

Arazi Toplulaştırma Çalışmasında Başarı Analizi(Fiziksel, Sosyal ve Ekonomik Değerlendirmeler): Erzurum İli, Daphan Ovası Projesi

*H. İlhan¹, G. Erpul²

¹Erzurum Kadastro Müdürlüğü, 25100, Erzurum

²Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Toprak Bilimi Anabilim Dalı, 06110, Dışkapı, Ankara

Özet

Bu çalışmada, Erzurum İlinin iklim koşulları da dikkate alınarak arz talep ilişkisi çerçevesinde bugüne kadar büyük ölçekte hiç uygulanmamıştır. Ancak son yıllarda yaşanan ekonomik ve teknolojik gelişmelere paralel şekilde gelişkin ileri tarımsal tekniklere geçiş düşüncesi içerisinde insanların arazi toplulaştırma çalışmalarına ilgileri artmıştır.

Eski adı ile İğdir Tarım Reformu Bölge Müdürlüğü, 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa dayalı olarak ihaleli şekilde 2008 yılında Erzurum İlinin kuzeyinde, deniz seviyesinden 1700 metre yükseklikte, 8200 hektarlık alanda arazi toplulaştırma çalışmalarına başlamıştır. Yapılan bu çalışmada toprak endeksi ve taşınmazların rayiç bedelleri hesaplandıktan sonra bu iki ölçüte bağlı olarak ortalama arazi derecelendirmesi yapılarak bloklara göre yeni parsellerin dağıtımı yapılmıştır. Dağıtım esas olan arazi derecelendirmesi yapılırken taşınmazları olumlu veya olumsuz şekilde etkileyen kamulaştırma, itifak vb. etkenler dikkate alınmamıştır.

Yapılan işlerin ihaleli olarak yapılmış olması, süresinin kısıtlı olması ve yüklenici açısından ticari bir beklentinin var olması nedenleriyle arazi toplulaştırması dağıtımları esnasında süreyi uzatacak dava ve itirazların az olması için genellikle komşu olan veya aynı blok içerisinde kalan parseller birleşmiştir. Arazi toplulaştırma çalışması sonucunda parsel sayısı ortalama % 50 oranında azalmıştır. Yapılan çalışmanın fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan olumlu ve olumsuz yönleri üzerinde durulmuştur. Yeni bloklara göre oluşturulan parsellerin dağıtım esasları üzerinde durulmuştur.

Anahtar Sözcükler

Arazi Toplulaştırması, Arazi Dereceleme, Rayiç Bedel, Taşınmaz Değerleme, Daphan Ovası.

1. Giriş

Türkiye'de arazi toplulaştırma çalışmaları ilk olarak 1961 yılında eski adı ile TOPRAKSU Genel Müdürlüğü tarafından uygulanmaya başlanan 7457 Sayılı Kanunun 2. maddesi ile, Medeni Kanunun 678. maddesine dayanarak yapılmıştır. 1966 yılına kadar yapılan toplulaştırma çalışmaları sonucunda bu çalışmaların daha hızlı ve belirli bir standartta yapılabilmesi için tüzük çıkartılması ihtiyacı belirmiş ve ilk AT Tüzüğü 27.06.1966 tarihinde 6/6707 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulmuştur.

17 Temmuz 1973 tarihinden sonra 1757 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanununun yürürlüğe girmesi ile bu tüzük yürürlükten kaldırılmış ve Toprak ve Tarım Reformu Kanununun 103. Maddesine göre Toprak ve Tarım Reformu bölgesinin dışındaki alanlarda toplulaştırma çalışmaları 1978 yılına kadar TOPRAKSU Genel Müdürlüğü tarafından yeni tüzük çıkmadığından mülga olan tüzüğe göre yürütülmüştür. 1978 yılında 1757 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu iptal edilince, 2. defa 7457 Sayılı Kanunun 2. maddesi (J) bendi ile Medeni Kanunun 678. maddesine dayanılarak 24.09.1978 tarihinde 7/18231 Sayılı Arazi Toplulaştırma Tüzüğü yürürlüğe girmiştir.

1983 yılında Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü kurulmuş ve 3202 Sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun'un 12-c Bendinde arazi toplulaştırması hizmetlerinin yürütülmesi Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir. (Yağanoğlu v.d. 2000).

22.11.1984 tarihinde Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu yürürlüğe girmiştir. Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 3083 Sayılı Tarım Reformu Kanunu'na göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde veya sulama alanlarında arazi toplulaştırması hizmetlerini sürdürülmüştür. Bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelelerde değişiklik yapılması; 06.04.2011 tarihli ve 6223 Sayılı Kanunun verdiği yetkiye dayanılarak, Bakanlar Kurulu'nca 29.06.2011 tarihinde Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ve buna bağlı Bölge Müdürlüklerinde değişiklik yapılmıştır. 2011 yılından itibaren Tarım Reformu Bölge Müdürlükleri kapanarak bu müdürlüklerin yapacakları hizmetler İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerine verilmiştir. Arazi toplulaştırma çalışması Türkiye Genelinde 2011 yılına kadar büyük bir kısmı TRGM tarafından yapılmıştır. Ancak arazi toplulaştırma çalışmasını sadece TRGM değil başka kurumlar tarafından da yapılabilmektedir. Ancak asli görev bakımından daha çok TRBM tarafından 2011 yılına kadar yapılmıştır.

