

Tarım Arazisi Kamulaştırmalarına İlişkin Üretici Görüş ve Beklentileri: Kocaeli Kandıra Gıda İhtisas Sanayi Bölgesi Örneği

Bahar AYDIN CAN¹, Sait ENGİNDENİZ²

¹Kocaeli Üniversitesi, Arslanbey Meslek Yüksek Okulu, Kocaeli

²Ege Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, İzmir

Makale Künyesi

Araştırma Makalesi /
Research Article

Sorumlu Yazar /
Corresponding Author
Bahar AYDIN CAN
baharcan@kocaeli.edu.tr

Geliş Tarihi / Received:
12.07.2018
Kabul Tarihi / Accepted:
24.07.2018

Tarım Ekonomisi Dergisi
Cilt: 24 Sayı: 1 Sayfa: 77-84
Turkish Journal of
Agricultural Economics
Volume: 24 Issue: 1 Page: 77-84

DOI 10.24181/tarekoder.450025

Özet

Bu çalışmada, Kocaeli'nin Kandıra ilçesinde kurulacak olan Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin (GİOSB) kamulaştırma sürecinde bölgedeki üreticilerin görüş ve beklentilerinin ortaya konulması amaçlanmıştır. Araştırmanın ana materyalini Kandıra ilçesinin Kocakaymaz ve Goncaaydın köylerinde faaliyet gösteren üreticilerden yüz yüze anket yöntemiyle elde edilen veriler oluşturmaktadır. Araştırmada köyde tarımla uğraşan ve görüşmeyi kabul eden Goncaaydın köyünden 47 üretici, Kocakaymaz köyünden ise 84 üretici olmak üzere, toplam 131 üretici ile tam sayım yöntemi kullanılarak anket yapılmıştır. Kandıra GİOSB'nin kurulması durumunda, arazisi kamulaştırılan 81 üreticinin %86.42'si, arazisi kamulaştırılmayan 50 üreticinin ise %90'ı bölgedeki tarım arazilerinin değerinin hızla artacağını düşünmektedir. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin %79.01'inin belirlenen kamulaştırma bedelini kabul ettiği, %61.73'ünün kamulaştırılan arazilerinin yerine yer gösterilmesini istemediği ve üreticilerin yaş ortalamalarının yüksek olması nedeniyle üreticilik yapmayı düşünmemesinin bunda etken oluşturduğu saptanmıştır. Kamulaştırma sürecinde yaşanan anlaşmazlıklardan kaynaklı gecikmelerin ortadan kaldırılarak, Kandıra GİOSB'nin faaliyete geçmesinin sağlanması üreticilerin en fazla beklenti içinde oldukları konu olarak belirlenmiştir.

Anahtar kelimeler: Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, kamulaştırma, değerlendirme, arazi değeri.

**Farmers' Opinions and Expectations about Agricultural Land Expropriations:
A Case Study of Kocaeli Kandıra Food Specialized Organized Industrial Zone**
Abstract

The purpose of this research is to present the opinions and expectations of local farmers during the process of expropriation for Kandıra Food Specialized Organized Industrial Zone (FSOIZ) to be established in Kandıra district of Kocaeli province. The main material of the research is the data obtained through face-to-face survey from the farmers in the villages of Kocakaymaz and Goncaaydın in Kandıra district of Kocaeli province. In the scope of the research, a survey was conducted using the complete count method with a total of 131 farmers who were engaged in farming in the village and accepted to have an interview (47 farmers from Goncaaydın and 84 farmers from Kocakaymaz). 86.42% of the farmers whose land is expropriated and 90% of the farmers whose land is not expropriated think that the price of the agricultural lands in the region will increase rapidly following the establishment of Kandıra FSOIZ. According to the obtained results, 79.01% of the establishments whose land is expropriated accept the expropriation price set and 61.73% of the farmers do not want exchange of land because the average age of the farmers is high and they do not think to do farming. The expectation of top priority of the farmers is to eliminate the delays caused by the conflicts experienced during the expropriation process and put Kandıra FSOIZ into operation.

Key words: Food Specialized Organized Industrial Zone, expropriation, valuation, land value.

1.GİRİŞ

Sanayi devriminin yarattığı toplumsal-ekonomik hareketlilikler ve ilerleme, kıt kaynak olan kent toprağına talebi artırmış, atıkları ile olumsuzluklar yaratarak kentsel altyapıda baskılar doğurmuştur. Bu durum, gelişmiş ülkeleri, sanayi, konut, ticaret gibi temel sektörlerle karşı yeni politikalar geliştirmeye zorlamıştır. Kıt kaynak olan toprak, bu sektörlerin artan talepleri karşısında, kapsamlı planlar çerçevesinde alt parçalara bölünerek ve iyileştirilerek yeni örgütlenmeler kapsamında bu sektörlerle sunulmaya başlanmıştır (Ardoğan, 1983).

İlk örnekleri, sanayicilerin altyapılı arsa gereksinimlerinin karşılanması yoluyla, özel sektörün kâr etmesini sağlamak amacıyla kurulan sanayi bölgelerinin kuruluş amaçları zamanla farklılaşarak genişlemiştir (Çevik ve Alperen, 2009).

Planlı sanayileşmek için, sanayileşme yarışında önde yer almak, sanayi kentleri kurabilmek, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla Organize Sanayi Bölgeleri projeleri tüm dünyada uygulanmaktadır (Taş ve İşcan, 2017).

Organize Sanayi Bölgeleri, ekonomik bir ölçek içerisinde gruplanmış fabrika yerleşim yerleridir. Organize Sanayi

Bölgeleri fabrikaların kurulabilmesi için; gereken fiziksel gereksinimleri karşılamakta, sanayi işletmelerinin etkin çalışabilmesi için uygun bir ortam sunmakta, girişimcilere sanayi tesisi kurmaya uygun arazileri göstererek; tarıma elverişli alanların korunmasını sağlamaktadır (Türko, 2006).

İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri ise bir adım öne geçmekte ve kümelenmenin yarattığı ekonomik sinerjiyi daha da arttırmaktadır. Her türlü girdinin kolay bulunabildiği, ihtiyaçların ortak olması ve tedarikçilerin yakınlığı, atıkların benzer olmasından dolayı arıtma tesisi maliyetinin azalması, işe özgü personel teminin rahatlığı ve pazarlama olanaklarının kolaylığı gibi sebepler bu sonucu doğurmaktadır (Eroğlu, 2011).

Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (GİOSB) Türkiye'de ilk ve öncü GİOSB olma özelliği taşımaktadır. Ayrıca araştırma alanı olarak seçilen Kocaeli ili Kandıra İlçesi, Marmara Bölgesi'nin tarımsal üretimi bakımından önemli yere sahip olması ve lojistik bakımdan tarım ürünlerinin pazarlanmasında tarımsal sanayinin gelişmesine sağlayacak katkılar bakımında da önemli bir konumdadır.

Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluşunda da olduğu gibi, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan araziler devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılabilmektedir (Engindeniz ve ark., 2015). Türkiye'de arazi kamulaştırma uygulamalarını inceleyen ve farklı bölgelerde kamulaştırma bedelinin saptanmasına yönelik birçok çalışma yapılmıştır (Mülayim ve ark., 1986; Demircan, 1991; Aras, 1993, Angin, 1995; Engindeniz, 2000; Engindeniz, 2001; Işın ve Engindeniz, 2002; Keskin, 2003; Karakayacı ve Oğuz, 2006; Gözlük, 2008; Tanrıvermiş ve ark., 2008a; Tanrıvermiş ve ark., 2008b; Tepe, 2009; Engindeniz ve ark., 2009; Tanrıvermiş ve ark., 2011; Er, 2015; Özel, 2015; Boztoprak ve ark., 2016; Şahin ve Gürsoy Karadağ, 2016; Tural, 2017). Bunun yanında, Organize Sanayi Bölgelerindeki kamulaştırma uygulamalarına yönelik bazı çalışmaların da yapıldığı görülmektedir (Çolak, 2005; Taş ve İşcan, 2017).

Bu araştırmanın amacı, Kocaeli-Kandıra GİOSB kapsamındaki kamulaştırma uygulamalarını incelemek, yöredeki üreticilerin kamulaştırma sürecindeki görüş ve beklentilerini ortaya koymak ve konuyla ilgili karşılaşılan sorunlara ilişkin bazı çözüm önerileri sunmaktır.

2. MATERYAL ve YÖNTEM

Araştırmanın ana materyalini Kocaeli'nin Kandıra ilçesinin Kocakaymaz ve Goncaaydın köylerinde faaliyet gösteren üreticilerden anket yoluyla elde edilen birincil veriler oluşturmaktadır. Araştırmada 2013 yılı üretim dönemine ilişkin veriler esas alınmıştır. Araştırmaya ait anketler ise 2014 yılında yapılmıştır.

Kandıra GİOSB kayıtlarına göre Kocakaymaz köyünde 120 üretici ve Goncaaydın köyünde 7 üretici olmak üzere, toplam 127 üreticinin GİOSB için arazisinin kamulaştırıldığı, Kocakaymaz köyünden 22 ve Goncaaydın köyünden 59 üretici olmak üzere, toplam 81 üreticinin ise arazisinin kamulaştırılmadığı saptanmıştır (Kandıra GİOSB Müdürlüğü, 2011). Araştırma kapsamında köyde yaşamını sürdürmekte olan ve görüşmeyi kabul eden Goncaaydın köyünden 47 üretici ve Kocakaymaz köyünden 84 üretici olmak üzere, toplam 131 üretici ile tam sayım yöntemi kullanılarak yüz yüze görüşülmüş ve anket yapılmıştır. Bu şekilde, Kandıra GİOSB'de arazisi kamulaştırılan 81 üretici ve arazisi kamulaştırılmayan 50 üretici araştırma kapsamına alınmıştır (Çizelge 1).

Çizelge 1. Üreticilerin arazi kamulaştırma durumuna göre dağılımı

Köyler	Arazisi kamulaştırılan üretici sayısı		Arazisi kamulaştırılmayan üretici sayısı		Genel	
	4	8.51	43	91.49	47	35.88
Goncaaydın	4	8.51	43	91.49	47	35.88
Kocakaymaz	77	91.67	7	8.33	84	64.12
Toplam	81	61.83	50	38.17	131	100.00

Elde edilen verilerin değerlendirilmesinde üreticiler, arazisi kamulaştırılanlar ve kamulaştırılmayanlar olarak iki grupta incelenmiştir. Verilerin analizinde öncelikle üreticilerin sosyo-ekonomik özellikleri ortaya konulmuştur. Bu aşamada; üreticilerin yaşı ve eğitimi, aile nüfusu, işgücü mevcudu ve kullanımı, arazi mevcudu, mülkiyeti ve kullanımı ile sermaye mevcudu incelenmiştir. Daha sonra anket verileri, Kandıra GİOSB'nin kurulmasında üreticilerin kamulaştırma süreci ve bedeli üzerine görüş ve beklentileri ve arazi satışları üzerinde oluşturabileceği etkiler açısından değerlendirilmiştir.

Araştırmada üreticilerin GİOSB'nin ortaya koyduğu amaçlar hakkındaki görüşlerini saptamak, GİOSB'nin kamulaştırma sürecindeki bakış açılarını ve tutumlarını belirlemek için tutum ve davranış ölçeklerinden 5'li Likert ölçeği kullanılmıştır. Likert ölçeğinde, tutum şiddeti değerlendirilirken 1'den 5'e doğru olumlu yönde artacak şekilde ölçeklendirilmiştir (Bilgin, 1995).

Araştırmada gruplar arası farklılık olup olmadığı istatistiksel olarak da test edilmiştir. Sayım ile elde edilen verilere ilişkin karşılaştırmalarda Khi-kare testi uygulanmıştır. Sürekli değişkenler için ise, öncelikle Kolmogorov-Smirnov testi ile normal dağılım testi uygulanmış, normal dağılışı gösteren ve göstermeyen değişkenler saptanmıştır. Normal dağılışı gösteren değişkenler için t testi, normal dağılışı göstermeyen değişkenler için ise Mann-Whitney U testi kullanılmıştır (Özdamar, 2004).

3. ARAŞTIRMABULGULARI

3.1 Üreticilerin Sosyo-Ekonomik Özellikleri

Üreticilerin sosyo-ekonomik özelliklerine ilişkin bilgiler Çizelge 2'de verilmiştir. Çizelge incelendiğinde arazisi kamulaştırılan üreticilerin daha genç, eğitim sürelerinin daha fazla, aile bireyi sayısının daha fazla ve arazilerinin daha büyük olduğu görülmektedir. Buna karşın, arazisi kamulaştırılmayan üreticilerin tarımsal deneyimlerinin daha fazla, aile işgücü kullanma ve öz sermaye oranlarının ise daha yüksek olduğu saptanmıştır.

Çizelge 2. Üreticilerin sosyo-ekonomik özellikleri

Özellikler	Üretici grupları		
	Arazisi kamulaştırılan (81 üretici)	Arazisi kamulaştırılmayan (50 üretici)	Genel (131 üretici)
Yaş* (yıl)	58.89	59.90	59.27
Ortalama eğitim süresi* (yıl)	4.81	4.36	4.64
Tarımsal deneyim* (yıl)	40.63	44.44	42.08
Ailedeki birey sayısı* (kişi)	3.86	3.17	3.54
Aile işgücü potansiyelini kullanma oranı (%)	26.57	40.87	31.69
Ortalama arazi mevcudu* (da)	63.68	54.98	60.36
Ortalama parsel sayısı*	14.11	14.56	14.82
Öz sermaye oranı (%)	88.99	91.54	89.74

(*) Farklılık istatistiksel açıdan anlamlı değildir ($P > 0.05$).

3.2 Kamulaştırma Süreci Üzerine Görüş ve Beklentiler

Kandıra GİOSB olarak planlanan bölge, Kocaeli Merkeze ve Kandıra'ya 20 km mesafede bulunmaktadır. Kandıra GİOSB'nin ilk etapta yaklaşık 2000 dekar alan üzerine inşa edilmesi planlanmış ve bölgedeki kamulaştırma çalışmaları tamamlanmış, sadece bir arazi sahibinin kamulaştırmaya itirazı sonucu Kandıra GİOSB faaliyete geçememiştir.

Arazisi kamulaştırılan üreticilerin kamulaştırma konusundaki düşüncelere katılma ile ilgili tutum ve davranışları incelenirken görüşlerin değerlendirilmesinde tutum cümleleri olarak 1-kesinlikle katılmıyorum, 2-katılmıyorum, 3-fikrim yok, 4-katılıyorum, 5-kesinlikle katılıyorum olacak şekilde puanlar verilmiş ve ağırlıklı ortalamaları alınmıştır. Ağırlıklı ortalamaların 5'e yakın olması düşüncelere katıldığını göstermektedir. Verilen ifadelerle katılım sıklıkları, yüzdeleri ve ortalama puanları Çizelge 3'de verilmiştir. Buna göre kamulaştırma sürecindeki tutum ve davranışlar bakımından arazisi etkilenen üreticilerin %23.46'sı "kamulaştırma davaları uzun sürmektedir" ifadesine "kesinlikle katılıyorum", %72.84'ü "kamulaştırmalar tarımın sürdürülebilirliğini engellemektedir" ifadesine "katılıyorum" cevabını vermişlerdir. Ağırlıklı ortalama puanlar bakımından "kamulaştırmadan sonra geriye kalan arazinin değeri düşmektedir" düşüncesi 4.23 ve "devlet kamu yararı için kamulaştırma yapabilir" düşüncesi 4.19 ile en yüksek puana sahip düşünceler durumundadır. Üreticilerin çoğunluğunun kamulaştırma sürecinde yapılan değerlendirmelerden memnun olmadığı, daha yüksek bir bedel beklentisi içerisinde olduğu görülmektedir. Ağırlıklı puan ortalaması bakımından "kamulaştırma davaları uzun sürmektedir" düşüncesi 3.79 ve "kamulaştırma bedellerinin ödenmesi gecikmektedir" düşüncesi 3.88 ile en düşük puana sahiptir.

Çizelge 3. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin kamulaştırma konusundaki görüşlere katılma düzeyi

Görüşler	Dağılım										Ortalama
	1		2		3		4		5		
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
Devlet kamu yararı için kamulaştırma yapabilir.	10	12.35	27	33.33	10	12.35	23	28.39	11	13.58	4.19
Kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde adil değerlendirme yapılmamaktadır.	10	12.35	25	30.86	7	8.64	23	28.39	16	19.75	4.18
Kamulaştırma bedellerinin ödenmesi gecikmektedir.	7	8.64	31	38.27	16	19.75	21	25.93	6	7.41	3.88
Kamulaştırma yapan kurumlar kendi menfaati doğrultusunda hareket etmektedir.	3	3.70	8	9.88	29	35.80	34	41.98	7	8.64	4.05
Kamulaştırmalarda sulusuz arazi ayrımı gerçekçi yapılmamaktadır.	2	2.47	7	8.64	18	22.22	43	53.09	11	13.58	4.18
Kamulaştırmadan sonra geriye kalan arazinin değeri düşmektedir	3	3.70	10	12.35	8	9.88	51	62.96	9	11.11	4.23
Kamulaştırmalar tarımın sürdürülebilirliğini engellemektedir	2	2.47	3	3.70	5	6.17	59	72.84	12	14.81	3.95
Kamulaştırma davaları uzun sürmektedir.	1	1.23	6	7.41	6	7.41	49	60.49	19	23.46	3.79
Kamulaştırmalarda görev alan bilirkişiler yeterli birikime sahip değildir.	1	1.23	5	6.17	6	7.41	53	65.43	16	19.75	3.87

(*): 1-Kesinlikle katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Fikrim yok, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle katılıyorum

Üreticilerin Kandıra GİOSB kurulduktan sonra arazilerin değerinin artacağını düşünme durumu ile arazilerinin kamulaştırılma durumu arasındaki ilişkiyi incelemek amacıyla yapılan Khi-kare analizinde, aralarındaki ilişki istatistiki olarak anlamlı bulunmuştur ($p < 0.05$). Üreticilerin %87.79'u Kandıra GİOSB kurulduktan sonra arazilerinin değerinin artacağını belirtmiştir. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin %86.42'si, arazisi kamulaştırılmayan üreticilerin ise %90'ı, Kandıra GİOSB faaliyete geçtikten sonra arazilerinin değerinin artacağını düşünmektedir (Çizelge 4).

Çizelge 4. Üreticilerin Kandıra GİOSB kurulduktan sonra arazilerin değerinin artacağını düşünmesi ile arazilerinin kamulaştırılma durumu arasındaki ilişki

Arazi değeri	Üretici grupları				χ^2	sd	p
	Arazisi kamulaştırılan üretici sayısı %		Arazisi kamulaştırılmayan üretici sayısı %				
Artacak	70	86.42	45	90.00			
Artmayacak	11	13.58	5	10.00	6.420	1	0.011
Toplam	81	100.00	50	100.00			

3.3 Kamulaştırma Bedeli Üzerine Görüş ve Beklentiler

Arazisi kamulaştırılan üreticilere belirlenen kamulaştırma bedelini kabul edip-etmedikleri sorulduğunda üreticilerin %79.01'nin kabul ettiği, %20.99'unun kabul etmediği görölmektedir (Çizelge 5). Kamulaştırma bedelini kabul etmeyen üreticiler itirazları sonucunda çoğunun arazisinde bilirkişiler tarafından daha yüksek bedeller belirlendiğini belirtmişlerdir.

Çizelge 5. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin kamulaştırma bedelini kabul etme durumları

	Üretici sayısı	%
Kabul eden	64	79.01
Kabul etmeyen	17	20.99
Toplam	81	100.00

Bölgedeki üreticiler kuru koşullardaki tarla arazilerinin ve fındık bahçelerinin kamulaştırıldığını ifade etmiştir. Çizelge 6'dan arazisi kamulaştırılan üreticilerin belirttikleri kamulaştırma bedelleri incelendiğinde, en yüksek kamulaştırma bedelinin 24.00 TL/m², en düşük kamulaştırma bedelinin ise 7.00 TL/m² olduğu görölmektedir. Ortalama kamulaştırma bedeli ise 16.83 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 6. Arazisi kamulaştırılan üreticiler için belirlenen kamulaştırma bedelleri

	Kamulaştırma bedeli (TL/m ²)
En yüksek	24.00
En düşük	7.00
Ortalama	16.83
Standart sapma	8.53

Çizelge 7 incelendiğinde arazisi kamulaştırılan üreticilerin %93.83'ünün belirlenen kamulaştırma bedelinin gerçek değeri yansıtmadığını, %6.17'sinin ise gerçek değeri yansıttığını düşündükleri görölmektedir.

Çizelge 7. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin kamulaştırma bedeline ilişkin görüşleri

Görüş	Üretici sayısı	%
Gerçek değeri yansıtıyor	5	6.17
Gerçek değeri yansıtmıyor	76	93.83
Toplam	81	100.00

Arazisi kamulaştırılmayan üreticilerin, kamulaştırma bedeli ile ilgili düşünceleri incelendiğinde, %88'inin kamulaştırma bedelinin gerçek değeri yansıtmadığını, %12'sinin ise gerçek değeri yansıttığını düşündükleri görölmektedir (Çizelge 8).

Çizelge 8. Arazisi kamulaştırmayan üreticilerin kamulaştırma bedeline ilişkin görüşleri

Görüş	Üretici sayısı	%
Gerçek değeri yansıtıyor	6	12.00
Gerçek değeri yansıtmıyor	44	88.00
Toplam	50	100.00

Üreticilerin arazileri için öngördükleri kamulaştırma bedeli ortalamaları incelendiğinde, arazisi kamulaştırılan üreticilerde 27.96 TL/m², arazisi kamulaştırılmayan üreticilerde ise 25.94 TL/m² olarak hesaplandığı görölmektedir. Üreticiler ortalaması olarak öngörülen kamulaştırma bedeli ise 27.19 TL/m² olarak saptanmıştır (Çizelge 9). Genel olarak tüm üreticilerin belirlenen kamulaştırma bedellerinin çok üstünde bir kamulaştırma bedeli beklentisi içerisinde oldukları görölmektedir.

Çizelge 9. Üreticilerin arazileri için öngördükleri kamulaştırma bedeli ortalamaları

	Üretici grupları		
	Arazisi kamulaştırılan (81 üretici)	Arazisi kamulaştırılmayan (50 üretici)	Genel (131 üretici)
Kamulaştırma bedeli (TL/m ²)	27.96	25.94	27.19

Bölgede yapılan bir araştırmada, kamulaştırma kapsamında kalan 470 parselin sahibi üreticilerden derlenen veriler ışığında arazi net gelirleri, kapitalizasyon oranı ve arazi değerleri saptanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre kuru tarla arazisi değerleri; 7.16-10.74 TL/m², fındık bahçelerinde çıplak arazi değeri 6.07-8.92 TL/m², ağaçlı arazi değeri ise 8.84-11.80 TL/m² arasında değişmektedir. Kuru tarla arazilerinde saptanan değerler ile arazi sahibi üreticilerin beklentileri arasında 2.47 kat, fındık bahçelerinde saptanan ağaçlı arazi değerleri ile arazi sahibi üreticilerin beklentileri arasında ise 2.63 kat fark olduğu saptanmıştır (Tanrıvermiş ve ark., 2011).

3.4 Diğer Görüş ve Beklentiler

Arazisi kamulaştırılan üreticilere kamulaştırmanın kendilerine ne derece avantaj getireceği sorulduğunda, %43.21'nin kendilerine "çok az" derecede, %28.40'nın "az" derecede avantaj getireceğini düşündüğü görülmektedir (Çizelge 10). Buna göre, çoğunlukla kamulaştırmanın kendilerine avantaj getirmeyeceği görüşünde oldukları saptanmıştır.

Çizelge 10. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin kamulaştırmanın avantajları hakkındaki görüşleri

Kamulaştırma ile sağlanan avantaj	Üretici sayısı	%
Hiç	12	14.81
Çok az	35	43.21
Az	23	28.40
Fazla	10	12.35
Çok fazla	1	1.23
Toplam	81	100.00

Arazisi kamulaştırılan üreticilere kamulaştırma bedeli yerine aynı bölgede başka bir arazi verilmesini isteyip-istemeyeceği sorulduğunda; üreticilerin %61.73'ünün başka bir arazi istemediği, %38.27'sinin ise başka bir araziye kabul edebileceği saptanmıştır (Çizelge 11). Üreticilerin çoğunluğu gelecek kuşakların tarımla uğraşmaması nedeniyle kamulaştırma bedelini tercih ettiklerini ifade etmiştir.

Çizelge 11. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin kamulaştırma bedeli yerine başka bir arazi verilmesini isteyip-istememe durumları

	Üretici sayısı	%
İsteyen	31	38.27
İstemeyen	50	61.73
Toplam	81	100.00

Arazisi kamulaştırılan üreticilere Kandıra GİOSB'nin başka bir alanda kurulup kamulaştırmanın o bölgede yapılmasını isteyip-istememedikleri sorulduğunda; üreticilerin %61.73'nün kamulaştırmanın başka bir bölgede yapılmasını istedikleri, %38.27'sinin ise istemedikleri saptanmıştır (Çizelge 12).

Çizelge 12. Arazisi kamulaştırılan üreticilerin GİOSB için başka bir bölgede kamulaştırma yapılmasını isteyip-istememe durumu

	Üretici sayısı	%
İsteyen	50	61.73
İstemeyen	31	38.27
Toplam	81	100.00

Arazisi kamulaştırılmayan üreticilere, arazisi kamulaştırılan üreticilerin zarara uğrayıp-uğramayacağı sorulduğunda; üreticilerin %82.00'nin zarara uğrayacağını düşündüğü saptanmıştır (Çizelge 13). Üreticiler, kamulaştırılan araziler için belirlenen kamulaştırma bedelini düşük bulduklarını, üreticilerin kamulaştırılan arazilerde ekim-dikim yapamayacaklarını ve Kandıra GİOSB'nin kurulmasının gecikmesi nedeniyle bu düşüncede olduklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 13. Arazisi kamulaştırılmayan üreticilerin kamulaştırma yoluyla üreticilerin zarara uğrayıp-uğramayacaklarına ilişkin görüşleri

	Üretici sayısı	%
Zarara uğrar	41	82.00
Zarara uğramaz	9	18.00
Toplam	50	100.00

4. TARTIŞMA ve SONUÇ

Organize sanayi bölgelerinin birçok ülke tarafından benimsenmesinin en önemli nedeni, bir sanayileşme yöntemi ya da aracı olarak görülmesidir. Birçok ülke, bölgeler arasındaki sanayileşme farklılığını ortadan kaldırmak, dengeli ve tutarlı bir kalkınma politikası izlemek için çeşitli önlemler almaktadır. Gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülke kalkınmada bölgeler arasındaki dengesiz dağılımı önlemek amacıyla sanayileşmede önemli bir etki yaratacak Organize Sanayi Bölgelerinin kuruluşuna önem vermektedir. Diğer taraftan, tarım ve hayvancılık üzerine yapılacak olan yatırımlarda lojistik ve teknik altyapı maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle, Organize Sanayi Bölgeleri oluşan masrafları indirmeyi amaçlayan alanlar niteliğindedir.

