

## **Arazi Toplulaştırmasının Arazi Değerine Etkisi; Konya İli Alanözü Kasabası Örneği**

Zuhal KARAKAYACI Ayşe AYDIN Cemile GÖNÜL Emine UĞUR

Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Konya

---

### **Özet**

Tarım arazisinin kıt ve artırılmaz olmasından ve ona olan talebin nüfus artışıyla daha da yoğunlaşmasından dolayı sınırlı olan arazinin ekonomik ve teknik yönden rantabl şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, birim alandan en yüksek faydayı sağlayabilmek için yapılan uygulamalardan biri de arazi toplulaştırmasıdır. Türkiye'deki tarım işletmelerinin en önemli sorunlarından biri olan arazi parçalanmasının çözümüne yönelik olarak geliştirilen arazi toplulaştırması uygulamaları, ıslah çalışmalarının da gerçekleştirilmesiyle tarım arazilerinin verim seviyesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Bunun yanı sıra arazi toplulaştırması çalışmaları esnasında arazinin yeri, şekli ve büyüklüğü de değişikliğe uğramaktadır. Arazi toplulaştırması sonucu tarım arazisinde meydana gelen tüm bu değişiklikler, aynı zamanda tarım arazilerinin değerine etki eden faktörler olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, arazi toplulaştırması sonucu arazi değerinde de önemli değişiklikler meydana gelmektedir.

Çalışmada, Konya ili Alanözü Kasabası'nda arazi toplulaştırması sonucu arazi değerine olan etkisi incelenmiştir. Tabakalı örnekleme yöntemiyle belirlenen 50 adet tarım işletmesi ile yapılan anketler sonucu elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Çalışmanın sonucunda, arazi toplulaştırması faaliyetlerinin, araştırma alanındaki tarım arazilerinde sulama ve ulaşım olanaklarının gelişmesine sağladığı katkıyla birlikte önemli oranda verim artırdığı ve buna bağlı olarak arazi değerinde de artışlar sağladığı tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Tarım Arazisi, Arazi Toplulaştırması, Arazi Değeri, Değerleme

## **The Effect of Land Consolidation on Agricultural Land Value; The Case of Konya Alanozu**

### **Abstract**

It is necessary to profitably evaluate limited lands in terms of economic and technical, because of the scarce and cannot be increased of agricultural lands and concentrating demand with the population increase. In this context, one of the applications which are used to ensure the highest benefit per unit area is land consolidation. Land consolidation developed for the solution of land degradation, one of the most important problem of agricultural enterprises, provide important contributions in efficiency level of agricultural land with reclamation operations in Turkey. In addition, location, shape and size of land also change in the process of land consolidation operations. All these changes in land as a result of the land consolidation, are evaluated as factors that affect the agricultural land value. Therefore, important changes also occur in land value as a result of the land consolidation.

In this study, the effect of land consolidation on the land value in Konya Alanozu has evaluated. Data obtained from surveys made by 50 agricultural enterprises and determined with stratified sampling method, have evaluated. As a result of the study, it is detected that land consolidation increases efficiency and provides increases in land value in addition to its contributions in the development of irrigation and transportation facilities.

**Key words:** Agricultural Land, Land Consolidation, Land Value, Valuation

---

## Giriş

Son yıllarda nüfus artışına bağlı olarak, bazı ülkelerde görülen ve gelecekte de bazı ülkelerde ortaya çıkma riski bulunan açlık sorunu toplumları tedirgin etmektedir. Bu tedirginlik bir yana, mevcut arazilerde verim arttırıcı yeni uygulamaların yapılması ve verimsiz kabul edilen toprakların da üretime açılarak, tarımsal üretim hacmini beş altı kat arttırmak mümkün olabilmektedir (Bayraç ve Yenilmez, 2006).

Türkiye’de tarımdaki nüfus artış hızı, toplam nüfusun artış hızından daha yüksektir. Özellikle son yıllarda kentlerde azalan nüfus artış hızı, tarımsal nüfus artış hızı oranının toplam nüfus artış hızı oranındaki payının daha da yükselmesine neden olmaktadır. Buna karşın, tarım topraklarının genişliği aynı ölçüde artmamaktadır. Bu nedenle tarımsal nüfus için üzerinde tarım yapılan toprak daha da önem kazanmakta ve toprak mülkiyeti ön plana çıkmaktadır.

Toprak, insanoğlunun yaşamını sürdürmesini sağlayan en önemli hammadde kaynağıdır. Topraktan elde edilen ürünler artan nüfus sebebiyle beslenme ihtiyacını karşılayamaz duruma gelmektedir. Toprağın sınırlı olması ve arttırılma şansının olmaması besin ihtiyacının karşılanması için verim arttırıcı çalışmaların yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu amaçla dağınık, düzensiz, verim kaybı olan arazilerin bir araya getirilmesi konusu gündeme gelmiştir. Yıllar boyunca bu konuda Dünyada ve Türkiye’de olmak üzere pek çok çalışma yapılmaktadır.

Türkiye’de tarım işletmelerinin çoğunluğu yeter büyüklükte olmadığı gibi, tarım toprakları çok parçalanmış ve büyük bir kısmı verimli biçimde işlenemeyecek duruma gelmeye devam etmektedir. Parçalılık ve dağınıklık nedeniyle tarımsal yapıda görülen bozukluklar verim üzerine olumsuz etki yaptığı gibi verim arttırıcı önlemlerin alınmasını zorlaştırmaktadır. İşletmelerin sahip olduğu arazi büyüklüklerinin yetersiz olması, işletmelerde ulaşım ve taşıma kayıplarını, dolayısıyla maliyeti arttırmaktadır. Bunun sonucunda çiftçiler arazilerine gereken önemi verememekte, modern girdileri

uygulayacak ortam bulamamakta ve sermaye birikimini yaratamamaktadır. Belirlenen yapı içerisindeki bu işletmelerde yer alan arazi parçalarına yol, su, drenaj ve tesviye gibi altyapı hizmetleri güçleşmekte ve maliyeti de yüksek olmaktadır.

Sermaye veya işgücü sıkıntısı içerisinde bulunan tarım işletmelerinden bir bölümü arazilerin tümünü işleyemedikleri için, bir bölümünü kiracılık veya ortaklık yoluyla işlemektedirler. Bu durum, arazilerin kullanma yönünden parçalanmasına neden olmaktadır. Ayrıca kentlerde oturup köydeki arazilerin bir bölümünü veya tamamını kiracı veya ortakçıya verenler de parçalanmada etkendirler (Almus, 2000).

Türkiye tarım sektörünün dünya ile rekabet edebilir duruma gelmesi için her şeyden önce tarımsal yapı bozukluğunun giderilmesi önemlidir. Bunlar arasında “Arazi Toplulaştırması” önemli bir yer tutmaktadır (Yıldız, 1977).

Arazi toplulaştırması; fazla parçalanmış, dağılmış arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmesi, tarla içi yol şebekelerinin, sulama kanallarının tahliye sistemlerinin, arazi tesviyesi, toprak ıslahı, drenaj ve toprak muhafaza hizmetlerinin inşası, çevre planlaması, kırsal alanın korunması, sosyal ve kültürel hizmetler için arsa gereksiniminin karşılanması, köy içi yolların, baraj, karayolu, sulama ve drenaj kanallarına ait ortak tesisler için arazi kayıplarının karşılanması gibi konuları kapsamaktadır (Takka, 1993).

Arazi toplulaştırmasının amacı, daha az zaman, işgücü ve sermaye kullanımı ile üretim faktörlerinden en iyi biçimde yararlanarak tarımsal üretimi ve tarım işletmelerinin verimliliğini arttırmak, kırsal kesimdeki nüfusun hayat standartlarını yükseltmek ve arazilerin ekonomik değerini arttırmaktır.

Araştırma alanı olan Alanözü Mahallesi, Konya’nın güneyinde ve 90 km uzaklıkta olan Güneysınır ilçesine bağlı olup 154.000 ha’lık alana sahiptir. Araştırma kapsamında, Türkiye’de tarım yatırımları içinde önemli bir yere sahip olan arazi toplulaştırma projelerinin uygulandığı bu yörede, yatırım öncesi engel olan durumların belirlenmesi ve

çözüm üretilmesi ile tarım işletmelerinin değeri üzerindeki etkilerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

### Materyal ve Yöntem

Çalışmanın ana materyalini örneğe çıkan tarım işletmelerinden elde edilen bilgiler oluşturmuştur. İşletmelere uygulanan anket formlarının hazırlanmasında araştırmanın konusu ve bölgedeki tarım işletmelerinin özellikleri dikkate alınarak çeşitli araştırmalarda kullanılan anket formlarından yararlanılmıştır. Anket uygulaması işletme sahipleri ile konuşularak bizzat araştırmacılar tarafından yapılmış olup, toplanan veriler 2015 üretim yılına aittir.

Anket yapılacak çiftçilerin belirlenmesinde Konya İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü kayıtlarından yararlanılmıştır. Bu kayıtlara göre arazi toplulaştırması yapılan köyde bulunan işletmelerin sayısı 333 olarak belirlenmiştir.

Araştırmada işletmelerden toplanacak bilgilerle elde edilecek bulguların doğruluğunu artırmak ve popülasyondaki farklı bölümlerin yeterince temsil edilmesini sağlamak amacıyla tabakalı örnekleme metodu kullanılmıştır (Güneş ve Arıkan, 1985).

Örnek köy ve işletme sayısını hesaplamak için tabakalı örnekleme yöntemini uygularken aşağıdaki formül kullanılmıştır (Yamane, 1967).

$$n = \frac{(\sum N_h \cdot S_h)^2}{N^2 \cdot D^2 + \sum N_h \cdot S_h^2}$$

Formülde,

$n$ : Anket yapılacak birim sayısı,

$N$ : Popülasyondaki birim sayısı

$N_h$ :  $h$ 'inci tabakadaki birim sayısı

$S_h$ :  $h$ 'inci tabakadaki standart sapma

$S_h^2$ :  $h$ 'inci tabakadaki varyans

$D^2$ :  $d^2/z^2$ ;

$d$ : Popülasyon ortalamasında izin verilen hata miktarı

$z$ : İzin verilen güvenlik sınırının ( $t$ ) dağılımı tablosundaki değeri

Konya İli Güneysınır İlçesinde arazi toplulaştırması yapılan 333 tarım işletmesi araştırmanın popülasyonunu oluşturmaktadır. Bu popülasyondan işletmelerin arazi genişlikleri göz önüne alınarak %10 hata ve %99 güven sınırlarında Neyman Yöntemiyle örnek işletmeler oluşturulmuştur. Sonuç olarak 50 işletme ile anket yapılmasının gerekliliği tespit edilmiş ve 1. tabakadan (500-2300 m<sup>2</sup>) 6, 2. tabakadan (2301-7000 m<sup>2</sup>) 18 ve 3. tabakadan (7000-30000) 26 adet örnek belirlenmiştir.

### Bulgular ve Tartışma

Araştırma alanı olan Konya İli Güneysınır İlçesi Alanözü Mahallesi arazi toplulaştırması projesi 2006-2010 yılları arasında tamamlanmıştır. Proje alanında toplulaştırma öncesi 683 adet parsel varken, toplulaştırma sonrasında 303 adet parsel oluşturulmuş ve toplulaştırma oranı % 56 olmuştur. Toplulaştırma öncesinde ortalama parsel büyüklüğü 2,2 dekar iken, yeni durumda 4,8 dekara yükselmiştir (Çizelge 1).

Çizelge 1. Proje yeri durum karşılaştırması

Table 1. The comparison of project location

PROJE YERİ (ALANÖZÜ MAHALLESİ)		
Parsel Sayısı(adet)	Toplulaştırma Öncesi	683
	Toplulaştırma Sonrası	303
Ortalama Parsel Alanı(da)	Toplulaştırma Öncesi	2,2
	Toplulaştırma Sonrası	4,8
TOPLAM ALAN (da)		154.000

Kaynak: Konya İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2015

Toplulaştırma öncesinde hisseli parsel sayısı 53 adet iken, yeni durumda ise 26

adede indirilmiştir. Ulaşım sisteminden eski durumda 683 parselin 262'si faydalanırken,

yeni durumda oluşan 303 parselin tamamı faydalanmaktadır. Toplulaştırma öncesi parsellerin %21'i yoldan faydalanırken, yeni durumda tamamı faydalanmaktadır. Ulaşım sisteminin uzunluğu toplulaştırma öncesinde 5 km iken, sonrasında 11 km olmuştur (Konya İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2015).

#### **İncelenen İşletmeler Hakkında Genel Bilgiler**

Araştırma kapsamında yer alan Alanözü Mahallesi'nde yapılan çalışma sonucunda elde edilen verilerden yola çıkılarak üreticilerin yaş ortalamasının 53,66 olduğu saptanmıştır. Nüfusun orta yaş ve üzeri olduğu görülmüştür. Üreticilerin eğitim durumunun ilkökul olduğu ve çocuklarını eğitim amacıyla şehir merkezine ve şehir dışına gönderdikleri için bölgede genç nüfusun az olduğu belirlenmiştir. Üreticilerin sosyal güvenceleri incelendiğinde genel

itibariyle SGK-BAĞKUR olduğu sonucu elde edilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre çiftçilerin %70'i arazilerin parçalanma nedeninin miras yoluyla paylaşım olduğunu belirtmiştir. Arazilerin parçalanma nedenini; geriye kalan işletmelerin %18'lik bir kesimi hisseli ve bölünerek satışlara, % 6'sı kamulaştırma faaliyetlerine ve diğer %6'sı ise coğrafik koşullara bağlamıştır.

#### **İncelenen İşletmelerin Arazi Toplulaştırması Hakkındaki Görüşleri**

Arazi toplulaştırması faaliyetlerinin ilk defa uygulanacağı bir bölge için çok yeni ve büyük değişikliklere neden olan bir uygulama olduğundan, incelenen işletmelerin arazi toplulaştırması hakkındaki bilgi düzeyleri, bilgi kaynakları ve benimseme durumları faaliyetin önemi açısından önem arz etmektedir.

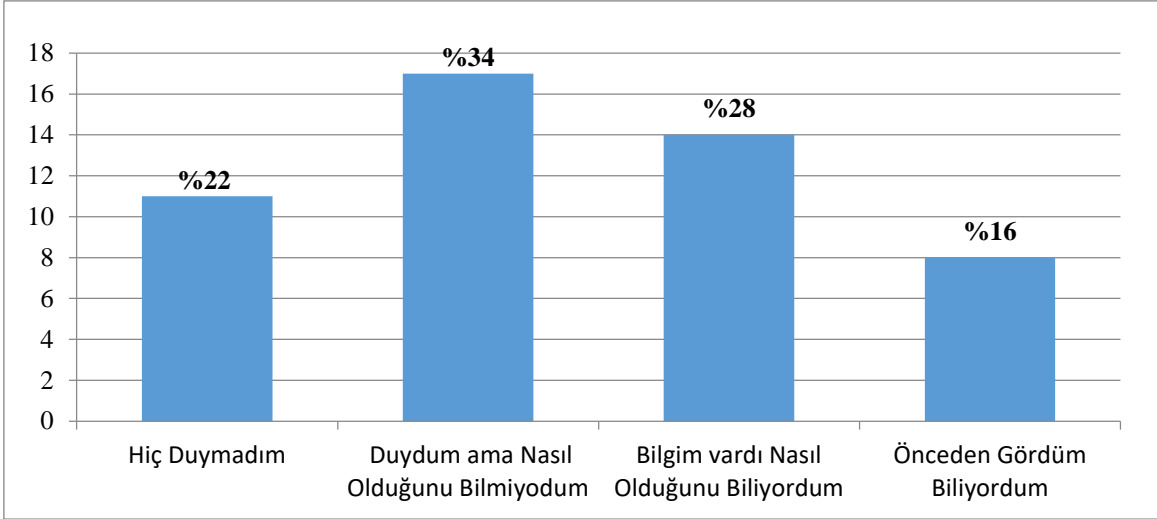
#### **Çizelge 2. Arazi Toplulaştırmasıyla İlgili Bilgi Kaynakları**

