



## **TARIM ALANLARINDA TOPLULAŞTIRMA**

**Av. Arsin DEMİR**

**Stj.Av. Ayb¼ke YILMAZ**

**05.10.2020**

**Toprak, tarım arazisi, gayrimenkul gibi konulara ilgi duyan herkesin kulağına muhakkak çalınan bir sözcüktür “toplulaştırma”. Bu yüzden bu kavramın ne olduğu, içeriğinde neler barındırdığı merak konusu olmuştur. Şimdi biz de ana hatlarıyla toplulaştırmadan biraz bahsederek konuyu aydınlığa kavuşturmayı düşünüyoruz.**

Çeşitli nedenlerle ekonomik olarak tarımsal faaliyetleri yapmaya imkân vermeyecek biçimde parçalanmış, dağılmış, bozuk şekilli parsellerin modern tarım işletmeciliği esaslarına göre ve sulama hizmetlerinin geliştirilmesi için uygun biçimde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve yeniden düzenlenmesi işlemine “Arazi Toplulaştırması” denilmektedir.<sup>1</sup>

## **ARAZİ TOPLULAŞTIRMANIN KAPSAMI**

1. Fazla parçalanmış, dağılmış arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmesi.
2. Tarla içi yol şebekesinin, sulama tesislerinin ve yüzey tahliye sisteminin inşası.
3. Gerekli arazi tesviyesi ve toprak ıslahının yapılması.
4. Köylerin yerlerinin yeniden düzenlenmesi, çevre planlanması.
5. Kırsal alanın, doğal hayatın korunması ve yeşil alanların düzenlenmesi.
6. Kırsal alandaki yerleşim yerleri ve toprakların, rüzgâr ve su erozyonu, sel taşkınları gibi doğal afetlerden korunması için gerekli önlemlerin alınması.
7. Spor sahaları, parklar, yüzme havuzu, bayram-pazaryeri, çocuk bahçesi, okul, sağlık ocağı ve kooperatif binası gibi sosyal hizmet tesisleri için gerekli arazilerin, toplulaştırma planları içinde kamulaştırma yapılmadan temin edilmesi.
8. İşletmelerin ıslahı, yeniden düzenlenmesi, verimli bir şekilde çalışmalarının temini için gerekli tedbirlerin alınması.
9. Köy içi yollarının tanzimi içme suyu, kanalizasyon, elektrik, telefon gibi hizmetlerinin planlanması, iskân, arsa isteklerinin karşılanması.<sup>2</sup>

Bilindiği gibi Türkiye’de birey, (saklı pay hususu hariç olmak üzere) ölümünden sonra malvarlığına ne olacağına dair kararı kendisi vermektedir. Malvarlığı üzerinde böyle bir serbestinin bulunması, genellikle -her ne kadar irade özerkliğinin birçok olumlu tarafını barındırır da- “büyük resme” bakıldığında, uzun bir zaman geçtikten sonra kişiye ait arazilerin bütünlüğünün sağlanamaması sonucuna yol açmakta ve özellikle tarım arazilerinin bölünmesine sebep olmaktadır. Bunların altında yatan sebeplerin büyük çoğunluğu, mirasçılarının paylı mülkiyet üzerinde her zaman fikir birliği içinde olmamalarıdır.

En nihayetinde bölünmüş tarım arazilerinden istenilen verim elde edilememekte; birçok toprak da potansiyeline kavuşamamaktadır. Böylesine önemli bir sorunun ele alınmasının ardından toplulaştırma mevzuu ile çözüme yönelik adım atılmıştır.

Toplulaştırmanın uygulama alanı, ilgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulunun kararı ile belirtilen alanlardır. Bakanlar Kurulunun bu kararı, kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı kararı sayılır ve Resmi Gazete’de yayımlanır. (3083 S.K/ 3. Madde)

Geliştirilen bu proje, belirli bir sistemi içinde barındırmaktadır. Öyle ki; toplulaştırmanın ardından, çeşitli şekillere sahip araziler, düzgün biçime sahip olacaklardır; böylelikle şekilden ötürü işlenemeyen hiçbir yer kalmayacak ve bu yüzden hem arazinin kapasitesi artacak hem de arazinin bakımı açısından, gerekli olmayan masraflardan tasarruf elde etme imkânına sahip olunacaktır.

### TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMASI AŞAMALARI<sup>3</sup>

1. Tüm tarlaların ve çiftçilerin mülkiyet bilgileri temin edilir.
2. Tapu kütüğü, kadastro paftası ve arazideki miktar ve ölçülerdeki tüm uyumsuzluklar giderilir.
3. Hâlihazırdaki arazi kullanım durumu, uygun tarım arazilerinin sınırları ve sabit tesisler belirlenir.
4. Toprak karakterlerini belirten toprak haritalar temin edilir veya yoksa oluşturulur.
5. Teknik bir ekip ile arazi sahipleri ve mülki idarecilerin de katılımı ile kurulan derecelendirme komisyonu il tüm arazilerin derecelendirme haritaları çıkarılır. Bu aşamada komisyon tüm arazilerin toprak haritaları ve diğer kıymetlerini de dikkate alarak her parsel için ayrı, ayrı titiz bir puanlama yapmaktadır. Derecelendirme çalışmasında amaç parsellerin birbirlerine göre kıymet farklılıklarını puanlamak suretiyle ortaya koymaktır.
6. Yeni, yol, sulama ve drenaj ağına uyumlu, blok (ada)planlaması hazırlanır.
7. Arazi sahiplerinin toplulaştırma sonrasında tarlalarını nerede istediklerine ilişkin tercihlerinin alınması, bu işlem sırasında maliklere, eski parsellerinin ve yeni blokların olduğu bir pafta gösterilerek tercihleri alınır.
8. Yeni parselasyon planlaması yapılır.

### DERECELENDİRME ALEYHİNE NE YAPILABİLİR?

Birçok aşamadan geçtikten sonra arazinin derecelendirmesinin yapıldığını yukarıda da gördük. Ancak her durumda derecelendirme, arazi sahibini memnun etmeyebilir. İşte bu gibi durumlarda arazi sahibinin elinde, itiraz edebilme olanağı bulunmaktadır. Burada önemli olan, askı sürelerini iyi takip edebilmektir. Komisyonca belirlenen derecelendirme raporları muhtarlık ve belediyece uygun görülecek yerde 15 günlük süre ile askıya çıkarılır. Bu sürenin bitiminden itibaren, arazi sahipleri **15 gün içerisinde** arazi derecelendirme komisyonuna itirazlarını **yazılı** olarak yapabilir.

İtirazlar komisyon tarafından 15 gün içerisinde ilgiliye bildirilir ve **yeniden askıya çıkarılır**. İkinci itirazda itiraz **30 gün içinde** karara bağlanır. Artık verilen bu karar kesin bir karardır. Yaptığı itiraz reddedilen arazi sahibi, idari işlemin iptaline ilişkin 60 gün içerisinde idare mahkemesinde dava açabilir.

### TOPLULAŞTIRMANIN HERHANGİ BİR MALİYETİ VAR MIDIR?

Yukarıda da sınırlı olarak sayılan faydalar sonucu toplulaştırma, konuyla ilgilenen herkes için gayet cazip gözükmektedir. Akabinde akıllara gelen soru, bu durumun herhangi bir maliyetinin olup olmadığıdır. Toplulaştırmanın arazi sahiplerine herhangi bir maliyeti bulunmamaktadır. Tüm masrafları Devlet üstlenmiştir. Sadece kanal ve yol gibi ortak kullanım alanları için arazi sahiplerinden cüzi bir miktarda bedel talep edilebilmektedir. *Proje alanındaki arazilerin parsel değer sayılarından yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla %10'a kadar ortak tesislere katılım payı kesintisi yapılır.*<sup>4</sup>

