



KAMULAŞTIRMANIN PARSEL SAYISI VE ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE ETKİSİ

Tahsin BOZTOPRAK

¹Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü, KAYSERİ

¹tahsinboztoprak@hotmail.com

(Geliş/Received: 22.12.2014 ; Kabul/Accepted in Revised Form: 27.01.2015)

ÖZET: Tarım arazilerinin etkin ve sürdürülebilir bir şekilde kullanımına etki eden en önemli unsurlar arasında arazilerin parçalılık durumu ve ortalama parsel büyüklüğü bulunmaktadır. Arazi parçalanmasının en önemli nedenlerinin başında ise miras kanunu, hisseli satışlar ve kamulaştırma gelmektedir.

Kamulaştırma hakkında yapılan çalışmalar genellikle kamulaştırmanın sosyal ve hukuki boyutunu incelemektedir. Ancak kamulaştırmanın, parsellerin yapısında meydana getirdiği değişim hakkında yapılmış bir çalışmaya rastlanmamıştır.

Bu çalışmada, Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü sorumluluk sahası içerisinde yer alan dokuz adet gölet sulama projesinde yapılan kamulaştırmanın, sulama sahasında bulunan parsellerin sayısı ve ortalama parsel büyüklüğü üzerindeki etkisi araştırılmıştır.

Yapılan araştırma neticesinde kamulaştırma sonrasında şahıs parsellerinde kamulaştırma öncesine göre %16,96 oranında bir artma, ortalama parsel büyüklüğünde %15,70 oranında bir azalma, alanı 1 dekaradan küçük parsellerin sayısında %291,67 oranında bir artma olduğu görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, Arazi Parçalılığı, Ortalama Parsel Büyüklüğü

Effect of Expropriation on Number of Parcel and Average Parcel Size

ABSTRACT: The one of the most important factors that has an effect on effective and sustainable land use is the partiteness of lands and average parcel size. The one of the most important reasons of partiteness of land is law of inheritance selling lands in divided shares and expropriation.

The studies generally looks to expropriation from the social and legal point of view. Until now, there is no study that deal with how expropriation changes parcels.

In this study, effect of expropriation that has conducted within the nine reservoir irrigation projects of 12th Regional Directorate of State Hydraulic Works on the number of parcels and average parcel size.

According to research results, it is observed that number of parcels of people has increased by 16,96 %, average parcel size has decreased 15,70 % and share of parcels whose area is less than 1 acres within total expropriation area has increased by 291,67%.

Key Words: Expropriation, Fragmented Land, Average Parcel Size

GİRİŞ (INTRODUCTION)

Türkiye’de ortalama işletme büyüklüğünün düşük seviyede olmasının yanı sıra arazi dağılımı da dengesizdir. Bununla birlikte, arazi parçalılığı giderek artan bir sorun olarak varlığını devam ettirmektedir (Kalkınma Bakanlığı, 2014). Türkiye’de arazilerin parçalanmasının tehlike boyutlarını aştığı artık tamamen gün yüzüne çıkmıştır (Ekici ve Sayılı, 2010).

2001 yılı Genel Tarım Sayımına göre 6,1 hektar olan ortalama işletme büyüklüğü, 2011 yılı Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı "Çiftçi Kayıt Sistemi" ne göre 6.8 hektara yükselmiştir. Ancak işletme başına düşen parsel sayısı 2001 yılında 5,9 iken, 2011 yılında 6,9 adet parsel yükselmiştir (Sönmez, 2012).

Arazi parçalanmasının en önemli nedenlerini; miras ve intikal yoluyla parçalanmalar, hisseli ve bölünerek yapılan satışlarla parçalanmalar, muhtelif amaçlarla yapılan kamulaştırmalar yoluyla parçalanmalar oluşturmaktadır (Beyazgül, 2012).

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapan 6537 Sayılı Kanunun 15 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte miras ve intikal yoluyla parçalanmalar ve hisseli ve bölünerek yapılan satışların önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Arazi parçalılığını artıran bir diğer husus da kamulaştırmadır.