Günümüz kentlerinin ortak sorunu olan arazi kullanım planı Erzurum İlinde de gelişen teknoloji ve eğitim düzeyine paralel şekilde artmaktadır. Erzurum Ovası'nın düz ve eğiminin yok denecek kadar az olmasına rağmen büyük ölçekte arazi kullanım planı olmamasına bağlı olarak tarım arazileri çarpık bir şekilde gelişim göstermiştir.

Tarım arazisi olarak kullanılması gereken verimli topraklar ilgili belediyeler tarafından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapmak suretiyle tarım arazilerinin denetimsiz bir şekilde parçalanmasına sebep olmuştur. Özellikle karayoluna cepheli olan tarım arazilerinde yapılan uygulama imar planları belirli bir süre sonunda o bölge yakınındaki tüm tarım

*Sorumlu Yazar: Tel: 0442 2801101 Faks: 0442 2336416

E-posta: huseyinilhan2010@hotmail.com (İLHAN, H.), gunay.erpul@ankara.edu.tr (ERPUL, G.)

arazilerinin parçalanmasına ve tarım dış kullanımına yol açmaktadır. Tarım arazisi maliklerinin ekonomik getirisi yüksek olan imar parsellerine dönüştürme arzusu bu durumu tetikleemektedir.

Erzurum İlinde büyük ölçekte arazi planlaması yapılmadığından dolayı insanların Şehir merkezine yakın olan tarım arazilerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına alınacağı beklentisi sürekli var olmuştur.

2008 yılında planlanan ve 2009 yılında projesine başlanan Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışması, uygulama sahası içerisinde bulunan malik sahipleri tarafından büyük bir beklenti doğurmuştur.

Karasal iklimin çok sert ve Őiddetli geçtiği Erzurum ovasında yapılan bu çalışma büyük bir memnuniyetle karşılanmış ve insanların geleceğe karşı ümitlerini, hayallerini, gerçekleştirme fırsatı sunmuştur.

Topplulaştırma alışması Daphan Ovasında bulunan yirmi üç birimde planlanmış olmasına rağmen malik sahipleri ile yapılan görüşmelerde yapılan çalışmayı istemeyen, kararsız kalan veya Őartlı isteklerde bulunan on birim ihaleden çıkarılarak toplan on üç birimde 8.200 m² lik alanda arazi toplulaştırma çalışması uygulanmıştır.

2. Daphan Ovasının Özellikleri

Erzurum Daphan Ovası yaklaşık deniz seviyesinden ortalama bin yedi yüz metre yükseklikte, karasu ırmağının güneyinde bulunan düzlüklere denmektedir. Dolayısı ile bu yükseklikte yapılan tarım faaliyetleri de kısıtlı bir haldedir. Kış ayları uzun ve sert geçerken yaz ayları ise kısa ve kurak geçmektedir. Yüksek rakımda bulunması nedeniyle gün içerisinde gece ve gündüz sıcaklık farkı da büyüktür.

Karasal iklimin olumsuz etkilerinden dolayı Erzurum da yaşayan çiftçiler tarımdan çok hayvancılığa yönelmiştir. Erzurum Şehir merkezinin 25 km batısında yer alan Daphan Ovası, Kuzgun barajı tarafından sulanacaktır. Karasu ayı boyunca ortalama 8 km genişliğinde bir Őerit halinde batıya doğru gitmekte olup ortalama 20.000 hektar alanı kapsamaktadır. Şekil 1 de Daphan Ovası arazi plansızlığını gösteren uydu görüntülerini vermektedir