Table 2. Information Sources about Land Consolidation

Tabakalar	Kooperatif		Özel Toplantılar		Tarım İl-İlçe Müdürlüğü		Diğer	
	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı
1. tabaka	22	2	22	2	45	4	11	1
2. tabaka	20	4	35	7	25	5	20	4
3. tabaka	29	6	38	8	14	3	19	4
<b>İşletmeler Ortalaması</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>9</b>

Araştırma sonuçlarına göre çiftçilerin %36'sı arazi toplulaştırmasıyla ilgili bilgileri, arazi toplulaştırması faaliyetlerini yapan kurum tarafından düzenlenen özel toplantılar aracılığıyla edinmiştir. Geriye kalan %26'sı

kooperatifler, %20'si Tarım İl-İlçe Müdürlükleri, %18'i ise diğer kaynaklar (diğer çiftçiler, akrabalar) vasıtasıyla arazi toplulaştırması hakkında bilgi edinmişlerdir (Çizelge 2).



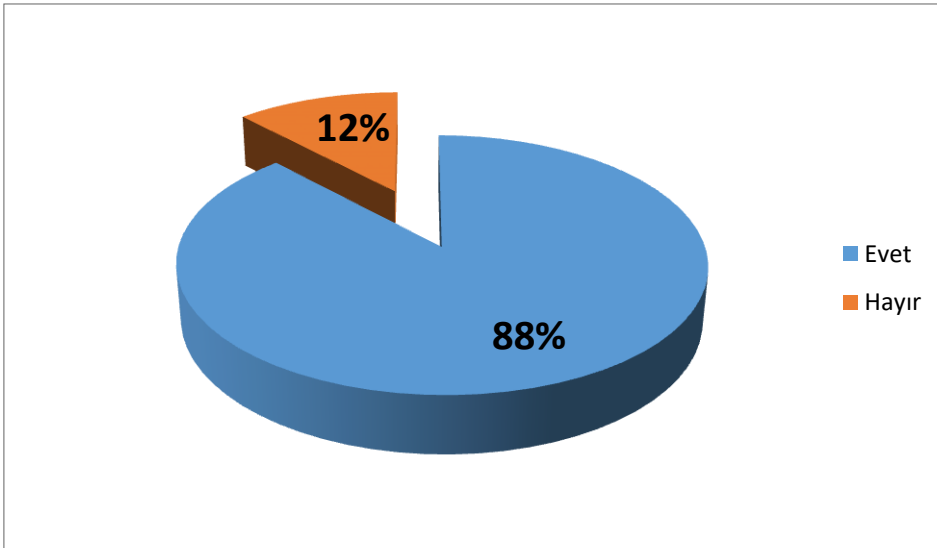
Şekil 1. Arazi Toplulaştırması İle İlgili Bilgi Durumu

Figure 1. Information status related to land consolidation

Yapılan araştırma sonuçlarına göre işletmelerde arazi toplulaştırması ile ilgili bilgi durumuna Şekil 1'den bakıldığında; işletme sahiplerinin %34'ünün arazi toplulaştırmasını duyduğu halde nasıl olduğunu bilmediği, %28'i ise bilgisi olup nasıl olduğu hakkında da bilgiye sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca işletme sahiplerinin %22'sinin arazi toplulaştırmasını hiç duymadığı halde, %16'sının önceden bildiği belirlenmiştir.

Samsun İli Bafra Ovası'nda toplulaştırma bilinç düzeylerini belirlemek üzere yapılan

puanlandırma sonucunda, üreticilerin büyük çoğunluğunun arazi toplulaştırması konusunda düşük (%48,78) ve orta (%41,46) düzeyde bilinç düzeyine sahip olduğu, buna karşın çok küçük bir kısmının ise (%9,76) bu konudaki bilinç düzeyinin yüksek olduğu tespit edilmiştir (Sayılı, 2012). Adana-Karataş-Yemişli Köyü'ndeki işletmelerin arazi toplulaştırmasını benimseme düzeyleri; %11,11 ile düşük, %71,11 ile orta ve %17,78 ile de yüksek olarak saptanmıştır (Aktaş vd., 2006).



Şekil 2. Üreticilerin Arazi Toplulaştırmasına İstekli Olma Durumu

Figure 2. Willingness status to land consolidation of producers

Bölgede yapılan araştırma sonuçlarına göre üreticilerin %88'inin arazi toplulaştırmasına isteğinin olduğu tespit edilmiştir (Şekil 2). Denizli-Yeşildere çalışmasında arazi sahiplerinin %54,8'i arazi toplulaştırmasını istedikleri, %25,8'inin ise arazi toplulaştırmasını istemedikleri sonucuna varılmıştır (Akşit,2013).

İşletmelerin büyük bir kısmı arazi toplulaştırmasının verimliliğin artmasına, ulaşımın kolaylaşmasına, işgücünün ve masrafların azalmasına olumlu etkiler sağlayacağını bilincinde oldukları için arazi toplulaştırmasına istekli oldukları sonucuna varılmıştır.