Kamulaştırma konusunda mevzuatımızda genel bir tanım bulunmamaktadır. Anayasanın kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddesinin ilk fıkrasına göre "devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir". Bu hükümde kesin bir tanım verilmemle birlikte kamulaştırmaya ilişkin önemli ilkelere yer verilmiştir. Bu sebeple bu hükme bakılarak kamulaştırmanın ne olduğu konusunda belli bir fikre ulaşılabilir (Atik, 2013). Bu itibarla kamulaştırmanın tanımı şu şekilde yapılabilir: "Devletin kamu gücünü kullanarak özel veya tüzel kişilere ait taşınmaz mal ve kaynakları karşılığını ödeyerek kamu hizmetine özgülemesi şeklinde yapılan işleme" kamulaştırma denilmektedir (Eren, 2014).

Kamulaştırma ile ilgili ülkemizde yapılan çalışmalar incelendiğinde, genellikle kamulaştırmanın hukuki ve sosyal boyutunun araştırıldığı görülmektedir. Kamulaştırma sosyal ve hukuki bir işlem olmasının yanında parsellerin yapısını değiştirdiğinden dolayı teknik bir işlemdir. Ancak, kamulaştırmanın parseller üzerindeki yapısal değişiklik üzerine yapılmış bir çalışmaya rastlanmamıştır.

Bu çalışmada, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü sorumluluk sahasında yer alan ve 2014-2015 yıllarında tamamlanmış / tamamlanacak olan dokuz adet gölet sulama projesinde yapılan kamulaştırma işleminin, sulama sahası içerisinde kalan parsellerin yapısında nasıl bir değişiklik yaptığı araştırılmıştır. Bu bağlamda yapılan çalışmada;

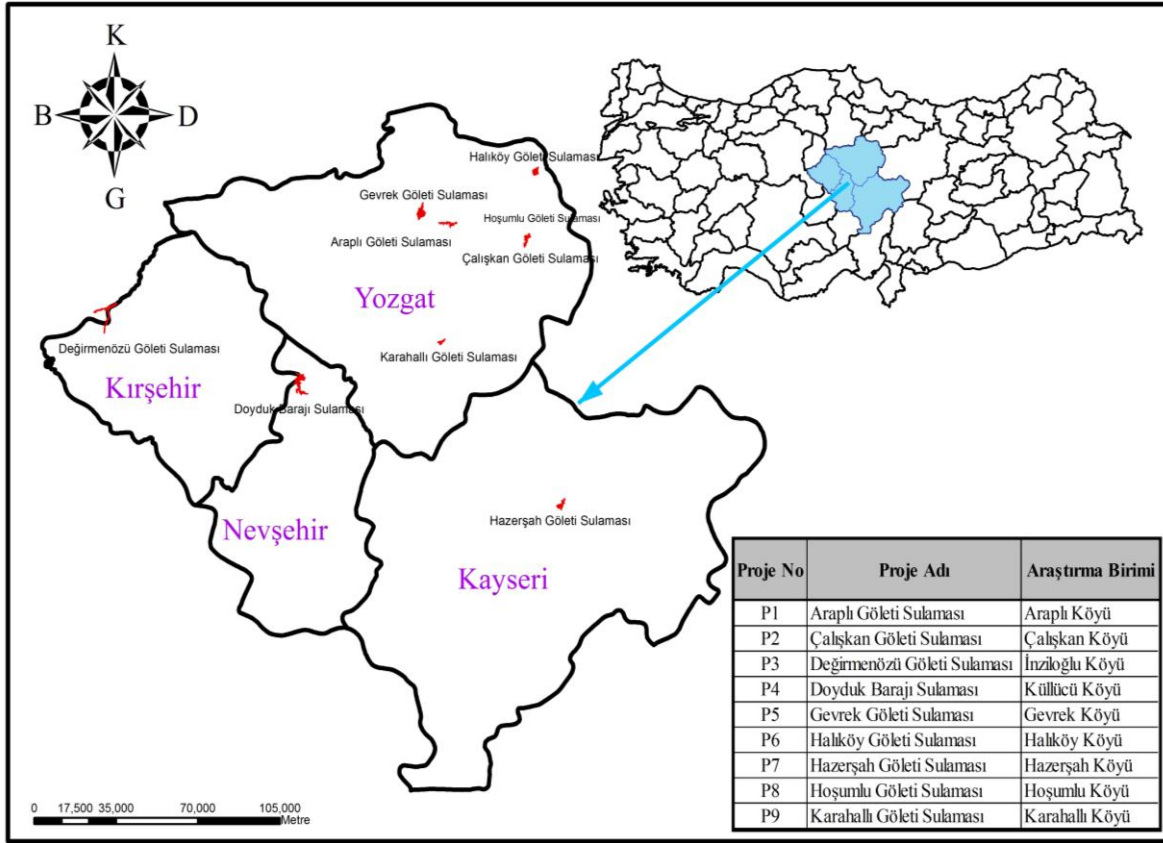
- Kamulaştırmanın parsel sayısına etkisinin belirlenmesi,
- Kamulaştırmanın ortalama parsel büyüklüğüne etkisinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