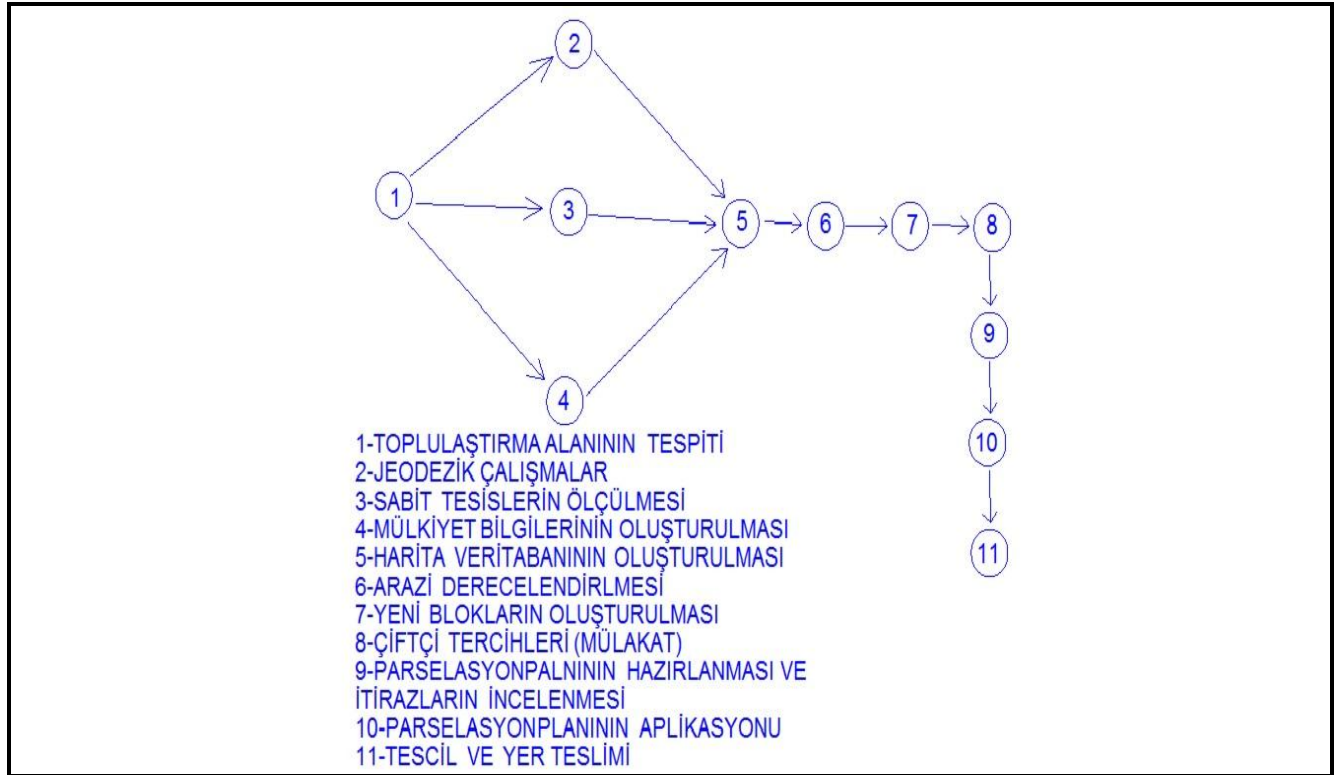
Şekil 1: Daphan Ovasında arazi plansızlığını gösteren bir uydu görüntüsü(Google Earth Görüntüsü 2005-2012)

Daphan Ovasının güney kısmında bulunan Gezköy mahallesinin çevresi verimli tarım arazileri ile çevrili olmasına rağmen arazi planlamasının olmaması nedeniyle kentleşmenin dağınık ve denetimsiz bir şekilde ilerleyişini şekil 1 de kolaylıkla görülmektedir.

3. Arazi TopluLaştırma Çalışmasında Uygulanan Teknik Çalışmalar

Toprak endeksleri, Tarım Reformu Bölge Müdürlüğü(Eski teşiklat kanuna göre) personelleri tarafından yapılmıştır. Yapılan bu toprak endeksi yüklenici firmaya teslim edilmiştir. Arazi tasfiye ve etüd çalışmasını ise yüklenici firma tarafından yapılmıştır. Daphan Ovası arazi sınıflandırılması yapılırken toprak değeri ve taşınmaz rayiç değerleri dikkate alınarak yapılmıştır.

İğdır TRBM tarafından Daphan Ovası toplulaştırma sınırı belirlendikten sonra bu alanda gerekli jeodezik çalışmalar tamamlanarak ölçü işlemleri için gerekli olan jeodezik ağ kurulmuştur. Daha sonra bu bölgeyi kapsayan 1/5000 lik sayısal halihazır haritası yapılmıştır. Ancak son yıllarda orto foto şeklinde çalışmalar yapılmaktadır. Bütün bu işlemlerden sonra fiili arazide bulunan tüm sabit ve önemli tesis ve yapılar ölçülmüştür. Arazi üzerinde bulunan özel dikimle yapılmış olan ağaçlıklar, yapılar, kuyular vb. şeyler ölçülmüştür. Harita veri tabanı Erzurum KM tarafından kadastro paftalarının temini ve sayısallaştırılması neticesinde elde edilmiştir. Bu işlem yapılırken özellikle tapu alanı ile kadastro paftasındaki alanlar, yanılma sınırı dışında yüz ölçüm hatası çıkan parseller 3402 Sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereğince düzeltme işlemlerine tabi tutulmuştur.



Şekil 2: Arazi toplulaştırma çalışma aşamaları şeması(2013)

Kadastral altlık yönü ile bu birimlerin büyük bir kısmı 1/5000 ölçekli fotogrametrik uçuş haritasına sahiptirler. Bu nedenle bu parsellerin tamamı uygulama öncesi sayısallaştırılmış ve tapu kaydı ile yüzölçümü farklı olan alanlar 3402 Sayılı Kanuna göre düzeltme işlemleri yapılmıştır. Yanılma sınırı dışında bulunan alan hataları düzeltme aşamalarında ilgili mal sahiplerinin bulunması, bulunmayanların tespiti ve tebligat işlemleri ile daha sonra beklenen yasal süreç ve mahkeme süreçlerinin hepsini bir arada değerlendirdiğimizde normal şartlarda dikkat çekmeyen bu süreç arazi toplulaştırma çalışmalarının zamansal sürecini etkileyen en önemli faktörlerden biridir.

Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışmalarında parselasyon planlarının tescil evrakı olan ve taşınmazların dağıtımına gösteren birden fazla arazi toplulaştırma listeleri bulunmaktadır. AT-1, AT-2, AT-6-1, AT-6-2, AT-7, AT-8, AT-8-1 Arazi TopluLaştırma çalışmalarını listeleyen dağıtım cetvelleridir. Bu listelerden AT-1 ve AT-2 eski mülkiyet listesini, AT-6-1 eski kadastral durumunu, arazi derecesi ve endeksleri, kamu yatırımları payı kesintisi ile parselin uygulama sonucu hangi parsellere gittiğini göstermektedir. AT-6-2 de kamu payları kesintisi olmadan eski ve yeni durumu gösteren özet cetveli AT-7 yeni oluşan parsel malikleri ve alanlarını, AT-8 her malikin eski ve yeni durumunu gösteren özet cetvelini ve AT-8-1 her malikin eski ve yeni durumunu gösteren özet cetveli ve proje değerlerini göstermektedir.

Daphan Ovası arazi derecelendirme haritası yapılırken ilk olarak toprak endeksi hesaplanmıştır. Şekil 3 toprak endeksini gösteren bir harita kesitidir. Bu kesitte yerleşim yerleri, yol ve dereler yeşil renkli kalem ile tarımsal arazilerin ise sarı renkli kalem ile gösterilmiştir. Şekil 3 de Daphan Ovası, toprak endeksini belirlemek için açılmış olan sondaj kuyularını da göstermektedir.



Şekil 3: Daphan Ovası, toprak endeksini belirlemek için açılmış sondaj kuyuları

Buna göre Daphan Ovasında 750 metre aralıklarla ile kareler açılmıştır. 750 metre aralıklar ile açılmış bu karelerden 2 metre derinlikte sondaj yapılarak toprak numunesi alınmıştır. Her kareler arasında 250 metre aralıklarda toprak yüzeyinden kontrol noktası alınmıştır.

Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışma sınırını göstermektedir. Erzurum ilinin kuzey tarafında bulunan ve karasu ırmağının güneyine düşen düzlüklerdeki Daphan Ovası adı verilen yerlerin bir kısmında yapılmıştır. Bu alışmalar 2009 yılında TRGM tarafından ihale edilmiş ve 2010 yılında çalışmalara başlanılmış olup 2012 yılında ise sonuçlanarak tescil edilmiştir. Toplam on  birimde bu çalışma yapılmış olup 8200 hektar alanı kapsamaktadır.

Toplulaştırma alışması Erzurum ili, Yakutiye ilçesine bağlı Altınbulak, Altıntepe, ayırca, Değirmenler, Mülk, Ortadz, Yazıpınarı ve Yerlisu birimleri ile Aziziye ilçesine bağlı Beypınarı, Dztoprak, Kahramanlar, Kumluyazı ve Yeşilova birimlerinde yapılmıştır. Toplam on  birimde Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışması yapılmıştır. Tablo 1 de uygulamaya giren parsel sayısı ile uygulama sonrası üretilen parsel sayısı gösterilmiştir.

Tablo 1: AT uygulamasına giren ve sonucunda yeni oluşan parsel sayısı(2013)

UYGULAMAYA GİREN BİRİMLER	UYGULAMAYA GİREN KADASTRO PARSEL SAYISI	UYGULAMA SONUCU ÜRETİLEN PARSEL SAYISI
ALTINBULAK	933	309
ALTINTEPE	1140	424
BEYPINARI	1609	389
AYIRCA	378	190
DEğİRMENLER	134	109
DZTOPRAK	451	225
KAHRAMANLAR	1524	497
KUMLUYAZI	340	161
MÜLK	320	181
ORTADÜZÜ	231	127
YAZIPINARI	549	236
YERLİSU	448	283
YEŞİLOVA	244	172
TOPLAM	8301	3303

Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışmasına toplam 8301 adet parsel uygulamaya girmiş ve toplulaştırma uygulaması sonucunda 3303 adet yeni parsel üretilmiştir.