Çizelge 3: Arazi toplulaştırmasını destekleme nedenleri

Table 3. Causes of support to land consolidation

Tabakalar	Toplulaştırmanın yararına inanması		Sulama tesislerinin yapılması		Parçalı arazilerin bir arada olacak olması		Masrafların azalacak olması	
	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı
1. tabaka	37	3	13	1	25	2	25	2
2. tabaka	37	6	19	3	6	1	38	6
3.tabaka	25	5	20	4	25	5	30	6
<b>İşletme Ortalaması</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>27</b>	<b>14</b>

\*Toplulaştırmayı istemeyenler bu değerlendirmeye alınmadığı için toplam anket sayısından eksik olabilir.

İncelenen işletmelerde arazi toplulaştırmasını isteyen üreticilerin %32'sinin toplulaştırmanın yararına inanmalarından dolayı, %27'sinin toplulaştırma faaliyetleriyle birlikte masrafların azalmasından dolayı, %23'ünün dağınık şekilde olan arazilerin bir araya getirilmesinden dolayı ve %18'inin ise sulama tesislerinin yapılmasından dolayı arazi toplulaştırmasını destekledikleri belirlenmiştir (Çizelge 3).

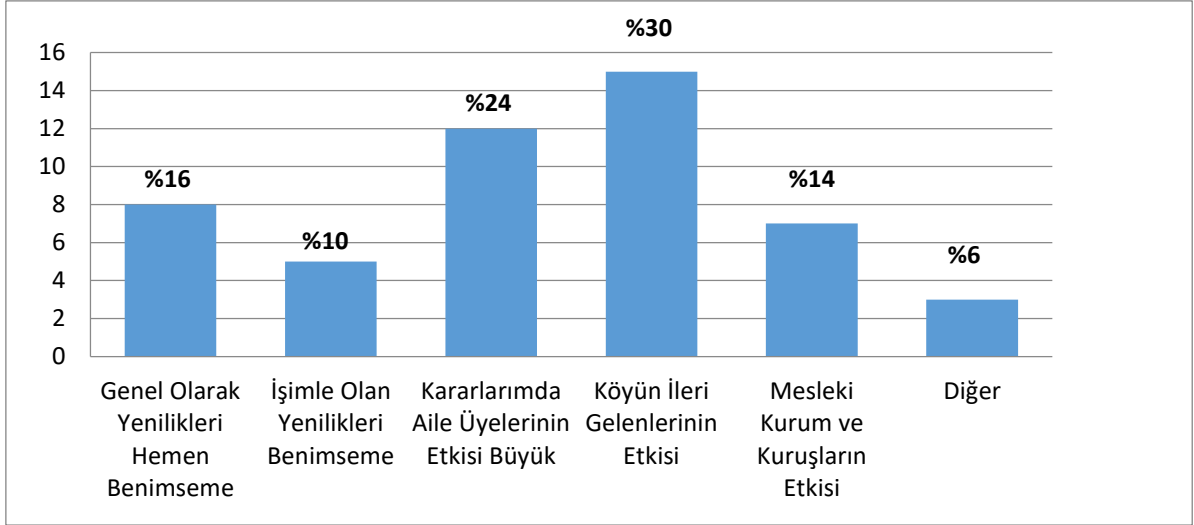
Arazi toplulaştırmasını desteklemeyen kesimin %75'i toplulaştırma sonucu verimsiz arazi verilme ihtimali endişesiyle ve %25'i ise arazinin küçüleceği endişesiyle arazi toplulaştırmasını olumsuz buldukları belirlenmiştir. Daha önce yapılan çalışmalarda da toplulaştırma sonrası arazinin verimsiz yerden ya da daha küçük verilmesi gibi nedenlerin yanı sıra toprağın kopmak istememesi, daha uzaktan ya da şekli bozuk parsellerin verilme endişesi, arazisinin

tamamen elinden alınma endişesi ve toplulaştırma yılı gerçekleşen tarımsal üretim kaybının karşılanmama endişesi arazi toplulaştırmasına olumsuz bakma nedeni olarak belirlenmiştir (Akşit,2013; Sayılı, 2012; Kılıç, vd. 2000; Altıntaş ve Akçay, 2009).

Yapılan araştırma sonuçlarına göre arazi toplulaştırması kararını almada işletmelerin %30'u köyün ileri gelenlerinin etkisiyle toplulaştırmayı kabul etmiştir. Geriye kalan işletmelerin %24'ünün karar almasında aile üyeleri, %16'sının yenilikleri hemen benimsemesi, %14'ün de ise mesleki kurum ve kuruluşlar etkili olmuştur (Şekil 3).

#### İncelenen İşletmelere Arazi Toplulaştırmasının Etkileri

Çalışmada, araştırma alanında uygulanan arazi toplulaştırma faaliyetlerinin çeşitli etkilerinin olduğu gözlenmiştir.



Şekil 3. Üreticilerin arazi toplulaştırması kararını almada etkili olan faktörler

Figure 3. Effecting factors of decision of producers for land consolidation

Çizelge 4. Arazi toplulaştırmasının etkileri

Table 4. Effects of land consolidation

	ARTTI		AZALDI		DEĞİŞMEDİ	
	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı
Parça Sayısı	2	1	94	47	4	2
Arazi Genişliği	34	17	56	28	10	5
Üretim	86	43	4	2	10	5
Alet Kullanımı	86	43	4	2	10	5
Sulamadan Yararlanma	88	44	-	-	12	6
Ulaşım Maliyetleri	10	5	84	42	6	3
Zaman Tasarrufu	74	37	22	11	4	2
Verim	90	45	-	-	10	5
Üretim Masrafları	28	14	36	18	36	18
Sosyal Huzursuzluklar	6	3	50	25	44	22
Arazilerin Alım-Satımı	18	9	12	6	70	35
Arazi Değeri	90	45	-	-	10	5

