	114
Bursa Yenişehir III köy	17.143	77	223

Arazi toplulaştırma projelerinin mühendislik hizmetleri bir hektara düşen maliyeti 77-130 € arasındadır. Proje sahasında kamulaştırma değer biçme raporlarına göre bir hektar arazinin rayiç bedeli 10.000- 17.143 € arasındadır. Bir hektar arazinin kamulaştırılması için harcanacak ödeneğin, mühendislik hizmetlerine oranı 101-222 katı olarak ortaya çıkmaktadır.



Şekil 6.5 Tez kapsamında incelenen 10 toplulaştırma projesini gösteren illerin haritası

6.1.1 İzmir Kınık Yayakent AT ve TİGH Projesi

Proje sahası 4.916 dekar olup, projenin etüt, plan ve uygulaması KHGM ye bağlı Gediz Plan Proje Müdürlüğü tarafından yürütülmüştür. Proje sahası içersinde DSİ' ne ait drenaj kanalları, sulama kanalları mevcuttur. İhaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % 20,15 dir. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Kasım 1999**'dan 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak 4.3 katsayısı bulunmuştur.

$$\text{Projenin Devlete Maliyeti} = 113.234.347.685_TL \times (1-0,2015)$$

$$\text{İhale Sonrası Bedel} = 113.234.347.685_TL \times (1-0,2015)$$

$$= 90.417.626.626_TL \text{ (Kasım 1999 Birim Fiyatları ile)}$$

$$2004' \text{ e Dönüştürülen Maliyeti} = 113.234.347.685_TL \times 4,23$$

$$= 478.981.290.708_TL$$

$$2004' \text{ e Dönüştürülen İhale Bedeli} = 90.417.626.626_TL \times 4,23$$

$$= 382.466.560.630_TL$$

$$2004 \text{ keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} = 478.981.290.708_TL / 491,6$$

$$= 974.331.348_TL/Ha.$$

$$2004 \text{ İhale Bedeli ile 1hektar için maliyet} = 382.466.560.630_TL / 491,6$$

$$= 778.003.581_TL$$

Keşif bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 557 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 445 Euro olarak hesaplanmıştır. (1Euro= 1.750.000-TL)

Mühendislik hizmetlerinin toplam keşfin % 23' üne denk gelmektedir. Hektara maliyet 130 Euro olarak hesaplanmıştır.

Toplam kesinti miktarı 249 dekardır. Proje devamı sırasında TCK' nın proje sahası dışındaki çevre parsellerdeki değer biçme raporuna göre haziran 2000'deki dekara 700 milyon TL değer biçmişlerdir.

$$2004' \text{ e dönüştürülen Arazi değeri}(1 \text{ da.}) = 700.000.000 \times 3,41 = 2.387.000.000_TL/da.$$

Haziran 2000'den 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak 3,41 katsayısı bulunmuştur.

Eğer Arazi edinimi kamulaştırma yolu ile yapılıyorsa, 594 milyar TL kamulaştırma bedeli ödenecekti. Bu maliyet arazi toplulaştırma projesinin 2004'e dönüştürülen keşif bedeli olan 478.981.290.708 _TL' sından ve keşif bedeli üzerinden tenzilatlı ihale bedeli olan 382.466.560.630 _TL' dan daha yüksektir. Toplulaştırma ile arazilerin değeri de artmış ve düzenli şekillere sahip, sulanabilen, standart yola sahip parseller oluşturulmuştur.

Çizelge 6.11 İzmir Kınık Yayakent AT ve TİGH projesi kesinti dağılımı

Proje Sahasında Sağlanan Kurumlar	Güzergeah Kurumların İhtiyaç Duyduğu Alan m²	Dağılım (%) si
TCK	129.090	35
DSİ	71.696	19
KH	169.033	46
TOPLAM	369.819	100

DSİ' nin tarımsal sulama amaçları için gereken alan 71.696 m² ' dir. TCK proje sahası içerisinde geçen ilçelere bağlanan asfalt devlet yolu için 129.090 m² alana ihtiyaç duymuştur. KHGM' nün tarla içi yolları için 169.033 m² ye alana gereksinim projeden sağlanmıştır. Özetle toplam 369.819 m² ' ye kamusal ihtiyaçlar için gereksinim duyuldu.

Çizelge 6.12 Yayakent projesi ihdas alanların kullanım şekli

İhdas Alanların Dağılımı	Alan m²
Toplam İhdas	199.605
Tarımsal Alan olarak kullanıldı.	120.925
Yeni Yollar altında kaldı	36.000
Kadastral Parsel gibi tescil Edildi.	42.680

Çizelge 6.12 incelendiğinde, Proje sahası içinde çiftçilerin mülkiyetinde olmayan, Tapu harici sahaların veya eski tarla yolların toplamı 199.605 m² idi, İhdasen kazanılan bu alanların 120.925 m² 'si dağıtımına sokulmayarak, tarıma kazandırıldı. Yeni blokların altında kaldı. Bu sayede zaiyat (kesinti oranı) da düşürülmüş oldu. Toplam ihdas alandan kalan 78.680 m²'nin 36.000 m² 'si Arazi toplulaştırma proje sonrası da yine yol olarak korunarak yol platformu altında kaldı.

a) Tescil harici yerlerden tarıma elverişli olan kısımları (120.925 m²) tarımsal alan olarak çiftçilere dağıtıldı. Bu sayede ihdas alanlar kesinti oranında kullanılmış oldu. Eğer toplam ihdas alanlar tescil edilip, diğer kadastro parsellerine ilave edilerek dağıtımına girseydi daha yüksek oranda kesinti çıkacaktı.

$$\text{Zaiyat(Kesinti oranı)} = \frac{\text{Kadastral Alan} - \text{Blok Alanı}}{\text{Kadastral Alan}}$$

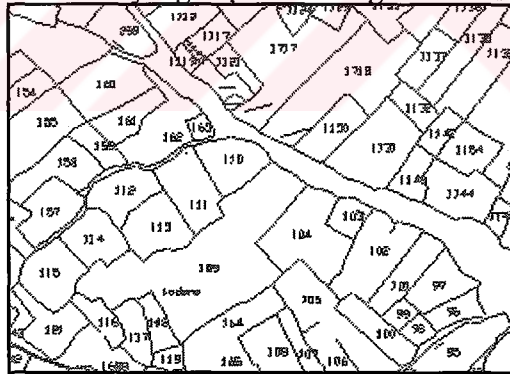
$$\text{Zaiyat(Kesinti oranı)İhdassız} = \frac{4.873.267 - 4.667.053}{4.873.267} = \frac{206.214}{4.873.267} = 0,04231$$

$$\text{Zaiyat(Kesinti oranı)İhdaslı} = \frac{5.078.872 - 4.667.053}{5.078.872} = \frac{411.819}{5.078.872} = 0,08108$$

4.873.267 m² tapu alanına 120.925 m² eklenirse 5.078.872 m² çıkar.

b) Eski durumda kadim yol olan bazı yollar ise toplulaştırmada korunarak yol olarak korundu.

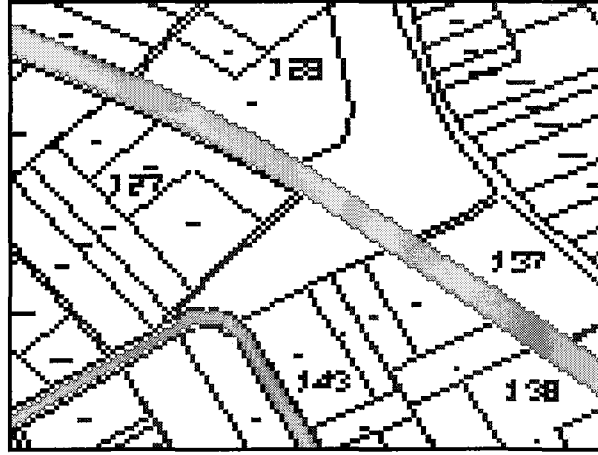
Bazı durumlarda ise bu kadim yol genişletilerek değerlendirildi.



Şekil 6.6 AT proje kapsamında korunan kadastro yolları

c) Muhtarlığın ve çiftçilerin istekleri üzerine 42.680 m² saha ihdasen tescil edilip, dağıtımına dahil edildi. Harman yeri ve mezarlığın olduğu parsellerin yanına rezerv saha olarak tahsis edildi. 4.873.267 m² e eklenen 42.680 m² ile toplam saha 4.915.947 m² oluştu.

$$\text{Zaiyat(Kesinti oranı)} = \frac{4.915.947 - 4.667.053}{4.915.947} = \frac{248.894}{4.915.947} = 0,0506$$



Şekil 6.7 AT proje kapsamında ihdasen bırakılan parsel

Çizelge 6.13 Yayakent projesi arazi kesinti miktarları

Kesinti Miktarları	Alan m ²
Kamusal ihtiyaçlar için gereken alan	369.819
İhdas alan olarak zaiyatda kullanılan	120.925
Zaiyat olarak kesilen alan	248.894

Çizelge 6.13 incelendiğinde, yol, drenaj kanalı, sulama kanalı, amaçları için ihtiyaç duyulan toplam 369.8 da arazi bulunmaktadır. İhdas parsellerin 120.9 da. arazi kazanılması ile zaiyat 248.8 da. olarak hesaplandı. Kesinti oranı 0,0506 çıkmıştır. Uygulanan projelerde genellikle kesinti oranı %4-6 arasında çıkmaktadır. %10 ‘geçen projeler nadiren karşılaşılmaktadır.

Çizelge 6.14 Yayakent projesi dağıtıma giren alanlar

Dağıtıma Giren Alanlar	Alan m ²
Giren Toplam Kadastral Parsel	4.873.267
İhdasen tescil edilen parsel	42.680
Toplam Proje Sahası	4.915.947

Çiftçilere ait olan parseller, mera, maliye parselleri toplamı 4.873 da dır. İhdasen Kadastro Müdürlüğünde tescil edilip dağıtıma giren arazi miktarı 42.680 m² dir

Çizelge 6.15 Yayakent projesinde kamu mülkiyetinde olan arazilerin dağılımı

Sıra No	Mülkiyet Durumu	Parsel Adedi	Alan m ²
1	Mera	1	50.700
2	Harman yeri	1	13.600
3	Belediye Tüzel Kişiliği	1	281.000
4	Yayakent Belediye	1	68.638
5	Sucahlı Köy Tüzel Kişiliği	2	37.550
6	Etibank	11	44
7	İhdas Alan	1	42.680
8	Hazine Arazisi	0	Yok
9	Toplam	18	494.212

Proje kapsamında Kamu mülkiyetindeki kadastral parsellerin tapu kayıtları incelendiğinde, Hazine arazisi bulunmamaktadır. Mera parseli sadece 1 adettir. Köy Tüzel Kişiliğine ait araziler, Yayakent yerleşiminin belde belediyesi olduğu dönemde, proje öncesi Belediye adına Tapu Sicil Müdürlüğünce tescil edilip kayıtlar değişmiştir.

Çizelge 6.16 Yayakent Beldesi çiftçilerin kadastro parsel adetleri ve hisselilik durumu

Parsellerin hisselilik durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	6	21	50	140	66	20	13	2	2	320
2 Hisse	0	0	7	14	15	6	3	3	1	49
3 Hisse	0	1	1	6	5	1	2	4	3	23
4 Hisse	0	1	0	0	1	1	3	1	0	7
4+ Hisse	0	1	2	2	5	3	0	1	2	16
Toplam	6	24	60	162	92	1	21	11	8	415

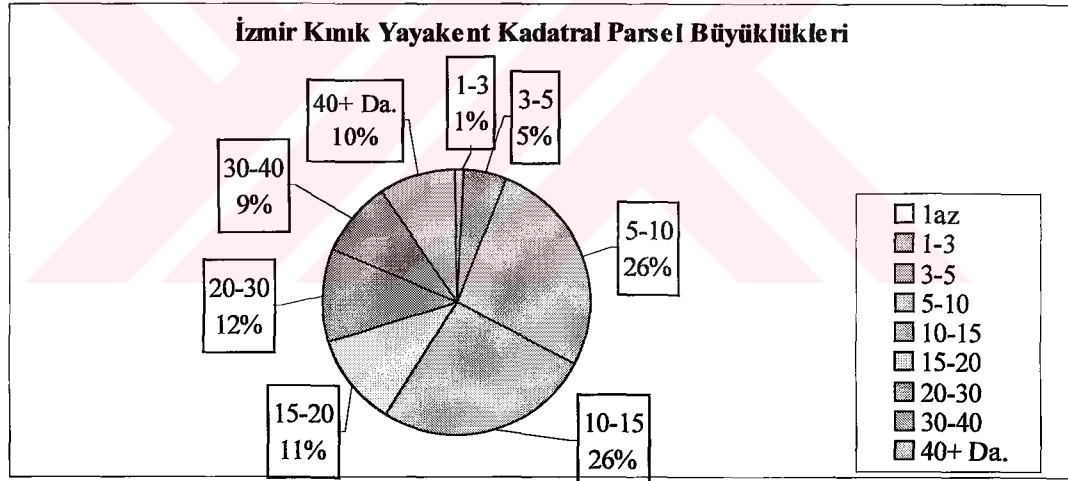
Çizelge 6.16 incelendiğinde kadastral parsellerinin %39' u 5-10 dekar arasındadır. %22' si 10-15 dekar, %15' i 3-5 dekar aralığındadır. Toplulaştırma öncesi 415 kadastral parsel 639 hisse içermekteydi. 30 dekardan büyük parsel adedi sadece 19 dur. Projedeki kadastral

parsellerin %77' si tam mülkiyet durumundadır. % 12' si iki hisselidir.. Ortalama parsel büyüklüğü 10.9da.dır. Çiftçilerin çoğunluğunun ortalama 2-3 parseli bulunmaktadır.

Çizelge 6.17 Yayakent beldesi şahıs parselleri kadastro parsel büyüklükleri (da.)

Şahıs Parselleri	1 Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Parsel Ad.	6	24	60	162	92	31	21	11	8	415
Alan(da.)	4	47	241	1191	1171	506	527	405	434	4526

Projedeki şahıslara ait kadastral parseller 5-10 da., ve 10-15 da. aralıklarında yoğunlaştığı gözlenmektedir. 5-10 da. aralığında 162 parsel, 10-15 da. aralığında 92 parsel bulunmaktadır. Bunları 15-20 da., 20-30 da.aralıkları izlemektedir.



Şekil 6.8 Yayakent Beldesi şahıs parselleri kadastro parsel büyüklükleri (da.)

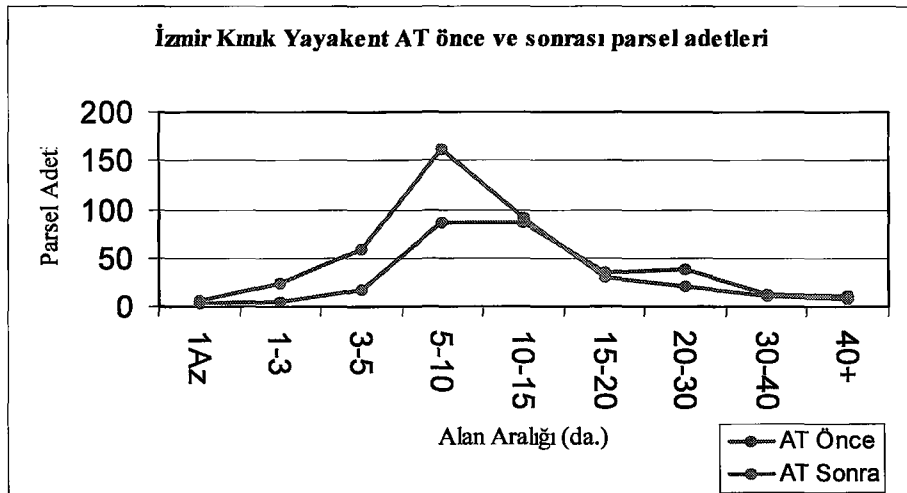
Şekil 6.8' de hem 5-10 da. aralığı hem de 10-15 da aralığı toplam alanın % 26 sına denk gelmektedir. 3 dekardan az kadastro parsellerin toplam yüzölçümü 50 dekadır. Şekil 6.8' de parsel adetleri değil, kadastro parsellerinin proje sahasındaki toplam alan içindeki oranlarını göstermektedir.

Çizelge 6.18 Yayakent beldesi şahıs parselleri proje öncesi ve sonrası parsel adetleri

Parsel Adetleri	1Da .az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
AT Önce	6	24	60	162	92	31	21	11	8	415
Dağılım %	1	6	15	39	22	7	5	3	2	100
AT Sonra	3	5	18	86	86	35	38	13	11	295
Dağılım %	1	2	6	29	29	12	13	4	4	100

Projede toplulaştırma sonrası 295 parsel oluşturuldu. Toplulaştırma projesi ile maliklerin sahip olduğu parsel yüzölçümleri, %29 oranla 10-15 ve 5-10 dekar arasında yoğunlaştı. 1-3 dekar aralığında proje öncesi 24 parsel toplulaştırılarak 5 adet parsel olarak verildi. Toplulaştırma öncesi 20-30 dekar aralığındaki 21 parsel %100 artış göstererek 38 parsel olarak 20-30 dekar aralığına yükseldi. 5-10 da. aralığındaki 162 parsel, 86 parsel düşmüştür.

Türkiye 2001 tarım sayımına göre işlenen arazilerin % 33'ü 2 hektarın altında olduğu bildirilmiştir. Projemizde %90'ı 20 dönüm altındadır. Proje sonrası bu oran %79' a düşürülmüştür. Ortalama parsel büyüklüğü 12,8 dekardan 18,8 dekara yükseltilmiştir. Türkiye' de ortalama işletme büyüklüğü 61 dekadır. Sulanan tarım arazileri, düz ova araziler daha değerli olmasından dolayı, miras vb nedenlerden dolayı daha hızlı bölünmektedir. Bayırlardaki arazi parçaları daha büyüktür. Bayır arazilerde malikler mirasta rızai taksim yoluna gitmektedirler.



Şekil 6.9 Yayakent beldesi arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Şekil 6.9 'da.3-5 da ve 5-10 da. arasındaki parsel adetlerinde azalma, 20-30 da. aralığında toplulaştırma ile birlikte bir artış gözlenmektedir. Benzer durum 1-3 dekar aralığında da mevcuttur. Çizelge 6.18 incelendiğinde 1-3 dekar aralığındaki 24 parsel, toplulaştırma projesi sonucu 5 adet parsel dönüşmüştür.

Yayakent Kamulaştırma Bedelleri

a- Proje sahası dışında kalan 20.300 m² yüzölçümlü 393 nolu kadastro parseli 3 parçaya bölünmüştür. Bu kadastro parsel sahibine kamulaştırma uygulaması ile şekilsiz iki üçgen parsel verilmiştir. Sağda kalan kısım 6253 m² solda kalan kısım 4274 m² dir. Kamulaştırılan kısım 9773 m² dir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna göre, m² si 700.000 _TL dan 9.773 m² alan kamulaştırılmıştır.

Oysa, Arazi toplulaştırma projesi içinde yer alsaydı,

$20.300 \times 0,05 = 1.015 \text{ m}^2$ ziyat kesilerek, 19.285 m² yüzölçümüne sahip dikdörtgen şeklinde olduğu için sürüme elverişli, sulanabilen, yola cepheli, arazi düzenlemesi yapılmış olacaktı.

Dönümü $700.000 \times 1.000 = 700.000$ milyon TL/dekar (13.6.2000)

2004 yılı çevirmek için ekte yer alan fiyat artış oranları tebliğindeki 3,41 katsayısı ile çarpıldığında dekara 2.387.000.-TL denk gelmektedir. Değer biçme raporuna itiraz hakkı ve mahkemeye başvurma durumlarında, bu bedel daha da artacaktır. Süreç uzayacaktır. Çiftçilerin genel görüşü, kamulaştırma bedeli yerine 19.285 m² tarla verilmesi olacaktı.

b- 2205 no' lu tarım arazi vasıflı kadastro parseli, 8.279 m² yüzölçümlüdür. Proje dışındadır. Kamulaştırma sonucu kısım 2320,47 m² si kamulaştırılmıştır. Sağda kalan kısım 5958,58 m² dir. Arazi toplulaştırma projesi dahilinde olsaydı; $8279 \times 0,05 = 414 \text{ m}^2$ kesinti yapılacaktı. 7.865 m² düzgün tarımsal açıdan sürmeye elverişli parseli olacaktı. 2.320 m² için 13.6.2000 tarihinde tarlasına biçilen 1.624.329.000.-TL yerine Arazi toplulaştırma sahasında 7.865 m² almayı tercih edecekti.

c- 1171 no'lu tarla vasıflı kadastro parseli 13.200 m² yüzölçümüne sahiptir. Kamulaştırma dolayısı ile üç parçaya ayrılmıştır. Solda 63,61 m² kalmıştır.Bu parça sadece tarımsal açıdan değil, kullanım açısından hiçbir amaca uygun olmayan üçgen bir parsel olarak kalmıştır. Diğer sağ kısımda 11.429,23 m² kalmıştır. Kamulaştırılan alan 1707 m² dir. Parsel arazi toplulaştırma içinde yer alsaydı, $13.200 \times 0,05 = 660 \text{ m}^2$ kesinti olacaktı. 12.540 m² düzgün parseli sahip olacaktı.

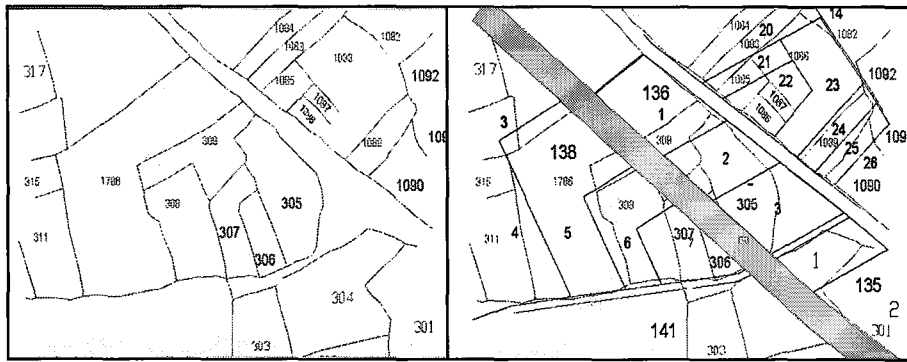
Bu parselin dekarı 600 milyon TL sıdır. Bu bedeli 2004 yılına çevirmek için ekte yer alan fiyat artış oranları tebliğindeki 3,41 katsayısı ile çarpıldığında dekara 2.046.000 denk gelmektedir.

Yayakent projesi dahilindeki Remzi BOZKURT' a ait 160,305,306 nolu parsellerden , 160 no lu kadastro parseli mirastan gelen hissesi, diğer hissedarları ile birlikte kalmıştır.160 nolu parsel eski durumda kadastral yola cepheli bir parseldi.Şekli düzgünleştirildi. Sulama sağlandı.

305 parseldeki hissesi ve 306 nolu parselleri ve eşinin 307 numaralı kadastro parseli ise yeni TCK karayolu kamulaştırma platformuna geliyordu. Eğer kamulaştırma yapılmış olsaydı, 307 kadastro parseli 3'e bölünecekti, sağ tarafta kalan kısım 927 m², sol tarafta kalan kısım 3327 m² ve kamulaştırılacak olan kısım 1995 m² olacaktı. 306 kadastro parseli de 3 parçaya bölünecekti. Sağda kalan kısım 164 m² sol tarafta kalan kısım 3684 m² ve kamulaştırılacak olan kısım 3102 m². 305 kadastro parselinin alanı 16.700 m² dir. Kamulaştırılacak olan kısmı 2460 m² ve kalan parça 14.240 m² olurdu. Bozkurt işletmesi, 7,5 dönüm kamulaştırma yerine 1,5 dekar zaiyatla 28.388 sulanabilen, araziye sahip olmuştur.

Çizelge 6.19 Yayakent beldesi Bozkurt ailesi arazi toplulaştırmaya giren parselleri

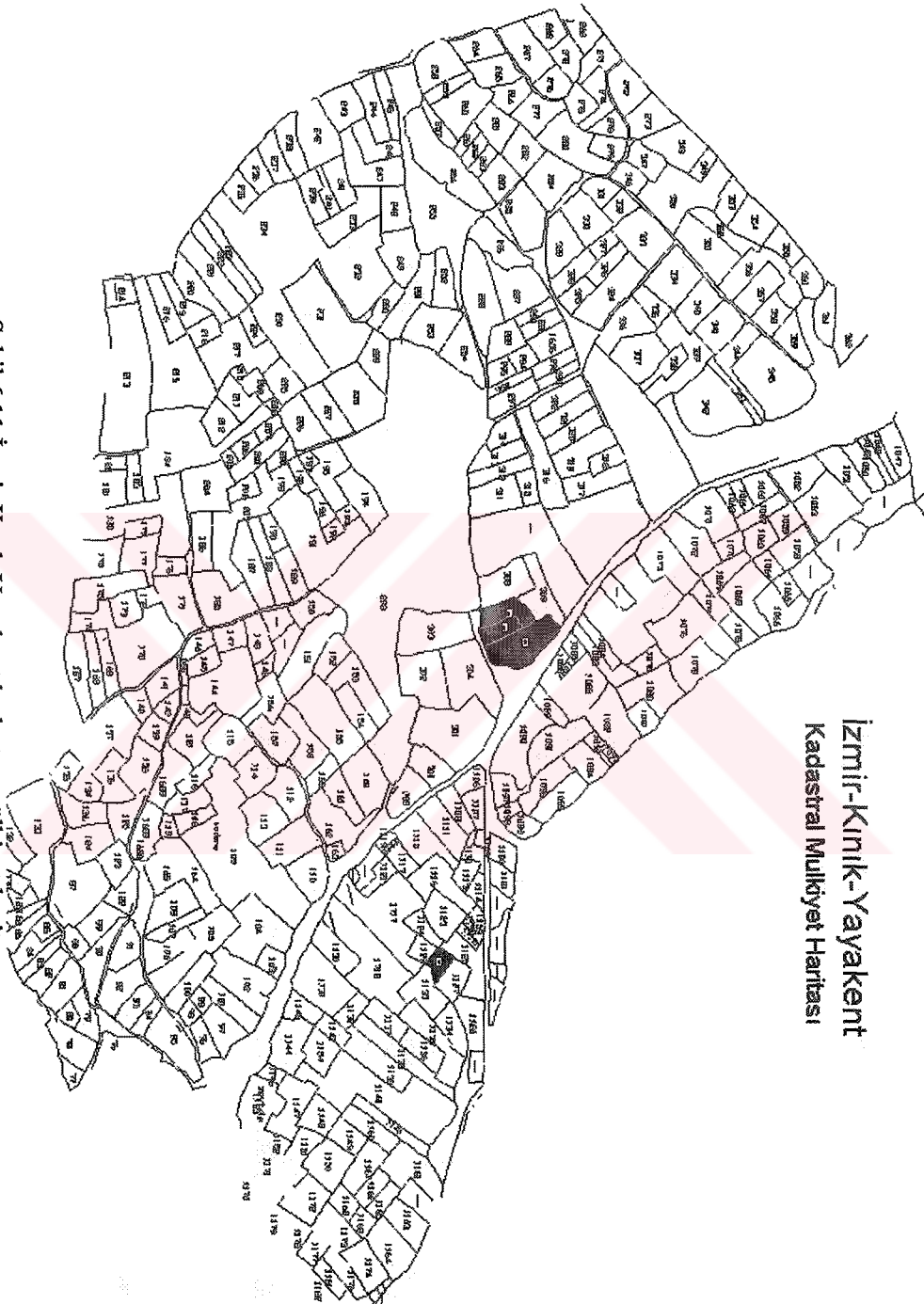
ParselNo	Tapu Alanı	Dağıtılan	Zaiyat	Kamulaştırılsaydı	sol	Sağ
305	16700	15856	844	2460	0	14.240
306	6950	6598	352	3.102	3684	164
307	6250	5934	316	1.995	3328	927
Toplam	29900	28388	1512	7557	7.012	15.331



Şekil 6.10 Yayakent Bozkurt işletmesi kadastro haritası ve toplulaştırma sonrası durumu

Kadastral 305,306,307 nolu parselleri toplulaştırma sonrası 136/2 ve 136/3 parsel olarak 28.388 m² olarak tahsis edildi.

İzmir-Kınık-Yayakent Kadastral Mülkiyet Haritası



Şekil 6.11 İzmir Kınık Yayakent kadastro mülkiyet haritası

Izmir-Kınık-Yayakent



Şekil 6.12 İzmir Kınık Yayakent arazi toplulaştırma haritası

6.1.2 Burdur-Karamanlı-Mürseler AT ve TİGH Projesi

Burdur Karamanlı Mürseler projesi 3260 dekar sahaya sahip olup, proje sahası içinde DSI ve KHGM kurumlarının sulama kanalı, drenaj kanalı, stabilize yol gibi hizmetleri mevcuttur. Proje sahası içinden geçen TCK' ya ait devlet yolu da kamulaştırma planlarına göre genişletilerek proje sahasının kesinti oranından karşılanmıştır. DSI tarafından önceki yıllarda 55 da. kamulaştırma yapmıştır. Proje dahilinde 51 da. alan gereksinimi ise kesintiden karşılanmıştır.

29.6.2000 tarihinde 335.889.915.000.-TL sı keşif bedel üzerinden ihale edilmiştir. İhaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı %41,50 dir. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Haziran 2000' den** 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak **3,18** katsayısı bulunmuştur.

Projenin dağıtım işleri tamamlanmış olup, yeni tapuları tescil edilmiştir. Çiftçiler yeni yerlerini ekmektedirler.

$$\begin{aligned} \text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 335.889.915.000_TL \times (1-0,4150) \\ &= 196.495.600.275_TL \text{ (Temmuz 2000 birim fiyatları ile)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 339.354.053.724_TL \times 3,18 \\ &= 1.068.129.929.700_TL \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla Maliyet} &= 196.495.600.275_TL \times 3,18 \\ &= 624.856.008.875_TL \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 1.068.129.929.700_TL / 326 \\ &= 3.276.472.177_TL/Ha. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 624.856.008.875_TL / 326 \\ &= 1.916.736.224_TL \end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 1.872 Euro, ihale edildikten sonra kamuya maliyeti hektara 1.095 Euro olarak hesaplanmıştır. (1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 3.260 dekar ortak katılım payı %7,5 olarak hesaplanmıştır.

$3.260 \times 0,075 = 234$ da. kesinti yapılmıştır. Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi kamulaştırma bedeli 3 milyar arasında değişmektedir.

$234 \times 3.000.000.000_{TL/da} = 702$ milyar TL kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır. Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 702 milyar, projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 624.856.008.875 TL bedelinin üstündedir.

Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 37.271.481.405 TL dir. Toplam keşfin %11' ine denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{37.271.481.405 \text{ TL} \times (1-0,4150) \times 4,23}{(326) \times (1.750.000)} = 122 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 6.20 Mürseller köyü toplulaştırma projesinde kesinti dağılımı

Proje Sahasında Güzergah Sağlanan Kurumlar	Gereksinilen Alan(Dönüm)	Dağılım%	Kesintideki Payı
KHGM	135	58	4,33
DSİ	51	22	1,63
TCK	48	20	1,54
Toplam	234	100	7,5

Çizelge 6.20 incelendiğinde;

- Köy Hizmetlerinin tarla içi yollar ve trapez kanallar için 135 dönüm alana ihtiyaç duyulmuştur. Toplam kesintinin %58'ine karşılık gelmektedir.
- DSİ projeden önce 55 dekar sahayı kamulaştırmasını yapmıştır. Proje dahilinde ise buna ilave olarak, 13 dönümü kanalet, 38 dönüm de drenaj kanalları için toplam 51 dönüm saha proje kesintilerinden karşılanmıştır.
- TCK' dan alınan kamulaştırma proje koordinat değerlerine göre, devlet yolunun hem sağ hem sol şeridinde 10-15 metre genişletilmiştir. Arazi toplulaştırma Projesi sonrası TCK yolu platformu 50 metre olmuştur. Eski durumda mevcut yol 23-28 metre genişliğindedir. 48 dönüm arazi, arazi toplulaştırma projesinden sağlanmıştır.

Çizelge 6.21 Mürseller köyü şahıs parselleri adetleri ve hisselilik durumu

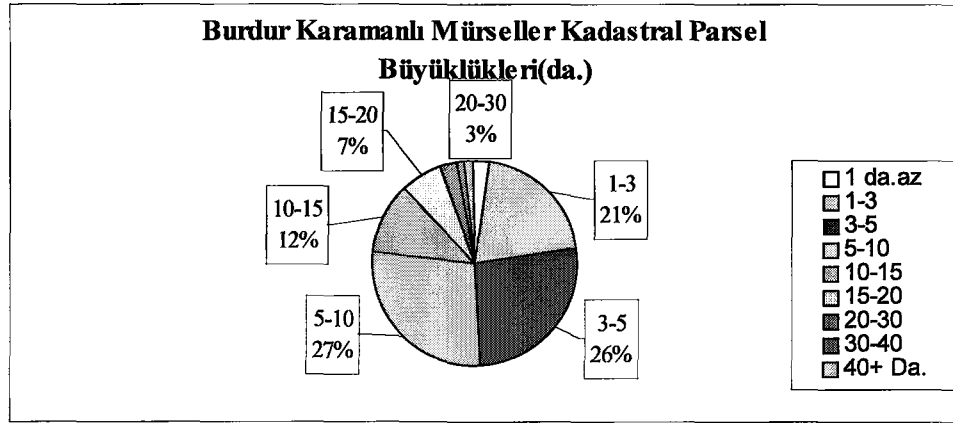
Parsellerin hisselilik durumu	1 Da .az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	99	327	198	119	19	11	3	1	1	778
2 Hisse	1	2	6	4	1	1	0	0	0	15
3 Hisse	0	2	4	1	3	0	0	0	0	10
4 Hisse	0	3	0	1	0	0	0	0	0	4
4+ Hisse	0	2	3	1	3	0	0	0	0	9
Toplam	100	336	211	126	26	12	3	1	1	816

Toplam 845 adet kadastro parsellerinin 816' sı şahıs parselidir. Parsellerin %95'i tam mülkiyete aittir. Çizelge 6.21'de görüldüğü üzere kadastro parseller çok küçük parçalar halindedir. %41'i 1-3 dekar aralığındadır. %26' sı 3-5 dekar aralığında ve %12' si 1 dekardan az alana sahiptir. 15 dönümden büyük kadastro parsellerinin toplamının oranı %3 dür. Toplulaştırma sonrası %36 ile yoğunluk 5-10 dekar aralığına artırılmaya çalışılmıştır.

Çizelge 6.22 Mürseller köyü şahıs parselleri büyüklükleri (da.)

Kadastral Parsel	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Alanları	78	659	818	876	367	217	85	37	45	3182

Çizelge 6.22'de Mürseller köyünde kadastro parsellerinin dağılımı 5-10 da. ve 3-5 da aralığında yoğunlaşmıştır. 20 da. büyük parsellerin alan yoğunluğu oldukça azdır. 1-3 da. aralığında kadastro parselleri toplam yüzölçümü 653 dekar olarak saptanmıştır. Çiftçilere ait Toplam saha 3182 dekadır.



Şekil 6.13 Mürseller köyü şahıs parselleri büyüklükleri (da.)

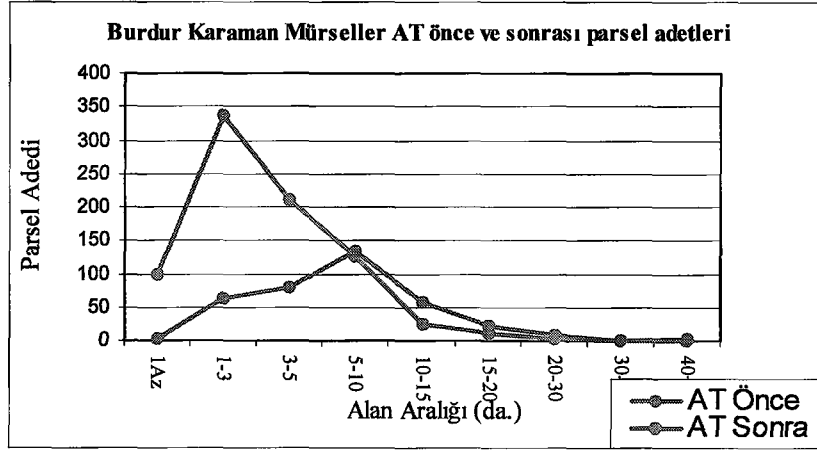
Projenin şahıslara ait kadastro parsellerinin toplam alan olarak %27' si 5-10 da., %26' sı 3-5 da., %21'i 1-3 da. aralığındadır. Buradan çıkarılacak sonuç, projenin birinci önceliğinin kamulaştırma yapmadan arazi edinimi, ikinci sırada arazi toplulaştırma parselasyon işlemleri ve üçüncü sırada sulama drenaj yol gibi tarla içi geliştirme hizmetleri gelmektedir.

Çizelge 6.23 Mürseller köyü arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Parsel Adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
AT Önce	100	336	211	126	26	12	3	1	1	816
Dağılım %	12	41	26	15	3	1,5	1	0,25	0,25	100
AT Sonra	2	63	80	134	57	21	9	0	2	368
Dağılım %	0,5	17	22	36	15	8	1	0	0,5	100

Arazi toplulaştırması ile birlikte 816 kadastro parseli 368 adete düşmüştür. Özellikle 1-3 da. aralığında 336 parsel 63 parsel, 1 da. az 100 parsel 2 adet parsel adete düşmüştür. 30 dekaradan büyük kadastro parsel adetlerinde bir değişim olmamıştır. İşletmelere ait ortalama parsel büyüklüğü 3.9 da. dan 8.6 da. yükselmiştir.

Çizelge 6.24 incelendiğinde, Mürseller köyünde İsmail DÜNDAR' a ait 30 kadastro parseli tek parsel olarak verilmiştir. Zekiye TOSUN' a ait 11 adet kadastro parseli 2 yerden yer verilmiştir.



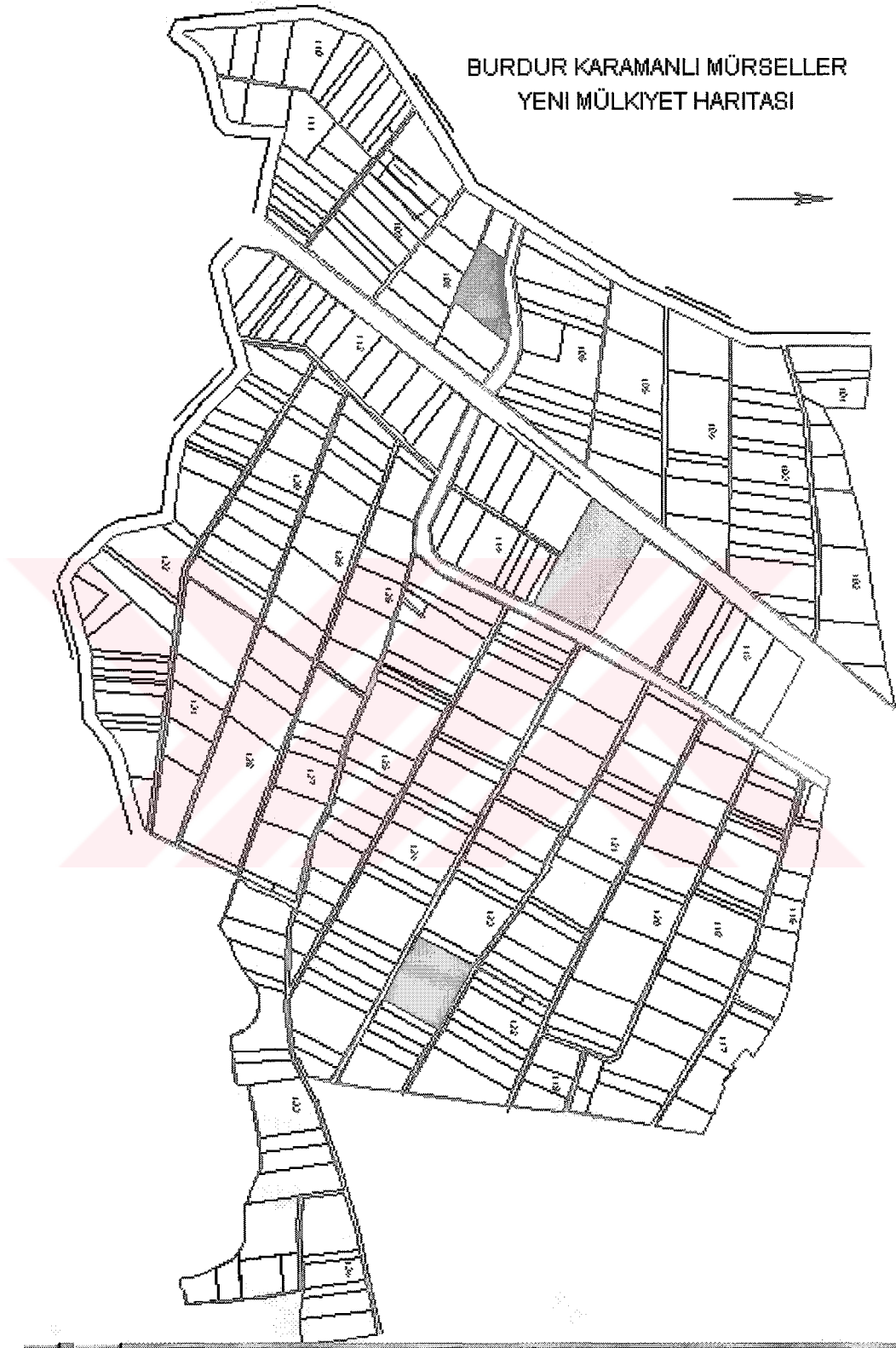
Şekil 6.14 Mürseller arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Çizelge 6.24 Mürseller köyü şahısların AT öncesi ve sonrası parsel adetleri

Sıra No	Adı	Soyadı	Eski Parsel ad.	Yeni Parsel Ad
1	Fadime	ÇELİK	5	1
2	İsmail	ÇELİK	10	4
3	Dudu	DEMİR	6	3
4	İsmail	DÜNDAR	30	1
5	Sultan	KARACA	7	3
6	Emin	ÖZDEMİR	7	3
7	Durmuş	ÖZEL	5	1
9	Ahmet	ÖZYURT	6	2
10	Zade	SALMAN	7	2
11	Emine	TOSUN	13	4
12	İbrahim	TOSUN	7	3
13	Osman	TOSUN	5	1
14	Zekiye	TOSUN	11	2
15	Ayşe	ÜNAL	14	4
16	İbrahim	ÜNAL	6	2



Şekil 6.15 Burdur Karamanlı Mürseller köyü kadastro mülkiyet haritası



Şekil 6.16 Burdur Karamanlı Mürsellers köyü arazi toplulaştırma haritası

6.1.3 Amasya Merzifon Karşıyaka AT ve TİGH Projesi

Amasya Merzifon Karşıyaka projesi 2001-2004 yılları arasında uygulanmış projedir. Proje sahası **3.290 dekar** dır. Proje sahasının sulama sistemi Köy Hizmetleri tarafından cazibeli olarak sulanmaktadır. Proje sahası içinden BOTAŞ Samsun Ankara doğalgaz boru hattı geçmektedir. BOTAŞ Boru hattının uzunluğu 1350 metre olup, bu hat blok planlamasında yol platformunun içinde değerlendirilmiştir. Bu hattın kamulaştırma maliyeti açısından ve doğabilecek hukuki sorunlar giderilmesi açısından proje eşzamanlı yürütülmüştür.

Proje sahasında mera, hazine arazisi, köy tüzel kişiliği parselleri bulunmamaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü toplulaştırma öncesi 13.6 da. olup, proje ile 17 da. yükselmiştir.

İhaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % **18,10** dur. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Aralık 1999**'dan 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak **4,23** katsayısı bulunmuştur.

$$\begin{aligned}
 \text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 339.354.053.724_TL \times (1-0,1810) \\
 &= 277.930.970.000_TL \text{ (Aralık1999 birim fiyatları ile)} \\
 \text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 339.354.053.724_TL \times 4,23 \\
 &= 1.435.467.647.253_TL \\
 \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla Maliyet} &= 277.930.970.000_TL \times 4,23 \\
 &= 1.175.648.003.100_TL \\
 \text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 1.435.467.647.253_TL / 329 \\
 &= 4.363.123.548_TL/Ha. \\
 \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 7.907.788.691.622_TL / 329 \\
 &= 3.573.398.186_TL
 \end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 2.493 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 2.042 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 3.290 dekar ortak katılım payı %4,7 olarak hesaplanmıştır.

$3.290 \times 0,0457347 = 156$ da. kesinti yapılmıştır. Proje sahasındaki 1 dekar arazinin değeri yaklaşık 2.5 milyar _TL dir.

$156 \times 2.500.000_TL/da = 389$ milyar TL kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır.

Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 389 milyar, projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 1.175.648.003.100 _TL bedelini altında kalmaktadır. Proje sulama sistemi yağmurlama sulama projesidir. Fakat, havuza taşınacak sulama suyu 3-4 km uzaklığındaki göletten trapez kanalla getirilmektedir. Projenin maliyetini etkilemektedir.

Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 16.168.150.620 _TL dir. Toplam keşfin %5 ine denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{16.168.150.620_TL \times (1-0,1810) \times 4,23}{(329) \times (1.750.000)} = 97 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 6.25 Karşıyaka köyü şahıs parselleri kadastral parsel adetleri ve hisselilik durumu

Parsellerin hisselilik durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	0	7	22	59	39	9	7	5	3	151
2 Hisse	0	1	0	23	8	7	3	3	1	46
3 Hisse	0	0	0	3	2	2	3	1	1	12
4 Hisse	0	0	3	1	0	2	1	0	2	9
4+ Hisse	0	0	3	7	4	2	2	2	3	23
Toplam	0	8	28	93	53	22	16	11	10	241

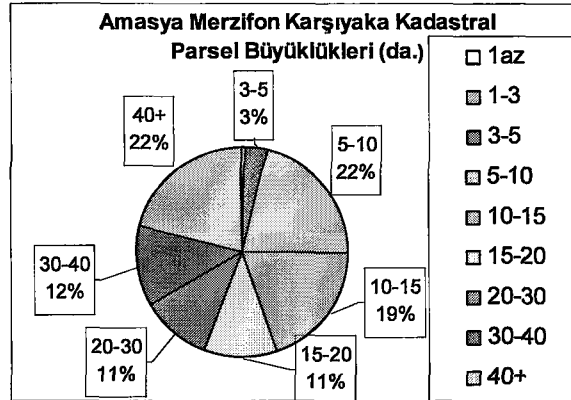
Parsellerin %62'si tam mülkiyet durumundadır. 2 hisseli olan parseller %19 oranındadır. Kadastro parsellerin %38'i 5-10 dekar aralığında yoğunlaşmıştır. %22 'si 10-15 dekar aralığındadır. Sadece %4'ü 40 dekardan büyük arazi parçalarıdır. 1 dekardan küçük parsel bulunmamaktadır. Toplulaştırma öncesi ortalama parsel büyüklüğü 13,5 dekadır.

Çizelge 6.26 Karşıyaka Köyü şahıs parsel alan büyüklükleri ve hisse dağılımı

Parsellerin hisselilik durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	0	17	90	427	455	156	170	175	194	1684
2 Hisse	0	2	0	179	96	122	71	104	46	620
3 Hisse	0	0	0	26	27	31	65	37	53	239
4 Hisse	0	0	11	6	0	35	22	0	138	212
4+ Hisse	0	0	11	58	55	34	32	78	267	535
Toplam	0	19	112	696	633	378	360	394	698	3290

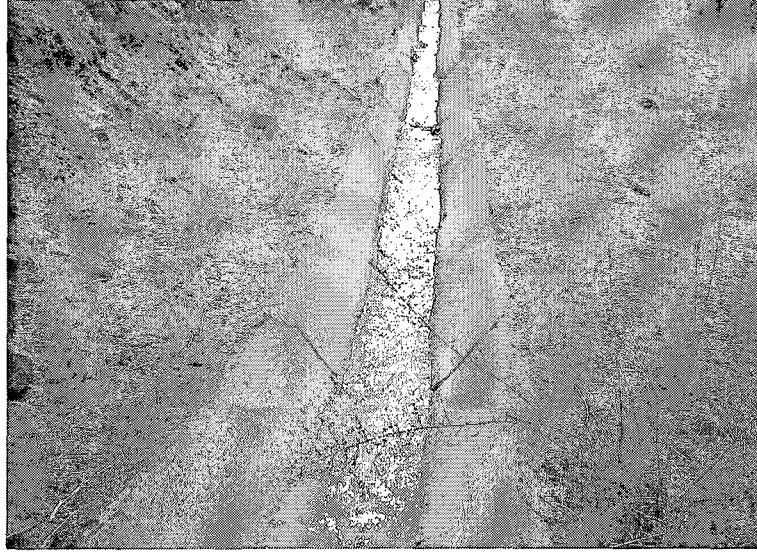
Çizelge 6.26' da kadaströ parsellerinin büyüklükleri açısından %22'si 40 dekar'dan büyük, ve yine %22 'si 5-10 dekar aralığındadır. %19'u 10-15 dekar aralığındadır. Toplam şahıs parseli miktarı 3290 da.dır.

Parsellerin kadaströ durumu incelendiğinde parçalanmanın fazla olmadığı görülmektedir. Bunun yanı sıra mirastan kaynaklanan hisselilik durumunun ise oldukça fazla olduğu gözlenmektedir. Bu da ileride parçalanma için tetikleyici bir durumdur.



Şekil 6.17 Karşıyaka köyü şahıs parselleri büyüklükleri(da.)

Projenin önceliği kamulaştırma yapılmadan arazi edinimi, ikinci sırada sulama sisteminin kurulması, ve üçüncü sırada arazi toplulaştırma parselasyon haritası gelmektedir.



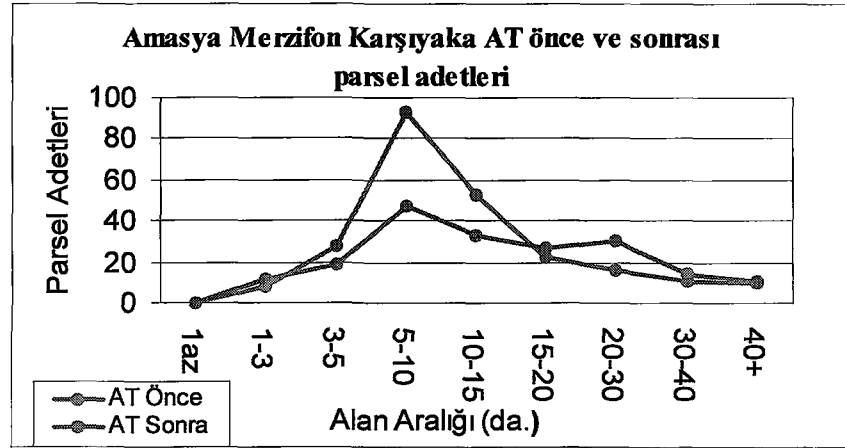
Şekil 6.18 Trapez sulama kanalı

Çizelge 6.27 Karşıyaka köyü arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Parsel Adetleri	1Da az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
AT Önce	0	8	28	93	53	22	16	11	10	241
Dağılım %	0	3	12	39	22	9	7	4	4	100
AT Sonra	0	12	19	47	33	27	30	14	11	193
Dağılım %	0	6	10	24	17	14	16	7	6	100

Eski durumda 241 adet kadastro parseli vardır. Arazi toplulaştırma ile birlikte 193 parsel oluşmuştur. 1 dekardan küçük parsel yoktur.

Arazi Toplulaştırma projesi ile birlikte eski durumda 93 adet olan 5-10 dekar aralığındaki parsel miktarı 47' e, 28 adet olan 3-5 dekar aralığındaki kadastro parselleri miktarı 19' a düşürülmüştür. 16 adet olan 20-30 dekara aralığı 30 adete yükselmiştir. Kadastro parsellerinin %38'i hisseli durumdadır. Çiftçiler kendisinin veya eşinin hisselerini işletme bazında toplulaştırmıştır.



Şekil 6.19 Karşıyaka köyü arazi toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Şekil 6.19 incelendiğinde parsel adetleri bakımından 20-30 da. ve 30-40 da. aralıklarında artış ve 3-5 da., özellikle de 5-10 da. aralığında parsel adetleri açısından toplulaştırmanın etkisi ile düşüş gözlenmektedir.

Proje kapsamında çiftçilerin çoğunlukla tek parseli sahip olması yada birden çok parseli olanların diğer hissedarlarından ayrılıp müstakil parseli sahip olma taleplerinden dolayı toplulaştırma oranı oldukça düşük çıkmıştır. Amasya Merzifon Karşıyaka projesinin toplulaştırma oranı %20 olarak hesaplanmıştır.

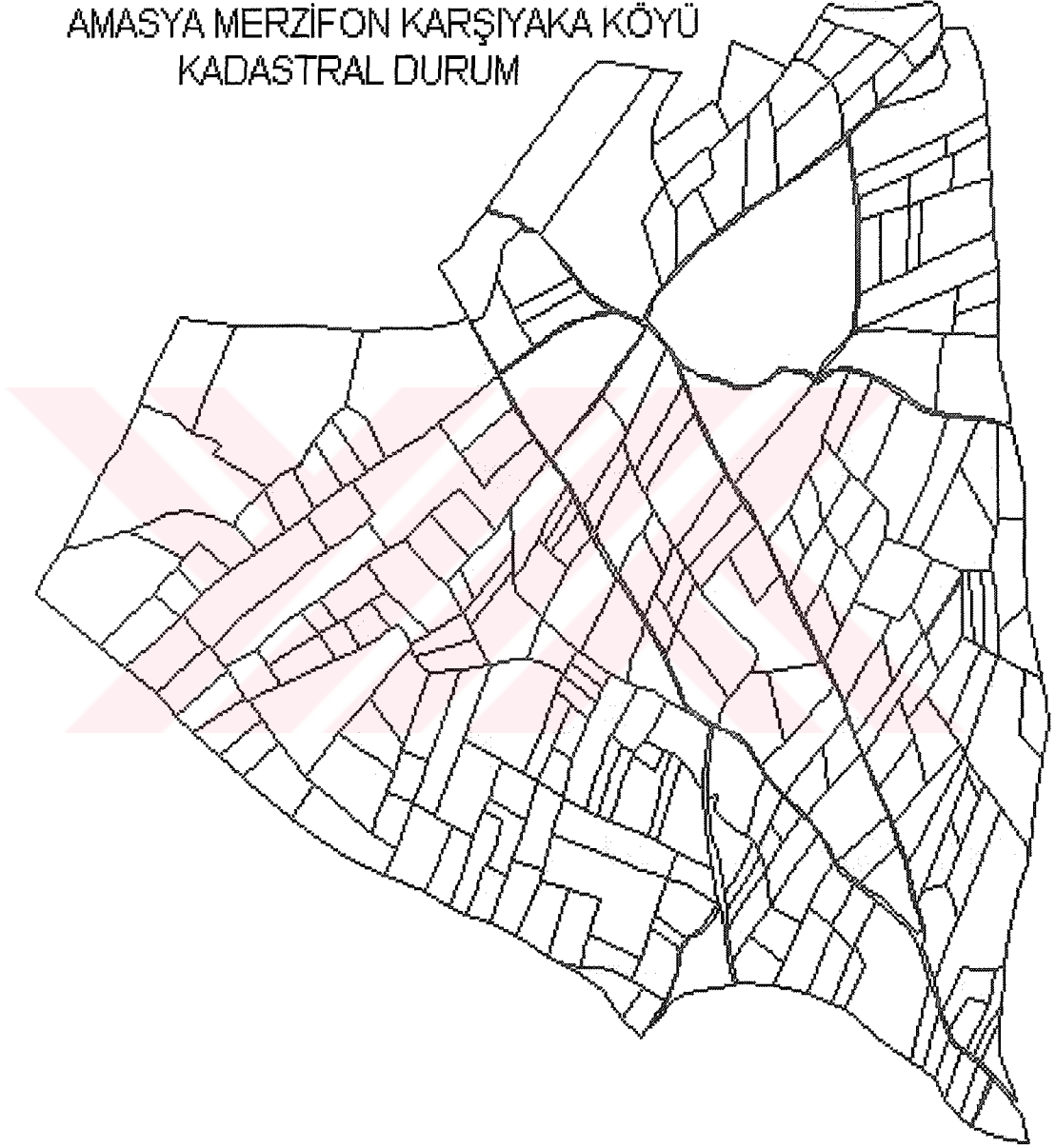
Çizelge 6.28 Karşıyaka köyü bir işletmenin arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası

Ad	Soyadı	Kadastral Parsel no	Yüzölçümü (m ²)	AT Sonrası	Yüzölçümü (m ²)
Ahmet	ARDANUÇ	115	4100	104/10	18049
		133	5600		
		133	3300		
		24	5900		

Proje öncesi 4 müstakil tarlaya sahip olan Ahmet ARDANUÇ proje sonrası %4,5 zaiyat kesinti miktarı 850 m² düştükten sonra 18.049 m² araziye sahip olmuştur.

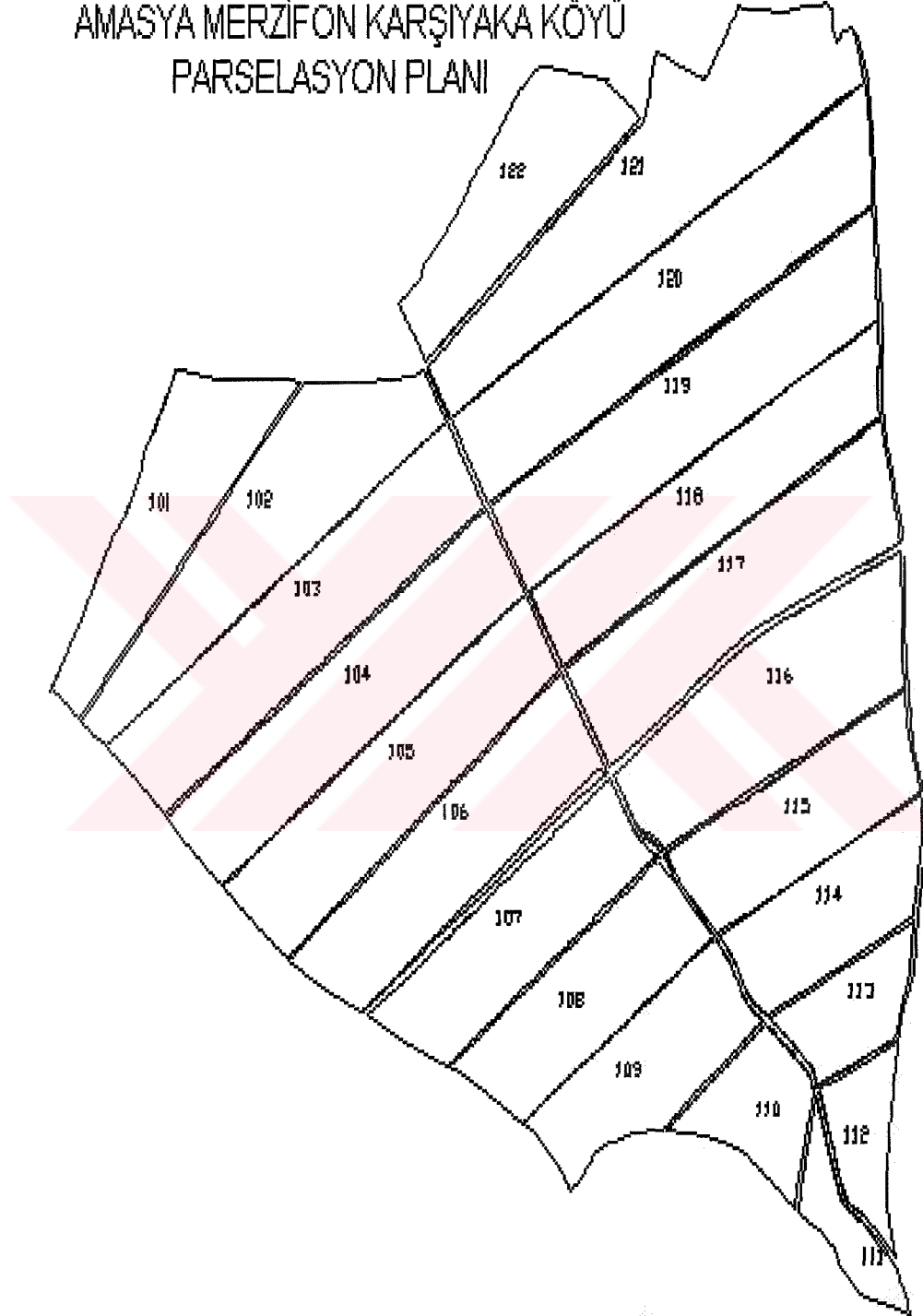
Proje çevre köylere örnek teşkil etmiştir. Çevredeki diğer köylerden de toplulaştırma talepleri gelmektedir. DSI tarafından sulama şebekeleri kurulmuş olan Amasya ili Suluova ilçesi arazi toplulaştırma projeleri için rezerv alan olarak düşünülebilir.

AMASYA MERZIFON KARŞIYAKA KÖYÜ
KADASTRAL DURUM



Şekil 6.20 Amasya Merzifon Karşıyaka kadastro haritası

AMASYA MERZIFON KARŞIYAKA KÖYÜ PARSELASYON PLANI



Şekil 6.21 Amasya Merzifon Karşıyaka köyü arazi toplulaştırma haritası

6.1.4 Aksaray Eski Eşmekaya AT ve TİGH Projesi

Aksaray Eski Eşmekaya projesi kuru arazi de planlanmış bir arazi toplulaştırma projesidir. Proje sahası 106.150 dekadır. Tek yerleşim birimi olarak, proje sahası büyüklüğü açısından uygulanmış olan en büyük sahadır. Projenin kesinti oranı %4,5 olup, arazi toplulaştırma hizmetleri için gereken 483 hektar alan, projeden karşılanmıştır.

Proje sahası içinden geçen BOTAŞ boru hattı mevcuttur. BOTAŞ Boru hattı güzergahı 26 metre platform, 5.250 metre uzunluğundadır. 131 da. BOTAŞ için gerekli arazi toplulaştırmadan karşılanmıştır. Toplam kesinti miktarının sadece %3'üne denk gelmektedir. BOTAŞ boru hattı güzergahına sığır yolu olarak platform bırakılmıştır. İleride doğabilecek hukuki sorunların de önüne geçilmiştir.

Proje sahası içinden geçen Konya Aksaray devlet yolu da düzgün bir hale getirilmiştir.