Şekil 4: BOTAŞ Boru Hattının Uygulama Öncesi ve Sonrası Kadastro Paftasındaki Durumu(2013)

Şekil 4 de görüleceği üzere BOTAŞ boru hattı kamulaştırma sonucunda hat boyunca tek parsel olarak tescil olmuştur. Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışmasına 8301 adet parsel girmiş ve uygulama sonucunda 3303 adet parsel oluşmuştur. Bu rakamlar aslında yanıltıcı olmuştur. BOTAŞ ve DSİ tarafından daha önceden yüzlerce parsel uygulama sonucunda tek bir parsel olmuştur. Bu nedenle tarım arazilerindeki gerçek oranı bu rakamlar göstermemiştir. Uygulamaya giren toplam parsel sayısından kamulaştırma planları sonucu üretilmiş özel amaçlı parselleri çıkarmamız gerekmektedir. Tablo 2 özel amaçlı kamulaştırılması yapılan parsellerin ilk ve son durumunu göstermektedir. Tablo 2 sonuçları çerçevesinde yeniden bir değerlendirme yapılmış ve Tablo 1 de gösterilen uygulamaya giren parsel sayısı ile Tablo 2 de gösterilen uygulamaya giren özel amaçlı parsel sayısının çıkarılması sonucunda $8301-1117 = 7184$ adet tarımsal arazi parsel sayısına ulaşılmıştır.

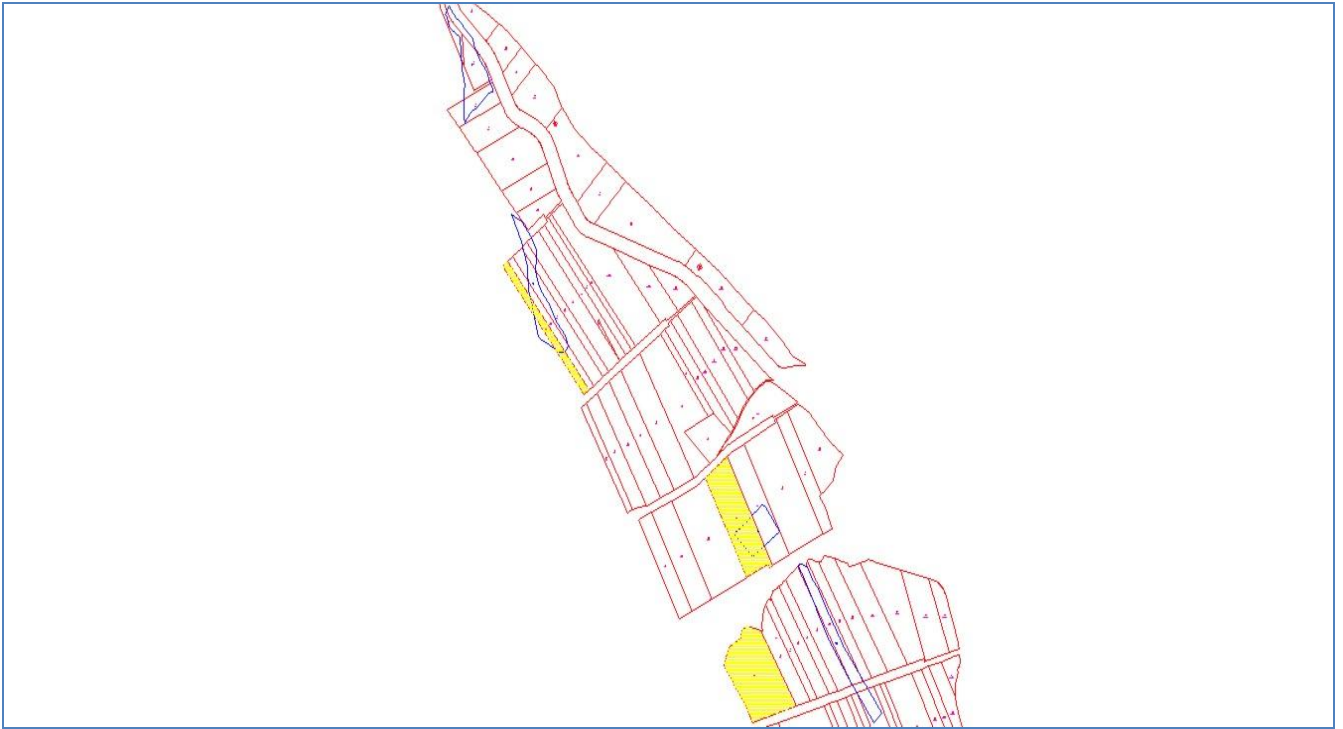
Tablo 2: Özel amaçlı kamulaştırılması yapılan parsellerin ilk ve son durumu(2013)

UYGULAMAYA GİREN BİRİMLER	UYGULAMAYA GİREN ÖZEL AMAÇLI KAMULAŐTIRILMIŐ PARSEL SAYISI	UYGULAMA SONUCU ÜRETILEN PARSEL SAYISI
ALTINBULAK	42	1
ALTINTEPE	130	13
BEYPINARI	260	11
AYIRCA	23	1
DEğİRMENLER	0	0
DÜZTOPRAK	105	5

Tablo 2: Özel amaçlı kamulaştırılması yapılan parsellerin ilk ve son durumu(Devamı)

KAHRAMANLAR	350	7
KUMLUYAZI	48	3
MÜLK	16	1
ORTADÜZÜ	33	1
YAZIPINARI	110	3
YERLİSU	0	0
YEŞİLOVA	0	0
TOPLAM	1117	46

Tablo 1 de gösterilen uygulama sonucu üretilen parsel sayısı ile Tablo 2 de gösterilen özel amaca göre kamulaştırılan parsel sayısının çıkarılması sonucunda $3303-46 = 3257$ adet tarımsal parsel sayısına ulaşılmıştır. Oransal anlamda düşündüğümüz zaman $3257/7184 = 0,45$ dir. Bu uygulamada ortalama 20 parseli olan bir şahsın uygulama sonucunda ortalama 9 adet yeni parseli oluşmuştur.



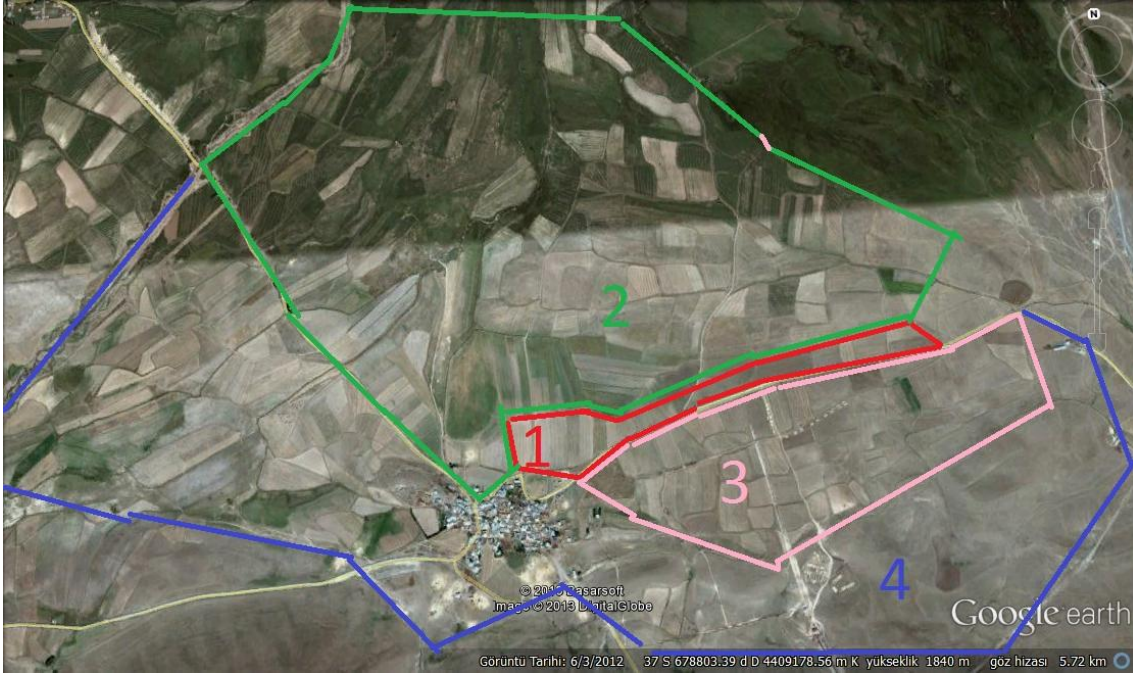
Şekil 5: Yapılan Dağıtıma Ait Bir Harita Kesiti(2013)

Yapılan analizde Değirmenler mahallesi 6, 49, 67 ve 303 numaralı parseller uygulama sonucunda 6 numaralı parsel 7920 ada 4 numaralı parsel, 49 numaralı parsel 7917 ada 1 ve 7920 ada 4 parsel, 67 numaralı parsel 7920 ada 4 numaralı parsel ve 303 numaralı parsel 7923 ada 1 numaralı parsel gitmiştir (Tablo 3) (Şekil 5) Tablo 3 de AT-8 listesini göstermektedir.