## TOPLULAŞTIRMANIN SAĞLADIĞI FAYDALAR

- Toplulaőtirmanın sunduğu en önemli çözüml, ekilebilir arazi miktarının artmasıdır: Toplulaőtirma öncesi çok parçalı tarım arazilerinde, tarlaların sayısı fazla olduğundan tarla sınırlarının toplam uzunluğu da fazla olmaktadır. Bu da ekilebilecek alanların ekilemeyerek boş kalması demektir. Toplulaőtirma sonucu oluşan tek parçalı ve büyük tarlalarda tarla sınırı azalacağından ekilebilecek arazi miktarları artmaktadır.<sup>5</sup>
- Zirai mücadele ve gübreleme kolaylaőtırmaktadır: Toplulaőtirma öncesi küçük şekilleri bozuk arazilerde, zirai mücadele ve gübreleme gibi çalışmaların yapılması hem zor olmakta hem de çoğu zaman ekonomik olmamaktadır. Toplulaőtirma sonrası araziler düzgün şekilli olacağından bu işlemler daha kolay ve ekonomik olacaktır.<sup>6</sup>
- Kullanılmayan küçük araziler değerlendirilmektedir: Toplulaőtirma öncesi karayolu, demiryolu, kanal gibi projeler sebebiyle bölünen ve bir kısmı küçük olduğundan dolayı kullanılamaz hale gelen özel mülkiyetteki araziler ile kullanılmayan eski yollar ve dere yatakları gibi alanlarda toplulaőtirma ile tarıma kazandırılacaktır.<sup>7</sup>
- Her tarlanın bir yola çıkmasına yönelik yapılan düzenleme, toplulaőtirmanın en kıymetli özelliklerinden biridir. Sosyal ve ekonomik anlamda çok özel bir yeri olan bu madde ile arazilerin kıymeti artacak ve komşu arazilerle yaşanabilecek sıkıntıların (özellikle yola bağlantı kurulması ve arazinin sulanmasında baş gösterebilecek sınır ihlali vb. problemlerin) önüne geçilmiş olacaktır.
- Kadastronun yenilenmesi sağlanacaktır.
- Yine yukarıda ele alınan ilk maddelerle bağlantılı olarak yakıt tasarrufu elde edilmektedir. Bu da ülke kaynaklarının doğru kullanılmasına büyük ölçüde katkı sağlayacaktır. Çünkü tarım ülkesi olarak bilinen bir ülke sıfatıyla, tarımdan ve bu alandaki kaynaklardan en verimli şekilde faydalanmak ve lider projeler geliőtirmekle, kalkınmanın ilk koşulu sağlanacaktır.

Saygılarımızla

**Av.Arsin DEMİR**

**Stj.Av.Aybüke YILMAZ**

### **Kaynakça**

1 Arazi

Toplulaőtirması, <https://ankara.tarimorman.gov.tr/Belgeler/liftet/arazitoplulastirmasi.pdf>, erişim tarihi: 02.10.2020

2 Arazi Toplulaőtirması Faaliyetleri-Abdulvahap

Yoğunlu, [https://fka.gov.tr/sharepoint/userfiles/Icerik\\_Dosya\\_Ekleri/FKA\\_ARASTIRMA\\_RAPORLARI/ARAZ%C4%B0%20TOPLULA%C5%9ETIRMA.pdf](https://fka.gov.tr/sharepoint/userfiles/Icerik_Dosya_Ekleri/FKA_ARASTIRMA_RAPORLARI/ARAZ%C4%B0%20TOPLULA%C5%9ETIRMA.pdf), erişim tarihi: 03.10.2020

3 Arazi Toplulaştırmada İtiraz Sürelerini

Kaçırmayın, <http://www.turktarim.gov.tr/Haber/34/arazi-toplulastirmada-itiraz-surelerini-kacirmayin>, erişim tarihi: 03.10.2020

4 Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği-  
Madde: 15/1

5 Arazi

Toplulaştırması, <https://ankara.tarimorman.gov.tr/Belgeler/liftet/arazitoplulastirmasi.pdf>, erişim tarihi: 04.10.2020

6 Arazi

Toplulaştırması, <https://ankara.tarimorman.gov.tr/Belgeler/liftet/arazitoplulastirmasi.pdf>, erişim tarihi: 04.10.2020

7 Arazi

Toplulaştırması, <https://ankara.tarimorman.gov.tr/Belgeler/liftet/arazitoplulastirmasi.pdf>, erişim tarihi: 04.10.2020

8 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası