



*Fırsatlar Sunar*



ÜNİTE 8



# KONULAR

1. Türkiye’de Arazi Topplulaştırma Uygulamaları ve Kanuni Mevzuat
2. Arazi Topplulaştırma Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

## 1.1. Ülkemizde Yapılan Toplulaştırma Uygulamaları

Türkiye’de; tarımsal yapının ve su kaynaklarının geliştirilmesini sağlamak amacıyla kırsal alandaki arazilerde mülkiyetin yeniden düzenlenmesi suretiyle üretimi artırmak ve halkın yaşam düzeyini yükseltmek için arazi toplulaştırma çalışmalarında toplulaştırmanın dar anlamı dışına çıkılarak, dağınık, parçalı ve hisseli parsellerin toplulaştırılması ve yeni bir düzene konulmasından başka, **tarla içi ulaşım, sulama, drenaj tesisleri ve arazi tesviyesi, toprak ıslahı, toprak muhafaza** gibi tarla içi geliştirme hizmetleri de toplulaştırma ile birlikte uygulanmaktadır.

Ülkemizde arazi toplulaştırma çalışmalarına ilk olarak 1961 yılında başlanmıştır. İlk çalışma Konya İli Çumra İlçesi'ne bağlı Kargın Köyü'nde yapılmıştır. Burada yapılan toplulaştırma dar anlamda yapılmış olup sadece parsellerin gruplandırılması şeklinde olmuştur. 1961 yılından 2002 yılına kadar **41 yıl** boyunca **450 bin hektar** alanda çalışmalar yürütülmüştür. Arazi toplulaştırması 2002 yılında hız kazanmaya başlamış ve özellikle 2009 yılından sonra GAP projesi ile büyük bir ivme kazanarak 59 ilde **5 milyon ha** alanı kapsayan bir proje durumuna gelmiştir.

Önceleri her sınıf arazi kendi içerisinde toplulaştırmaya tabi tutulmasından dolayı toplulaştırma ve parsel sayısındaki azalma oranı düşük olmuştur. 2000 li yıllardan sonra toplulaştırma oranları yükselmiş, parsel sayıları oldukça düşürülebilmiş, sulama oranı, yola sahip olma oranı ve drenajdan faydalanma oranı %100'lere oldukça yaklaştırılmıştır. Buna teknolojik gelişmeler ve kanuni düzenlemeler oldukça büyük ölçüde etkili olmuştur.

Önceleri her sınıf arazi kendi içerisinde toplulaştırmaya tabi tutulmasından dolayı toplulaştırma ve parsel sayısındaki azalma oranı düşük olmuştur. 2000 li yıllardan sonra toplulaştırma oranları yükselmiş, parsel sayıları oldukça düşürülebilmiş, sulama oranı, yola sahip olma oranı ve drenajdan faydalanma oranı %100'lere oldukça yaklaştırılmıştır. Buna teknolojik gelişmeler ve kanuni düzenlemeler oldukça büyük ölçüde etkili olmuştur.



Şekil 1. Toplulaştırması Tamamlanmış Alanlardan Görünüm

*Arazi toplulaştırma çalışmalarına teknik ve hukuki yönden yeterli kanuni mevzuatın ve teknik elemanların bulunmayışı nedeniyle 1963-1964 yılları arasında ara verilmiştir.*

*1964 yılında D.P.T ile Birleşmiş Milletler Tarım Teşkilatı (FAO)' nun birlikte yürüttükleri araştırma projesi içerisinde toplulaştırma çalışmalarını Antalya, Burdur ve Isparta İllerini içerisine alan bölgede tarımsal alt yapının geliştirilmesi için alınacak tedbirler araştırılmış ve arazi toplulaştırması yönünden geniş etütler yapılarak örnek planlamalarda bulunulmuştur. Bu bölgede pilot saha olarak Antalya-Aksu-Sağ Sahil sulama şebekesi içinde 134.4 ha alan toplulaştırılmıştır.*



*1965 yılında İller Bankası tarafından İzmir-Manisa Yöresindeki arazi toplulaştırma projeleri yapılmıştır.*

*1966 yılında Burdur iline bağlı Bucak İlçesinin Incirdere köyünde 613.6 ha'lık alanda toplulaştırma uygulanmıştır.*

*1967 yılında Manisa – İzmir illerinde bulunan Turgutlu, Manisa ve Menemen ovalarında sulamanın geliştirilmesi ve tarımsal üretimin arttırılması için ‘Aşağı Gediz Sulama Projesi’ içerisinde arazi toplulaştırma çalışmalarına geniş yer verilmiştir. Daha sonra bu projenin esasını arazi toplulaştırması oluşturmuş ve finansmanını Avrupa Yatırım Bankasının üzerine alması nedeniyle TİGH’nin arazi toplulaştırmalı olarak yapılması şartı getirilmiştir.*

Ülkemizde, Topraksu ve Köy Hizmetleri Genel müdürlüğü teşkilatları tarafından 1961-2005 yılları arasında toplam 340 000 hektarlık alanda toplulaştırma çalışması tamamlanmıştır.

Çizelge1. Yıllara göre işletme büyüklükleri

Yıllar	Toplam Nüfus (milyon)	Tarım Nüfusu (%)	Tarım İşletmesi (Milyon)	Ortalama İşletme Büyüklüğü (hektar)
1950	20.8	75	2.2	10
1991	56.5	41	3.9	5.9
2001	62.0	36	3.1	6.1

Ülkemizde, 1950 yılında 2.2 milyon olan işletme sayısı 1990 yılında 3.9 milyona çıkmıştır. Bu nedene bağlı olarak 1950 yılında 100 dekar olan ortalama işletme büyüklüğü 1990 yılı itibarı ile 59 dekara düşmüştür. 2001 tarım sayımı sonuçlarına göre ise ortalama işletme büyüklüğü 61 dekar tespit edilmiştir.

**Çizelge 2. İşletme büyüklüğüne göre işletme başına düşen tarım arazisi parça sayısı ve tarım arazisi ortalama parça büyüklüğü, 2016**

<b>İşletme büyüklüğü (dekar)</b>	<b>İşletme başına düşen tarım arazisi parça sayısı</b>	<b>Tarım arazisi ortalama parça büyüklüğü (dekar)</b>
<b>Toplam- Total</b>	<b>5.9</b>	<b>12.9</b>
-5	1.5	1.6
5 - 9	2.4	2.7
10 - 19	3.4	3.8
20 - 49	4.7	6.4
50 - 99	6.9	9.4
100 - 199	10.1	12.9
200 - 499	13.7	20.6
500 - 999	21.1	30.3
1000+	36.9	60.3

## 1.2. ARAZİ TOPLULAŞTIRILMASINDA KANUNİ MEVZUAT

Arazi toplulaştırma uygulama hizmetleri 3083 sayılı kanuna dayanır. Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir.

Anayasanın 44. Maddesi'ne göre;

Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter derecede toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşanlara toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir.



Ülkemizde

3083 sayılı Kanun ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (TRGM),

**5286 sayılı Kanun ile İl Özel İdareleri**, (5286 sayılı Yasa ile 3202 deki görev ve yetkiler İstanbul ve Kocaeli illerinde Büyükşehir Belediyelerine diğer vilayetlerde ise il Özel İdarelerine bırakılmıştır.)

5403 sayılı Kanun ile Mülga Tarım ve Köyişleri Bakanlığı,

**5578 sayılı Kanun ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşları Özel Arazi Topplulaştırması yapılabilmiştir.**

Daha sonraları yapılan değişiklikle **7 Şubat 2019** tarih ve 30679 nolu resmi gazetede yayınlanan **ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI VE TARLA İÇİ GELİŞTİRME HİZMETLERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'**ne göre toplulaştırma işlemleri devam etmektedir.

Bu Yönetmelik ise,

18/12/1953 tarihli ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütölen Hizmetler Hakkında Kanunun Ek-9 uncu maddesi,

22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 6 ncı maddesi ve

3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 24 üncü maddesine istinaden hazırlanmıştır.

2019 yılında yürürlükte olan aşağıdaki linkteki resmi gazetede yayınlanan yönetmelikle çalışmalar devam etmektedir.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/02/20190207-5.htm>

Bu kapsamda toplulaştırma çalışmaları DSI tarafından da

[http://www.dsi.gov.tr/docs/proje-teknik-%C5%9Fartnameler/arazi-toplula%C5%9Ft%C4%B1rma-ve-tarla-i%C3%A7i-geli%C5%9Ftirme-hizmetleri-teknik-%C5%9Fartnamesi\\_r00\\_20090612.pdf?sfvrsn=2](http://www.dsi.gov.tr/docs/proje-teknik-%C5%9Fartnameler/arazi-toplula%C5%9Ft%C4%B1rma-ve-tarla-i%C3%A7i-geli%C5%9Ftirme-hizmetleri-teknik-%C5%9Fartnamesi_r00_20090612.pdf?sfvrsn=2)

Adresindeki ARAZİ TOPLULAŞTIRMA VE TARLA İÇİ GELİŞTİRME HİZMETLERİ TEKNİK ŞARTNAMESİ ne göre yürütülmektedir.

***Uygulama Alanı ilan edilmesi istenilen yerlere yönelik olarak yapılacak etüt çalışmalarında;***

1-Sulanan ve sulamaya açılacak araziler,

3-Hazine arazisi varlığı,

4- Kadastrosu tamamlanmış olan alanlar,

5-Ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde küçülmüş ve parçalanan alanlar,

6-Toprağın verimli şekilde işletilmesini engelleyen problemlili alanlar,

7-Uygulama Alanı ilan edilmesinde Kamu Yararı sağlanacak alanlar,

kriterlerine göre değerlendirilerek etüt çalışmaları yürütülmektedir.

## Arazi toplulaştırma çalışmalarında **proje talepleri**;

(1) mahalli idareler, muhtarlıklar, il özel idareleri, belediyeler, kooperatifler, birlikler, sivil toplum kuruluşları, Kamu Kurum ve Kuruluşları ile arazi malikleri istekte bulunarak bakanlar kuruluna karar için gönderilir.

(2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğerk işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır.

(3) Bu karar sonucu isteğ'e bağlı olarak veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın proje bazında arazi toplulaştırması ve kırsal alan düzenlemesi Bakanlık tarafından yapılır veya Bakanlık kontrolünde yaptırılır.

(4)Toplulaştırma ve kırsal alan düzenlenmesi kırsal yerleşim alanları veya havza esas alınarak belirlenen sınırlar içinde kalan tüm arazilerde uygulanır.

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

(6) İl  zel idareleri, belediyeler, muhtarlıklar gibi mahalli idareler, sivil toplum kuruluşları kooperatifler, birlikler, şirketler gibi tüzel kişilikler veya Bakanlık dışındaki kamu kuruluşlarının hizmet konuları ile ilgili arazi toplulaştırması yapmak istemeleri durumunda; toplulaştırmayı uygulayacak proje biriminin niteliklerini ve toplulaştırmanın gerekçesini içeren raporla birlikte Toprak Koruma Kurulları veya Bakanlığa başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler.

Gerekçelerin ve proje biriminin Bakanlık tarafından yeterli görülmesi durumunda, Bakanlar Kurulu Kararı alınır. Başvuran tüzel kişilik veya kuruluş bu tüzüğe göre toplulaştırma işlemini tamamlar ve onay için Bakanlığa iletir. Bu uygulama “Özel Arazi Toplulaştırılması” olarak adlandırılır.

## 2. Arazi Toplulaştırma Çalışmalarında Karşılaşılmış Sorunlar ve Çözüm Önerileri

### 2.1. Kanuni Mevzuat Yetersizliği

Ülkemizde toplulaştırma çalışmaları, kuruluş kanunları içerisinde yer alan maddelere dayalı olarak hazırlanan toplulaştırma tüzüğü ve yönetmeliği ile yürütülmektedir. Son yıllara kadar konuya ilişkin kanunların elverdiği düzeyde oluşturulan tüzük ve yönetmeliklerde ortaya çıkacak problemlerle çalışma yapmak oldukça güç olduğu gibi, ortaya çıkan sorunlarda çözülememiştir.