Yapılan araştırma sonuçlarına göre bölgede arazi toplulaştırmasının etkileri incelendiğinde işletmelerin %94'ü parça sayısının, %56'sı arazi genişliğinin, %84'ü ise ulaşım maliyetlerinin azaldığını, yine arazi toplulaştırmasının etkileri olarak işletme sahiplerinin %86'sı üretimin ve alet kullanımının, %88'i sulamadan yararlanma

durumunun, %74'ü zaman tasarrufunun, %90'ı ise verimin arttığını belirtmiştir. Ayrıca %36'sı üretim masraflarının değişmediğini, %50'si sosyal huzursuzlukların azaldığını, işletme sahiplerinin %90'ı arazi değerinin arttığını belirtirken, %70'i ise arazi alım-satımının değişmediğini belirtmişlerdir (Çizelge 4).

Çizelge 5. Arazi toplulaştırmasına yönelik bilgi formu  
Table 5. Information form related to land consolidation

	EVET		HAYIR	
	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı
Toplulaştırma yapılırken işletme sahibine danışılma durumu	86	43	14	7
Köye yapılacak toplulaştırmadan haberdar olma durumu	70	35	30	15
Beklentilerin karşılanma durumu	82	41	18	9
Toplulaştırmayı destekleme durumu	72	36	28	14
Toplulaştırma sonrası arazi dağıtımında isteklerin dikkate alınması	82	41	18	9
Arazilerin eskisine göre verimli yerden toplanma durumu	82	41	18	9
Toplulaştırma öncesi sulama ağı mevcut durumu	12	6	88	44
Toplulaştırma öncesi tarlalara giden yolun yeterlilik durumu	20	10	80	40
Toplulaştırma sonrası yol ağı probleminin çözüm durumu	94	47	6	3

Toplulaştırma projeleri her ne kadar olumlu sonuçlara hizmet etmesi için gerçekleştirilse de, toplumların istekleriyle örtüşmeyebilmektedir. Bu nedenle proje tamamlandıktan sonraki görüşlerin ortaya konulması, beklenen faydayı ne kadar gerçekleştirildiği konusunda genel düşüncenin yansıtılmasında yardımcı olmuştur. Buna yönelik toplulaştırma faaliyetlerine işletme sahiplerinin %86'sının onayıyla başlanmıştır. İşletme sahiplerinin %70'i arazi toplulaştırmasından haberdardır. Üreticilerin %82'sinin arazi toplulaştırması çalışmasında beklentileri karşılanarak arazi dağıtımında isteklerinin dikkate alındığı ve

arazilerinin eskisine göre verimli bir yerde toplandığına inandıkları belirlenmiştir. Toplulaştırma öncesi işletmelerin %88'inin sulama ağı mevcut değildir. Toplulaştırma öncesi %80 oranında tarlalara giden yol yetersizken, toplulaştırma sonrası %94 oranında yol ağı problemi çözülmüştür. Toplulaştırmayı destekleme oranı %72 olarak belirlenmiştir. Proje hakkında bilgi edindikten sonra projeye yaklaşımı olumlu olan 36 adet işletmeye ilaveten 14 adet işletmenin de fikirleri değişmiş ve projeyi desteklemişlerdir (Çizelge 5).

Çizelge 6. Arazi nevi değişim durumu  
Table 6. Change of land variety

Tabakalar	ÖNCESİ				SONRASI			
	SULU		KURU		SULU		KURU	
	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı
1.Tabaka	11	1	89	8	89	8	11	1
2.Tabaka	10	2	90	18	79	16	24	5
3.Tabaka	10	2	90	19	82	18	18	4
<b>İşletme Ortalama</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>87</b>	<b>45</b>	<b>79</b>	<b>41</b>	<b>21</b>	<b>11</b>

Araştırma bölgesinde incelenen işletmelerde toplulaştırma öncesi %13 oranında sulu alan mevcutken, toplulaştırma sonrası her parselde su ulaşımıyla birlikte sulu alanın %79'a yükselmesi sağlandığı sonucuna

varılmıştır (Çizelge 6). Arazilerin yerleşim birine uzaklığı ortalama 3-5 km'dir. Arazi toplulaştırması ile arazilerin yerleşim birimine uzaklıklarının değişim durumu arasında herhangi bir ilişki saptanmamıştır.



Çizelge 7. Arazi toplulaştırması sonrası ürün deseni değişim durumu  
Table 7. Change of product pattern after land consolidation

Tabakalar	Evet		Hayır	
	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı
1.Tabaka	89	8	11	1
2.Tabaka	85	17	15	3
3.Tabaka	90	19	10	2
<b>İşletme Ortalaması</b>	<b>82</b>	<b>41</b>	<b>18</b>	<b>9</b>

Araştırma sonuçlarına göre arazilere su temin edilmesiyle ve parsel genişliklerinin artmasından dolayı arazi toplulaştırması sonrasında üreticilerin %82'si ürün deseninde değişiklik meydana geldiğini belirtmişlerdir (Çizelge 7). Arazi toplulaştırmasından önce incelenen bölgede buğday, arpa, yulaf, nohut, mercimek yetiştirilirken, arazi toplulaştırmasından sonra sulamayla birlikte diğer ürünlere ilaveten mısır, fasulye, patates, yonca ekilmeye başlandığı tespit edilmiştir. Ürün çeşitliliğinin artması arazi değerinde de bir artış meydana getirmiştir.

*İncelenen İşletmelerde Arazi Toplulaştırmasının Arazi Değerine Etkisi*  
İncelenen işletmelerde arazi toplulaştırmasının arazi değerine etkisini belirlemek amacıyla yapılan çalışma

sonucunda büyük çoğunlukla arazi toplulaştırmasının, arazi değerini olumlu etkilediği tespit edilmiştir.

İncelenen araştırma bölgesinde işletme sahiplerinin %48'i toplulaştırma öncesi arazi değerlerini 500-1000 TL/da arasında olduğunu belirtirken arazi toplulaştırması sonrasında çiftçilerin %55'i 2000 TL/da ve üzeri olduğunu belirtmişlerdir (Çizelge 8). Arazi değerindeki gözlemlenen bu artışın arazilerin parça sayısının azalması, tapu-kadastro işlemlerinin tamamlanmış olması, parsellerin her birine yol ve su ulaşımının sağlanması, ürün çeşitliliğinin artması gibi birçok faktöre bağlanabilir. Bu faktörlerden en önemlisi arazilere su ulaşımının sağlanması olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 8. Arazi Değerinin Değişim Durumu  
Table 8. Change of Land Value

Arazi Değeri (TL/da)		1.Tabaka	2.Tabaka	3.Tabaka	İşletme ortalaması	
<b>ÖNCESİ</b>	<b>0-500</b>	Oran(%)	22	35	9	<b>22</b>
		Sayı	2	7	2	<b>11</b>
	<b>500-1000</b>	Oran(%)	45	40	43	<b>48</b>
		Sayı	4	8	9	<b>24</b>
	<b>1000-2000</b>	Oran(%)	33	25	48	<b>30</b>
		Sayı	3	5	10	<b>15</b>
<b>SONRASI</b>	<b>2000+</b>	Oran(%)	-	-	-	<b>-</b>
		Sayı	-	-	-	<b>-</b>
	<b>0-500</b>	Oran(%)	-	5	-	<b>2</b>
		Sayı	-	1	-	<b>1</b>
	<b>500-1000</b>	Oran(%)	11	20	5	<b>14</b>
		Sayı	1	4	1	<b>7</b>
	<b>1000-2000</b>	Oran(%)	22	15	19	<b>29</b>
		Sayı	2	3	4	<b>14</b>
	<b>2000+</b>	Oran(%)	67	60	76	<b>55</b>
		Sayı	6	12	16	<b>27</b>

Tarım arazileri homojen yapıda olmadığından her tarım arazisi farklı niteliklere sahiptir. Ayrıca her tarım arazisi kent merkezine uzaklık, yola uzaklık, su kaynağına uzaklık gibi estetik faktörlerden farklı ölçülerde etkilenmektedir. Bu bakımdan tarım arazisinin değerine etki eden faktörlerin değerlendirilmesinde ele alınması gerekmektedir (Karakayacı, 2011). Örneğin, Hurma (2007) tarafından yapılan çalışmada arazinin kent merkezine olan uzaklığının artması ve arazinin verim düzeyinin olumlu yönde değişmesinin arazi değerinin artmasına neden olduğu tespit edilmiştir.

Huang et al. (2006) tarafından yapılan çalışmada parsel genişliği, kırsallık, kent merkezine uzaklık ve işletme yoğunluğundaki değişimin arazi değerini olumsuz yönde, toprak verimliliği, nüfus yoğunluğu ve kişisel gelirdeki değişimin ise arazi değerini olumlu yöndeki etkilediği saptanmıştır.

Karakayacı (2011) tarafından yapılan çalışmada oluşturulan logaritmik modelin sonuçlarına göre ise; arazinin verimli olması arazinin sulama olanaklarının kolay olması, arazi piyasasının olması, arazinin yola yakın olması, arazinin yerleşim birimine yakın olması, arazinin yola yakın olması ve nüfusun fazla olması arazi değerini artırmaktadır.

## Sonuç

Bu çalışma, Konya-Güneysınır-Alanözü mahallesinde uygulanan arazi toplulaştırma çalışmasının arazi değeri üzerindeki değişiminin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. 154ha'lık proje sahasında 333 işletmenin, 683 kadastral parseli varken, toplulaştırma sonrası yeni durumda 303 parsel düşerek %56 oranında toplulaştırma yapılmıştır. Projenin arazi toplulaştırması tamamlanmış ve yer teslimleri yapılmıştır (Anonim, 2015).

Araştırmada arazi toplulaştırması yapılan köylerdeki üreticilerin sosyo-ekonomik yapıları araştırma kapsamında incelenmiştir. Buna göre ilk olarak üreticilerin yaş durumları incelenmiştir. Toplulaştırma yapılan köylerde orta yaşlı grupta yer alan üreticilerin oranının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu duruma genç nüfusun kentlere göç etmeleri, buralara yerleşmeleri ve kırsal alanla bağlarını

koparmaları önemli nedendir. Anket yapılan üreticilerin yaşının toplulaştırma bilinç düzeyi üzerinde etkisinin olup olmadığı, diğer ifadeyle toplulaştırma bilinç düzeyi ile üreticinin yaşı arasında bir ilişki olup olmadığı analiz edilmiş ve ilişki bulunamamıştır.