Tablo 3: AT-8 listesi

Parsel	Alan	Hisse	o	Yeni ada	Parsel	1.derece alan	Yeni alan	Hisse karşılığı	Katsayı
49	16000	1	3	7917	1	8976,16	3814,85	2000,00	0,52427
		1	3	7920	4	26613,89	1151,58	672,83	0,58426
6	10000	1	3	7920	4	26613,89	3391,79	1981,70	0,58426
67	16050	1	3	7920	4	26613,89	3419,26	1997,75	0,58426
303	14500	1	3	7923	1	32666,48	4739,41	3538,39	0,74659

AT çalışmalarında malik sahipleri ile yapılan mülakat formları TRGM tarafından yayımlanan teknik talimatın 18. maddesine göre yapılmaktadır. Şekil 6 mülakat formu sonucu üretilen istek haritasını göstermektedir.



Şekil 6: Mülakat formu sonucu üretilen istek haritası(Google Earth Görüntüsü 2013)

Bu haritaya göre 1 ile gösterilen bölge en çok talep edilen kısım, 2 ile gösterilen yer 1 numaralı bölgeden yer verilememesi halinde istenilen öncelikli yerdir. Şayet 1 ve 2 numaralı bölgelerden yer verilmemesi durumunda talep edilen bir sonraki öncelikli yer 3 numaralı bölgedir. 4 numaralı bölge kimsenin istemediği yerler içerisinde kalmaktadır.

Daphan Ovası projesinde arazi derecelendirilmesi yapıldıktan sonra taşınmaz malikleri ile yapılan bire bir mülakatlar neticesinde ikinci bir derecelendirme haritası meydana gelmektedir. Genel olarak yıllardır o birim içerisinde popüler olan bazı bölgeler mülakat esnasında ilk tercih edilen yerler olmuştur. Daphan Ovasında şehir yolu olarak bilinen, mahalle yolunun güney kısımlarında bulunan yol kenarları en çok istenen araziler içerisinde olmuştur. Normal şartlar altında uygulama sonucu mülakat formlarında ilk olarak tercih edilen alanlardan daha verimli ve daha geniş yollara sahip ve rantabilitesi yüksek yerlerin oluşmasına rağmen eskiden beri insanların hayallerini süsleyen bu alanların tercih edilmesi toprak derecelendirme endekslerinde bulunmayan farklı bir endeksi de ortaya çıkarmaktadır.

4. Arazi Topplulaştırma Çalışmasının Olumsuz Yönleri

Erzurum bölgesinde yapılan bu çalışmaların olumlu ve olumsuz etkileri işlem bittikten sonra ortaya çıkmaya başlamıştır. Buna göre;

Aziziye ve Yakutiye ilçe sınırları içerisinde uygulanan Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışması sonrasında ilgili belediyelerin belirlemiş oldukları emlak değerleri ile ilgili bir hareketlilik olmamıştır. Ancak normal şartlar altında uygulama sahası içerisinde bulunan tüm taşınmazlar yol ve suya kavuşmuştur. Buna bağlı bir değer artışı hesapları yapılmadığından veya bu tür bir farkındalık ilgili belediyelerde yaratılmadığından, rayiç bedele yansımamıştır. Örneğin ekonomik bir analiz yapabilmemiz için sulama kanalı, yol inşası maliyetlerini ortaya koymak gerekiyor. Bir bölgesel arsa ofisi ve farkındalığı ortaya koyabilecek kuruluşların olması gerekmektedir.

Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışmaları sonrasında taşınmazların tapu kütüklerine kurulan kısıtlayıcı şerhler neticesinde, taşınmazın kendi hissedarları içerisinde satışları yapılabilirken, üçüncü kişiler ile yapılacak satış işlemleri ile taşınmazın ifraz işlemleri ilgili kurumun uygun görüşü alındıktan sonra yapılabilmektedir. Bu da taşınmazların alım ve satım işlemlerinin zor ve uzun bir sürece bağlı kalmasına sebep olmuştur.

Uygulama sahası içerisinde bulunan parsellerin normal şartlar altında uygulama sonucu, taşınmaz değerlendirilmesi esasları çerçevesinde değer artışı meydana gelmiş olmasına rağmen; piyasa içerisinde alım ve satım işlemlerinin uygulamadan kaynaklı olarak işlemlerin çokluğunun olması taşınmazların piyasa fiyatında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir.

Daphan Ovası arazi toplulaştırmasında parsellerin üzerinden geçen enerji nakil hattı irtifak alanları, BOTAŞ doğalgaz boru hattı irtifak alanları ve buna benzer taşınmaz üzerindeki hak kısıtlayıcı olan etkiler dikkate alınmadan proje tamamlanmıştır. Taşınmazlar üzerinde değer artışı ve azalışını etkileyen tüm bu etkenlerin dikkate alınarak arazi derecelendirmesinin yapılması gerekirdi.

5. Arazi Topluulaştırma Çalışmasının Olumlu Yönleri

Uygulama sahası içerisinde atıl vaziyette olan taşınmazlar arasındaki sınır boşlukları (kadaströ harici yerler) bu uygulama sayesinde değerlendirilerek, maliye hazinesi adına büyük arazi parçaları şeklinde tescilleri yapılmak suretiyle ülke ekonomisine kazandırılmıştır.