Türkiye gibi ülkeler içerisinde gelişmişlik farklarının büyük olduğu ülkelerde bu eşitsizliğin giderilmesinde, bölgesel politikaların yürütülmesi ve buna uygun projelerin geliştirilmesi önemlidir. Bu bağlamda bölgeye sağlayacağı katma değer, yüksek rekabet gücü ve sürdürülebilirlik kriterleri ile Türkiye'nin ilk GİOSB'sinin Kandıra'da kurulacak olması, tarımsal sanayinin gelişmesine katkıda bulunacak ve bölgedeki üreticilerin görüş ve beklentilerinin saptanmasında örnek bir model oluşturacaktır. Yakın zamanda Yalova, Çanakkale-Ezine ve Mersin-Tarsus'ta da GİOSB kurulması konusunda çalışmalar sürdürülmektedir.

Türkiye'de düzenli bir sanayi yapısının oluşturulmasında, bölgeler arası gelişmişlik farklarının azaltılmasında ve kentlerin planlı gelişimine katkı sağlanmasında rol oynaması planlanan Organize Sanayi Bölgeleri, gerek kuruluş aşamasında, gerekse faaliyete geçişi sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Özellikle kamulaştırma sürecinde mal sahipleri ile uzlaşma sürecinde yaşanan anlaşmazlıklar, kamulaştırmayı geciktirmekte ve Organize Sanayi Bölgelerinin bir an önce faaliyete geçmesini engellemektedir. Yapılacak yasal ve kurumsal düzenlemelerle kamulaştırma sürecinin daha adil ve hızlı olması sağlanmalı, kamulaştırma yapılmasına gerek olmayan alanlar için farklı alternatif yollarla arazi edinimi yoluna gidilerek uzlaşma sağlanmalı, değerlendirme konusunda uzman olan bilirkişiler tarafından denetim yapılarak, mümkün olabilecek en kısa sürede sonuçlandırılmasına çalışılmalıdır.

Kandıra GİOSB'de yer alacak firmalar kamulaştırma sürecindeki beklemeden rahatsızlık duymaktadırlar. Biran önce faaliyete geçerek, üretim yapma konusunda istekli olmalarına rağmen, yasal engeller nedeniyle taahhüt edilen tarihte faaliyete geçememişlerdir. Bu durum Kandıra GİOSB'de yer alma konusunda firmalar üzerinde isteksizlik oluşturabilecektir. Bu nedenle, gerek bu bölgede, gerekse diğer bölgelerde yapılacak kamulaştırmalarda adil değerlendirme çalışmalarının yapılması, gelir yöntemiyle saptanan kamulaştırma bedellerinin rayiç değerlerle (alım-satım değeri) karşılaştırılması sağlanmalıdır. Dava sürecine etki edecek bilirkişiler ise raporlarını hazırlarken tüm verileri dikkate almalı ve objektif raporları ile dava sürecinin hızlandırılmasına katkıda bulunmalıdır. Çünkü bu sürenin uzaması Kandıra GİOSB'nin kurulacağı 2.etabı için olumsuz önyargı oluşturabilecektir.

Sonuç olarak; Kandıra GİOSB'nin kurulmasında, üreticilerin en fazla önem verdikleri beklenti kamulaştırma sürecinden kaynaklanan beklentilerin bir an önce sonuçlanıp, Kandıra GİOSB'nin faaliyete geçmesidir. Üreticilerin Kandıra GİOSB'nin faaliyete geçmesinin kendilerine yetiştirdiği ürünü değerinde bir fiyata satabilme imkanı tanyacağına, ailesine ve çevresindekilere iş imkanı sağlayacağına ve GİOSB'nin etkisiyle arazilerinin değer kazanacağına inanması en fazla beklenti içerisinde oldukları diğer konulardır. Kandıra GİOSB'nin en kısa sürede faaliyete geçmesinin, bölgede tarım ve hayvancılık sektörünün gelişmesine, bölge kalkınmasına ve diğer kurulacak GİOSB'lerine örnek olması açısından önemli etkisi olacaktır.

KAYNAKLAR

- Angın, N., 1995, *Tarım Arazilerinde İrtifak Kamulaştırmalarına Yönelik Kıymet Takdiri ve Bir Örnek Olay, TTK Kooperatifçilik Dergisi*, 110:37-49..
- Aras, A., 1993, *Kamulaştırmada Taşınmaz Malların Rant Üzerinden Kıymet Takdiri, Tarım Ekonomisi Dergisi*, 2(1993):141-156.
- Ardoğan, L., 1983. *Türkiye'de ve Dünyada Sanayi Bölgeleri ve Uygulamaları, TOBB Yayınları*, 311, Ankara
- Bilgin, N., 1995, *Sosyal Psikolojide Yöntem ve Pratik Çalışmalar, Sistem Yayıncılık, Ankara.*
- Boztoprak, T., Demir, O., Çoruhlu, Y.O, 2016. *Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi, Harita Teknolojileri*

- Elektronik Dergisi*, 8(1):40-50.
- Çevik, Ç., Alperen, M.Y., 2009. *İşçilerin Sosyal ve Çalışma Hayatlarına Dair Bir Araştırma: Amasya Organize Sanayi Bölgesi Örneği*, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25:221-236.
- Çolak, N.İ., 2005. *Organize Sanayi Bölgelerinin Hukuki Niteliği ve Kamulaştırma Yetkisi*, *E-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Dergisi*, 40:1-29.
- Demircan, V., 1991, *Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçeleri Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma*, *Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana*.
- Engindeniz, S., 2000, *Türkiye'de Kamulaştırmaya Yönelik Arazi Değerlerinin Belirlenmesinde Gelir Yöntemini Uygulama Güçlükleri ve Bazı Öneriler*, *TKK Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi*, 130:66-76..
- Engindeniz, S., 2001, *Beydağ Barajı Göl Alanında Kalan Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma*, *E.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi*, 38(2-3):95-102.
- Engindeniz, S., Yercan, M., Adanacioğlu, H., 2009, *Gördes Barajı Göl Alanında Kalan Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Kullanılabilecek Arazi Gelirlerinin, Kapitalizasyon Faiz Oranlarının ve Birim Arazi Değerlerinin Saptanması Üzerine Bir Araştırma*, *Yediveren Matbaacılık, İzmir*.
- Engindeniz, S., Başaran, C., Susam, B., 2015. *Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar*, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 25-28 Mart 2015.
- Er, O., 2015. *Kamulaştırma Sonrası Taşınmazların Değerinde Meydana Gelen Değişimlerin İncelenmesi*, *Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun*.
- Eroğlu, H., 2011. *Kandıra GİOSB Müdürlüğü, Yönetici Özeti, Kocaeli*.
- Gözlük, Y.T., 2008. *Kentsel dönüşüm uygulamalarında yöntem olarak kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarına eleştirel bir bakış: İstanbul Sulukule ve Tarlabası örneği*, *Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul*.
- Işın, Ş., Engindeniz, S., 2002, *2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir Değerlendirme*, *Türk-Koop Ekin Dergisi*, 22:48-53.
- Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü, 2011 Yılı Kayıtları, Kandıra-Kocaeli*.
- Karakayacı, Z., Oğuz, C., 2006, *Küreselleşme Çerçevesinde Tarım Arazileri Değerlemesinde Kamulaştırma Kanunu Uygulaması: Konya İli Ereğli İlçesi Örneği*, *Türkiye VII. Tarım Ekonomisi Kongresi, 13-15 Eylül 2006, Antalya, II.Cilt, s.661-669*.
- Keskin, G., 2003, *Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar Barajı Örneği*, *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi 5(2003): 91-107*.
- Mülayim, Z.G., Erkuş, A., Vural, H., 1986, *Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanlarında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma*, *DSİ Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara, 31 s.*
- Özdamar, K., 2004, *Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi-1*, *Kaan Kitabevi, Eskişehir*.
- Özel, S., 2015. *Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi*, *Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi*, 5(1):162-181.
- Şahin, K., Gürsoy Karadağ, A., 2016. *Tarım Alanlarının Kamulaştırılmasında Değer Bıçmede Karşılaşılan Sorunlar: Iğdır İli Örneği*, *XII. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi, 25-27 Mayıs, 2016, Isparta, s.935-942*.
- Tanrıvermiş H., Akipek Ş., Bayramın İ., Gün A.S., Aliefendioğlu Y., 2008a. *Ermenek Barajı Ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları Ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması*, *A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1, Ankara, 163 s.*
- Tanrıvermiş H., Akipek Ş., Bayramın İ., Gün A.S., Aliefendioğlu Y., 2008b. *Bağbaşı Barajı Ve Hidroelektrik Santrali Ve Mavi Tünel Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları Ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması*, *A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:2, Ankara, 164 s.*
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Demirci, R. ve Arslan, M., 2011. *Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri, Kapitalizasyon Oranı, Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi*, *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 8, 173s.*
- Taş, M., İşcan, F., 2017, *Organize Sanayi Bölgelerinde Kamulaştırma ve İmar Planı Uygulamaları, Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri: Konya Örneği*, *Selçuk-Teknik Dergisi*, 16(2):87-103.
- Tepe, S., 2009. *Kamulaştırma ve Mülkiyet İlişkisinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, *Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya*.
- Tural, İ., 2017. *Kamulaştırma Kapsamında Ödenen Bedellerin Katma Değer Vergisi ve Gelir Vergisi Bakımından İncelenmesi*, *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 46:470-477.
- Türko, E.S., 2006. *Organize Sanayi Bölgeleri ve Yenilik: Erzurum Alt Bölgesinde Bir Uygulama*, *Yüksek Lisans Tezi, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzurum*.