1.625.190.862.603 TL keşif bedellidir. İhaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % 25,60 dır. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. Aralık 1998' den 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak 6,54 katsayısı bulunmuştur.

$$\begin{aligned} \text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 1.625.190.862.603_TL \times (1-0,2560) \\ &= 1.209.142.001.777_TL \text{ (Aralık1998 Birim Fiyatları ile)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 1.625.190.862.603_TL \times 6,54 \\ &= 10.628.748.241.424_TL \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla Maliyet} &= 1.209.142.001.777_TL \times 6,54 \\ &= 7.907.788.691.622_TL \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 10.628.748.241.424_TL / 10.615 \\ &= 1.001.295.171_TL/Ha. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 7.907.788.691.622_TL / 10.615 \\ &= 744.963.607_TL \end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden dekara maliyet Euro değerinden 572 Euro , ihale edildikten sonra

Kamuya maliyeti dekara 426 Euro olarak hesaplanmıştır. (1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 106.155 dekar ortak katılım payı %4,5 olarak hesaplanmıştır.

$106.155 \times 0,0455 = 4.834$ da. Kesinti yapılmıştır. Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi kamulaştırma bedeli 1.500.000.000 -1.750.000.000 arasında değişmektedir.

$4.834 \times 1.750.000.000_{TL/da} = 8,5$ trilyon_TL kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır.

Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 8,5 trilyon_TL, projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 7,9 trilyon_TL bedelini karşılamaktadır.

Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 337.332.677.544_TL dir. Toplam keşfin %21 üne denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{337.332.677.544_{TL} \times (1-0,2560) \times 6,54}{(10.6.15) \times (1.750.000)} = 88 \text{ Euro / ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 6.29 Eşmekaya projesi kamu mülkiyetinde kadaströ parsel adetleri

Mülkiyet durumu(ad.)	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Mera	7	11	12	14	14	11	88	157
Hazine	5	6	5	4	7	8	28	63
belediye	0	0	0	1	1	0	0	2
Toplam	12	17	17	19	22	19	116	222

Çizelge 6.29 incelendiğinde 222 adet kamu parselinin 157 tanesi mera parselidir. Mera parsellerinin adet olarak %57'si 40 dekardan büyük kadaströ parselleridir. Hazineye ait 63 kadaströ parselinin %44'ü 40 dekardan büyüktür.

Mera parselleri çoğunlukla dik eğimli yamaç arazilerdir. Bazı mera parselleri yöre halkı tarafından yaylak olarak kullanılmaktadır. 3 dekardan küçük kamu parseli mevcut değildir. Mera parsellerinin 88 tanesi 40 dekardan daha büyüktür. Sadece 7 tanesi 3-5 dekar aralığındadır.

Çizelge 6.30 Eşmekaya kamu mülkiyetinde parsellerin alan yoğunluğu (da.)

Mülkiyet durumu (da.)	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Mera	27.8	77.7	157.1	243.2	361.8	376.6	15107.8	16352
Hazine	16	43.5	62.3	73.1	180.2	277	2482.9	3135
Belediye	0	0	0	15.8	28.2	0	0	44
Toplam	43.8	121.2	219.4	332.1	570.2	653.6	17590.7	19531

Çizelge 6.30 incelendiğinde toplam proje sahasının %18' si kamu parsellerine aittir. Mera araziler toplam sahanın %15'ine denk gelmektedir. Meralarında %92' si 40 dekardan büyük kadastro parselleridir.

Çizelge 6.31 Eşmekaya projesi mera parselleri AT öncesi ve sonrası durumu

Meraların Durumu	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Eski adet	7	11	12	14	14	11	88	157
EskiAlan	27.8	77.7	157.1	243.2	361.8	376.6	15107.8	16352
Yeni adet	0	2	5	2	6	4	62	81
Yeni alan	0	11	56	32	150	130	15973	16352

Çizelge 6.31 incelendiğinde 3-5 da. aralığında mera parseli kalmadığı, toplam mera parsellerinin 157 adetten 81 adete düşmüş olduğu gözlenmektedir. Toplulaştırma projelerinde meralardan zaiyat kesilmemektedir. Mera araziler blok planlamasından dolayı farklı blok ve parseller numaraları almaktadır Fakat zeminde bu mera blokları sınır komşu bloklardır. Arazide bütünlük arz etmektedirler. Mera arazileri için Mera komisyonu ve belediye ile yapılan görüşmeler sonucu tahsis gerçekleştirildi. Mera arazileri çevreleyen tarla içi yollarda proje kapsamında araziye uygulandı.

Çizelge 6.32 Eşmekaya projesi Hazine AT öncesi ve sonrası durumu (da.)

Hazine Arazisi	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Eski adet	5	6	5	4	7	8	28	63
Eski Alan	16	43.5	62.3	73.1	180.2	277	2482.9	3135
Yeni adet	2	4	3	4	4	4	30	51
Yeni alan	8	31	36	56	95	133	2633	2992

Çizelge 6.32 incelendiğinde toplulaştırma sonucu 63 adet parsel 51 adet parselde toplanmıştır. Eşmekaya projesinde parsellerin eski mülki durumları zaten büyük arazi parçaları olmasından dolayı toplulaştırmanın etkisi fazla etkili olmamıştır.

Çizelge 6.33 Eşmekaya Beldesi şahıslara ait parsel adetleri ve hisselilik durumu

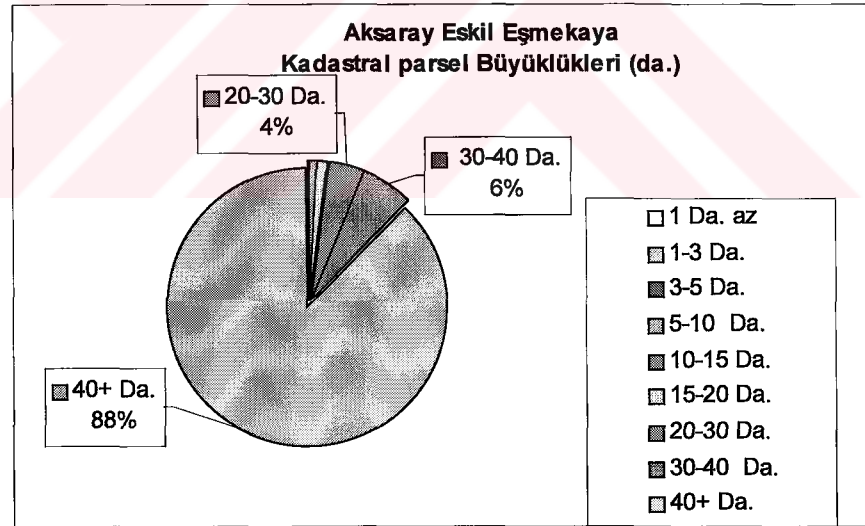
Parsellerin Hisselilik Durumu	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	1	0	27	45	49	107	126	672	1027
2 Hisse	0	1	0	1	4	9	4	43	62
3 Hisse	1	0	2	1	1	4	2	11	22
4 Hisse	0	1	1	1	1	11	2	22	39
4+ Hisse	0	0	4	4	5	13	8	64	98
Toplam	2	2	34	52	60	144	142	812	1248

Kadastro parsellerinin mülkiyet durumu incelendiğinde %85'i tam mülkiyete haizdir. Hisseli durum oldukça azdır. Kadastro parsellerinin büyüklükleri diğer projelerin aksine 20 dekar' dan küçük olan kadastro parseli sayısı sadece %12' i sidir. 10 dekar ve daha küçük parsel

sayısı sadece %3 dür. Eski mülkiyet durumunda şahıs parsellerinin %67' i 40 dekardan büyük parsellerden oluşmaktadır. 1 dekardan küçük arazi bulunmadığından çizelgede yer almamıştır.

Çizelge 6.34 Eşmekaya Beldesi şahıslara ait parsellerin alanları ve hisselilik durumu

Hisselilik Durumu	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	2	0	206	582	855	2458	4547	59811	68461
2 Hisse	0	4	0	14	72	203	138	4708	5139
3 Hisse	2	0	14	11	15	80	74	1344	1540
4 Hisse	0	4	6	14	15	281	72	2558	2950
4+Hisse	0	0	33	39	94	316	307	7740	8529
Toplam	4	8	259	660	1051	3338	5138	76161	86619



Şekil 6.22 Eşmekaya beldesi şahıslara ait kadastro parselleri alanları(da.)

Eşmekaya projesi çiftçilere ait parsellerin %88 'i 40 dekardan büyük arazi parçalarıdır. Toplam alan içinde, 15 dekardan küçük kadastro parsellerinin alanı sadece %1 dir. 30-40 dekar aralığındaki kadastro parselleri toplam alanın %6 sıdır. Çiftçilere ait toplam alan 86.619 dekadır.

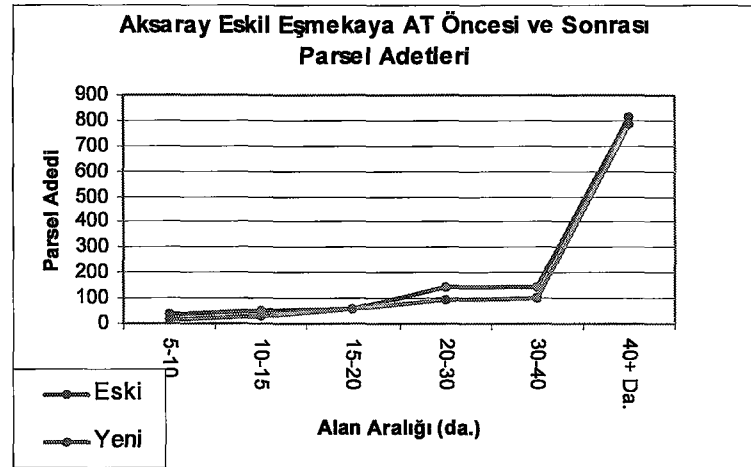
Çizelge 6.35 Eşmekaya beldesi şahıs parselleri proje öncesi ve sonrası durum

Parsel Adetleri	1 Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Eski	0	2	2	34	52	60	144	142	812	1248
Yeni	0	1	1	14	31	60	91	102	786	1087

Aksaray Eski Eşmekaya projesinde çiftçilere ait 1248 adet parsel, 1087 parselde toplulaştırılmıştır. Toplulaştırma oranı %13 olarak hesaplanmıştır. 5-10 da. aralığındaki 34 parsel 14 parsel, 10-15 da. aralığındaki 52 parsel 31 parsel düşmüştür. 40 da. büyük 812 parsel 786 parsel düşmüştür. 26 adet 40 dekarın büyük parsel kendinden daha büyük bir kadastral parselleri birleşmiştir.

Parsellerin %72'si 40 dekarın büyüktür. Projenin büyük kısmı kuruda yapılmasına karşın blok planlaması olarak ileride sulanabilecek şekilde tasarlanmıştır. Bunun yanında DSİ tarafından açılan kuyular vardır. Bundan başka arazi toplulaştırma projesi sırasında şahıslara ait kuyular halihazır haritaya işlenmelidir. Arazi sahipleri ile yapılan mülakat sırasında çiftçilere bağ, bahçe, kuyu, dam gibi korunmasını istediği sabit tesislerin olup olmadığı sorulmalıdır.

Ortalama parsel büyüklüğü 61.3 da' dan 70.4 da. yükselmiştir. Tez kapsamında incelen projelerden sadece Eşmekaya projesinde işletmelerin ortalama parsel büyüklüğü, Türkiye ortalama işletme büyüklüğü 60 da. sağlamaktadır.



Şekil 6.23 Eşmekaya beldesi şahıs parselleri proje öncesi ve sonrası durumu



Şekil 6.24 Aksaray Eşmekaya kadastro mülkiyet haritası



Şekil 6.25 Aksaray Eski Eşmekaya arazi toplulaştırma haritası

6.1.5 Bursa Yenişehir Ovası AT ve TİGH Projesi

Bursa Yenişehir ovası Arazi toplulaştırma projesi DSİ tarafından yapılan Boğazköy barajından sulanması planlanmaktadır. Proje Karacalı, Karaköy ve Menteşe köylerini içermektedir. Toplam proje sahası 16.510 dekadır. Proje dahilinde 67 km. tarla içi yol planlanmıştır. Yollar 7 ve 9 metre platform tipte tasarlanmıştır. Yollar ve yol kenarındaki yüzey tahliye hendekleri için 635 da.kullanılmıştır. DSİ tarafından drenaj kanalları ve sulama kanalları için 387 da alan gerekmektedir.

655.751.378.984. TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % 21,10 dur. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Kasım 1999**'dan 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak **4.23** katsayısı bulunmuştur.

$$\text{Projenin Devlete Maliyeti} = 655.751.378.984. \text{ TL} \times (1-0,211)$$

$$= 517.387.838.018. \text{ TL} (\text{Kasım 1999 Birim Fiyatları ile})$$

$$2004 \text{ dönüştürülen maliyet} = 655.751.378.984. \text{ TL} \times 4,23$$

$$= 2.773.828.33.102. \text{ TL}$$

$$2004 \text{ dönüştürülen tenzilatlı fiyatlarla maliyet} = 517.387.838.018. \text{ TL} \times 4,23$$

$$= 2.188.550.554.818. \text{ TL}$$

$$2004 \text{ keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} = 2.773.828.33.102. \text{ TL} / 1656.1$$

$$= 1.674.915.962. \text{ TL} / \text{Ha.}$$

$$2004 \text{ tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet,} = 2.188.550.554.818. \text{ TL} / 1656.1$$

$$= 1.321.508.698. \text{ TL} / \text{Ha.}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 957 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 755 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Çizelge 6.36 Bursa Yenişehir arazi toplulaştırma projesi arazi katılım miktarları

Projeye Giren Köyler	Toplam Saha m ²	Proje Harici m ²	Projeye dahil Net saha m ²	Kesinti Oranı m ²	Kesinti Miktarı m ²
	A	B	C=A-B	D	E=CX D
Karacalı	6.184.360	110.533	6.073.827	0,0700	425.180
Karaköy	6.393.253	4.767	6.388.486	0,0550	351.386
Menteşe	4.283.065	183.509	4.099.556	0,0600	246.014
Toplam	16.860		16.561.869		1.022.580

Toplam proje sahası 16561 dekar ortak katılım payı 1023 da. olarak hesaplanmıştır. Karacalı köyü 6074 dekar, Karaköy 6388 da., Mentese köyü 4099 da. alan içermektedir.

Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi kamulaştırma bedeli 3 milyar arasında değişmektedir.

$1023 \times 3.000.000.000 = 3.069.000.000.000$.TL kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır. Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 3 Trilyon TL , projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 2.1 Trilyon TL bedelin üzerindedir.

Projenin mühendislik hizmetleri maliyet 67.099.766.049.-TL dir. Toplam keşfin %10' una denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{67.099.766.049.-TL \times (1-0,211) \times 4.23}{(1656.1) \times (1.750.000)} = 77 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

6.1.5.1 Karacalı AT ve TİGH Projesi

Proje sahası 6073.8 da olup, kamuya ait parseller 1472.8 dekardır. Kadastro parsellerinin ortalama parsel büyüklüğü 6.7 dadır. 425 da. tarımsal altyapı hizmetleri için kesinti yapılmıştır. 178 da. DSİ ana kanal ve tahliye kanalları için, KHGM' ünün arazi gereksinimleri olan tarlaiçi yollar ve yüzey tahliye hendekleri için 247 da. arazi projeden karşılanmıştır.

Çizelge 6.37 Yenişehir Karacalı köyü kamu mülkiyetinde arazi dağılımı

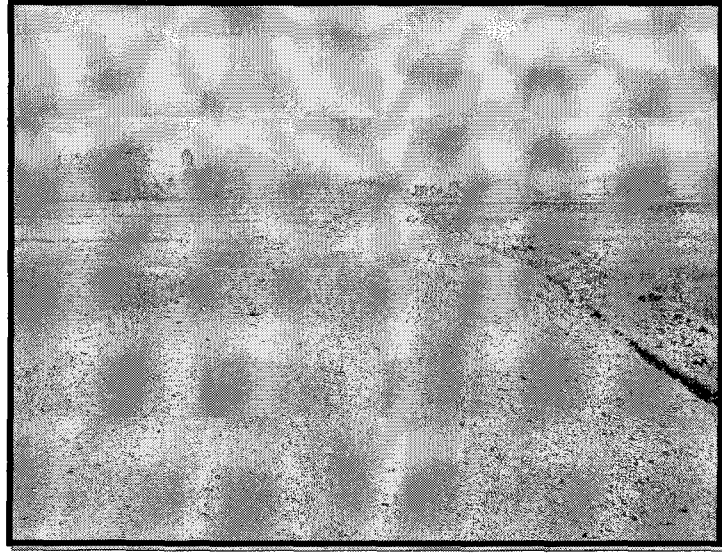
Mülkiyet Durumu	Parsel adedi	Toplam Alan(da.)
Mera	6	1420
Hazine	0	0
KTK	2	21.6
İhdas	1	22
TEK	4	0.6
Mezarlık	2	8.6
Toplam	15	1472.8

Çizelge 6.37 incelendiğinde proje sahasında 6 adet mera parselinin toplam alanı 1.420 da. dır. Hazine arazisi bulunmamaktadır. Kapanan yollardan ihdasen 22 dekar arazi kazanılmıştır. Bu ihdas arazi diğer kamu parsellerinin yanında değerlendirilmiştir. Toplam 1472.8 da. arazi kamuya aittir. Yüzölçümü olarak projenin %24' üne denk gelmektedir.

Çizelge 6.38 Karacalı köyü şahıslara ait parsellerin adet ve hisselilik durumu

Hisselilik durumu	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	29	108	126	162	62	19	8	2	3	519
2 Hisse	6	16	15	25	17	3	2	0	1	85
3 Hisse	3	3	6	8	5	1	2	1	0	29
4 Hisse	0	4	2	9	1	2	2	0	0	20
4+ Hisse	2	3	6	12	6	2	1	0	0	32
Toplam	40	134	155	216	91	27	15	3	4	685

Çizelge 6.38 de gösterildiği gibi çiftçilere ait kadastro parsellerinin % 76' sı tam mülkiyet durumundadır. 2 hisseli parsellerin yüzdesi %12 dir. Parsellerin %32'si 5-10 dekar aralığındadır. 20dekardan büyük kadastro parselleri miktarı sadece %3 tür.



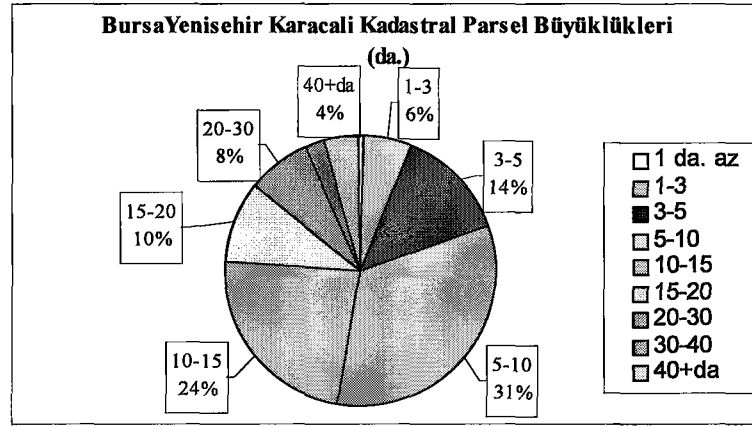
Şekil 6.26 Proje sahası tarla içi yollar

Çizelge 6.39 Karacali köyü şahıslara ait parsellerin alanları ve hisselilik durumu

	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	19,1	213,3	510	1132,3	740,7	323,9	186	70,4	138,2	3333,9
2 Hisse	4,2	32,5	60	172,5	197,8	48	44,3	0	59	618,3
3 Hisse	2,3	8,1	22,1	56	63,5	18,5	41,4	31,7	0	243,6
4 Hisse	0	8,1	7,9	61,2	14,4	35,6	49,1	0	0	176,3
4+ His	1	6,7	22,3	70,5	67,2	32	29,5	0	0	229,2
Toplam	26,6	268,7	622,3	1492,5	1083,6	458	350,3	102,1	197,2	4601,3

Çizelge 6.39 ve şekil 6.27 incelendiğinde Karacali köyü proje sahasındaki kadaströ parsellerinin yüzölçümü olarak 1492.5 da. ve %31 ile 5-10 dekar aralığında yoğunlaştığı, sonra 1083.6 da. ve %24 ile 10-15 da. gelmektedir. 30 dekardan büyük olan parseller toplam yüzölçümün sadece %6,5 ‘unu içermektedir.

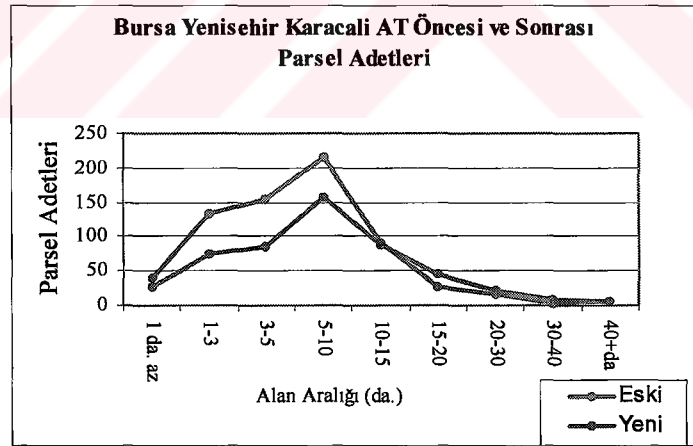
Çizelge 6.40’ da Proje öncesi 685 parselin, projeye birlikte 508 adet parsel olarak düzenlenmiştir. 1da az 40 parsel 26 parsel, 1-3 da. aralığındaki 134 parsel 75 parsel, 3-5 da. aralığındaki 155 adet parsel 85 adet parsel düşmüştür.



Şekil 6.27 Karacali köyü kadastral parsellerinin büyüklükleri (da.)

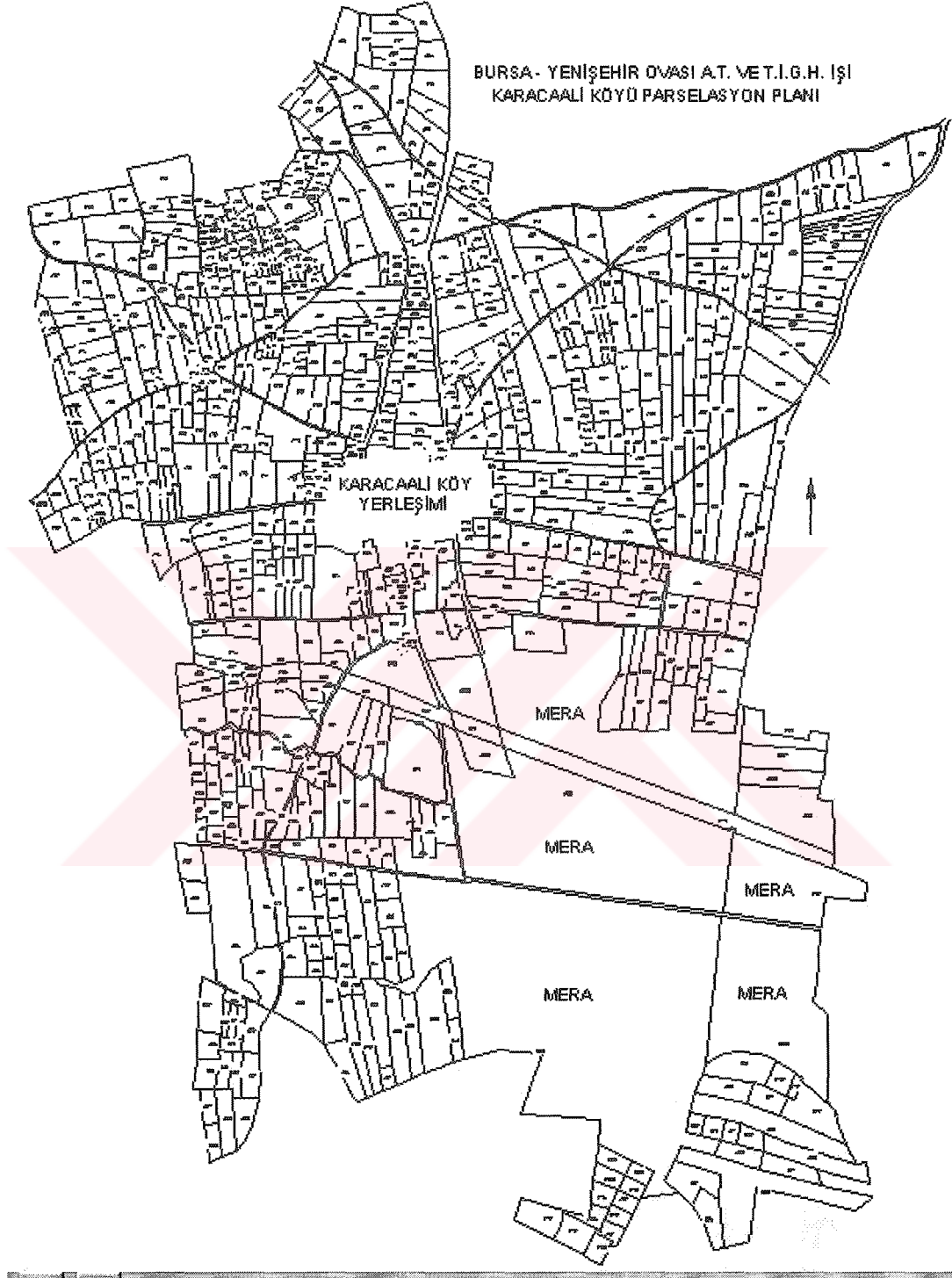
Çizelge 6.40 Karacali köyü toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası durum

Parsellerin	1Da.az	1-3	3-5	5-10	10-15	15-20	20-30	30-40	40+	Top
		Da.	Da.	Da.	Da.	Da.	Da.	Da.	Da.	
AT Önce	40	134	155	216	91	27	15	3	4	685
AT Sonra	26	75	85	157	87	45	20	9	4	508

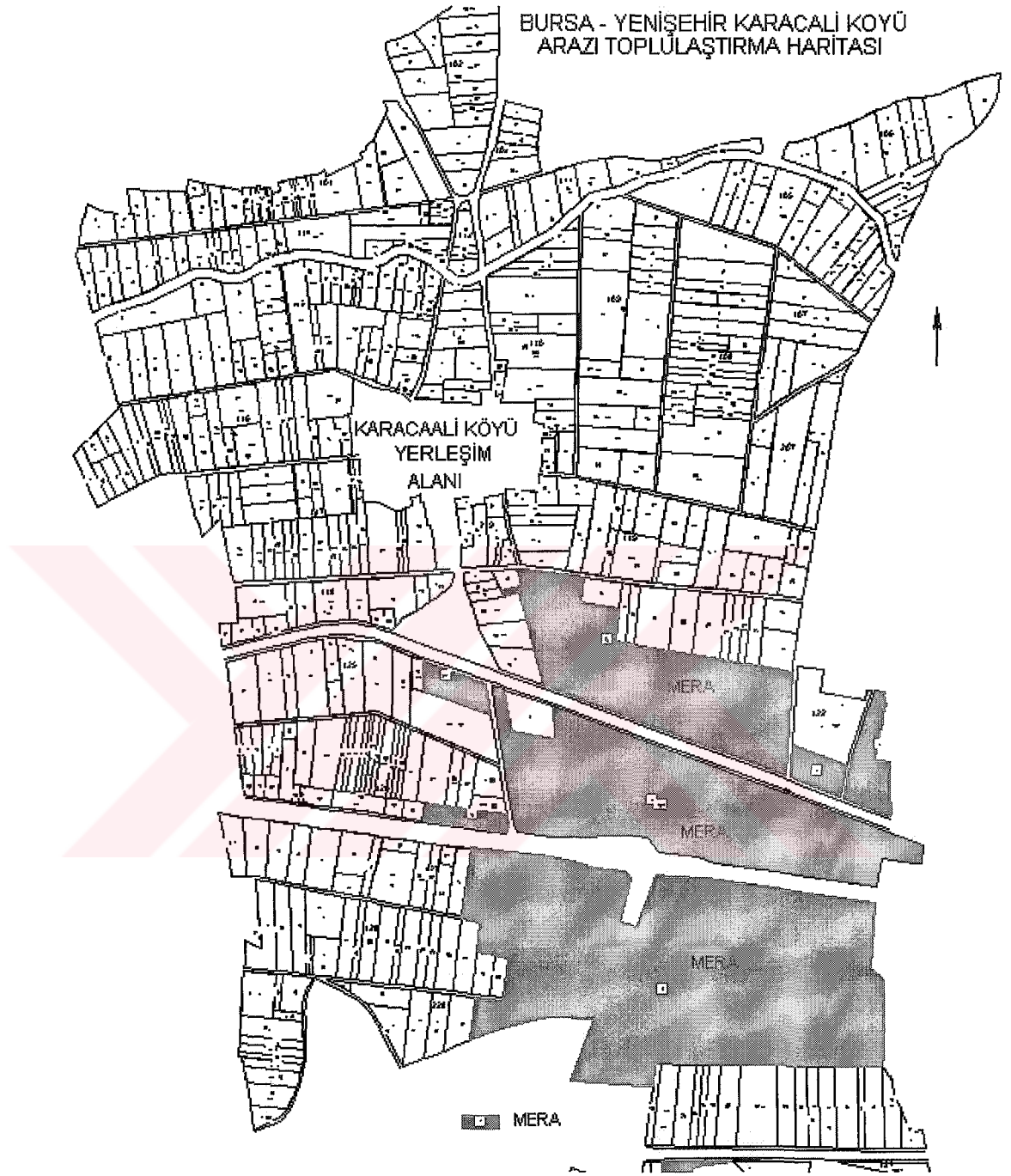


Şekil 6.28 Karacali köyü toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası durum

Şekil 6.28 de Karacali köyünde kadastral parsellerinin en yüksek değeri 5-10 da. aralığında, toplulaştırma sonrası oluşan yeni parseller de aynı şekilde 5-10 da. aralığında bulunmaktadır. Toplulaştırma oranı %26 dır. Ortalama parsel büyüklüğü proje öncesi 6.7 da. dan, 9 dekara yükselmiştir.



Şekil 6.29 Bursa Karacaali köyü kadastro mülkiyet haritası



Şekil 6.30 Bursa Karacaali köyü arazi toplulaştırma haritası

6.1.5.2 Bursa Yenişehir Mentеше Köyü AT ve TİGH Projesi

Proje sahası 4099 da olup, kamuya ait parseller 600 dekar dır. Eski durumda ortalama parsel büyüklüğü 5.7 dadır. 246 da. tarımsal altyapı hizmetleri için kesinti yapılmıştır. 84 da. DSİ kanalet ve tahliye kanalları için, KHGM ün arazi gereksinimleri 162 da. tarla içi yollar için projeden karşılanmıştır.

Çizelge 6.41 Mentеше köyü kamu mülkiyetindeki arazilerin dağılımı

Mülkiyet Durumu	Parsel adedi	Toplam Alan
Mera	18	377.8
Hazine	27	133.4
KTK	4	37.5
İhdas	2	40.9
TEK	9	1.8
Mezarlık	2	8.6
Toplam	62	600

Çizelge 6.41ncelendiğinde Mentеше köyü proje sahasında 18 adet mera parselinin toplam alanı 377.8 da. dır. Toplulaştırma projelerinde meralardan zayıat kesilmemektedir.

Hazine arazisi 27 adet olup, toplam alanı 133.4 da. dır. 4 adet köy tüzel kişiliği parseli 37.5 dekardır.

Kapanan yollardan ve tescil harici olan yerlerden ihdasen 40.9 dekar arazi kazanılmıştır. Bu ihdas arazi diğer kamu parselleri olan Köy tüzel kişiliği ve mera parsellerinin yanında değerlendirilmiştir.

Çizelge 6.42 Menteşe köyü şahıslara ait parsellerin adet ve hisselilik durumu

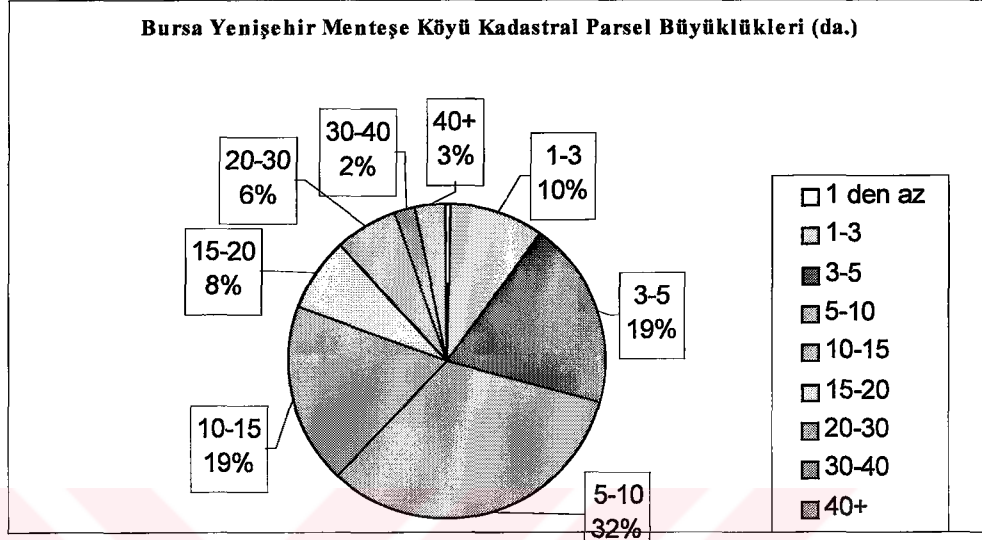
Hisselilik Durumu	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	30	150	161	140	45	8	6	2	2	544
2 Hisse	0	1	4	7	5	4	2	0	0	23
3 Hisse	0	2	3	6	2	0	0	0	0	13
4 Hisse	0	2	2	1	1	0	0	0	0	6
4+Hisse	1	4	3	7	2	4	0	0	0	21
Toplam	31	159	173	161	55	16	8	2	2	607

Çizelge 6.42 incelendiğinde çiftçilere ait kadastro parsellerinin en çok 3-5 da. aralığında olduğu, bunu 5-10 da. aralığı ve 1-3 da. aralığı izlemektedir. 1 dekardan küçük 31 adet parsel vardır. 20 dekardan büyük parsel adedi toplam kadastro parsellerinin sadece %2' sine denk gelmektedir. İyelik açısından parsellerin % 90' ı tam mülkiyete sahiptir. İki hisseli parselin adedi 23, oranı %4, dörtten fazla hisselilik durumu 21 kadastro parseli ve oran olarak %3' üne denk gelmektedir.

Çizelge 6.43 Menteşe köyü şahıslara ait parseller alanları ve hisselilik durumu

Hisselilik Durumu	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top.
Tam	21.4	317.4	623.2	962.2	534	134.4	149.6	75.6	104.4	2922.2
2 Hisse	0	2.3	17.7	56.2	63.5	77.4	51.9	0	0	269
3 Hisse	0	3.7	13.4	48	24.5	0	22.3	0	0	111.9
4 Hisse	0	3.2	7.5	7.4	14.6	0	0	0	0	32.7
4+ Hisse	0.9	9	13.3	48	26.2	65.8	0	0	0	163.2
Toplam	22.3	335.6	675.1	1121.8	662.8	277.6	223.8	75.6	104.4	3499

Menteşe köyü çiftçilere ait kadastro parsel alanları incelendiğinde 1 dekardan küçük olan parsellerin alanlarının toplamı 22 da. dır. 1-3 da. aralığındaki parsellerin alanlarının toplamı 336 da. dır. Tam mülkiyette olan arazilerin alansal toplam değeri, çiftçilere ait toplam arazinin %84'üne denk gelmektedir.



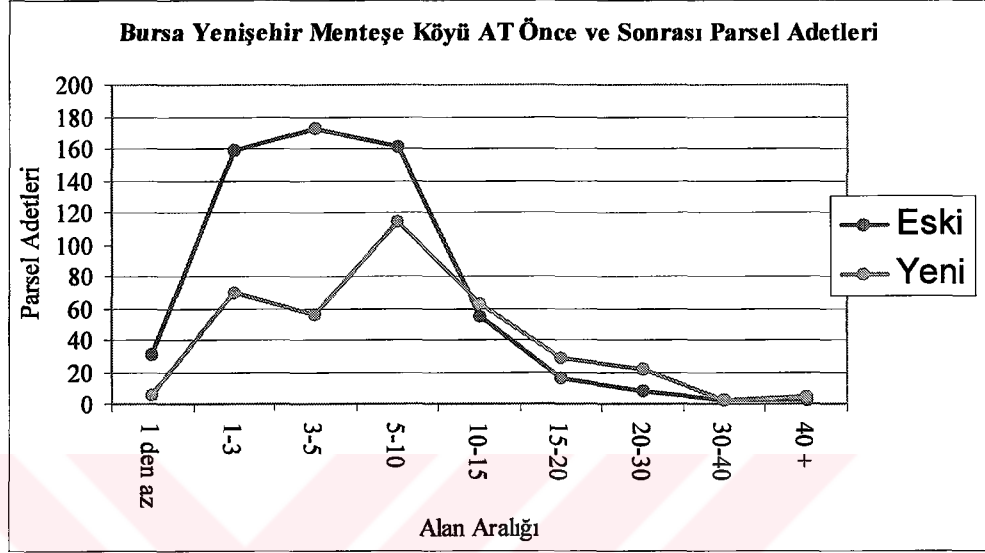
Şekil 6.31 Mentеше köyü kadastral parsellerin büyüklükleri (da.)

Menteşe köyündeki çiftçilere ait kadastro parsellerinin yüzölçümleri incelendiğinde 5-10 da. aralığında toplam alan 1121.8 dekar ve şahıslara ait toplam arazinin %32' sidir. 3-5 da. aralığında toplam 675.1 dekar ve, 10-15 dekar aralığında toplam 662.8 dekar dır. Bu her iki grupta şahıslara ait toplam arazinin %19'u olduğu ortaya çıkmaktadır. 20 dekardan büyük arazilerin toplam alanının sadece %11'ine karşılık gelmektedir.

Çizelge 6.44 Mentеше köyü AT öncesi ve sonrası durum

Parsel Adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
AT Önce	31	159	173	161	55	16	8	2	2	607
AT Sonra	6	70	56	114	63	29	22	2	5	367

1 da. az 31 parsel 6 parsel, 1-3 da. aralığındaki 159 parsel 70 parsel, 3-5 da. aralığındaki 173 parsel 56 parsel, 5-10 da aralığındaki 161 parsel 114 parsel düşürülmüştür. 40 dekardan büyük 2 parsel mevcut iken 5 parsel, 20-30 da. aralığındaki 8 adet parsel 22 adete yükseltilmiştir.



Şekil 6.32 Menteşe köyü AT projesi öncesi ve sonrası durum

Ortalama parsel büyüklüğü proje öncesi 5.8 da iken toplulaştırmayla birlikte 9.5 da. yükselmiştir. Menteşe köyü toplulaştırma projesi sonucu 367 yeni parsel oluşmuştur. Toplulaştırma oranı %40 dır.

Toplulaştırmadan sonra yapılan mülakatlar sonucu arazi maliklerinin % 80' nin tek parseli olmuştur. %15' nin iki parselde toplulaştırılmıştır.

Bölgede hayvancılık önem taşımaktadır. Toplulaştırma projesi sırasında mera araziler bulundukları mevkii de değerlendirilmiştir.

BURSA - YENİŞEHİR OVASI A.T. VE T.İ.G.H. İŞİ
MENTEŞE KÖYÜ KADASTRO PARSELLERİ



Şekil 6.33 Bursa Yenişehir Menteşe köyü kadaströ mülkiyet haritası

BURSA - YENİŞEHİR OVASI A.T. VE T.İ.G.H. İŞİ
MENTEŞE KÖYÜ PARSELASYON PLANI



Şekil 6.34 Bursa Yenişehir Menteşe köyü arazi toplulaştırma haritası

6.1.5.3 Bursa Yenişehir Karaköy Köyü AT ve TİGH Projesi

Proje sahası 6.388 da olup, kamuya ait parseller 1.473 dekar dır. Eski durumda ortalama parsel büyüklüğü 7.6 dadır. Tarımsal altyapı hizmetleri için 351 da. kesinti yapılmıştır. 125 da. DSİ kanalet ve tahliye kanalları için, 226 da. KHGM' ünün tarla içi yollar için gereksinilen alan projeden karşılanmıştır.

Çizelge 6.45 Yenişehir Karaköy kamu mülkiyetinde arazi dağılımı

Mülkiyet Durumu	Parsel adedi	Toplam Alan
Mera	6	1420
Hazine	0	0
KTK	2	21.6
İhdas	1	22
TEK	4	0.6
Mezarlık	2	8.6
Toplam	15	1472.8

Bursa Yenişehir Karaköy proje sahasında 1420 dekar mera mevcuttur. Hazine parseli yoktur. 2 parça köy tüzel kişiliğine ait arazi 21.6 da. dır. TEK ait pylon yerlerinin yüzölçümü 600 m² dir. Kapanan yollardan 22 da. arazi ihdasen projeye dahil edilmiştir.

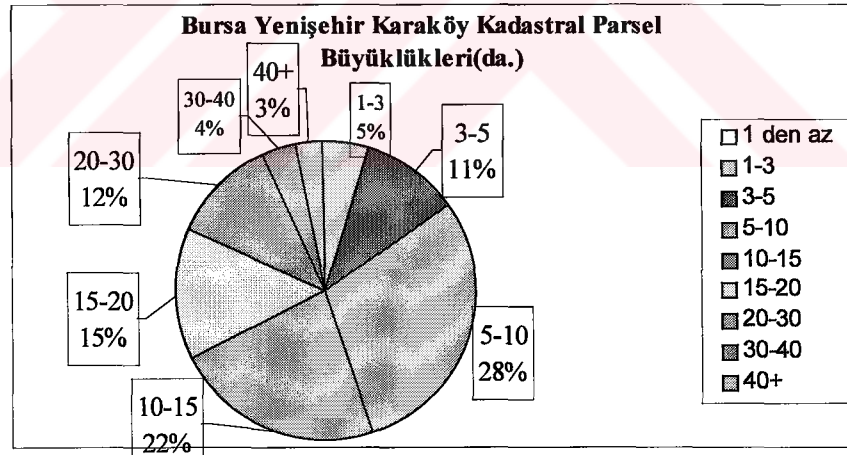
Çizelge 6.46 Karaköy köyü şahıslara ait parsellerin adet ve hisselilik durumu

	1 Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	19	102	115	165	59	29	11	2	2	504
2 Hisse	2	3	7	12	11	6	6	1	1	49
3 Hisse	4	3	3	8	5	3	1	2	0	29
4 Hisse	4	3	3	5	6	1	1	0	0	23
4+ Hisse	3	6	4	12	8	2	5	0	0	40
Toplam	32	117	132	202	89	41	24	5	3	645

Çizelge 6.46' da çiftçilere ait 645 kadastro parseli 504'ü tam mülkiyettedir. Parsel adetleri 5-10 da. aralığında yoğunlaşmıştır. Bunu 3-5 da. aralığı, ve 1-3 da. aralığı izlemektedir. 20 dekadardan büyük sadece 32 adet parsel bulunmaktadır.

Çizelge 6.47 Karaköy şahıslara ait parsellerin alanları(da.) ve hisselilik durumu

Hisselilik durumları	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	11.5	212	449.2	1161	713.2	498.8	260.5	70	108.8	3485
2 Hisse	0.8	4.5	29.3	92.4	144.9	104.3	141.4	32	44	593.6
3 Hisse	1	7.4	11.6	53.3	64.7	56	24.1	69.8	0	287.9
4 Hisse	1.9	5.4	10	40	77.6	16.2	26.3	0	0	177.4
4+ Hisse	1.6	9.8	16	85.1	99.8	36.9	121.3	0	0	370.5
Toplam	16.8	239.1	516.1	1431.8	1100.2	712.2	573.6	171.8	152.8	4914.4



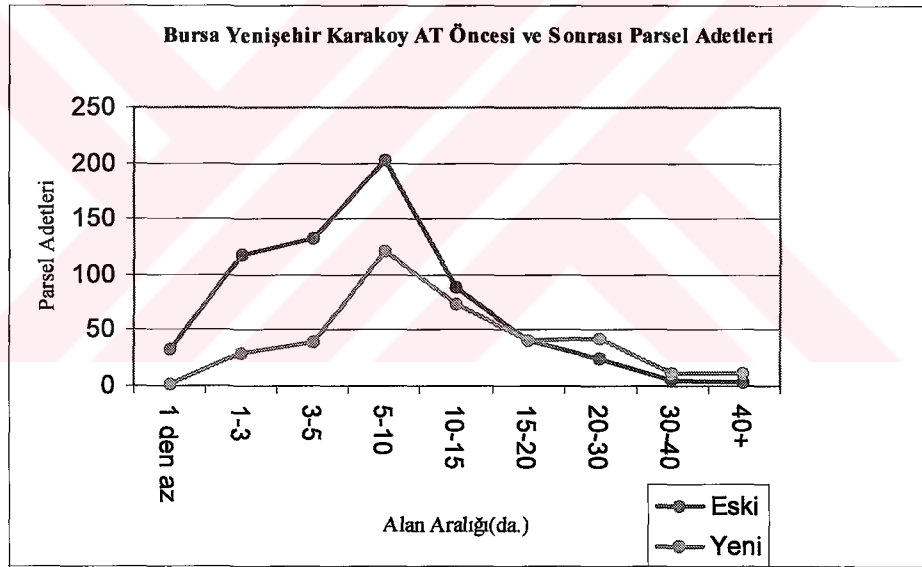
Şekil 6.35 Karaköy şahıslara ait kadastro parsellerinin büyüklükleri (da.)

Karaköy proje sahasında kadastro parsellerinin toplam alanların %28'i 5-10 da. aralığında, %22' si 10-15 da. aralığında, %15'i 15-20 da. aralığında ve %11'i 3-5 da. aralığındadır.

Çizelge 6.48 Karaköy AT projesi öncesi ve sonrası durum

Parsel Adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
AT Önce	32	117	132	202	89	41	24	5	3	645
AT Sonra	1	30	40	121	73	41	42	12	11	371

Karaköy proje sonrası 1 da. küçük parsel adetleri 32' den 1' e, 1-3 da. aralığında 117 parsel 30 parsel, 3-5 da. aralığında 132 parselden 40 parsel düşmüştür. 40 dekardan büyük parsel adeti 3' den 11' e 30-40 da. aralığındaki 5 parsel 12 parsel yükselmiştir. Toplulaştırma oranı %42' dir.



Şekil 6.36 Karaköy toplulaştırma projesi öncesi ve sonrası durum

Bursa Yenişehir projesindeki üç köyde de seracılık yapan ve tohum yetiştiriciliği yapan işletmelerde mevcuttur.

BURSA YENİŞEHİR KARAKÖY
KADASTRAL MÜLKİYET HARİTASI



Şekil 6.37 Bursa Yenisehir Karaköy kadastro mülkiyet haritası



Şekil 6.38 Bursa Yenişehir Karaköy arazi toplulaştırma haritası

6.2 Basit Arazi Toplulaştırması

DSİ tarafından 105 da. Nasuhbey' de, 533 da. Beşköprü' de, 499 da. Atça 1. kısımda, 597 da. Atça 2. kısımda ve toplam olarak 1.734 dekar kamulaştırılmıştır.

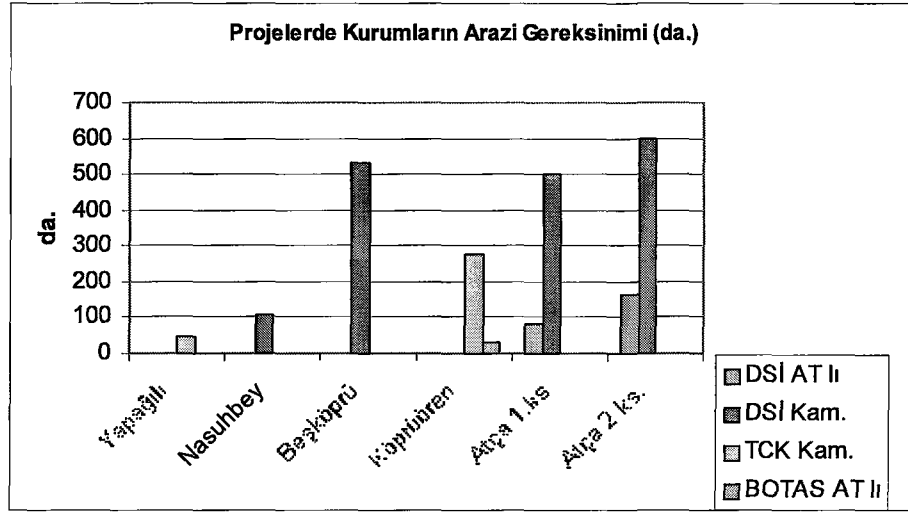
TCK tarafından 46 da. Yapağılı' da, 276 da. Köprüören' de olmak üzere toplam 322 dekar kamulaştırılarak arazi edinilmiştir.

Köprüören toplulaştırma projesi içinden geçen BOTAŞ ait daimi irtifak hakkı güzergahı için 32 dekar ve Aydın Atça toplulaştırma projesi kapsamında DSİ drenaj kanalları için 249 dekar alan, toplulaştırma projesinden karşılanmıştır.

Çizelge 6.49 Projelerde kurumlara sağlanan arazi miktarı (da.)

	DSİ (da.)		TCK (da.)		BOTAŞ (da.)		KHGM (da.)	
Köy Adları	AT	Kamulaştırma	AT	Kamulaştırma	AT	Kamulaştırma	AT	Kamulaştırma
Yapağılı	0	0	0	46	0	0	75	0
Nasuhbey	0	105	0	0	0	0	484	0
Beşköprü	0	533	0	0	0	0	52	0
Köprüören	0	0	0	276	32	0	262	0
Atça 1.ks	84	499	0	0	0	0	315	0
Atça 2 ks.	165	597	0	0	0	0	540	0
Toplam	249	1734	0	322	32	0	1608,5	0

Köy Hizmetlerine ait tarla içi stabilize yol, sulama ve tahliye kanalları için 1608,5 dekar alan toplulaştırma kapsamında karşılanmıştır. KHGM tüzüğüne göre kesinti oranı konusunda herhangi biri bir üst sınır yoktur. Edirne Kurttepe projesinde %14, Balıkesir Gönen projelerinde %17 miktarlarında ortak katılım payı alınmıştır. TRGM sahalarında ise sadece son 5 yıldır % 10' a kadar ortak katılım payı alınmaktadır.



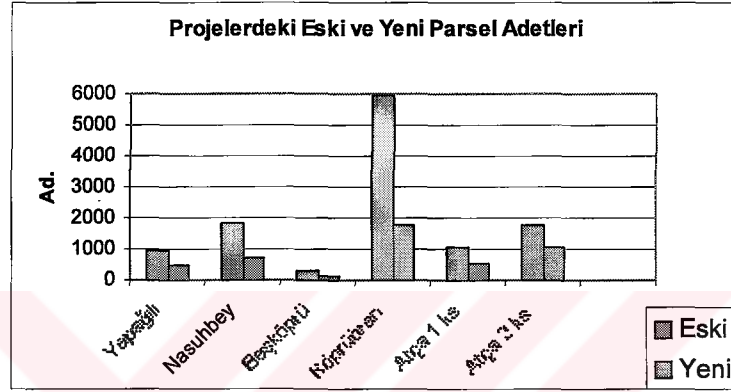
Şekil 6.39 Basit AT projelerinde kurumların arazi gereksinimleri

Şekil 6.39 de kırmızı ile gösterilen DSI tarafından kamulaştırılan sahaları, yeşil renkle gösterilen DSI' nin toplulaştırma projelerinden kamulaştırmazı sağladığı alanları göstermektedir. Turuncu renk TCK tarafından yapılan kamulaştırma işlemleridir.

Çizelge 6.50 AT projelerindeki mülkiyete ilişkin özet bilgiler

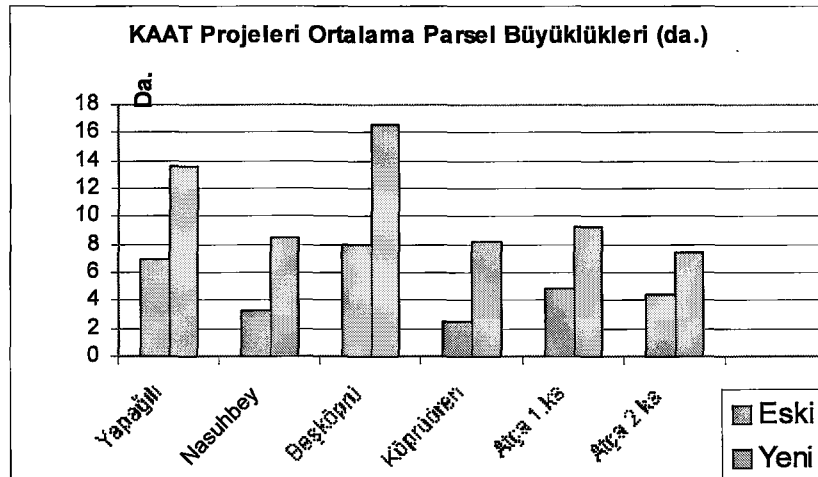
Proje Adı	Proje Sahası (da.)	Eski Parsel (ad.)	Yeni Parsel (Ad.)	Toplulaş Oranı	Ort.Parsel Büyüklüğü da.(Eski)	Ort.Parsel Büyüklüğü da.(yeni)
Yapağılı	6551	953	481	50	6,9	13,6
Nasuhbey	7562	1845	719	61	3,3	8,5
Beşköprü	3263	283	137	52	8	16,6
Köprüören	14700	5968	1786	70	2,5	8,2
Atça 1.ks	5484	1033	534	48	4,8	9,3
Atça 2 ks.	8435	1779	1042	41	4,4	7,5
Toplam	45995	11861	4699	53,6	5,0	10,68

Ortalama parsel büyüklüklerine bakıldığında Köprüören projesinde 2,5 dekar toplulaştırmayla birlikte 8,2 dekara yükselmiştir. Köprüören’ de 5968 adet kadaströ parseli 1786 adet parsel halinde toplanmıştır. Yeni durumda arazi maliklerinin % 65’ ı tek, %25’ i iki parselde tarımla uğraşacaklardır. Benzer şekilde Nasuhbey projesinde 3,3 dekar olan kadaströ parselleri toplulaştırmayla birlikte 8,5 dekara olmuştur. Nasuhbey projesi bayır ve ova arazileri birlikte ele alınan proje olması dolayısıyla arazi maliklerinin %85’ i toplulaştırmadan sonra iki parselde sahip olmuştur. Sulama amaçlı toplulaştırma projelerini ortalama toplulaştırma oranı %53,6 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 6.40 Arazi Toplulaştırma projelerinde eski ve yeni mülkiyet durumu

Toplulaştırma oranlarına bakıldığında en yüksek oran %70’ le Köprüören projesi, en düşük oran ise %41’ le Atça 2 kısım projesindedir. Nasuhbey projesi %61, Beşköprü %52’i, Yapağılı projesi %50 oranında toplulaştırılmıştır. İncelenen tüm arazi toplulaştırma projeleri etüt, plan, dağıtım ve inşaat işleri 1998-2004 yılları arasında uygulanmıştır. Arazi malikleri yeni parsellerine kullanmakta olup, projeler kadaströ tescil aşamasındadır.



Şekil 6.41 AT projeleri ortalama parsel büyüklükleri

Toplulaştırmadan sonra ortalama parsel büyüklükleri %54 artış göstermiştir. En yüksek oranda Köprüören beldesinde gerçekleşmiştir. Ülkemizdeki ortalama işletme büyüklüğünün 60 dekar olduğu göz önünde bulundurulursa, toplulaştırma işleminden sonra bile bu miktara ulaşamamıştır. Beşköprü projesinde ortalama büyüklük 16,6 dekadır.

Çizelge 6.51 AT projelerindeki kesinti miktarları

Proje Adı	Proje Sahası (da.)	Kesinti Oranı	Kesilen alan (da.)
Afyon Dinar Yapağılı	6551	0,0140	75
Edirne Meriç Nasuhbey	7562	0,0639	484
Ankara Polatlı Beşköprü	3263	0,0160	52
Kütahya Merkez Köprüören	14700	0,0200	294
Aydın Atça 1.ks	5484	0,0800	399
Aydın Atça 2 ks.	8435	0,0850	705
Toplam	45995	0,0460	2009

Çizelge 6.51 incelendiğinde en düşük kesinti oranı %1,4 ile Yapağılı köyünde çıkmıştır. Bunu %1,6 ile Beşköprü projesi izlemektedir. Köprüören projesinde de oran % 2 olarak hesaplanmıştır. Bu üç projede diğer yatırımcı kurumların arazi edinimleri toplulaştırma projesinden önceki dönemlerde kamulaştırılarak yapılmıştır. Bu güne kadarki projelerin ortalama kesinti oranı yaklaşık % 5 hesaplanmaktadır. En yüksek kesinti oranı Aydın Atça projeleridir. Bu projede sulama kanalı, stabilize yol ve tahliye kanalları mevcuttur. Toplam projenin alanı 45.995 dekar olup, kesinti miktarı 2009 dekar olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 6.52 AT projeleri maliyet karşılaştırması

Proje Adı	Proje Sahası	Kesilen alan	Arazi rayiç TL Dekar	Kamulaştırma yapılsaydı Yaklaşık Maliyeti	AT Projesi 2004 Yılı Tenzilath Maliyet	Bulgular Arazi Edinimi Karşılanmayan
	hektar	hektar	Milyar TL/ Ha.	Milyar TL	MilyarTL/ Ha.	Karşılanan+Toplulaştırma Maliyet/
	A	B	C	D=B x C	E	
Yapağılı	655,1	7,5	35.000	262,5	681,6	TCK KHGM / 944,1
Nasuhbey	756,2	48,4	35.000	1695,7	1325,9	DSİ, KHGM / 3.022,6
Beşköprü	326,3	5,2	25.000	130	211,5	DSİ KHGM / 341,5
Köprüören	1470,0	29,4	25.000	735	401,4	TCK BOTAŞ, KHGM/ 16.367,3
Atça	2470,0	185,9	30.000	5577	4001,1	DSİ KHGM / 5257,5
Toplam	5677,6	2764		8.400,2	6621,5	

Çizelge 6.52 incelendiğinde toplulaştırma sahalarında arazi edinimi kamulaştırılarak yapılan ve bu yüzden kesinti oranı %2' den küçük olan iki projede kamulaştırma maliyetleri toplulaştırma maliyetlerinden yüksek çıkmıştır. Buradan ekonomik olmadığı sonucu çıkabilir. Oysa bu alanlar toplulaştırmadan karşılanırsa katılım oranı %4-5 oranına yükselecek ve kamulaştırmaya harcanan ödenek yatırıma aktarılmış olacaktı. Toplulaştırma verim artışı sağlanması, tarla sınırlarındaki kullanılmayan alanların kazanılması, randımanlı sulama ile yapılan yatırım kendini 5 yılda karşılamaktadır.

Kamulaştırma için 8.4 trilyon TL bedel ödenmemiştir. Arazi toplulaştırma projelerin 2004 fiyatları ile tenzilatlı maliyeti 5.9 trilyon TL tutmaktadır. Kamulaştırma ödeneği ile arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri karşılanacaktı. Toplamda 14 trilyon TL ödenek ayrılması gerekirken, 5.9 trilyon TL' e uygulama gerçekleşmiştir. Toplulaştırma maliyetinin içinde tarla içi yollar, drenaj kanalları, sulama kanalları, arazi tesviyesi, toplulaştırma haritasının oluşturulması, diğer mühendislik hizmetlerini de kapsamaktadır.

Aydın Atça projesi parselasyonu üç kısımdan oluşan tek projedir. Çizelge 6.52 ' de görülen alan ve kesinti miktarı tüm saha içindir. Tez kapsamında 1. ve 2. kısımlar incelenmiş, proje maliyeti ise bölünmemiş, toplam olarak sunulmuştur.

Çizelge 6.53 AT projelerinde sulama sistemlerinin incelenmesi

Proje Adı	Proje Sahası	Kamulaştırılan alan ve Toplam Arazi Gereksinimi alan	Arazi Rayiçi TL . hektar	Kamulaştırma yapılsaydı Yaklaşık Maliyeti	AT Projesi 2004 Yılı Maliyet	Arazi Edinimi Karşılancayan (Kamulaştırılan) Toplam Maliyeti
	Hektar	Hektar	MilyarTL/ Ha.	Milyar TL	MilyarTL/ Ha.	
	A	B	C	D=B x C	E	
Yapağılı	655,1	4,6/ 12,1	35.000	423,5	681,6	TCK KHGM / 1105,1
Nasuhbey	756,2	10,2/ 58,9	35.000	2061,5	1325,9	DSİ KHGM / 3.387.4
Beşköprü	326,3	53,3/ 58,5	25.000	1,462,5	211,5	DSİ KHGM / 1.674
Köprüören	1470,0	26,2/ 57,0	25.000	1.425	401,4	TCK BOTAŞ, KHGM/ 1.826,4
Atça	2470,0	185,9 / 294,9	30.000	8,847	4001,1	DSİ KHGM / 12.848,1
Toplam	56776	2764		14.219,5	6621,5	20.841

Yapağılı köyünde arazi toplulaştırma maliyeti 681,6 milyar TL sı iken, arazi toplulaştırmasıyla birlikte arazi gereksinimleri için sadece kamulaştırma yapılarak arazi edinilseydi toplam maliyet 1,105 trilyon TL bedel üzerinden proje mal olacaktı. Nasuhbey köyünde arazi toplulaştırma maliyeti 1,326 trilyon TL sı iken, arazi toplulaştırmasıyla birlikte arazi gereksinimleri için sadece kamulaştırma yapılarak arazi edinilseydi toplam maliyet 3,387 trilyon TL bedel üzerinden proje mal olacaktı. Beşköprü köyünde arazi toplulaştırma maliyeti 211,5 milyar TL sı iken, arazi toplulaştırmasıyla birlikte arazi gereksinimleri için sadece kamulaştırma yapılarak arazi edinilseydi toplam maliyet 1,674 trilyon TL bedel üzerinden proje mal olacaktı.

Köprüören beldesinde arazi toplulaştırma maliyeti 401,4 milyar TL sı iken, arazi toplulaştırmasıyla birlikte arazi gereksinimleri için sadece kamulaştırma yapılarak arazi edinilseydi toplam maliyet 1,826 trilyon TL bedel üzerinden proje mal olacaktı. Atça beldesinde arazi toplulaştırma maliyeti 4,001 trilyon TL sı iken, arazi toplulaştırmasıyla birlikte arazi gereksinimleri için sadece kamulaştırma yapılarak arazi edinilseydi toplam maliyet 12,848 trilyon TL bedel üzerinden proje mal olacaktı.

Çizelge 6.54 AT projelerinde sulama sistemlerinin incelenmesi

Proje Adı	Sulama Sistemi	Sulama Tesisini Yapan
Afyon Dinar Yapağılı	Kanal	KHGM Menderes nehri
Edirne Meriç Nasuhbey	Kanal	KHGM Meriç nehri
Ankara Polatlı Beşköprü	Yağmurlama	DSİ Sakarya nehri
Kütahya Merkez Köprüören	Sulamasız	Kuruda
Aydın Atça	Kanalet	DSİ Menderes nehri

Çizelge 6.54 incelendiğinde KHGM yapmış olduğu arazi toplulaştırmaların çoğunluğunun DSİ sulama şebekelerinde olduğu görülmektedir. Münferit olarak nehirlerden sulama KHGM tarafından sağlanmaktadır.

Çizelge 6.55 AT projelerinde kamuya ait arazilerin dağılımı

Proje Adı	Mera (da.)	Maliye (da.)	Köy Tüzel Kişiliği (da.)	DSİ (da.)
Yapağılı	40	0	12	0
Nasuhbey	1190	126	135	0
Beşköprü	739,2	214	0	33,9
Köprüören	611	566	24,0	0
Atça 1.ks	0	4,8	0	499
Atça 2 ks.	0	4	0	597

Çizelge 6.55’ de görüldüğü üzere Nasuhbey, Beşköprü, Köprüören projelerinde 600 dekaradan daha büyük mera arazileri mevcuttur. Benzer biçimde hazineye ait araziler bakımından da en fazla saha 566 dekarla Köprüören projesindedir. Bunu 214 dekarla Beşköprü, 126 dekarla Nasuhbey projesi takip etmektedir. Bunların dışında çiftçilerin talebi doğrultusunda Atça projesinde hayvan barınağı için alan tahsis edilmiştir.

Çizelge 6.56 AT projeleri maliyetinin kamulaştırma maliyetlerine oranlarının incelenmesi

	Arazi Topplulaştırma Projesinde bir hektara için AT ve TİGH İhale Bedeli €	Proje Sahasında Kamulaştırılma Yapılsa idi 1 hektara için Maliyeti €	Toplam Kamulaştırma Maliyeti AT ve TİGH Pro.Maliyeti Oranı
	A	B	B/A
Yapağılı	595	229	0,38
Nasuhbey	1002	1281	1,28
Beşköprü	370	228	0,62
Köprüören	156	285	1,83
Atça	925	1290	1,39

Çizelge 6.56’ da ihale tenzilatından sonra arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin hektara maliyeti en az 156 en çok 1.002 € olarak hesaplanmıştır. Kamulaştırma yapılmasından dolayı bir hektar için 228 -1290 € ödenerek arazi edinildi. Kamulaştırma maliyetleri, arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin maksimum 1,83 misli tutarındadır.

Çizelge 6.57 Mühendislik hizmetlerinin AT ve TİGH’ ye oranı

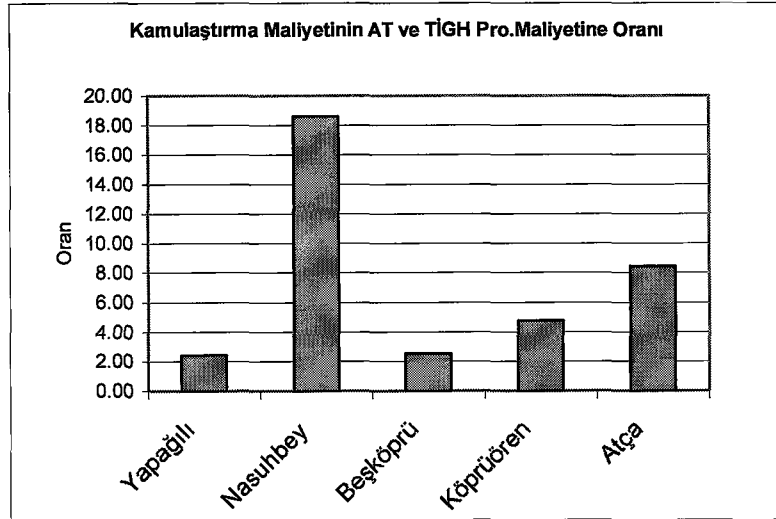
Proje Adı	AT Projesinde Mühendislik Hizmetleri 1 Hektar için Maliyeti €	Arazi Toplulaştırma Projesinde bir hektara için AT ve TİGH İhale Bedeli €	Mühendislik Hizmetlerinin AT ve TİGH Toplam Keşfine Oranı
	A	B	A/B
Yapağılı	95	595	0,16
Nasuhbey	69	1002	0,07
Beşköprü	91	370	0,25
Köprüören	60	156	0,38
Atça	153	925	0,17

Çizelge 6.57’ de KAAT projelerinde, mühendislik hizmetlerinin toplam AT ve TİGH projeleri içinde aldığı oranlar incelenmiştir. Köprüören projesi % 38 ile en yüksek orana sahiptir. Çünkü bu sahada toplulaştırma işlemleri kuru tarım arazilerinde yapıldığı için, tarla içi geliştirme hizmetlerinin maliyeti düşük çıkmıştır. Beşköprü projesinde ise drenaj kanalları ve seddeler DSİ tarafından tamamlandığından, toplulaştırma projesinin inşaat uygulaması bakımından sadece sekonder kanallar, tarla içi yollar ve tesviye kalmıştır. Mühendislik hizmetlerinin oranı artırmıştır. Mühendislik hizmetlerinin toplam içindeki oranı genellikle % 7-11 arasındadır.

Çizelge 6.58 AT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetlerine oranı

Arazi Toplulaştırma Projesinin Adı	Arazi Toplulaştırma Projesinde Mühendislik Hizmetleri Maliyeti €	Proje Sahasında Kamulaştırılma Yapılsa idi Toplam Maliyeti €	Kamulaştırma Maliyeti AT Mühendislik Hizmetlerine Oranı
Afyon Dinar Yapağılı	95	229	2,41
Edirne Meriç Nasuhbey	69	1281	18,57
Ankara Polatlı Beşköprü	91	228	2,51
Kütahya Merkez Köprüören	60	285	4,75
Aydın Atça	153	1290	8,43

Uygulanan toplulaştırma projelerinde geçen kanal, yol, irtifak hakkı güzergahları için kamulaştırma yapılmış olsaydı, bir hektar için ödenmesi gereken bedel 228 - 1.290 € arasında ek ödeneğe ihtiyaç duyulacaktı. Arazi toplulaştırma projeleri mühendislik hizmetleri bir hektara maliyeti en az 60 en çok 153 € arasındadır. Proje sahalarında kamulaştırma yapılmasına rağmen toplulaştırmayla edinilen arazilerinin yaklaşık kamulaştırma maliyetinin mühendislik hizmetlerine oranı 2.41- 18.57 katı olarak ortaya çıkmaktadır.



Şekil 6.42 Kamulaştırma maliyetlerinin AT mühendislik hizmetlerine oranı

Çizelge 6.59 Bir hektar AT mühendislik hizmetlerinin kamulaştırma maliyetlerine oranı

Arazi Toplulaştırma Projesinin Adı	Proje Sahasında bir hektar Arazinin Rayiç Bedeli €	Arazi Toplulaştırma Projesinde Mühendislik Hizmetleri Maliyeti €	Hektara Arazi Rayiç Bedeli Mühendislik Hizmetleri Oranı
Afyon Dinar Yapağılı	20.000	95	211
Edirne Meriç Nasuhbey	20.000	69	290
Ankara Polatlı Beşköprü	14.285	91	157
Kütahya Merkez Köprüören	14.285	60	238
Aydın Atça	17.143	153	112

Arazi toplulaştırma projelerinin mühendislik hizmetleri bir hektara düşen maliyeti 60-153 € arasındadır. Proje sahasında kamulaştırma değer biçme raporlarına göre bir hektar arazinin rayiç bedeli 14.285 – 20.000 € arasındadır. Bir hektar arazinin kamulaştırılması için harcanacak ödeneğin, mühendislik hizmetlerine oranı 112-290 katı olarak ortaya çıkmaktadır.

Arazi toplulaştırma projesi uygulandıktan sonra arazilerin rayiç değerleri 1,5-2 kat oranında artmaktadır. Yeni durumda oluşan parsellerin sulama sistemi, yol ağı, drenaj kanalı ve tesviye gibi değer artııcı tarla içi geliştirme hizmetlerinden dolayı rayiç bedeli artmaktadır.

6.2.1 Afyon Dinar Yapağılı AT ve TİGH Projesi

Proje sahası 6551 dekadır. 699.849.296.272.TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % **24,50** dir. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Temmuz 2002’ den 2004 yılına** dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete’ de yayınlanan “Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları” hakkındaki tebliğe bakılarak **1,29** katsayısı bulunmuştur.

Kesinti oranı % 1,14’ den 75 dekardır. Proje sahası içinde sulanan tarım arazi bölgede 4,5-5 milyarı arasında değerden satılmaktadır. Bayır arazilerin değeri oldukça düşüktür.

$$\begin{aligned}\text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 699.849.296.272_TL \times (1-0,245) \\ &= 528.386.218.685 \text{ (Temmuz 2002 birim fiyatları ile)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 699.849.296.272_TL \times 1,29 \\ &= 902.805.592.191_TL\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 dönüştürülen tenzilatlı fiyatlarla maliyet} &= 528.386.218.685 \times 1,29 \\ &= 681.618.222.104 \text{ TL}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 902.805.592.191_TL / 655,1 \\ &= 1.378.118.749\text{TL/Ha.}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 681.618.222.104 \text{ TL} / 655,1 \\ &= 1.040.479.655 \text{ TL/Ha.}\end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 787 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 595 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 6651 dekar ortak katılım payı % 1,1 olarak hesaplanmıştır.

$6651 \times 0,011 = 75$ da. Kesinti yapılmıştır. Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi kamulaştırma bedeli 3-3,5 milyar arasında değişmektedir.

$75 \times 3.500.000 = 262,5$ milyar kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır.

Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 262,5 milyar TL ,

projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 682 milyar TL bedelin altında kalmaktadır..

Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 113.087.068.086_TL dır. Toplam keşfin %16 üne denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{113.087.068.086_TL \times (1-0,245) \times 1,29}{(665,1) \times (1.750.000)} = 95 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

TCK tarafından proje sahasından geçen bölünmüş yol için gereken alan 46 dekadır.. Şayet bu saha proje sahasından karşılanmış olsaydı, toplam zaiyatı sadece **binde beş** etkileyecekti. TCK tarafından sadece bu köy kapsamında 161 milyar TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Toplulaştırmayla olsaydı, kamulaştırma işlemine gereksinim duyulmadan, arazi edinimi sorunsuzca çözülecekti.

Çizelge 6.60 Yapağılı köyü şahıs parsel adetleri ve hisselilik durumu

Hisselilik durumu	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	57	150	199	227	63	30	13	2	5	746
2 Hisse	5	7	20	29	15	7	3	0	1	87
3 Hisse	0	4	4	17	8	2	4	1	2	42
4 Hisse	0	8	7	4	3	1	1	0	1	25
4+Hisse	3	11	13	18	5	2	0	1	0	53
Toplam	65	180	243	295	94	42	21	4	9	953

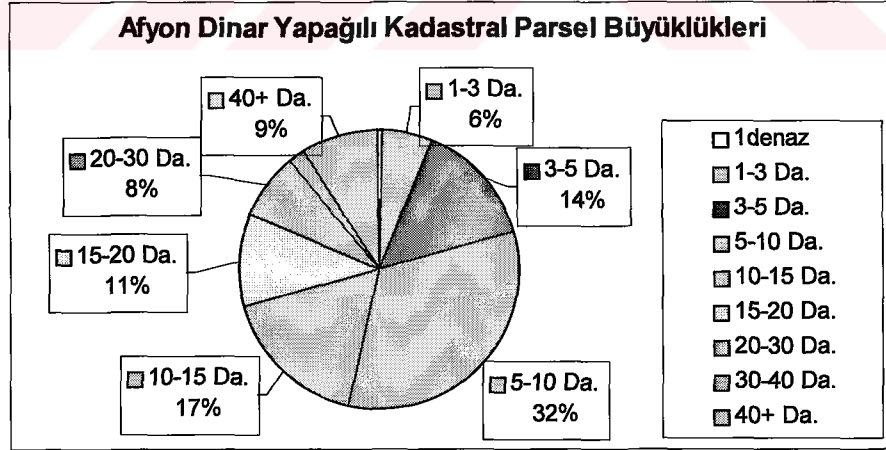
Çizelge 6.60 incelendiğinde çiftçilere ait toplulaştırmadan önce 953 kadastro parseli bulunmaktadır. Proje sahasındaki kadastro parsellerinin 295 adet ve %31'i 5-10 dekar, 243 adet ve %25'i 3-5 dekar, 180 adet ve %19' u 1-3 dekar arasındadır. 1 dekardan daha küçük 65 adet parsel bulunmaktadır.

20 dekardan büyük sadece 34 parsel bulunmaktadır. Proje sahasındaki arazilerde proje öncesi parçalanma aşırı boyutlardadır.

Çizelge 6.61 Yapağılı köyü şahıs parsellerinin alanları ve hisselilik durumu

Hisselilik durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Tam	38,3	310,1	780,5	1632,7	754,6	506,9	313,6	60,8	333,5	4731
2 Hisse	3,3	17	75,7	208,4	183,1	117,5	72	0	44,9	721,9
3 Hisse	0	9,9	15,7	123,5	98,9	36,8	94,7	35,5	153,8	568,8
4 Hisse	0	16,5	27,9	27,1	34,6	18,1	28,4	0	51,3	203,9
4+ Hisse	2,4	22,2	49,9	128,3	61,1	30,6	0	31,3	0	325,8
Toplam	44	375,7	949,7	2120	1132	709,9	508,7	128	583,5	6551,4

Çiftçilere ait 6551.4 dekar arazi bulunmaktadır. Bu arazilerin %72' si tam mülkiyet durumundadır. %11' i iki hisselidir. %9'u üç hisselidir. %5'i dört hissedenden daha fazla hisseli durumundadır. 2120 da. arazi 5-10 da. aralığında, 1132 da. arazi 10-15 da. aralığında ve 949.7 da. arazi 3-5 da. aralığındadır. 40 dekardan büyük parsellerin toplam alanı 583.5 da.dır. Toplulaştırmadan önce çiftçiler ait kadastral parsellerin ortalama büyüklüğü 6.9 da.dır. Arazi eğimi %1'den az olan ve %5 eğimli olan iki arazi grubu kendi aralarında toplulaştırma işlemi gerçekleştirilecektir. Bu iki kısım arasında taşıma yapılmamıştır.



Şekil 6.43 Yapağılı köyü şahıs parsel büyüklükleri (da.)

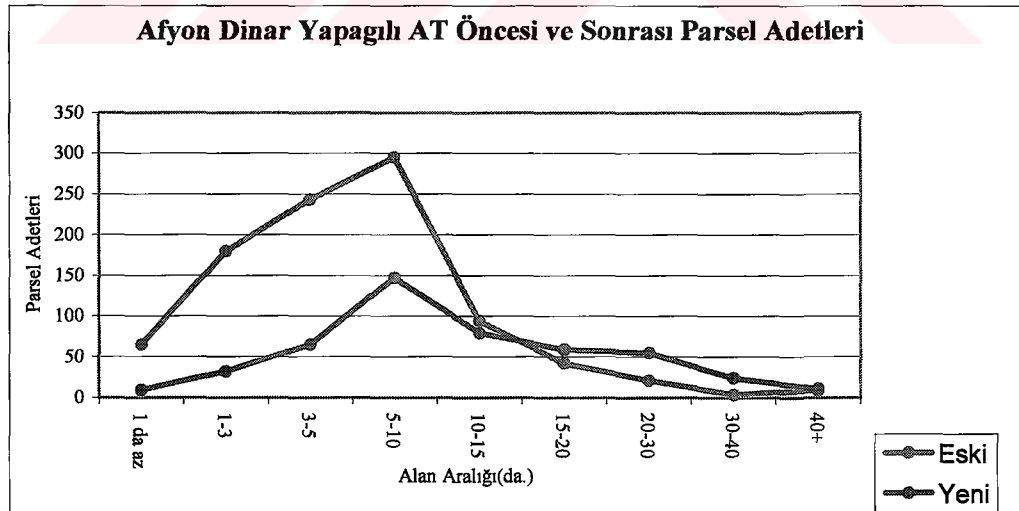
Yüzölçümü açısından %32 'si 5-10 dekar,%17'si 10-15 dekar, %14'ü 3-5 dekar aralığındadır. %17'si 3-5 da. aralığındadır. Proje sahasında ekilmeyen araziler çoğunlukla 1 da az olan arazilerle 1-3 da. aralığındaki arazilerdir.

Çizelge 6.62 Yapağılı AT proje öncesi ve sonrası parsel adetleri

Parsel Adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
AT Önce	65	180	243	295	94	42	21	4	9	953
Dağılım %	7	19	25	31	10	4	2	1	1	100
AT Sonra	9	32	65	147	79	59	55	24	11	481
Dağılım %	2	7	14	31	16	12	11	5	2	100

Çizelge 6.62 ve şekil 6.44 incelendiğinde 953 adet kadastro parseli, Arazi toplulaştırma projesi ile birlikte parsel adedi 481’ e düşmüştür. Toplulaştırma oranı %49 olarak tespit edilmiştir. Ortalama parsel büyüklüğü 6.9da. ‘dan 13.6’ a yükselmiştir.

1 da daha küçük 65 adet kadastro parseli 9 parsele, 180 adet 1-3 da. aralığındaki parsel 32 parsele, 243 adet 3-5 da. aralığındaki kadastro parseli 65 parsele düşmüştür. 20-30 da. aralığında 21 adet kadastro parseli mevcut iken toplulaştırma sonrası 55 parsele yükselmiştir. Kadastral mülkiyet durumunda parsellerin % 51’i 5 dönümden küçük iken, toplulaştırmayla birlikte bu oran %23’ e düşmüştür.



Şekil 6.44 Yapağılı AT proje öncesi ve sonrası durumu

AFYON DİNAR YAPAĞILI KÖYÜ
KADASTRAL MÜLKİYET HARİTASI



Şekil 6.45 Afyon Dinar Yapağılı köyü kadastro mülkiyet haritası



Şekil 6.46 Afyon Dinar Yapağılı köyü arazi toplulaştırma projesi

6.2.2 Edirne Meriç Nasuhbey AT ve TİGH Projesi

Edirne Meriç Nasuhbey projesi, bayır arazilerde yağmurlama sulama sistemi, ovada çeltik tarlaları için Meriç Nehrinden motopompla trapez kanalla yüzey sulama sisteminin uygulandığı bir projedir. Bu iki kısım ayrı şekilde değerlendirilmiştir. Taşıma yapılmamıştır.

Proje sahası 756.1 hektardır. Proje sahasında 1980’li yıllarda DSİ tarafından açılmış olan 4.200 metre uzunluk ve 25 metre genişliğinde tahliye kanalları mevcuttur. Bu saha 105 dekadır. KHGM de proje kapsamında açmış olduğu yüzey tahliyelerini bu ana tahliyelere bağlamıştır. Proje kapsamında Köy yerleşimini çevreleyen çevre yolu planlanmıştır.

Projenin önceliği kadastro parsellerin çok küçülmüş olmasından dolayı, arazi toplulaştırma projesi tek çözüm olmuştur. Çiftçilere ait 6021 dekar arazide 1845 parsel, toplulaştırma sonrası 719 parsel olarak toplulaştırıldı. Toplulaştırma öncesi ortalama parsel büyüklüğü 3.2 da’ dan 8.4 da. çıkmıştır.

Çizelge 6.63 Edirne Meriç Nasuhbey köyü kamu mülkiyetindeki arazilerin dağılımı

Mülkiyet durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Mera	20	41	50	42	17	6	5	0	2	183
Maliye	6	8	5	4	1	0	0	0	1	25
KTİK	0	0	0	0	0	1	1	0	1	3
Toplam	26	49	55	46	18	7	6	0	4	211

Proje sahasında kadastral olarak 183 adet mera parseli bulunmaktadır. 1 dekardan daha küçük 20 adet, 1-3 dekar aralığında 41 parsel olması, meraların çok dağınık küçük parçalar halinde olmasından dolayı toplulaştırmadan önce meralardan istenen verim alınamıyordu. Mera arazilere sınır tecavüzleri çok yaşanmaktaydı. Mera araziler muhtarlık, sulama kooperatifi, süt birliği başkanlarının da görüşü alınarak toplulaştırıldı.

Çizelge 6.64 Edirne Meriç Nasuhbey köyü kamu parsellerinin alansal dağılımı

Mülkiyet durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Mera	11,2	89,8	204,3	308,2	206,7	108	124,9	0	137	1190,1
Maliye	3,6	12,5	20	30,9	11,2	0	0	0	48	126,2
KTK	0	0	0	0	0	16,6	21	0	97,6	135,2
Toplam	14,8	102,3	224,3	339,1	217,9	124,6	145,9	0	282,6	1451,5

Meraların toplam alanı 1190,1 dekardır. Hazine arazileri 126 dekardır. Toplulaştırmadan önce mera arazilerin alansal yoğunluğu açısından; 5-10 da. aralığında toplam 308 da, 10-15 da. aralığında 207da. ve 3-5 da. aralığında 204 da arazi mevcuttur.

Çizelge 6.65 Nasuhbey köyü mera parsellerinin eski ve yeni durumu

Meraların durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Mera(önce)	20	41	50	42	17	6	5	0	2	183
Mera Alanı	11,2	89,8	204,3	308,2	206,7	108	124,9	0	137	1190,1
Mera Sonra	0	8	6	13	6	2	6	2	9	52
Mera Alanı	0	13	23	99	71	35	146,1	68	735	1190,1

183 adet mera parseli 52 parselde toplulaştırılmıştır. Fakat yeni blok düzeninde bu yeni meralar arazide sınır komşusu olmasına rağmen farklı parsel numarası aldıkları için 52 adet gözükmemektedir. 40 dekardan büyük 2 adet mera parseli 137 dekar iken, toplulaştırma sonucu 40 dekardan büyük alana sahip 9 adet mera parselinin toplam alanı 735 dekar olarak oluşturulmuştur. 1 dekardan küçük mera parseli kalmamıştır.

Proje sahası 756,1 hektardır. 196.230.890.457._TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % 22,60 dır. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. Mayıs 1998’ den 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete’ de yayınlanan “Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları” hakkındaki tebliğe bakılarak 8,73 katsayısı bulunmuştur. Hektara maliyet 1,7 milyar Türk Lirasıdır. Kesinti oranı % 6 olup 484.5 dekar arazi edinilmiştir. Proje sahası içinde sulanan tarım arazileri dekara 4,5 milyar TL değerinden satılmaktadır. Şayet DSI nin açmış olduğu 105 da. drenaj kanalıda toplulaştırmadan karşılansaydı kesinti miktarında sadece %1 lik bir artış olacaktı.

$$\begin{aligned} \text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 196.230.890.457._\text{TL} \times (1-0,226) \\ &= 151.882.709.214 \text{ (Mayıs 1998 Birim Fiyatları ile)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 196.230.890.457._\text{TL} \times 8,73 \\ &= 1.713.095673.690._\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 dönüştürülen tenzilatlı fiyatlarla maliyet} &= 151.618.222.104 \times 8,73 \\ &= 1.325.936.051.438._\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 1.713.095673.690._\text{TL} / 756,1 \\ &= 2.265.699.872._\text{TL}/\text{Ha.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 1.325.936.051.438._\text{TL} / 756,1 \\ &= 1.753.651.701._\text{TL} / \text{Ha.} \end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 1294 Euro , ihale edildikten sonra kamuya maliyeti hektara 1002 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 7561 dekar ortak katılım payı 0,063968 olarak hesaplanmıştır.

$7561 \times 0,0639 = 484$ da. kesinti yapılmıştır. Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi bedeli 3,5 milyar/da. arasındadır. Nasuhbey köyü arazilerin piyasa değerleri, ova araziler 4.5 milyar TL sı, bayır araziler 2.5 milyar TL/da. üzerinden değerlendirilmektedir.

$484 \times 3.500.000.000 = 1.695.750.000.000.\text{TL}$ kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır.

Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 1.7 Trilyon , projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 1.3 Trilyon bedeli karşılamaktadır.

Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 13.54.3448.758.-TL dir. Toplam keşfin %7sine denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{13.54.3448.758.-TL \times (1-0,226) \times 8,73}{(756,1) \times (1.750.000)} = 69 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 6.66 Nasuhbey köyü eski parsel adetleri ve hisselilik durumu

Hisselilik Durumu	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	223	553	276	179	30	7	3	0	0	1271
2 Hisse	24	36	20	33	5	6	0	0	0	124
3 Hisse	39	70	31	19	3	2	2	0	0	166
4 Hisse	22	43	21	23	5	2	0	0	0	116
4+Hisse	32	60	43	25	6	0	2	0	0	168
Toplam	340	762	391	279	49	17	7	0	0	1845

Edirne Meriç Nasuhbey köyünde parsellerin %41'i 1-3 dekar aralığındadır. 1 dekardan az 340 adet parsel bulunmaktadır. parsellerin %21'i 3-5 dekar aralığındadır. 30 dekardan büyük arazi parçası bulunmamaktadır. Parsellerin %69'u müstakil tam hisse olarak ortaya çıkmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü 3,3 dekadır.

Nasuhbey bayır arazilerinde 1980'li yıllarda ipek böcekçiliği amacı ile dut ağaçları ile kaplıydı. 1990 lı yıllarda dut ağaçları ekonomik ömrünü kaybettiği için sökülmesi yoluna gidilmiştir. Bayır arazilerinin ikinci kullanım şekli kavak ağaçları, yurtdışından ithal edilen ucuz maliyetli kavak ağaçları dolayısı ile tamamı sökülmüştür. Bu arazilerin üçüncü kullanım şekli olan verimi düşmüş eski bağlarda sökülüp, toplulaştırma sonrası yeni parsellerine bağ dikeceklerdir.

Çizelge 6.67 Nasuhbey köyü eski parsel alanları ve hisselilik durumu

Hisselilik durum	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	139,7	1065,3	1068,7	1206,1	343,9	115	68,7	0	0	4007,4
2 Hisse	14,7	66,9	76,7	232,5	61,7	103	0	0	0	555,5
3 Hisse	24	121,4	126,6	125,9	37,3	36	52,4	0	0	523,6
4 Hisse	13,3	81,6	80	148	60,1	38,4	0	0	0	421,4
4+ Hisse	19,8	119,4	170	171	68	0	53,9	0	0	602,1
Toplam	211,5	1454,6	1522	1883,5	571	292,4	175	0	0	6110

Çiftçilere ait 6110 da. arazi mevcuttur. Bu arazilerin sadece %65'i tam mülkiyete haizdir. 5-10 da. aralığında 1883.5 da, 1-3 da. aralığında 1454.6 da. arazi bulunmaktadır. Kadastral olarak 30 dekadardan büyük arazi bulunmamaktadır.

1

Şekil 6.47 Nasuhbey köyü şahıs parselleri kadastro parsel büyüklükleri (da.)



Şekil 6.48 Nasuhbey köyü çeltik tarlaları

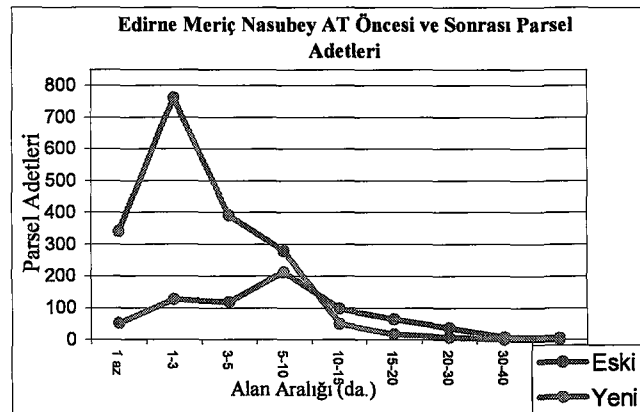
Çizelge 6.68 Nasuhbey köyü AT projesi çiftçi parsellerinin eski ve yeni durumu

Parsel adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
AT Önce	340	762	391	279	49	17	7	0	0	1845
Dağılım %	18	41	21	15	3	1	0	0	0	100
AT Sonra	51	126	118	213	97	65	36	7	6	719
Dağılım %	7	17,5	16	30	13,5	9	5	1	1	100

Çizelge 6.68 incelendiğinde 1845 adet kadastro parseli, toplulaştırma ile birlikte 719 parsel düşmüştür. Arazi eğimi %7-9 arası olan bayır araziler kendi içinde, çeltik tarımı yapılan düz ova araziler kendi içinde değerlendirilmiştir. Toplulaştırma oranı %61 olarak bulunmuştur. Şayet tamamı ova araziler olsaydı, % 75-80 oranlarına yükselecekti.

1 dekardan küçük 340 adet parsel 51 parsel, 1-3 da aralığındaki 762 adet parsel 126 parsel, 3-5 da. aralığındaki 391 parsel 118 parsel, 5-10 da. aralığındaki 279 kadastro parseli 213 parsel düşürülmüştür. 30 dekardan büyük kadastro parseli bulunmaz iken 30-40 aralığında 7, 40 dekardan büyük 6 parsel toplulaştırma sonucu oluşturuldu.

Projenin önceliği dağınık parsellerin birleştirilmesi, arazi toplulaştırmadır. İkinci sırada randımanlı sulama ağının oluşturulması gelmektedir. Kadastral ortalama parsel büyüklüğü 3.3 da iken toplulaştırma sonrası 8.5 da. olmuştur. Biçerdöver sahipleri, toplulaştırma sahalarında daha rahat çalışmalarından dolayı, kira bedeli olarak daha düşük ücrete kiralamaktadır.



Şekil 6.49 Nasuhbey AT öncesi ve sonrası parsel adetleri

Şekil 6.49’ da görüldüğü gibi kadastro parseli adetleri 1-3 da. aralığında maksimum düzeydedir. İkinci büyük yoğunluk 3-5 da. aralığındadır. Topulaştırma sonrası yoğunluk 5-10 da. aralığındadır.

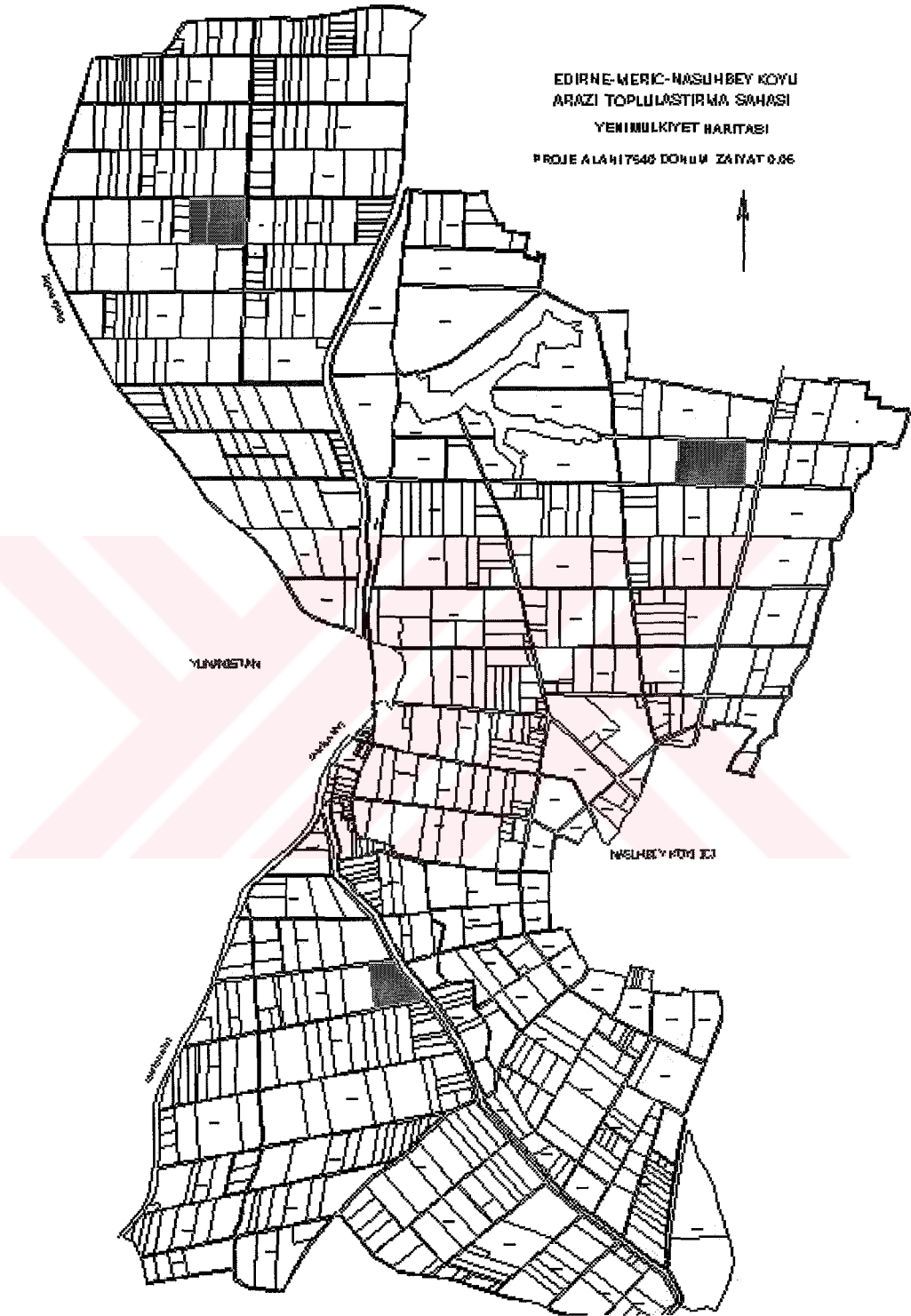


Şekil 6.50 Çeltik tarlaları sulama sanalları ve sedde

DSİ’ nin nehirlerin taşmasını engelleyebilmek için kamulaştırma yaparak sedde (yol) oluşturmaktadır. Zeminde bulunan sedde, drenaj kanalı, DSI ana sulama kanalı, gibi tesisler halihazır harita oluşturulmasında ayrı tabakalar halinde CAD dosyasında gösterilmelidir.