Uygulama sonucunda dağınık, parçalanmış, eğimli ve kullanılmayacak hale gelmiş olan taşınmazlar genel olarak bir araya getirilerek, yol ve su kanalları ile donatılarak, arazi tesviyesi yapılarak kullanılabilir modern tarım toprakları oluşturulmuştur.

Kadaströ çalışmalarından kaynaklı bir takım teknik hatalar da uygulama sonucunda giderilerek gelecekte muhtemel açılması gereken davaların önüne geçilmiştir. Ayrıca Kadaströ Müdürlüklerin Büyük Ölçekli Harita Üretim Yönetmeliğine uygun sayısal kadastral altlıkları da oluşturmuştur.

Uygulama sonucunda hisseli malikli taşınmazların bir kısmında hisse problemleri çözülmüştür.

6. Sonuç

Daphan Ovası Arazi Topluulaştırma çalışmalarını bir bütün olarak ele aldığımız zaman, günümüz şartlarında bir taşınmazın derecelendirmesi yapılırken, sadece toprak endeksine bağlı olarak arazinin değerlendirilmesinin yapılamayacağı görülmüştür. Arazi fiziksel değerlendirmelerinin yanında, ekonomik getirilerinin yerel halka ve yerel belediyelere iyi bir şekilde anlatılması gerekiyor. Taşınmazların derecelendirmesi yapılırken arazi üzerinde bulunan tüm etkenlerin değerlendirilmesinde, taşınmazın değerini etkileyebilecek tüm unsurların incelenmesinde ve mülakat formlarındaki taleplerinde dikkate alınarak yeni dağıtımın yapılmasında, bu konuda eğitim almış taşınmaz değerlendirme uzmanı olan kişiler ile birlikte yapılması gerekmektedir.

Teşekkür

Çalışmamızda her türlü desteğini esirgemeyen Erzurum Kadaströ Müdürü Hakkı YETİŞİR' e, Erzurum Tapu ve Kadaströ VIII. Bölge Müdürü Ali ATMAN' a, Prof. Dr. Günay ERPUL' a çok teşekkür ederim.

Kaynaklar

- Arıcı, İ., Demir, A.O. 1996. Tarla İçi Geliştirme Hizmetlerinin Kırsal Çevreye Etkisi. Tarım-Çevre İlişkileri Sempozyumu, 13-15 Mayıs, 65-79s, Mersin.
- Boyacıoğlu, R. 1975. Arazi Topluulaştırması Yapılan Erzincan Güllüce Köyündeki Tarımsal İşletmelerin Ekonomik Analizi, Toprak ve Teknik Dergisi, Sayı:57, 131s, Ankara.
- ERKAN, H. 2005. Arazi Yönetimi-Topluulaştırma İlişkileri. Türkiye'de Arazi Topluulaştırması Sempozyumu, 15-16 Eylül, 164-178s, Konya.
- ERDEM, E. 2013. Sözlü Görüşme. Erzurum.
- Eser, Ö. 2006. Gaziantep Nurdağı Gedikli Köyü AT Etkinliği. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarımsal Yapılar ve Sulama Anabilim Dalı. Yüksek Lisans Tezi, 34 s, Kahramanmaraş.
- Google Earth Uydu Görüntüleri (<https://www.google.com.tr>)
- İnan, H. ve Yomralıoğlu, T., 2006. Türkiye'de Tarım Reformu Uygulamalarının Konumsal Veri ve Bilgi İhtiyacı Açısından İrdelenmesi: Trabzon Örneği, Tarım Bilimleri Dergisi, Sayı:4, Cilt:12, ss:313-322, ISSN 1300-7580, Ankara.
- Küsek, G. 1995. Arazi Topluulaştırma Projelerinde Bilgisayardan Yararlanma Olanakları ve Çakırköy Uygulaması, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, ss:5, Adana.
- Özbek, A.K. 2003. Daphan Ovası Topraklarının Sulu Arazi Tasnif Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Toprak Koruma Önlemlerinin Seçimi. Atatürk Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Dergisi: 34, 9s, Erzurum.
- Uçar, Y. 1995. Konya Çumra Küçükköy'de Arazi Topluulaştırmasının Alt Yapı Hizmetlerine ve sulama Oranına Etkisi Üzerine Bir Araştırma Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarımsal Yapılar ve Sulama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 72s, Konya.
- TC Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Sulama Dairesi Başkanlığı Brifing Raporu 2004.
- Yağanoğlu, A.V., Okuroğlu, Hanay, A. 2000. Arazi Topluulaştırması, Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Ders Yayınları No:159, 169s, Erzurum.
- Yomralıoğlu, T. ve Çete, M., 2005. Türkiye İçin Sürdürülebilir Bir Arazi Politikası İhtiyacı, TMMOB HKMO X. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.