# Kanuni mevzuat eksikliğinden meydana gelen aksamalar şöyle sıralanabilir:

- a) Tapuya şerh verildiği zaman, daha önceleri herhangi bir kısıtlama olmadığından alım, satım, ifraz ve taksim işlemleri devam etmekteydi. Bu da toplulaştırmanın gelişmesini engellemiştir.
- b) Ortak tesisleri katılım paylarındaki standardın bulunmaması sorunları yol açmaktaydı.
- c) Uygulamadan sonra parsel değerlerinde veya yüz ölçümlerinde ortaya çıkan farklılıkların düzeltilmesi çalışma sürecini aksatmıştır.
- d) Toplulaştırma uygulamalarında kanuni yetersizlikle, maliklerin araziyi teslim etmemesi, mahsulü kaldırmaması vb kanuni yetersizlikler altında çalışmaları aksatmıştır.
- e) Toplulaştırmadan sonra toprak bütünlüğünün korunmasına ilişkin kanun bulunmadığı durumlarda çalışmaların olumsuz etkilenmesi olmuştur.
- f) Arazi ihtilaflarının ilgili mahkemelerde çözümünün uzun sürmesi
- g) Yeni parselasyon planları ilan edildikten sonra yeni yerlerini beğenmeyen çiftçilerin itirazları ve eski arazilerini istemelerinden dolayı da huzursuzlukların çıkması

## 2.2. Kadastro ve Tapu Sicillerindeki Noksanlıklar

Bir alanda arazi toplulaştırmasının yapılabilmesi için önce bu sahadaki arazilerin mülkiyet durumlarının çıkarılması gerekmektedir. Proje sahasında kadastro yapılmamış olan yerlerin tapulamasına öncelik verildiğinden toplulaştırma işlerini yavaşlatmıştır.

a) Mülkiyet listelerindeki hatalar

b) Parsel yüzölçümündeki farklılıklar

## 2.3. Arazi İhtilafları

Kadastrosu tamamlanmış proje alanına ait tapu kayıtlarında itirazlı parsellere rastlanmaktadır. Bu sorunların mahkemede halledilmesi süre açısından sorunlar oluşturmıştır.

## 2.4. Tapu kayıtlarına alım-satımların ve Değişikliklerin Zamanında yapılmaması

Çiftçiler arasındaki alım satımların adi senetle yapılması yaygın bulunmaktadır. Böyle alım satımların tapu siciline işlenmemesinden dolayı zaman ve bu süreçteki ortaya çıkacak problemlerin oluşturduğu ayrıca zaman kayıplarına neden oldu bilinmektedir.

## 2.5. Çiftçi İtirazları

Çiftçilerin muvafakatı esasına göre yapılan toplulaştırmalarda her yerde ve her zaman 2/3 lük çoğunluğun sağlanamamasından kaynaklanan sorunlardır.

## Çiftçi itirazlarının başlıca nedenleri:

Proje masraflarının ilerde kendilerinden tahsil edilmesi endişesi,

Arazilerin kısmen veya tamamen kendilerinden alınacağı korkusu,

İyi arazilerin kötü arazilerle değiştirileceğinin endişesi,

Uygulamadan sonra yapılacak her türlü tarımsal faaliyetlerin devlet memurları tarafından kontrolleri altında yapılacağı endişesi,

Bazı arazi sahiplerinin de atalarından beri işledikleri arazilere duygusal nedenlerle değiştirilmesini istememesi sayılabilir.

## 2.6. Toplulaştırılan alanlarda parçalanmayı önleyici hükümlerin olmaması

Toplulaştırması tamamlanan proje sahasında tekrar parçalanmayı önleyici veya kısıtlayıcı hükümlerin olmaması, parçalanmanın devam etmesine ve toplulaştırmaya karşı ilginin azalmasına neden olmuştur.

## Sonuç olarak

Toplulaştırma projeleri kanuna dayalı olarak yapılır. Bu nedenle her türlü yapılacak uygulamanın kanunlarda yerinin yönetmeliklerde de nasıl yapılacağıının açıklanması esastır. Bunun haricinde toplulaştırma yapılamayacağı için kanun ve yönetmeliklerin yeterli ve uygun olması gerekir.

Yapılan kanuni çalışmalarda ve kanun taslaklarında günümüze kadar karşılaşılmış sorunlar göz önüne alınarak revize edilmeli veya yenileri çıkarılmalıdır. Bu kapsamda ülke menfaatleri göz önüne alınarak, verilecek kararın toplamda ülkeye yarar getiren çalışmalar olmasına dikkat edilmelidir.

Yöresel bazlı çıkarılan kanun veya tasarıların tüm ülkeye uygulanmasından kaçınılmalı faydanın en yüksek olabileceği düzenlemeler yapılmalıdır.





*Fırsatlar Sunar*



# Teşekkürler

Doç. Dr. Kadir Ersin TEMİZEL



Arazi Topplulaştırması



**Türkiye'de Arazi Topplulaştırma  
Uygulamaları ve Kanuni Mevzuat**



Ünite 8