Şekil 6.51 Edirne Meriç Nasuhbey köyü kadaströ mülkiyet haritası



Şekil 6.52 Edirne Meriç Nasuhbey köyü arazi toplulaştırma haritası

6.2.3 Ankara-Polathı-Beşköprü AT ve TİGH Projesi

Toplam Proje sahası 3796 dekadır. DSİ tarafından önceki yıllarda kamulaştırma yapılarak, ana sulama kanalı inşaatı tamamlanmış ve arazideki fazla suyun tahliyesini sağlayacak ana drenaj kanalları açılmıştır. 239 dekar ana sulama kanalı için, 294 dekar ise drenaj kanalları için kamulaştırma yapılmıştır. Dağıtımına giren proje sahası 3263 dekadır. DSİ kamulaştırma işlemini önceden tamamlamış olmasından dolayı sadece blok planlamasında yer alan yollar için arazi gereksinimi doğmuştur. Bu nedenle de kesinti oranı oldukça düşük çıkmıştır. %1,6 dır. 2276 dekar çiftçi arazisi ortalama parsel büyüklüğü 8 dekardan 16,6 dekara yükselmiştir.

Projenin en önemli yönü DSİ tarafından açılan drenaj kanalları ve sulama kanalları yüzünden parçalanmış araziler birleştirilmiştir. Proje sahasında 335 kadastro parselinin 52' si kamu parseli, 283'si şahıs parselidir. Çiftçilere ait parsel sayısı projeye birlikte 100 parsel düşmüştür. Çiftçilerin işlediği ortalama parsel büyüklüğü 8 da.'dan 16.6 da. çıkmıştır.

236.112.224.595_TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % 23,45 dir. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Kasım 2002' den** 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete' de yayınlanan "Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları" hakkındaki tebliğe bakılarak 1,17 katsayısı bulunmuştur.

$$\text{Projenin Devlete Maliyeti} = 236.112.224.595_TL \times (1-0,2345)$$

$$\text{İhale Sonrası Bede} = 236.112.224.595_TL \times (1-0,2345)$$

$$= 180.743.907.927_TL \text{ (Kasım 2002 Birim Fiyatları ile)}$$

$$2004' \text{ e Dönüştürülen Maliyeti} = 236.112.224.595 \times 1,17$$

$$= 276.251.302.776_TL$$

$$2004' \text{ e Dönüştürülen İhale Bedeli} = 180.743.907.927_TL \times 1,17$$

$$= 211.470.372.275_TL$$

$$2004 \text{ keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} = 276.251.302.776_TL / 326,3$$

$$= 846.617.538_TL/Ha.$$

$$2004 \text{ tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} = 211.470.372.275_TL / 326,3$$

$$= 648.085.726_TL$$

Keşif bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 484 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 370 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 3263 dekar ortak katılım payı % 1.6 olarak hesaplanmıştır.

$326,2 \times 0,016 = 52$ da. Kesinti yapılmıştır. Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık değeri 2-2,5 milyar TL sı arasında değişmektedir. Toplulaştırma oranı % 52 dir.

$52 \times 2.500.000_TL/da = 130$ milyar kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır.

Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan bedel 130 milyar, projenin 2004 maliyetinden 211 milyar' dan az çıkmıştır. Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 57.918.514.580_TL dir. Toplam keşfin %24 üne denk gelmektedir. Dekara maliyet Euro olarak;

$$\frac{57.918.514.580 \times (1-0,2345) \times 1,17}{(326,3) \times (1.750.000)} = 91 \text{ Euro/ da. olarak hesaplanmıştır.}$$

Sulama ve tahliye amaçları için DSİ tarafından kamulaştırma işlemleri başlamadan Arazi Toplulaştırma uygulanıyor olsaydı, 533 dekar kamulaştırılan saha kesinti oranından karşılanacaktı.

$$533 \times 2.500.000_TL/da = 1.332.500.000.000$$

2004 yılı fiyatlarıyla 1 trilyonun üzerinde bir Kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Arazi Toplulaştırma Projesinin keşfinin 5 katına karşılık gelmektedir. Şayet Bu alan Arazi Toplulaştırmadan sağlanmış olsaydı, katılım payı oranı %15 olacaktı.

$$\text{Katılım payı oranı} = (585 / 3796) = 0,15$$

Bu kesinti oranını azaltabilmek için, Kamulaştırılacak alan, proje sahasındaki hazine arazilerinden karşılanabilirdi. Bunun dışında arazisini gönüllü satmak isteyen çiftçilerin arazilerinin satın alma yoluna gidilebilirdi.

Çizelge 6.69 Beşköprü projesinde kamu mülkiyetinde olan arazilerin dağılımı

Sıra No	Mülkiyet Durumu	Parsel Adedi	Alan m ²
1	Mera	15	739.166
2	DSİ	20	33.880
3	Hazine Arazisi	17	214.014
	Toplam	52	987.060

Çizelge 6.69 incelendiğinde DSI' ye ait tarla vasıflı 34 da. arazinin varolduğu görülmektedir. Bunun nedeni DSI tarafından gereğinden fazla miktarda kamulaştırma yapılmıştır. 20 adet olan bu kadastro parselleri de çiftçi parseli gibi, tarla olarak DSI malikli yer tahsis edildi.

15 parça mera araziler, köy muhtarı, ihtiyar heyeti ve hayvancılık yapan çiftçilerle, görüşülerek 4 mevkii de toplanmıştır. Arazi toplulaştırma projesinde hazineye ait araziler mera bloklarına komşu bloklardan tahsis edilerek değerlendirilmiştir.

Çizelge 6.70 Beşköprü köyü şahıs parsel adetleri ve hisselilik durumu

Parsellerin hisselilik durumu	1 Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	26	61	16	52	36	13	9	3	3	219
2 Hisse	4	8	9	6	8	1	3	2	0	41
3 Hisse	2	2	1	1	4	0	0	0	1	11
4 Hisse	0	1	0	1	1	0	1	0	0	4
4+ Hisse	2	0	1	3	2	0	0	0	0	8
Toplam	34	72	27	63	51	14	13	5	4	283

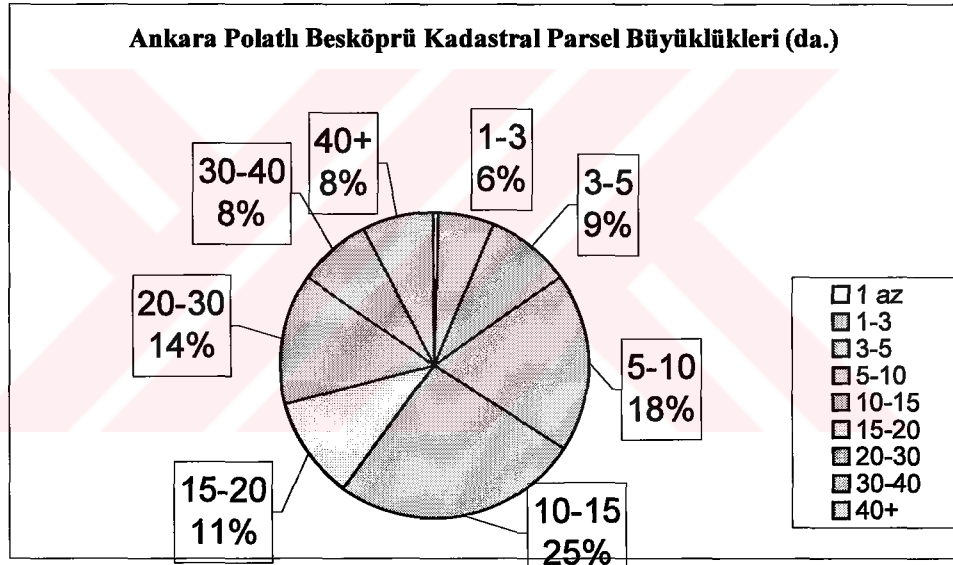
Çizelge 6.70 incelendiğinde, çiftçilere ait 283 adet parsel bulunmaktadır. Kadastro parsellerinin çoğunluğu, %25'le 1-3 dekar arasında, %22' si 5-10 dekar, %18'si 10-15 dekar aralığındadır. DSI kamulaştırma işleminden dolayı, kadastro parsellerinin %37'si 3 dönümden küçük parçalara dönüşmüştür. 15 dekardan büyük arazi parçası sadece %13' tür.

Bunun yanında parsellerin mülkiyet durumu incelendiğinde %77' si tam hisselidir. 2 Hisseli olan kadastro parsel oranı %14'e karşılık gelmektedir. Parsellerin çoğunluğu tam hisseli olduğu göze çarpmaktadır.

Çizelge 6.71 Beşköprü köyü şahıs parselleri adetleri ve büyüklükleri (da.)

Kadastral Parsel	1Da .az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Adedi	24	64	54	59	45	15	13	5	4	283
Alan (da.)	13	132	200	429	590	246	317	177	172	2276

Çizelge 6.71 incelediğinde, çiftçilere ait toplam saha 2276 da. olup, toplam proje alanının %69'una denk gelmektedir. Kadastro parsellerinden 30 dekarın üstündeki parsel adedi sadece 9 adettir. 5-10 da. aralığında 59 adet, 1-3 da. aralığında 64 adet kadastro parseli bulunmaktadır.



Şekil 6.53 Beşköprü köyü kadastro parsel büyüklükleri(da.)

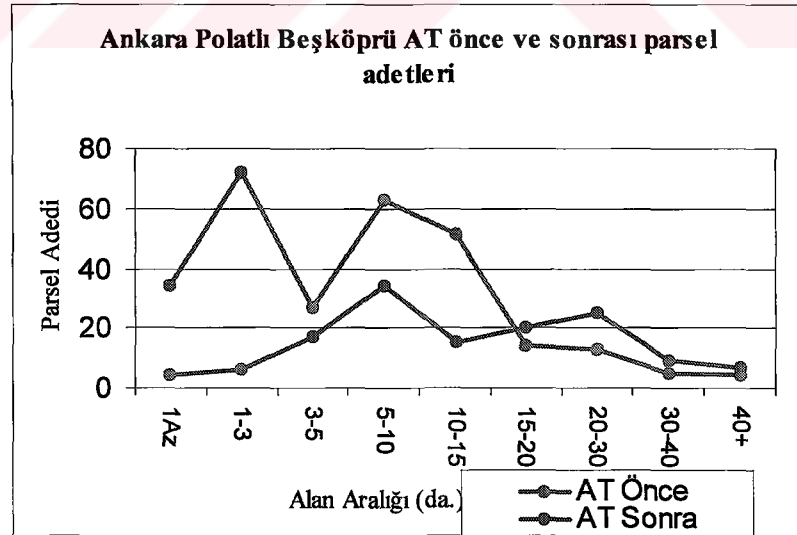
Ankara Polatlı Beşköprü köyü şahıslara ait kadastro parsellerinin alansal dağılımlarının yoğunlaşması; 10-15 da aralığında %25, 5-10 da aralığında %18 olarak saptanmıştır. 20-30 da. aralığındakiler %14, 15-20 da. aralığında %11, 40 dekardan büyük arazi varlığı %8 de kalmıştır.

Çizelge 6.72 Beşköprü Köyü AT projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Parsel Adetleri	1 Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
AT Önce	34	72	27	63	51	14	13	5	4	283
Dağılım %	12	25	10	22	18	5	5	2	1	100
AT Sonra	4	6	17	34	15	20	25	9	7	137
Dağılım %	3	4	12	25	11	15	18	7	5	100

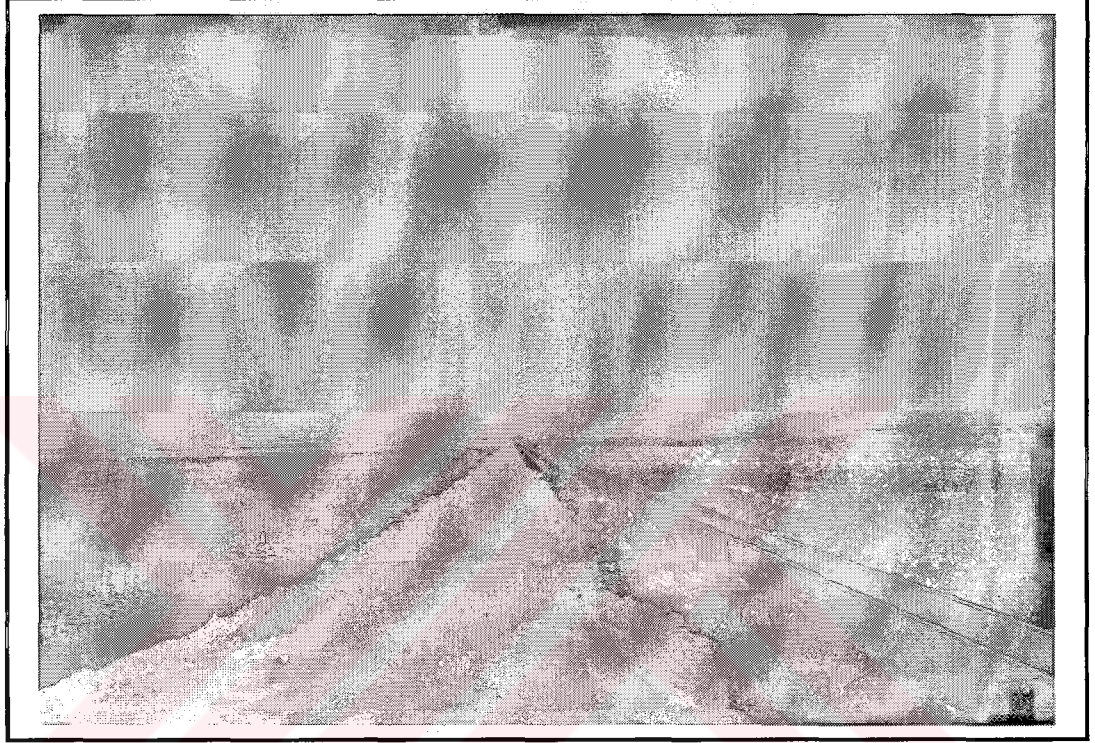
1 dekaradan küçük 34 parsel 4 parsel'e, 1-3 dekar arası 72 parsel, 6 parsel'e düşmüştür. 3-5 dekar arası 27 parsel 17 parsel'e, 5-10 dekar aralığındaki 63 parsel 34 parsel'e düşerek parçalanmanın önüne geçilmiştir. Özellikle DSİ drenaj kanalları tarafından bölünmüş olan parseller 1-3 da. ve 5-10 da. aralığında iken toplulaştırma ile bu parseller geometrik düzgün şekilde verilmiştir.

$$\text{Toplulaştırma oranı} = \frac{\text{Eski parsel ad.} - \text{Yeni parsel ad.}}{\text{Eski parsel adedi}} = \frac{(283-137)}{283} = \% 51$$



Şekil 6.54 Beşköprü Köyü AT projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Şekil 6.54 gösterildiği gibi eski durumda yoğun olan 1-3 aralığı, toplulaştırma sonrası 5-10 da. aralığına ve 20-30 da. aralığına doğru değişim olmuştur. Yeni durumda 1da. az sadece 4 adet parsel kalmıştır. Çiftçilerin başka arazisi olmamasından dolayı bu parsel birleştirilememiştir. Toplulaştırma öncesi 283 parsel 137 parsel düşmüştür.



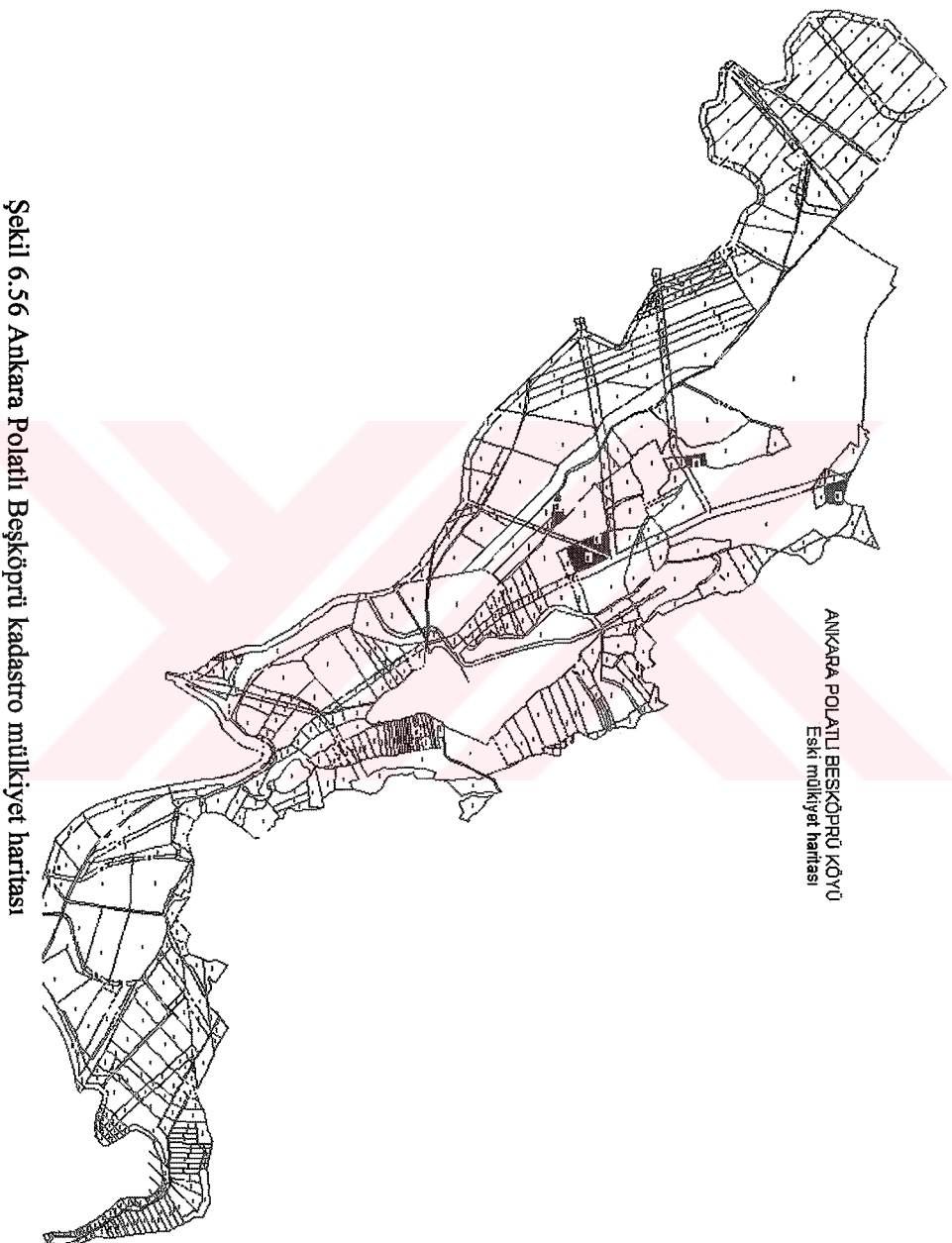
Şekil 6.55 Arazi toplulaştırma projeleri tarla içi yol ve kanalet

Çizelge 6.73 incelendiğinde; tam ve hisseli sütunların toplamı AT öncesine eşittir. Arazi Toplulaştırma sonrası oluşan parseller, müstakildir yada hisseli dahi olsa aile işletmesi olacağından, AT sonrası tek sütunda belirtilmiştir.

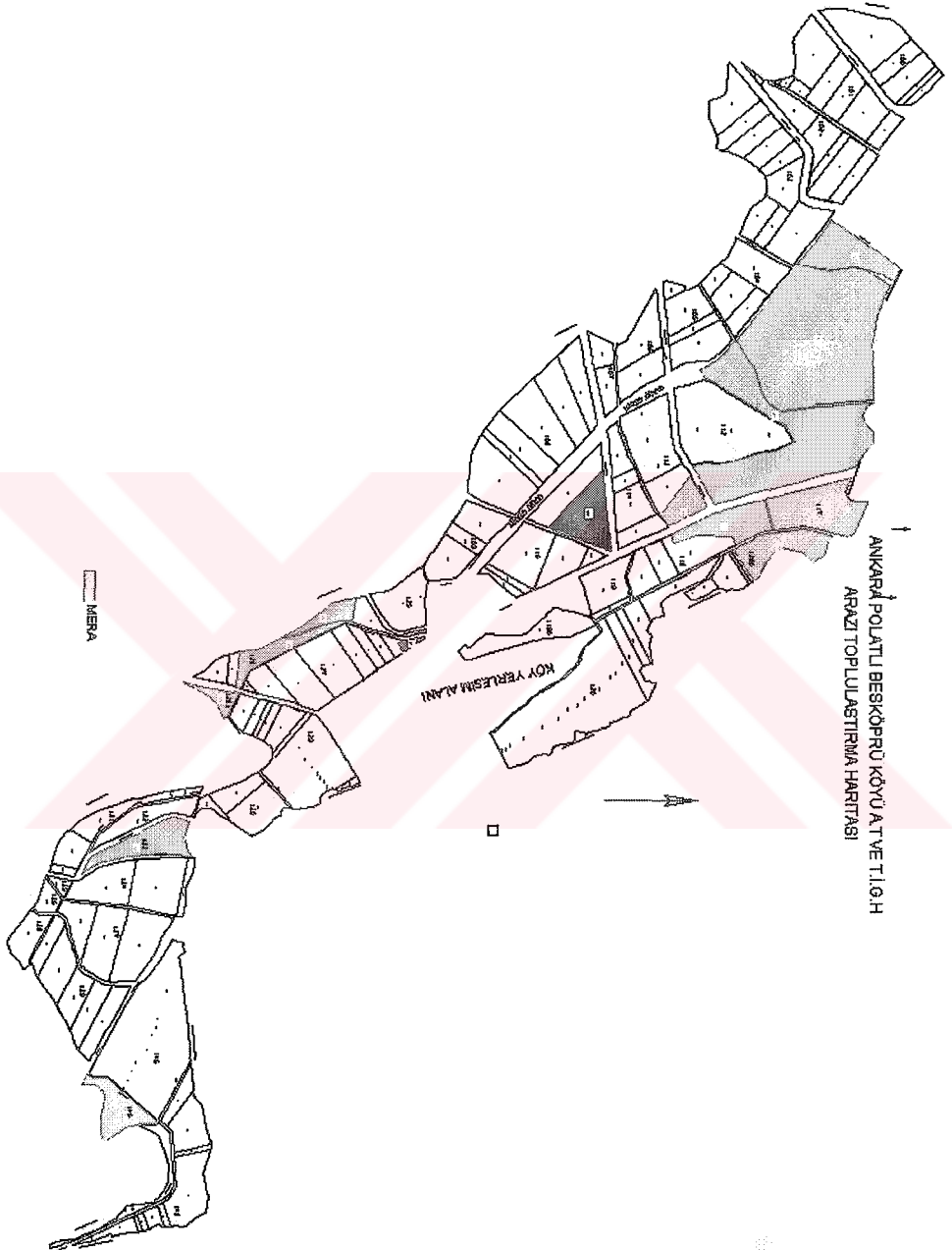
Nihat ATİK' e ait 4 hisseli, 12' si tam 16 parseli toplulaştırma sonucu 3 bloktan yer tahsis edilmiştir. Ekrem YILMAZ' a ait 1'i hisseli, 12'si tam 13 parsel 4 bloktan yer verilmiştir. Polat YOLDAŞ' a ait 12' si tam, 1'i hisseli 13 parsel 4 ayrı yerden ver verilmiştir. Fedai ULUPINAR' ın 10 tam 5 hisseli 15 tarlası 5 ayrı yerden verilmiştir.

Çizelge 6.73 Beşköprü köyü maliklerin AT projesi öncesi ve sonrası parsel adetleri

Adı	Soyadı	AT Öncesi	TAM	Hissei	AT SONRASI	Ad	Soyadı	AT Öncesi	TAM	Hissei	AT SONRASI
Hacı Veli	Atik	9	9	0	6	Necati	Kopari	5	3	2	3
Nihat	Atik	16	12	4	3	Çiğdem	Özcan	3	1	3	1
Mesut	Bilgiç	6	4	2	3	Mehmet	Özcan	5	4	1	1
Ramazan	Bilgiç	9	6	3	3	Türkey	Özdoğan	8	5	3	3
Şükrü	Bilgiç	4	2	2	3	Cennet	Öztürk	9	0	9	3
Mehmet	Çelik	3	3	0	1	Hamza	Sakarya	6	2	4	3
Muammer	Çelik	15	1	14	4	İmdat	Sakarya	9	3	6	4
Süleyman	Çelik	13	2	11	3	İsmet	Sakarya	8	8	0	3
Şükrü	Çelik	5	5	0	3	Mustafa	Sakarya	5	4	1	4
Tuncay	Çelik	3	0	3	1	Latife	Uçar	11	0	11	3
Mustafa	Demir	7	6	1	3	Ali	Ulupınar	5	2	3	2
Ahmet	Er	4	0	4	1	Fedai	Ulupınar	15	10	5	5
Ali	Er	4	0	4	1	Nazlı	Ulupınar	4	0	4	1
Hatice	Er	4	0	4	1	Osman	Ulupınar	6	4	2	2
Havva	Er	3	2	1	2	Kezban	Ünal	4	0	4	1
Hüseyin	Er	4	0	4	1	Ekrem	Yılmaz	13	12	1	4
Mustafa	Er	12	6	6	3	Fadime	Yılmaz	3	0	3	1
Nedim	Er	4	0	4	1	Fatoş	Yılmaz	4	0	4	1
Osman	Er	7	6	1	4	Hazma	Yılmaz	5	4	1	3
Sevgi	Er	4	0	1	4	Mustafa	Yılmaz	4	2	2	2
Metin	Kayaalp	3	3	0	2	Hasan	Yoldaş	5	5	0	2
H.Hüseyin	Kapari	7	3	4	2	Polat	Yoldaş	11	11	0	3
Hayri	Kapari	7	5	2	3	Yusuf	Yoldaş	4	4	0	3
M.Ali	Kapari	6	2	4	2	Hasan	Yüce	4	4	0	2



Şekil 6.56 Ankara Polatlı Beşköprü köyü kadastral mülkiyet haritası



Şekil 6.57 Ankara Polatlı Beşköprü köyü arazi toplulaştırma haritası

6.2.4 Kütahya Merkez Köprüören AT ve TİGH Projesi

2002 yılında ihale edilen proje halen devam etmektedir. Proje **14.700** dekadardır. Bu projenin en önemli özelliği arazi parçalanmasının maksimum düzeye ulaşmış olmasıdır. Ortalama parsel büyüklüğü 2 dekadardır. Çiftçiler arazi parçalanmasından dolayı arazilerini ekmekte güçlük çektikleri ve ekmedikleri kısımlar bulunduğunu söylemektedirler.

Proje sahası içinde TCK Genel Müdürlüğü tarafından 5.350 metre uzunluk ve 50 metre kamulaştırma şeritli, Kütahya Eskişehir duble yol yapım çalışması da devam etmektedir. TCK' nın Kamulaştırma işlemleri 2001-2003 yılları arasında tamamlanmıştır. Köprüören beldesi içindeki 276 da. arazi TCK tarafından kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma maliyeti 690 milyar civarındadır. 175 adet kadastro parseli kamulaştırmadan etkilenmiştir. Tapu kayıtlarına göre, 82 tanesi davalı gözükmemektedir. Buradan da TCK uzlaşma komisyonu marifetiyle anlaşma yoluna tercih etmediği sonucu ortaya çıkmaktadır.

TCK' nın kamulaştırma koordinatları Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün oluşturduğu blok planlamasında dikkate alınmıştır. Çiftçi talepleri de dikkate alınarak yeni yol platformunun sağ ve solunda kalan bloklar, diğer bloklardan farklı değerlendirilmiştir. Diğer sahalardan bu kısma arazi taşınması yapılmamıştır. Bu blokların genişliği 100 metre olarak planlanmıştır. Diğer bloklar 200 metredir. Arazi malikleri yapılacak yolun yarattığı değer artırımcı rant etkisinin doğal fiziki yapıyı bozacağı, gerçeğini göz ardı etmemektedirler.

-Tarım arazilerine benzinlik, lokanta, fabrika vs. tesisleri inşa edilecek,

-Eksoz gazı, atık maddeler çevre kirliliğine yol açacak,

-Kuşlar, böcekleri ve diğer hayvanların(faunanın) yaşam alanları olumsuz etkileyecek, bitkilerin (flora) tozlaşmasına engel olacak, tüm doğal dengelere zarar verecektir.

BOTAŞ' ın doğalgaz boru güzergahı da proje sahasının içinde kalmaktadır. Blok düzeni olarak, BOTAŞ ve KHGM arasında görüşmelerle arazi toplulaştırma blok planlaması revize edilerek, boru hattının geçeceği 4500 metrelik güzergaha 7 metre genişliğinde yol planlanmıştır. 32 dekar arazi kamulaştırma yapılmadan arazi toplulaştırması yolu ile edinilmiştir. BOTAŞ irtifak hakkının geçmiş olduğu kısımların 70-100 metre ekseninde yapılaşmaya izin verilmemektedir. Tarımsal faaliyetler engel teşkil etmemektedir.

955.647.452.000_TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı **%64,10** dur. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki

projenin maliyet değeridir. **Kasım 2002’ den** 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete’ de yayınlanan “Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları” hakkındaki tebliğe bakılarak **1,17** katsayısı bulunmuştur.

$$\begin{aligned}\text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 955.647.452.000_TL \times (1-0,641) \\ &= 343.077.435.300_TL \text{ (Kasım 2002 Birim Fiyatları ile)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 955.647.452.000 \times 1,17 \\ &= 1.118.107.519.000_TL\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 tenzilatlı fiyatlarla Maliyet} &= 343.077.435.300_TL \times 1,17 \\ &= 401.400.599.300_TL\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 1.118.107.519.000_TL / 1470 \\ &= 760.617.359_TL/Ha.\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 401.400.599.300_TL / 1470 \\ &= 273.061.632_TL\end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 434 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 156 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Proje sahasındaki su kaynağı ile toplam sahanın sadece % 10-15 lik bir bölümünde sulama yapılabilecektir. Diğer kısımlar için ileriki yıllarda sulama yapılabileceği düşünülerek blok planlaması yapılmıştır. Hektara maliyetin düşük çıkmasının temel nedeni projede sulama projesini yok denecek kadar az olmasındandır.

Toplam proje sahası 14.700 dekar ortak katılım payı % 2 olarak hesaplanmıştır.

$14.700 \times 0,02 = 294$ da. kesinti yapılmıştır. Proje sahası sulanmayan araziler olmasından dolayı yaklaşık arazi bedelleri dekara 2-2,5 milyar arasında değişmektedir. Toplulaştırmadan sonra düzgün şekildeki, standart yola sahip, sulanabilen tarlaların piyasa değerlerinde 1,5-2 misli oranda artışı olmaktadır.

$$294 \times 2.500.000.000 = 735 \text{ milyar kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır.}$$

Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 735 milyar TL , projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 273 milyar TL bedelini karşılamaktadır. TCK' nın duble yolu için kamulaştırdığı saha 276 da. toplulaştırmadan sağlanmış olsaydı, toplam kesinti miktarı 570 dekar olacak, toplam kesinti miktarı ise sadece %3.8 olacaktı. Kesinti oranında %1.8 artış olacaktı. TCK tarafından yaklaşık ödenen kamulaştırma bedeli 690 milyar _TL dır.

Projenin mühendislik hizmetleri maliyeti 366.544.782.000 _TL dır. Toplam keşfin %38 üne denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{366.544.782.000 \text{ _TL} \times (1-0,6410) \times 1,17}{(1470) \times (1.750.000)} = 60 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

Çizelge 6.74 Köprüören Beldesi kamu mülkiyetinde kadastro parsellerinin dağılımı

Mülkiyet durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Mera	85	84	18	17	3	0	1	0	2	210
Maliye	30	65	18	12	4	3	2	1	2	137
TEK	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6
KTK	1	0	1	0	0	0	0	0	0	2
Fabrika		1	0	1	0	0	0	0	0	2
Toplam	122	150	37	30	7	3	3	1	4	357

Çizelge 6.74 incelendiğinde, projede yer alan çok küçük mera parselleri birleştirilmiştir. Mera komisyonu tarafından mera tespiti ihalesi yapılmasına gereksinim duyulmamıştır. Maliyet ve zaman açısından tasarruf sağlanmıştır. Proje sahasında 210 adet mera parseli, 137 adet Maliye parseli bulunmaktadır. Proje öncesi meralar amacına uygun kullanılmamaktaydı. Meralar köyde yaşayan hayvancılık yapan çiftçilerin de uygun gördüğü yerde toplulaştırılmıştır. Bu yerler aynı zamanda proje kapsamından çıkarılan diğer büyük mera parselleri ile zeminde komşuluk içersinde olabilecek bloklardan yer tahsis edilmiş olmasından dolayı da önemlidir.

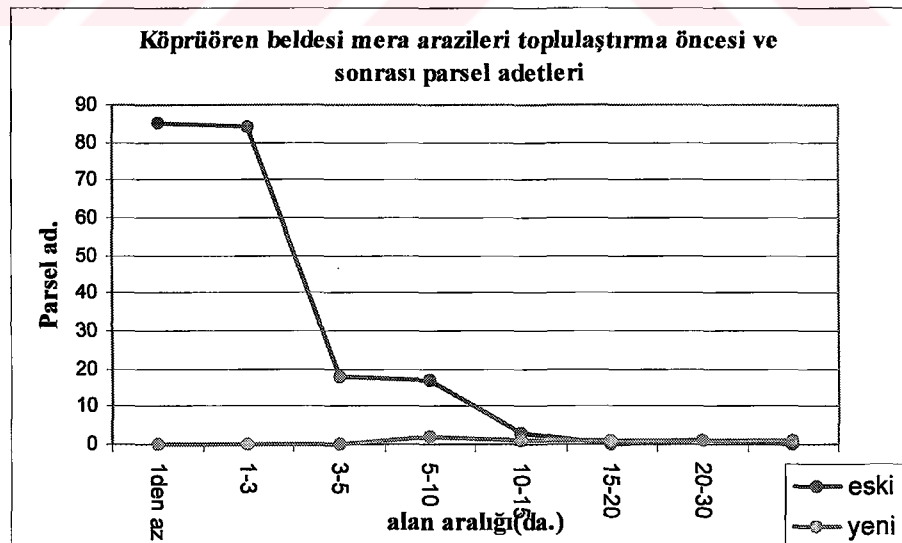
Çizelge 6.75 Köprüören Beldesi mera parselleri proje öncesi ve sonrası durumu

Mera Parselleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Eski adet	85	84	18	17	3	0	1	0	2	210
Eski da.	52	138	69	116	33	0	26	0	177	611
Yeni adet	0	0	0	2	1	1	1	1	4	10
Yeni da.	0	0	0	11	12	18	29	34	508	611

Çizelge 6.75’de görüldüğü gibi, 210 adet Mera parseli 10 parselde toplulaştırılmıştır. Eski durumunda 1 dekardan az 85 adet, 1-3 da. aralığında 84 parsel mevcut iken yeni durumda 5 dekardan küçük mera kalmamıştır. 10 dekardan küçük sadece 2 parsel mevcuttur.

Toplulaştırmadan sonra 40 dekardan büyük 4 parsel oluşturulmuştur. Bu parsellerin toplam yüzölçümleri 508 da. dır. Toplam mera alanlarının % 83’üne denk gelmektedir.

Köy Tüzel kişiliğine ait sadece 2 adet kadastro parseli vardır. TEK kurumu adına 6 adet tapulu pylon yerleri mevcuttur. Dağıtımda sadece yeni blok parsel numarası olarak tescil edilmiştir.



Şekil 6.58 Köprüören Beldesi mera parsellerin toplulaştırma sonucu değişimi

Şekil 6.58' de gösterildiği üzere, Köprüören Beldesi meraların arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası parsel adetler toplulaştırma öncesi durumda 15 dekardan büyük sadece 3 parsel vardır. Toplam da 210 adet mera parseli var iken, yeni durumda toplam da 10 adettir.

Çizelge 6.76 Köprüören Beldesi hazine arazileri proje öncesi ve sonrası dağılımı

Hazine Arazileri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
Eski	85	84	18	17	3	0	1	0	2	210
Eski da.	19	101	60	80	47	51	48	34	127	566
Yeni	0	5	0	3	3	1	0	2	5	19
Yeni da.	0	9		22	39	16	0	68	401	555

Çizelge 6.76 incelendiğinde hazineye ait parsellerinde maksimum düzeyde birleştirildiği açıkça görülmektedir. 210 adet Maliye parseli 19 parselde toplulaştırılmıştır. 1 dekardan az 85 parsel yeni durumda hiç kalmamış ve 84 adet 1-3 da. aralığındaki parsel proje sonrası 5 adet olarak planlanmıştır.

Proje sahası içinde köye 250 metre yakınlıktaki höyük bulunmaktadır. Kültür Bakanlığının uygun görüş vermemesinden dolayı bu höyük arazisi içinde çiftçilere ait kadastral parseller işlenmemektedir. Toplulaştırma projesinde köye yakın bu höyük alanına, hazine parselleri tahsis edilmiştir. Çiftçilerin mağduriyet çözülmüştür. Aynı zamanda hukuki sorun yaratabilecek bir açmaz çözülmüştür.

Çizelge 6.77 Köprüören Beldesi şahıs parsel adetleri ve hisselilik durumu

Hisselilik durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top.
Tam	661	3182	673	192	12	4	5	0	0	4729
2 Hisse	48	279	103	34	4	2	0	0	0	470
3 Hisse	41	220	53	24	2	1	1	0	0	342
4 Hisse	20	126	39	12	1	0	0	0	0	198
4+ Hisse	25	135	41	22	5	1	0	0	0	229
Toplam	795	3942	909	284	24	8	6	0	0	5968

Toplam 5968 adet kadastro parseli mevcuttur. Parsellerin 3942 adeti 1-3 dekar aralığındadır. Toplam kadastro parsellerinin %66' sına denk gelmektedir. Toplam parsellerin %15'i 3-5 dekar aralığındadır. 1 dekardan az olan kadastro parselleri 795 adet olup, toplam içinde %13' e denk gelmektedir. Toplulaştırmadan önce hiçbir çiftçi 30 dekardan büyüklüğünde tek parça parselle sahip değildi. Ortalama parsel büyüklüğü 2.3 dekadır. Kadastro parsellerinde parçalanma maksimum düzeydedir.

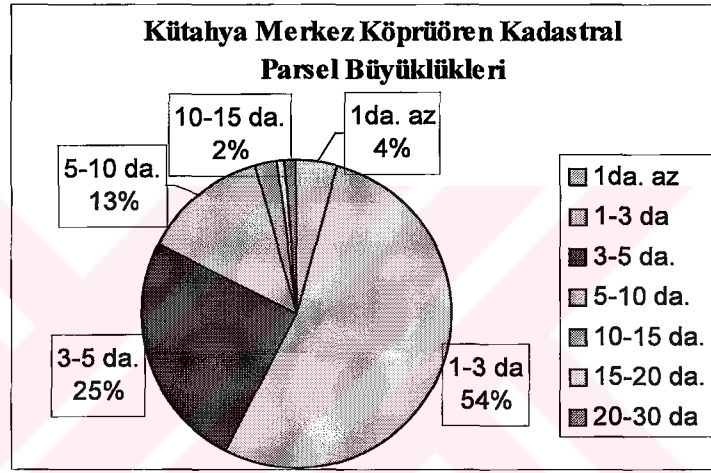
Çizelge 6.78 Köprüören Beldesi şahıs parsel büyüklükleri ve hisselilikleri

Hisselilik durumu	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	487,2	5802,8	2497,2	1210	134	68	120	0	0	10319,2
2 Hisse	38,7	530,8	402,8	235,8	45	31	0	0	0	1284,1
3 Hisse	32,8	408,8	200,4	159	21,4	16	26	0	0	864,4
4 Hisse	14,9	241,4	156	75,4	11,6	0	0	0	0	499,3
4+ Hisse	19,5	241,9	153,6	145,7	68,7	16	0	0	0	645,4
Toplam	593,1	7225,7	3410	1825,9	280,7	131	146	0	0	13612,6

Çiftçilere ait toplam 13612.6 da. arazi vardır. Toplam alanın %93'üne denk gelmektedir. Çiftçilere ait kadastro parsellerinin toplam yüzölçümünün %75'i tam mülkiyete haiz kadastro parsellerini içermektedir. %9' u iki hisseli parsellerdir. %6' sı üç hisselidir.

Kadaastro parsellerinin %54'ü 1-3 dekar aralığındadır %25'i 3-5 dekar ve %13-'ü 5-10 dekar aralığındadır. 20 dekardan büyük sadece %1 lik bir alana karşılık gelmektedir.

Arazi parçalanması en yüksek düzeydedir. Parçalanmanın yüksek olmasına karşın parsellerin çoğunluğunun geometrik şekli kare, dikdörtgen gibi düzgün şekillerdedir.



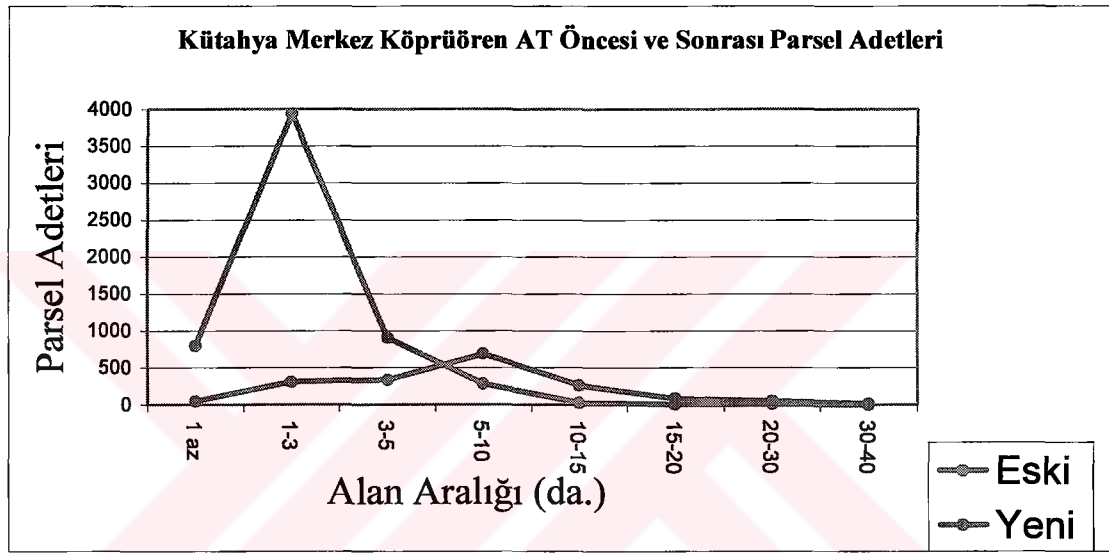
Şekil 6.59 Köprüören Beldesi şahıs parsellerin büyüklükleri(da.)

Çizelge 6.79 Köprüören Beldesi şahıs parsellerinin projesi öncesi ve sonrası durumu

Parsel adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Top
AT Önce	795	3942	909	284	24	8	6	0	0	5968
Dağılım %	13,5	66	15	5	0,4	0,1	0	0	0	100
AT Sonra	44	310	335	688	264	83	52	10	0	1786
Dağılım %	2	17	19	38,5	15	5	3	0,5	0	100

Arazi toplulaştırma projesi sonrasında yoğunlaşma 5-10 dekar aralığına olmuştur. Yeni durumda parsellerin %38.5' u 5-10 dekar aralığındadır. Bunu %19' la 3-5 dekar aralığı ve %17 ile 1-3 dekar, %15 ile 10-15 dekar aralığı izlemektedir. Proje öncesi ortalama parsel büyüklüğü sadece 2.3 da. iken proje sonrası 7.62 da. çıkmıştır.

Çizelge 6.79 incelendiğinde 1-3 da. kadaştro parselleri aralığında 3942 adet parsel bulunmaktadır. Toplulaştırma sonrası bu aralığta sadece 310 adet parsel kalmıştır.



şekil 6.60 Köprüören Beldesi şahıs parsellerinin projesi öncesi ve sonrası durumu



Şekil 6.61 Köprüören Beldesi kadastro mülkiyet haritası

6.2.5 Aydın Atça Merkez AT ve TİGH Projesi

Aydın Atça arazi toplulaştırma projesi DSİ Sulama şebekesinde olan **24.700** dekar ova arazileri içermektedir. Proje arazi kullanımı olarak üç ayrı kısımda değerlendirilmiştir. 1.kısım Denizli Aydın asfaltına ve belde yerleşimine yakın olan kısım, 2.kısım Menderes nehrine sınır olan kısım ve bu iki kısmın batısında kalan bölüm 3 kısım olarak ayrı şekilde parselasyonları hazırlanmıştır. Tez kapsamında 1. ve 2. kısım incelenmiştir.

1.625.199.882.082._TL keşif bedelli projenin ihaleye katılan firmalardan en yüksek kırım oranı % **25,10** dur. Keşif bedeli ile çarpımı sonucu ortaya çıkan rakam ihale edildiği tarihteki projenin maliyet değeridir. **Ekim 2000’ den** 2004 yılına dönüştürmek için Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Resmi Gazete’ de yayınlanan “Proje kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları” hakkındaki tebliğe bakılarak **3,18** katsayısı bulunmuştur.

$$\begin{aligned} \text{Projenin Devlete Maliyeti} &= 1.625.199.882.082._\text{TL} \times (1-0,251) \\ &= 1.257.904.708.731._\text{TL} \text{ (ekim 2000 Birim Fiyatları ile)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 dönüştürülen maliyeti} &= 1.625.199.882.082._\text{TL} \times 3.18 \\ &= 5.168.135.625.020._\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 dönüştürülen tenzilatlı fiyatlarla maliyet} &= 1.257.904.708.731._\text{TL} \times 3.18 \\ &= 4.000.136.973.766._\text{TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 keşif bedeli üzerinden bir hektar düşen maliyet} &= 5.168.135.625.020._\text{TL} / 2470 \\ &= 2.092.362.601._\text{TL/Ha.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2004 tenzilatlı fiyatlarla bir hektar için maliyet} &= 4.000.136.973.766._\text{TL} / 2470 \\ &= 1.619.488.653._\text{TL /Ha.} \end{aligned}$$

İhale bedeli üzerinden hektara maliyet Euro değerinden 1.196 Euro , ihale edildikten sonra Kamuya maliyeti hektara 925 Euro olarak hesaplanmıştır.(1Euro= 1.750.000-TL)

Toplam proje sahası 24.700 dekar ortak katılım için 1.859 da arazi edinilmiştir.

Proje sahasındaki arazilerin dekara yaklaşık arazi kamulaştırma bedeli 3 milyar arasında değişmektedir.

$1.859 \times 3.000.000.000 = 5.577.000.000.000$.-TL kamulaştırma bedeli ödenmeden proje uygulanmıştır. Proje kamulaştırma yapılmamasından kaynaklanan kamu bütçesine kazanılan 5.6 Trilyon TL, projenin 2004 tenzilatlı maliyeti 4 Trilyon TL bedeli karşılamaktadır.

Projenin ihale edildiği 2000 yılındaki mühendislik hizmetleri maliyeti 278.686.656.125.-TL dir. Toplam keşfin %17sine denk gelmektedir. Hektara maliyet Euro olarak;

$$\frac{278.686.656.125.-TL \times (1-0,251) \times 3,18}{(2470) \times (1.750.000)} = 153 \text{ Euro/ ha. olarak hesaplanmıştır.}$$

6.2.5.1 Aydın Atça 1. kısım AT ve TİGH Projesi

1.kısım 5484 da. olup, 111 adet DSI parseli 499 da., 7 adet hazine arazisi 4.8 da ve 1033 adet şahıs parsellerinin toplamı 4980 da. dır. Mera arazisi, belediye arazisi yoktur. Çiftçilere ait parsellerin proje öncesi ortalama parsel büyüklüğü 4.8 dadır.

1. kısım sahada DSI önceki yıllarda ana sulama kanalı ve drenaj kanalları için kamulaştırma yapmıştır. Fakat kamulaştırma haritası bazı mevkiilerde zeminle uyuşmamaktadır. Toplulaştırma sırasında halihazır harita ile bu hata giderilmiştir. Proje sahasında katılım payı %8 dir. Elde edinilen 399 da.arazinin 84 da. DSI' nin drenaj kanalları için kalan 315 da. arazi KHGM açmış olduğu yollarda kullanılmıştır. DSI yapmış olduğu kamulaştırma dışında kanalet güzergahları ve ilave drenaj kanalları için 84 da. gereksinilmektedir.

Çizelge 6.80 Atça beldesi 1. kısım şahıslara ait parsel adetleri ve hisselilik durumu

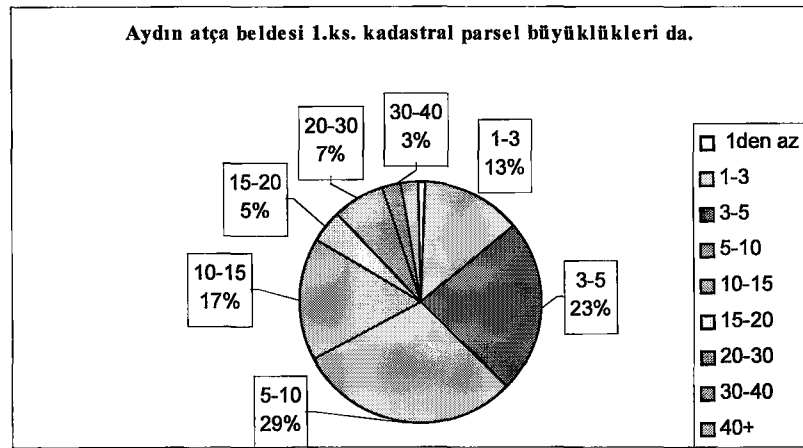
Hisselilik Durumu	1Da . Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	104	305	262	177	51	11	9	3	1	923
2 Hisse	2	13	15	23	10	0	4	0	0	67
3 Hisse	0	2	7	6	3	1	1	1	1	22
4 Hisse	0	2	2	6	5	1	0	0	0	16
4+ Hisse	1	1	2	1	0	0	0	0	0	5
Toplam	107	323	288	213	69	13	14	4	2	1033

Çizelge 6.80 incelendiğinde şahıslara ait parsellerin % 89'u tam hissedir. % 6' sı iki hissedir. 1 dekarın altındaki parsel sayısı 107, toplam şahıs parsellerinin % 10 una denk gelmektedir. 1-3 dekar aralığında parsel adedi 323 ve %' 31 dir. 20 dekardan büyük kadastro parseli sadece %1 de kalmıştır.

Çizelge 6.81 Atça beldesi 1.kısım eski parsel alanları (da.) ve hisselilik durumu

Hisselilik durumu	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	54	629	1026	1215	601.8	193.6	225.9	103.3	40	4088.6
2 Hisse	1.4	26.8	61.2	164.4	125.5	0	98.3	0	0	477.6
3 Hisse	0	4.5	26.5	48.8	39.3	15.6	23.3	35.8	69.8	263.6
4 Hisse	0	2.8	9.6	43.4	61.3	16.4	0	0	0	133.5
4+ Hisse	0.8	2.7	8.5	4.7	0	0	0	0	0	16.7
Toplam	56.2	665.8	1131.8	1476.3	827.9	225.6	347.5	139.1	109.8	4980

Atça beldesi 1.kısım kadastro parsellerinin yüzölçümlerine bakıldığında 5-10 da. aralığında toplam 1476 da., 3-5 da. aralığında toplam 1132 da. olarak ortaya çıkmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü 4.8 dekadır.



Şekil 6.63 Aydın Atça beldesi 1.kısım kadastro parsel büyüklükleri

Aydın Atça 1.kısım projesinde 20 dekardan büyük parsellerin yüzölçümü toplamaları, toplam şahıs parsellerinin yüzölçümünün sadece %12' sidir. Projenin önceliği dağınık parsellerin birleştirilmesi, ikincisi kanaletlerden %100 randımanla su alabilmek için blok planlamasının düzenlenmesidir.

Çizelge 6.82 Atça Beldesi 1.kısım AT öncesi ve sonrası durum

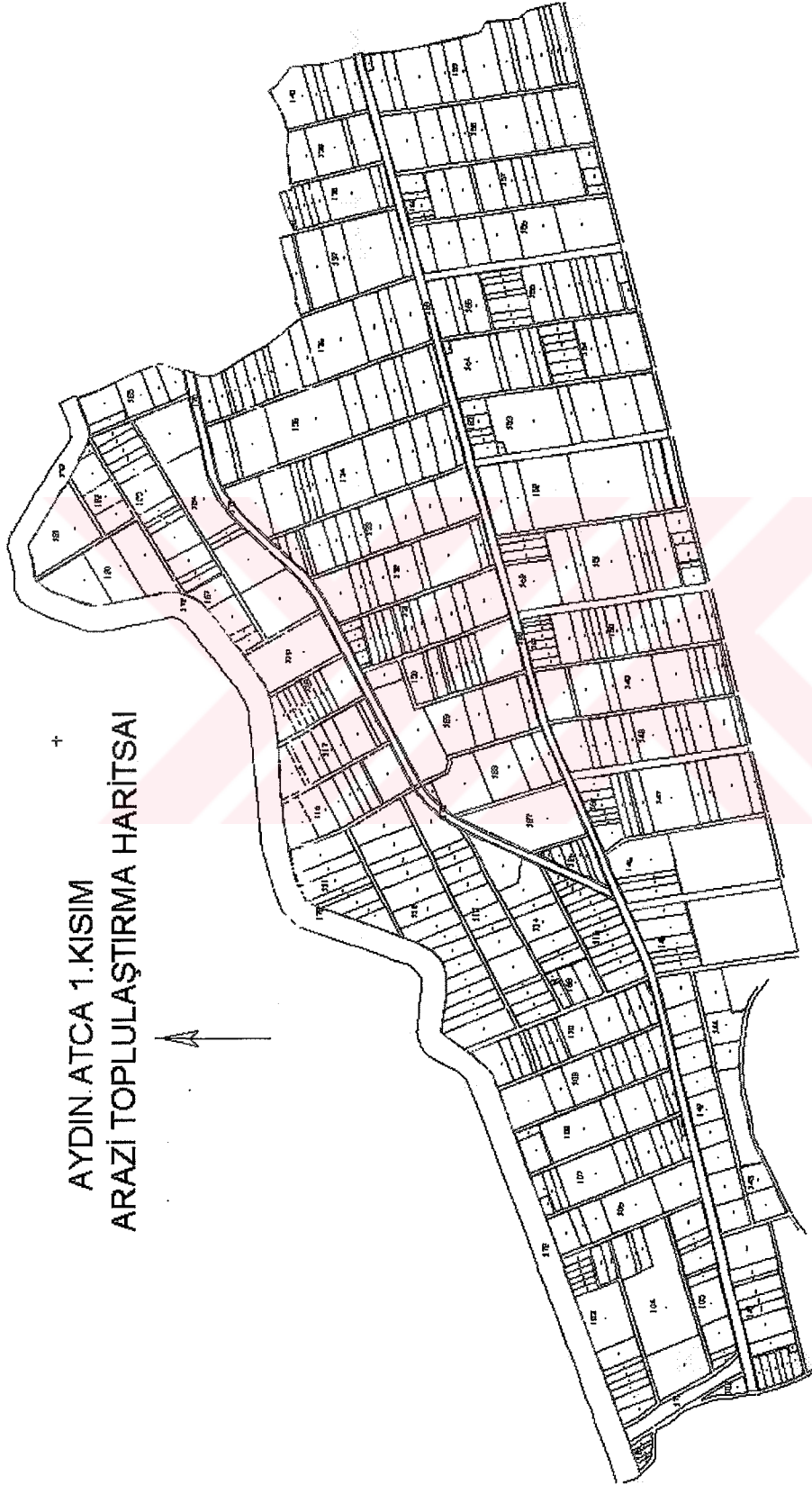
Parsel Adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
AT Önce	107	323	288	213	69	13	14	4	2	1033
Dağılım %	10	32	28	21	7	1	1	0	0	100
AT Sonra	10	95	119	158	73	30	35	9	5	534
Dağılım %	2	18	22	28	14	6	7	2	1	100

Aydın Atça 1 .kısımda toplulaştırma sonrası 534 parsel oluşmuştur. 1 da. az 107 parsel 10 adete, 1-3 da. aralığındaki 323 parsel 95 parsel, 3-5 da. aralığındaki 288 parsel 119 parsel düşmüştür Toplulaştırma oranı %48 dir. Proje sahası içindeki drenaj kanalları ve sulama kanalları için DSİ tarafından kamulaştırılarak edinilen alanlar zemine uygun hale getirilerek düzenlenmiştir. 20 dekardan büyük sadece 20 parsel mevcut iken toplulaştırmadan sonra 79 adet parsel oluşturulmuştur. Toplulaştırmadan sonra yoğunluk 5-10 dekar aralığında oluşmuştur.

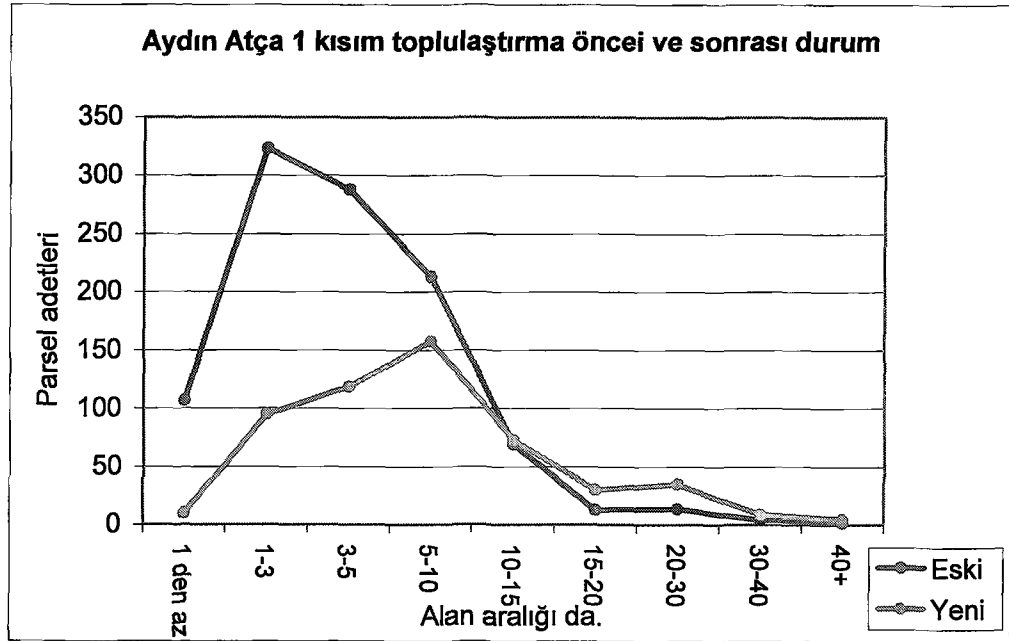
Proje sahası içindeki mandalina bahçesi, incir bahçesi gibi sabit tesisler olması toplulaştırma oranının düşük çıkmasında etkindir. Çünkü bu parseller oldukları mevkide korunmaya çalışılmıştır.Yoğun olan bölgeler proje harici tutulmuştur.



Şekil 6.64 Aydın Atça 1.kısım kadastro mülkiyet haritası



Şekil 6.65 Aydın Atça 1.kısım arazi toplulaştırma haritası



Şekil 6.66 Atça Beldesi 1.kısım toplulaştırma öncesi ve sonrası durum

6.2.5.2 Aydın Atça 2.kısım AT ve TİGH Projesi

2.kısım 8435 da. olup, 343 adet DSI parseli 597.4da., 11 adet hazine arazisi 4 da ve 1779 adet şahıs parsellerinin toplamı 7833.6 dadır. Proje öncesi çiftçilere ait kadastro parsellerinin ortalama büyüklüğü 4.4 dadır. Proje sahası katılım payı % 9 dur. Elde edilen 705 da. arazinin 165 da. DSİ 'nin gereksinimleri için kullanılmıştır. Kalan 540 da. arazi KHGM yolları ve yüzey tahliyeleri için değerlendirilmiştir.

2. kısımda büyükbaş hayvancılık yapan çiftçilerin ve belediyenin talebi üzerine proje sahası içinde 1000 er m² lik ahırların yapılacağı blok planlanmıştır. Çiftçilerle mülakat sırasında hayvan barınağı talebi olanlar bu isteklerini mülakatta belirtmişlerdir. Kendi tapulu kadastro parsellerinden 1 dekar arazi bu bloğa tahsis edilmiştir.

Çizelge 6.83 Atça Beldesi 2. kısım eski parsel adetleri ve hisselilik durumu

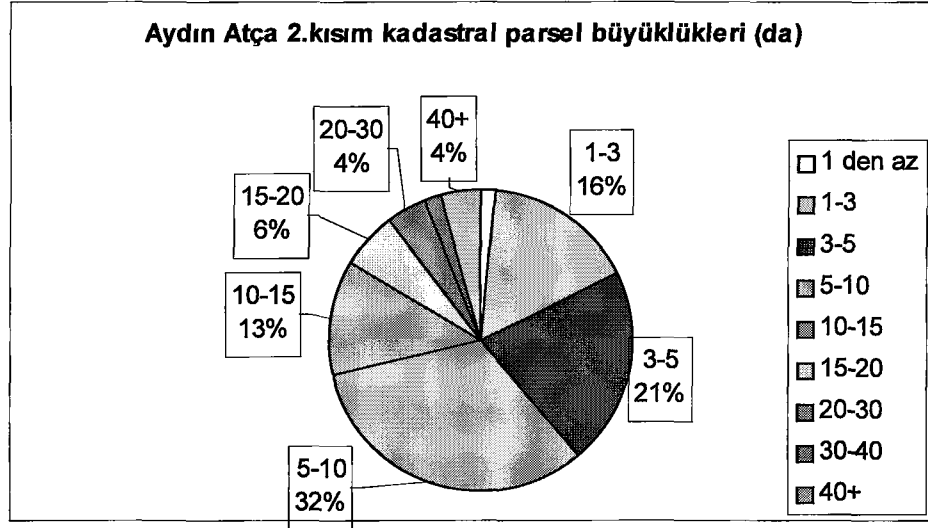
	1Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	208	588	381	311	55	21	10	3	1	1578
2 Hisse	5	22	21	31	18	5	2	0	2	106
3 Hisse	9	8	8	15	3	1	1	1	0	46
4 Hisse	6	4	4	4	3	1	1	0	1	24
4+Hisse	2	9	7	5	1	0	0	0	1	25
Toplam	230	631	421	366	80	28	14	4	5	1779

Atça beldesi 2.kısım projesindeki kadaströ parsellerinin 631 adeti 1-3 da. aralığında, 421 adeti 3-5 dekar aralığında ve 366 adeti 5-10 da. aralığındadır. 1 dekardan az 230 adet parsel bulunmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü 4.4 da. dır.

Çizelge 6.84 Atça Beldesi 2.kısım parsel alanları (da.) ve hisselilik durumu

Hisselilik durumu	1 Da. Az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
Tam	114.7	1191.3	1487.3	2126.3	670.8	359.2	237.5	108.9	93.8	6389.9
2 Hisse	2	40	83.9	212.8	217.8	87.4	47.6	0	138	829.5
3 Hisse	3	14.9	30.3	105.3	34.7	17	26	34	0	265.2
4 Hisse	2	8.3	24.9	33.5	44.5	16	27.8	0	41.2	198.2
4+ Hisse	1.1	17.3	29.6	35	13.8	0	0	0	54	150.8
Toplam	122.8	1271.8	1656	2512.9	981.6	479.6	338.9	142.9	327	7833.6

Atça beldesi 2.kısım kadaströ parsellerinin yüzölçümlerine bakıldığında 5-10 da. aralığında toplam 2513 da., 3-5 da. aralığında toplam 1272 da. olarak ortaya çıkmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğü 4.4 dekadır. 1 da. az arazilerin toplam yüzölçümü 122.8 da.dır



Şekil 6.67 Aydın Atça Beldesi 2.kısım kadastro parsel büyüklükleri (da.)

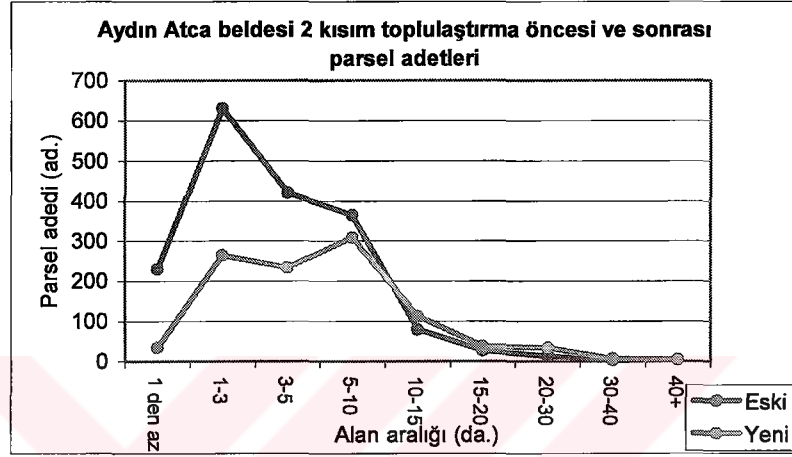
Aydın Atça merkez 2. kısımda kadastro parsellerinin %32' si 5-10 dekar aralığında, 21'i 3-5 dekar aralığında ve %16'sı 1-3 dekar aralığındadır. 20 dekardan büyük kadastro parsellerin yüzölçümü toplamı, çiftçilere ait toplam arazinin sadece %10' u dur. Yoğunluk 5-10 dekar aralığındadır.

Çizelge 6.85 Atça Beldesi 2.kısım toplulaştırma öncesi ve sonrası durum

Parsel Adetleri	1Da. az	1-3 Da.	3-5 Da.	5-10 Da.	10-15 Da.	15-20 Da.	20-30 Da.	30-40 Da.	40+ Da.	Toplam
AT Önce	230	631	421	366	80	28	14	4	5	1779
Dağılım %	13	35	24	21	5	1	1	0	0	100
AT Sonra	35	265	234	309	113	38	35	7	6	1042
Dağılım %	3	25	22	30	11	4	3	1	1	100

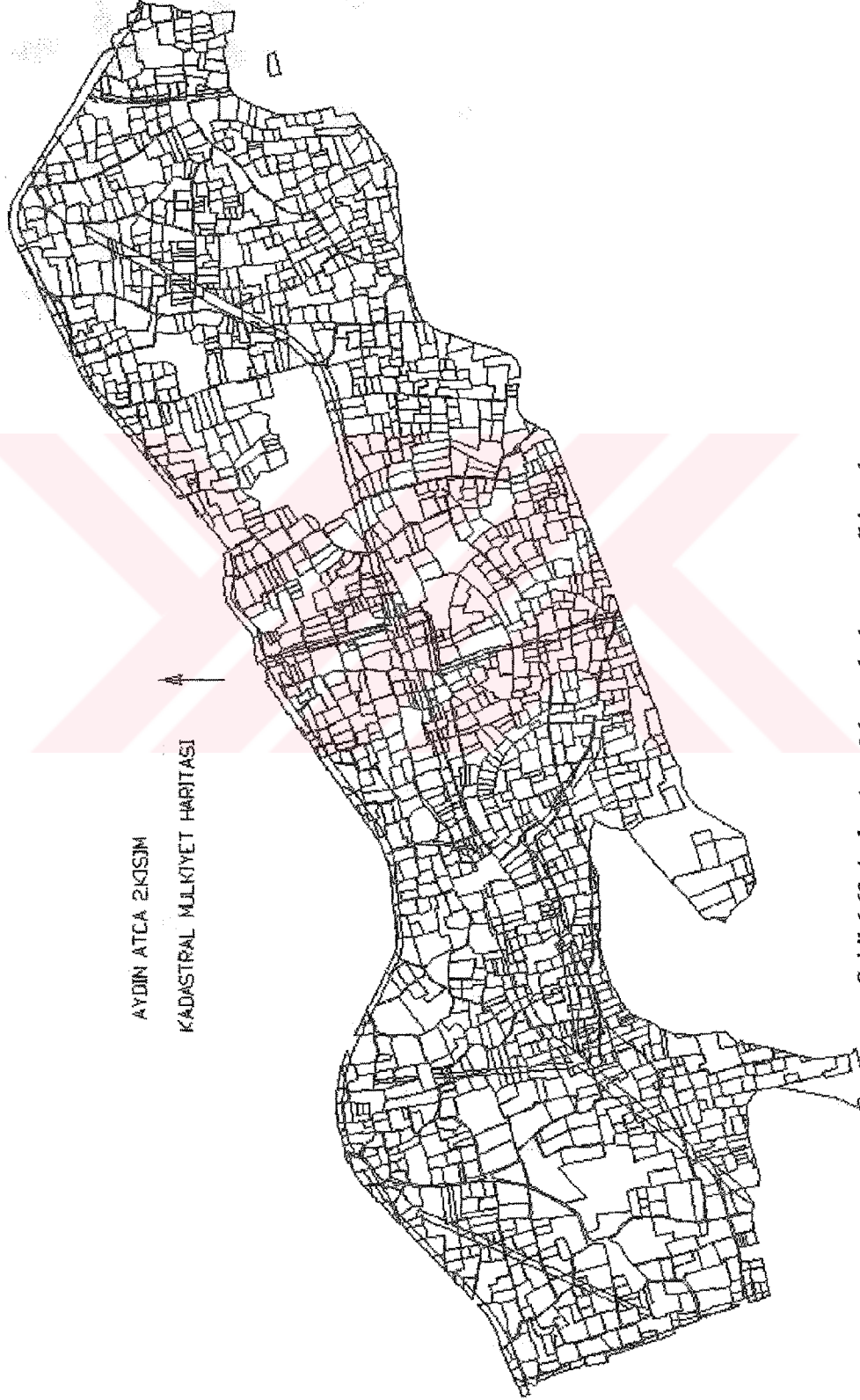
Aydın Atça 2 .kısımda, toplulaştırma öncesi 1779 parsel mevcut iken, toplulaştırma sonrası 1.042 adet parsel oluşmuştur. 1 da. az 230 parsel 35 adete, 1-3 da. aralığındaki 631 parsel 265 parsel, 3-5 da. aralığındaki 421 parsel 234 parsel düşmüştür Toplulaştırma oranı % 41 dir.

Proje sahası içindeki drenaj kanalları ve sulama kanalları için DSİ tarafından kamulaştırılarak edinilen alanlar zemine uygun hale getirilerek düzenlenmiştir. 20 dekardan büyük sadece 23 parsel mevcut iken toplulaştırmadan sonra 48 adet parsel oluşturulmuştur. Toplulaştırmadan sonra yoğunluk 5-10 dekar aralığında kalmıştır. 1-3 da aralığının 265 adet gibi yoğun çıkmasının nedeni büyükbaş hayvanların barınağı olarak birer dönümlük blok oluşmasından dolayıdır.

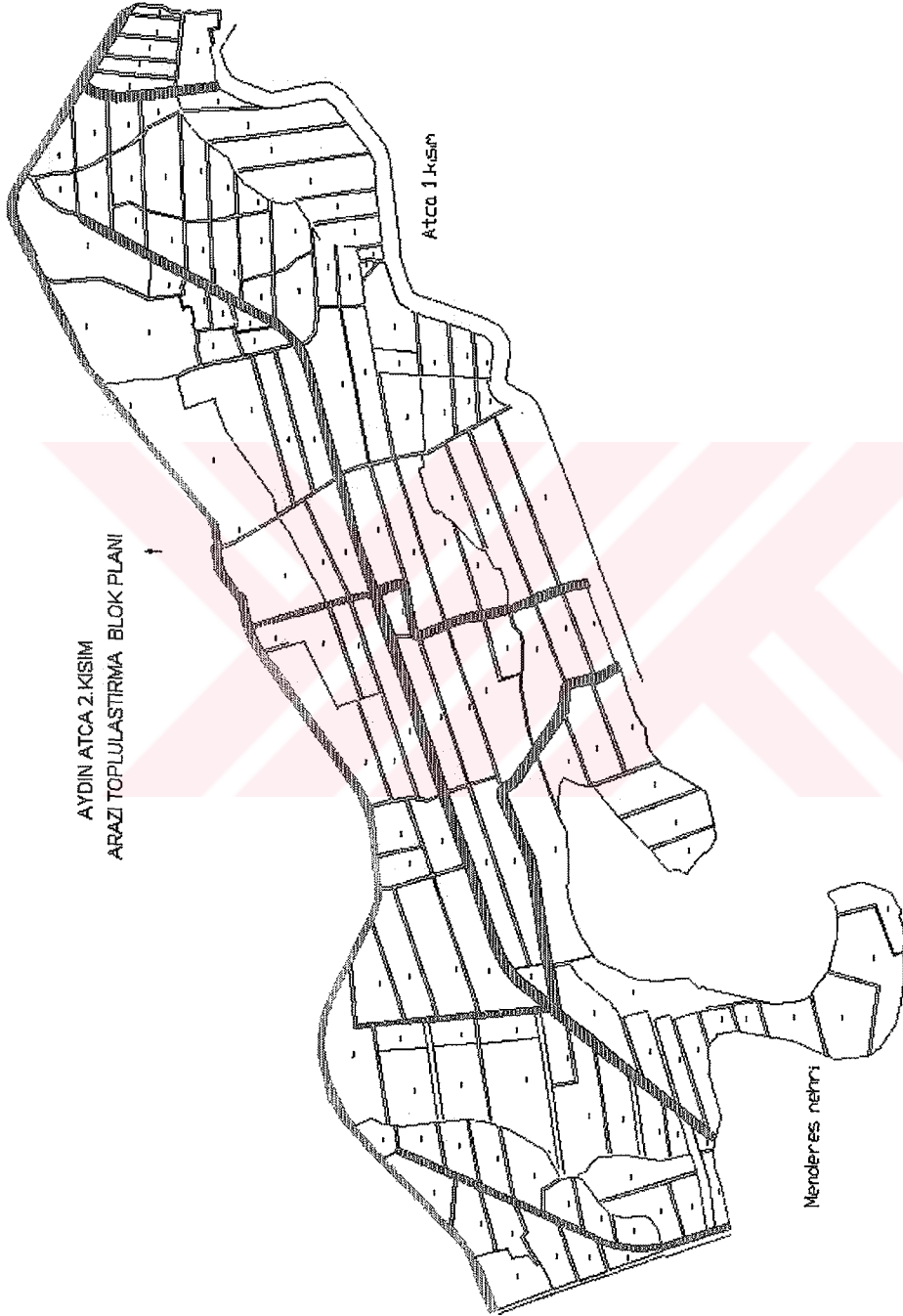


Şekil 6.68 Atça Beldesi 2.kısım toplulaştırma öncesi ve sonrası durum

Aydın Atça 2. kısım Arazi toplulaştırmasında parsel adetleri Şekil 6.68’ de görüldüğü gibi bir grafik oluşturmaktadır. Eski kadaströ parsellerinde en yüksek değere 1-3 da. aralığında, toplulaştırma sonrası oluşan yeni parseller ise 5-10 da. aralığındadır. Toplulaştırma projelerinde yeni durumda komşu parseller şeklinde oluşturulan ortak işletmelere de imkan tanınmaktadır. Zilyetlik, kiracılık gibi özel durumlarda ilgilileri tarafından mülakatta belirtmesi durumunda komşu parsel verilmek suretiyle dikkate alınmaktadır.



Şekil 6.69 Aydın Atça 2 kısım.kadastro mülkiyet durumu



Şekil 6.70 Aydın Atca 2 kısım arazi toplulaştırma blok planı

SONUÇ ve ÖNERİLER

Tarım ülkesi olarak değerlendirilen ülkemizde kırsal alanda yaşam standartlarının yükseltilmesi, tarımda sürdürülebilirliğin sağlanması ve sosyal dengelerin korunması adına arazi toplulaştırma projelerinin gerekliliği tartışılmazdır.

Avrupa Birliğine üyeliğin söz konusu olduğu günümüzde ülkemizdeki mevcut tarımsal işletmelerin bu yapısıyla birliğe bağlı ülkelerdeki tarım işletmeleriyle rekabet etmesi mümkün görülmemektedir. Arazi toplulaştırma projeleriyle mevcut tarım işletmelerinin yalnızca parçalı ve dağınık parselleri bir araya getirilebilmekte ama alanları büyütülememektedir. Halbuki alansal olarak kıyaslandığında ülkemiz tarım işletmeleri AB ülkelerinin oldukça gerisindedir.

Daha önceki yıllarda uygulanan arazi toplulaştırma projeleri günümüzde yeniden incelenecek olursa yeniden toplulaştırma yapılacak kadar parçalandığını görmek mümkündür. Bu nedenle öncelikle parçalanmanın önlenmesi gerekmekte ve bu konuda medeni kanunda gerekli yasal düzenlenmeler bir an önce yapılmalıdır.

Arazi toplulaştırma projeleriyle kırsal alan düzenlenmesi yapılırken hiçbir çiftçi topraksız bırakılmamakta, tarımsal işletmelerin yapısı iyileştirilmekte ve çiftçilerin sulama alt yapısı ile refah düzeyleri yükseltilmektedir. Böylece kırsaldan kente göçü önlemede az da olsa bir katkı sağlamaktadır.

Kırsal alana hizmet götüren kurumlar arasındaki koordinasyon eksikliği sonucunda yatırımlardaki çifte ödemelere bağlı olarak hem kaynakların ekonomik kullanılmaması hem de yatırımların sekteye uğraması söz konusu olmaktadır.

Araştırmadan da görüleceği üzere devletin kamulaştırmaya ödediği bedel hem çok yüksek hem de kamulaştırma ile kişilerin mağduriyeti söz konusudur. Halbuki 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 olacaktır. Bu nedenle herhangi bir tesis veya yatırım yapacak kurum mutlaka toplulaştırma yapan kurumlara başvurarak gerekli işlemlerin yapılmasını talep etmelidir.

Bu araştırma ile ülkemizde kamulaştırma ile yaşanan tüm olumsuzlukların önünün

kesilmesinde en iyi çözümün arazi toplulaştırma ile mümkün olduğu somut olarak ortaya konmuştur. Kamulaştırma ile yapılan hizmetlerin herkese eşit olarak yansıtılması mümkün olmadığı gibi belli bir kesimin mağduriyeti söz konusu olmaktadır.

Toplulaştırma projelerini yalnızca kamulaştırma bedelinden kurtulmak için kullanılacak bir araç olarak görmekte çok büyük yanılığdır. Bugün dünya genelinde sosyal projeler çok büyük önem kazanmıştır. Tüm uluslar arası kuruluşlar sosyal projelere çok büyük destek vermektedir. Toplulaştırma projeleri sosyal yönü ön plana çıkmakta ve önemi her geçen gün artmaktadır Özellikle kırsaldaki farklı kültür ve sosyal yapının önem kazandığı ve tarıma dayalı sanayisi olan ülkemizde sosyal dengelerin sağlanması ve korunması için bu projelere daha fazla önem verilmelidir.



KAYNAKLAR

- Açlar A., Demirel Z. Gür M., Çağdaş V. (2003) "Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı" IX. Türkiye Harita bilimsel Kurultayı.
- Akyüz F. (1998) "Mera kanunu tasarısının kadastro açısından değerlendirilmesi", HKMO dergisi.
- VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2000) "Arazi kullanımı, Arazi ve Arsa Politikaları ve Arazi Toplulaştırması)
- Boom Michel " Toprak ve Su Kaynakları Genel Müdürlüğü yapısı"
- Demirel Z., Seylam G. (2001) "Kırsal Topraklarda Rant Alanları"
- Demirel Z. (1999) "Arazi Toplulaştırma"
- DİE (2001) "Genel Tarım Sayımları"
- DSİ (2002) "DSİ Sulama Tesisleri Değerlendirme Raporu"
- HKMO (2004) "Kadaastro 2023, Geleceğin Kadastrosu"
- Holst Frank (2004) Arazi Toplulaştırma, Arazi edinimi"
- KHGM (2004) "Türkiye Arazilerin Kullanım Kabiliyet Sınıflarına Göre Dağılımı
- KHGM (2004) "Arazi Toplulaştırma İstatistikleri"
- KHGM "AT Etüt, Planlama, Projeleme Talimatı"
- Oral S. (2001) "AHİM' E Açılan Davalar" TMMB Plan Bütçe Komisyonu
- Özgen N (2003) "Bakü Ceyhan Boru Hattının Arazi Edinim Raporu"
- Rheenen Jan (2004) "Avrupa Birliği Fonları, Kırsal kalkınma planlarında Hollanda"
- Sosyoloji Derneği (1994 "GAP Bölgesi Baraj ve Gölet Aynasında Kalacak Yörelerde İstihdam ve Yeniden Yerleştirme Sorunları Araştırması"
- Takka S. (1993) "Arazi Toplulaştırması"
- Takka S., Sipahi Ömer (1993) "Karaman Gödet Sulama Sahası Arazi Toplulaştırma Projesi"
- Yaşar Ahmet (1997) "Arazi Toplulaştırması Kanunlar, Tüzük, Yönetmelik ve Talimatlar"

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] www.die.gov.tr
- [1] www.dsi.gov.tr
- [3] www.khgm.gov.tr
- [4] www.tarim.gov.tr
- [4] www.gap.gov.tr

EKLER

- Ek 1 Proje ve kontrollük işlerinde uygulanacak fiyat artış oranları hakkında tebliği
Ek 2 Değer biçme raporu



Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

Proje ve Kontrollük İşlerinde Uygulanacak Fiyat Artış Oranları Hakkında Tebliğ

28/07/1988 tarihli ve 88/13181 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Kamu Sektörüne Dahil İdarelerin İhalesi Yapılmış ve Yapılacak İşlerinde İhale Usul ve Şekillerine Göre Fiyat Farkı Hesabında Uygulanacakları Esaslar"ın 4 üncü maddesinin (4.5) numaralı bendi gereği, birinci derecenin son kademesindeki bekâr bir Devlet Memuru olarak Bakanlığımız Yapı İşleri Genel Müdürlüğü Mimari Proje Dairesi Başkanı'nın bütün ek ödentileri dahil net maaşının sözleşmeye esas yıl dönemi (sözleşme birim fiyatlarının ait olduğu yıl dönemi) ile uygulama yılı dönemine ait miktarları arasındaki artış oranları;

01/01/2004 tarihinden itibaren, proje ve kontrollük işlerinde uygulanmak üzere;

					01/01/2004 tarihinden itibaren
1980	yılı	sözleşmeleri	için		60139,97
1981	"	"	"		41403,91
1982	"	"	"		27675,31
1983	"	"	"		22014,85
1984	ilk	dönemi	sözleşmeleri	için	17815,70
1984	2.	"	"	"	15217,87
1985	ilk	"	"	"	11563,28
1985	2.	"	"	"	10462,15
1986	ilk	"	"	"	8360,09
1986	2.	"	"	"	7528,49
1987	ilk	"	"	"	6017,75
1987	2.	"	"	"	5216,51
1988	ilk	"	"	"	3982,90
1988	2.	"	"	"	3280,58
1989	ilk	"	"	"	2574,48
1989	2.	"	"	"	1336,59
1990	ilk	"	"	"	1098,18
1990	2.	"	"	"	871,66
1991	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	715,08
1991	2.	" (1 Temmuz-14 Eylül)	"	"	538,86
1991	3.	" (15 Eylül-31 Aralık)	"	"	500,98
1992	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	378,13
1992	2.	" (1 Temmuz-31 Aralık)	"	"	311,69
1993	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	234,87
1993	2.	" (1 Temmuz-30 Eylül)	"	"	188,64
1993	3.	" (1 Ekim-31 Aralık)	"	"	171,02
1994	ilk	" (1 Ocak-31 Mart)	"	"	139,87
1994	2.	" (1 Nisan-30 Haziran)	"	"	124,28
1994	3.	" (1 Temmuz-30 Eylül)	"	"	121,65
1994	4.	" (1 Ekim-31 Aralık)	"	"	117,44
1995	ilk	" (1 Ocak-31 Mart)	Sözleşmeleri	için	102,18
1995	2.	" (1 Nisan-14 Nisan)	"	"	96,22
1995	3.	" (15 Nisan-14 Kasım)	"	"	59,34
1995	4.	" (15 Kasım-31 Aralık) ve			
1996	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	40,31
1996	2.	" (1 Temmuz-31 Aralık)	"	"	27,27
1997	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	15,50
1997	2.	" (1 Temmuz-31 Aralık)	"	"	11,54
1998	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	8,73
1998	2.	" (1 Temmuz- 30 Eylül)	"	"	7,25
1998	3.	" (1 Ekim-31 Aralık)	"	"	6,54
1999	ilk	" (1 Ocak-30 Haziran)	"	"	5,06

1999	2.	" (1 Temmuz-31 Aralık)	"	"	4,23
2000	ilk	"(1 Ocak-31 Mayıs)	"	"	3,70
2000	2.	" (1 Haziran-30 Haziran)	"	"	3,41
2000	3.	"(1 Temmuz-14 Aralık)	"	"	3,18
2000	4.	" (15 Aralık-31 Aralık)	"	"	2,98
2001	ilk	" (1 Ocak- 14 Nisan)	"	"	2,72
2001	2.	"(15 Nisan-14 Mayıs)	"	"	2,67
2001	3.	" (15 Mayıs-14 Haziran)	"	"	2,40
2001	4.	" (15 Haziran-30 Haziran)	"	"	2,30
2001	5.	" (1 Temmuz-14 Eylül)	"	"	2,20
2001	6.	" (15 Eylül-14 Ekim)	"	"	2,11
2001	7.	" (15 Ekim-14 Kasım)	"	"	1,99
2001	8.	"(15 Kasım-14 Aralık)	"	"	1,88
2001	9.	"(15 Aralık-31 Aralık)	"	"	1,79
2002	ilk	"(1 Ocak-14 Ocak)	"	"	1,64
2002	2.	"(15 Ocak-14 Mayıs)	"	"	1,33
2002	3.	"(15 Mayıs-14 Temmuz)	"	"	1,29
2002	4.	"(15 Temmuz-30 Eylül)	"	"	1,22
2002	5.	"(1 Ekim-31 Aralık)	"	"	1,17
2003	ilk	"(1 Ocak – 30 Haziran)	"	"	1,07
2003	2.	"(1 Temmuz-31 Aralık)	"	"	1,06
2004	ilk	"(1 Ocak -)	"	"	1,00

olarak tespit edilmiştir.
Tebliğ olunur.

DEĞER BİÇME RAPORU

Olun Adı : BERGAMA-SOMA-AKHİSAR DEVLET YOLU

İl : İZMİR	Pafta No. :	Ada No. :	Parsel No. :	Tapu Miktarı : (m2)
Köy : KINIK	11-d	-	393	20300
İkbalhesesi :	Cilt :	Sahife :		
Öyü : YAYAKÖY	Cinsi : TARLA			
Öresi :				

Maliki ve Hisse Miktarı :

İbrahim TUNAY -Hüseyin 1/2 H.

İlyas TUNAY -Hüseyin 1/2 H.

Kamulaştırılan Alan (m2) :

9772.75

Kamulaştırma Dışı Kalan :

Sol : 4273.99

Sağ : 6253.26

Kamulaştırılan taşınmaz malın m2 fiyatı ve tamamının bedeli :

9772.75 m2 x 700.000.-TL/m2

=6.840.925.000.-TL

Değerine tesir edebilecek bütün nitelik ve unsurları ve ayrı ayrı değerleri :

Artan kısmın değerinde kamu-
laştırma nedeniyle meydana
gelen :

Artış (—) Beher m2 si : TL. X m2 = TL.

Eksiliş (+) Beher m2 si : TL. X m2 = TL.

Benzerinin Kamulaştırma tari-
hindeki alım satım bedeli :

Vergi beyan değeri :

Değer biçimine karşı koyma
belirtimi :

Genel Değer Toplamı :

6.840.925.000.-TL

Yol inşaat ve emniyet sahası temin etmek amacıyla 03.03.2000 ve 2000/27 sayılı Kamulaştırma kararına göre Karayolları Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaz mala, Komisyonumuz tarafından 2942 sayılı Yasanın 11. ve 12 maddelerine göre biçilen değeri gösterir rapordur.

13 / 06 / 2000

DEĞER BİÇME KOMİSYONU

Başkan
Bayram ŞIK

Üye
Aytun YARAS

Üye
Süleyman ERGEL

Üye
Yasir ESKİ

Üye
Ali GÜLER

DEĞER BİÇME RAPORU

Yolun Adı : BERGAMA-SOMA-AKHİSAR DEVLET YOLU				
İl : İZMİR	Pafta No. :	Ada No. :	Parsel No. :	Tapu Miktarı : (m2)
İlçesi : KINIK	16-b	-	1171	.13200
Mahallesi :	Cilt :	Sahife :		
Yolu : YAYAKÖY	Cinsi : TARLA			
Yöresi :				
Maliki ve Hisse Miktarı :	Numan GÜDEN -Hacim			
Kamulaştırılan Alan (m2) :	1687.16	Kamulaştırma Dışı Kalan :	Sol : 63.61	Sağ : 11449.23
Kamulaştırılan taşınmaz malın m2 fiyatı ve tamamının bedeli :	1687.16 m2 x 600.000.-TL/m2 = 1.012.296.000.-TL			
Değerine tesir edebilecek bütün nitelik ve unsurları ve ayrı ayrı değerleri :				
Artan kısmın değerinde kamu- laştırma nedeniyle meydana gelen :	Artış (—) Beher m2 si : TL. X m2 = TL.			
	Eksiliş (+) Beher m2 si : TL. X m2 = TL.			
Benzerinin Kamulaştırma tari- hindeki alım satım bedeli :				
Vergi beyan değeri :				
Değer biçimine karşı koyma belirtimi :				
Genel Değer Toplamı :	1.012.296.000.-TL			

Yol inşaat ve emniyet sahası temin etmek amacıyla 03.03.2000 ve 2000/27 sayılı Kamulaştırma kararına göre Karayolları Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaz mala, Komisyonumuz tarafından 2942 sayılı Yasanın 11. ve 12. maddelerine göre biçilen değeri gösterir rapordur.

13 / 06 / 2000

DEĞER BİÇME KOMİSYONU

Başkan Üye Üye Üye Üye
 Bayram SIK Aytun YARAŞ Süleyman ERGEL Yusuf ESKİ Ali GÜLER

DEĞER BİÇME RAPORU

Yolun Adı : BERGAMA-SOMA-AKHİSAR DEVLET YOLU

İli : İZMİR	Pafta No. :	Ada No. :	Parsel No. :	Tapu Miktarı : (m2)
İlçesi KINIK	11-d	-	2205	8279
Mahallesi :	Cilt :	Sahife :		
Köyü : YAYAKÖY	Cinsi : TARLA			
Yöresi :				

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALIN

Maliki ve Hisse Miktarı	:	Sabriye KALENDER -Hasan Hakkı		
Kamulaştırılan Alan (m2)	:	2320.47	Kamulaştırma Dışı Kalan :	Sol : _ Sağ : 5958.58
Kamulaştırılan taşınmaz malın m2 fiyatı ve tamamının bedeli	:	2320.47 m2 x 700.000.-TL/m2 =1.624.329.000.-TL		
Değerine tesir edebilecek bütün nitelik ve unsurları ve ayrı ayrı değerleri	:			
Artan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle meydana gelen	:	Artış (—) Beher m2 si : TL. X m2 = TL. Eksiliş (+) Beher m2 si : TL. X m2 = TL.		
Benzerinin Kamulaştırma tarihindeki alım satım bedeli	:			
Vergi beyan değeri	:			
Değer biçimine karşı koyma belirtimi	:			
Genel Değer Toplamı	:	1.624.329.000.-TL		

Yol inşaat ve emniyet sahası temin etmek amacıyla 03.03.2000 ve 2000/27 sayılı Kamulaştırma kararına göre Karayolları Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaz mala, Komisyonumuz tarafından 2942 sayılı Yasanın 11. ve 12 maddelerine göre biçilen değeri gösterir rapordur.

13 / 06 / 2000

DEĞER BİÇME KOMİSYONU

Başkan
Bayram SIK

Üye
Aytun YARAŞ

Üye
Süleyman ERGEL

Üye
Yusuf ESKİ

Üye
Ali GÜLER

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 28.12.1973

Doğum yeri İzmir

Lise 1987-1990 Özel Notre Dame De Sion Fransız Kız Lisesi

Lisans 1990-1994 Yıldız Üniversitesi İnşaat Mühendislik Fak.
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

Çalıştığı kurum(lar)

1995-1996	Uğur Harita Müh. Ltd. Şti
1996- 1997	Verim Emek Harita Müh.Ltd. Şti
1997-1998	Sem Egesem Müh. İş. Ltd. Şti.
1998-Devam ediyor	KHGM Sulama Dairesi