Yapılan bu araştırma ile elde edilen bulgularda arazi toplulaştırma çalışmaları ile değişen ve gelişen arazi faktörlerinin arazi değerini artıran yönde bir etki sağladığı görülmüştür. Araştırmada arazi toplulaştırması sonrası arazinin mevcut değerinde bir artış olmasına rağmen bölgede arazi alım-satım işleminin gerçekleşmediği sonucuna ulaşılmıştır.

Arazi toplulaştırmasının işletmelerde nüfus artışı, miras, alım-satım, kiracılık, ortaklık gibi nedenlerle ortaya çıkan arazi parçalanmalarının ve dağınıklığının ortadan kaldırılarak işletmeleri uygun büyüklüğe getirdiği, çok parçalı olmasının ortaya çıkardığı tarla sınırı, yol ve su arklarından doğan arazi ve ürün kayıplarını azalttığı, makineli tarımı kolaylaştırdığı ve giderlerde önemli oranda azalmalar sağladığı, sulama ve ulaşımı verimli hale getirdiği, arazi tesviyesi, tarla içi drenajı, tarla içi yol ve tahliyesi ile toprak ıslahı çalışmaları gibi tarla içi geliştirme hizmetleri yapıldığından üretimi ve çiftçi gelirini artırdığı, arazi toplulaştırması ile çiftçiler arasındaki yol, su ve sınır anlaşmazlıkları ortadan kalktığından sosyal huzur sağladığı, arazinin değerini artırdığı ve en önemli yararının ise çiftçiyi toprağına bağlamak olduğu tespit edilmiştir. Türkiye'de arazi toplulaştırması yapılması gereken birçok yer mevcut olması itibarıyla bu anlamda yapılacak yeni projelerde bu parametrelerin dikkate alınarak yayım çalışmalarının bu yönde daha özenle yapılması, büyük maliyetler ile yapılan bu projelerin başarısını daha da artıracaktır.

Bu araştırma ile elde edilen bulgulardan yola çıkılarak arazi toplulaştırmasıyla birlikte arazi değerindeki artıştan dolayı üreticiyi toprağına bağlayacağı, yapılacak olan arazi toplulaştırma faaliyetlerinde göz önünde bulundurulabilir.

## Kaynaklar

- Akşit S, 2013. Arazi toplulaştırması üzerine çiftçi algısı: Yeşildere Örneği. *The Journal of Academic Social Science Studies*, 6(3):1-19, Denizli.
- Aktaş E, Bilgili ME, Akbay AÖ, Bal T, 2006. Adana İli Karataş İlçesi Yemişli Köyünde arazi toplulaştırması kararını etkileyen sosyo-ekonomik faktörlerin belirlenmesi. *Türkiye VII. Tarım Ekonomisi Kongresi*, s.564-571, 13-15 Eylül, Antalya.
- Almus S, Kızılaslan N, 2000. Tokat-Zile-Güzelbeyli Beldesinde uygulanan arazi toplulaştırmasında benimsemeyi etkileyen faktörlerin belirlenmesi üzerine bir araştırma. *Gazi Osmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi* 17(1),37-49 .
- Altıntaş G, Akçay Y, 2009. Arazi toplulaştırma uygulamalarında üreticilerin toplulaştırmaya bakış açılarını etkileyen faktörler (Tokat-Erbaa Örneği). *Tarım Ekonomisi Dergisi*, 15(1): 35-43.
- Anonim, 2015. Tarım arazileri düzenleme verileri. *Tarım Reformu Genel Müdürlüğü*. Ankara.
- Bayraç N, Yenilmez F, 2006. Tarım sektörünün yapısal analizi ve Avrupa ortak tarım politikası. [www.econturk.org/Turkiyeekonomisi/Naci2.doc](http://www.econturk.org/Turkiyeekonomisi/Naci2.doc) (Erişim Tarihi: 07.03.2010).
- Güneş T, Arıkan R, 1985. Tarım ekonomisi istatistiği. *Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları* .
- Huang H, Miller GY, Sherrick BJ, Gómez MI, 2006. Factors influencing Illinois farmland values, *American Journal Agricultural Economics*, 88(2):458-470.
- Hurma H, 2007. Çevre kalitesinin tarımsal arazi değeri üzerine etkilerinin analizi: Trakya Örneği, *Doktora Tezi, Namık Kemal Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Tekirdağ.
- Karakayacı Z, 2011. Tarım arazilerinin değerlendirilmesinde coğrafi bilgi sistemlerinin kullanılması: Konya İli Çumra İlçesi Örneği, *Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Konya.
- Kılıç O, Ceyhan V, Özyazıcı G, 2000. Çiftçilerin arazi toplulaştırmasına karşı tutumlarının belirlenmesi: Boyacılı Köyü örneği. *Ondokuzmayıs Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 15(3): 80-91.
- Konya il Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2015. *Konya İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Kayıtları*, Konya.
- Sayıllı M, Ekinci K, 2012. Samsun İli Bafra Ovası arazi toplulaştırması projesinde çiftçi davranışlarının belirlenmesi ve projenin sosyo-ekonomik yararları. *Gaziosmanpaşa Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Bölümü Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi*, Ankara.
- Takka S, 1993. Arazi toplulaştırması. *Arazi Toplulaştırması Kültür Teknik Derneği Yayınları No:1*, Ankara .
- Yamane T, 1967. *Statistic: An introductory analysis 2. Edition New York: Harper and Row* .
- Yıldız N, 1997. Arazi toplulaştırması ve yeniden kırsal alan düzenlemesi . *Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları*, s. 167, İstanbul.