MATERYAL ve YÖNTEM (MATERIAL and METHOD)

Araştırma birimleri DSİ 12. Bölge Müdürlüğü sorumluluk sınırları (Kayseri, Yozgat, Kırşehir, Nevşehir) içerisinde 2014-2015 yılları arasında tamamlanan/tamamlanacak dokuz adet gölet sulama projesinden seçilmiştir. Her projeden sulama sınırları içerisinde kalan ve içerisinden sulama borusu-işletme yolu geçmesi nedeniyle kamulaştırma planları hazırlanan birimler seçilmiştir (Şekil 1).

Gölet sulama projelerine ait sulama sınırları DSİ 12. Bölge Müdürlüğünden temin edilmiştir. Araştırma birimlerine ait kadastral altlıklar ilgili Kadastro Müdürlüğünden temin edilmiştir. Temin edilen paftaların bazıları sayısal yöntem ile üretilmediği için, sulama sınırları içerisinde kalan parseller sayısallaştırılmıştır.

Kadastral altlıklar tamamlandıktan sonra sulama sınırları ve kamulaştırma planları üst üste çakıştırılarak araştırma verileri hazırlanmıştır.



Şekil 1. Araştırma Birimleri (Research units)

BULGULAR (FINDINGS)

Kamulaştırma Bulguları (Expropriation Findings)

Araştırma kapsamında dokuz farklı gölet sulama projesi seçilmiştir. Seçilen dokuz gölet sulaması ile toplam 53.090,00 da alan sulanmaktadır. Her bir sulama projesinden, sulama sahası içerisinde yer alan ve kamulaştırma işlemine maruz kalan birer birim araştırma birimi olarak seçilmiştir. Bu birimlerin sulama sahası içerisinde kalan parsellerine ilişkin sayısal veriler Çizelge 1’de verilmektedir.

Araştırma birimlerinde sulama sahasında kalan parsellerden mülkiyeti maliye hazinesi, mera ve köy tüzel kişiliği olanlar araştırma kapsamından çıkartılarak sadece şahıslara ait parseller üzerinde inceleme yapılmıştır. Araştırma birimlerinde sulama sahası içerisinde toplam 4.635 şahıs parseli bulunmakta olup, toplam alanları 29.341,65 da’dır. Şahıs parsellerinin toplam alanı, toplam sulama sahasının %55,27’sini kapsamaktadır. Birim bazda en küçüğü %30,18 en büyüğü %99,10’unu kapsamaktadır (Çizelge 1).

Çizelge 1. Araştırma birimlerine ait bilgiler (Information regarding the research units)

Proje No	Parsel Sayısı (Adet)	Parsellerin Toplam Alanı (da)	Sulama Alanı (da)	Kapsama Oranı (%)
P1	564	2.903,82	3.530,00	82,26
P2	470	2.687,55	4.000,00	67,19
P3	518	5.128,34	10.020,00	51,18
P4	358	4.381,97	14.520,00	30,18
P5	534	3.300,18	8.750,00	37,72
P6	911	4.731,66	5.180,00	91,34

P7	442	2.477,58	2.500,00	99,10
P8	687	2.175,00	2.310,00	94,16
P9	151	1.555,55	2.280,00	68,23
Toplam	4.635	29.341,65	53.090,00	55,27

Sulama sahası içerisinde bulunan 4.635 parselin 1.626'sında kamulaştırma yapılmıştır. Kamulaştırma işlemine maruz kalan parsellerin oranı %35,08'dir.

Sulama sahası içerisinde bulunan ve kamulaştırma yapılan parsellerin toplam alanı 16.928,78 da iken, kamulaştırılan alanların toplamı 647,30 da'dır. Kamulaştırılan alan, kamulaştırmaya maruz kalan parsellerin toplam alanının %3,82'dir (Çizelge 2).

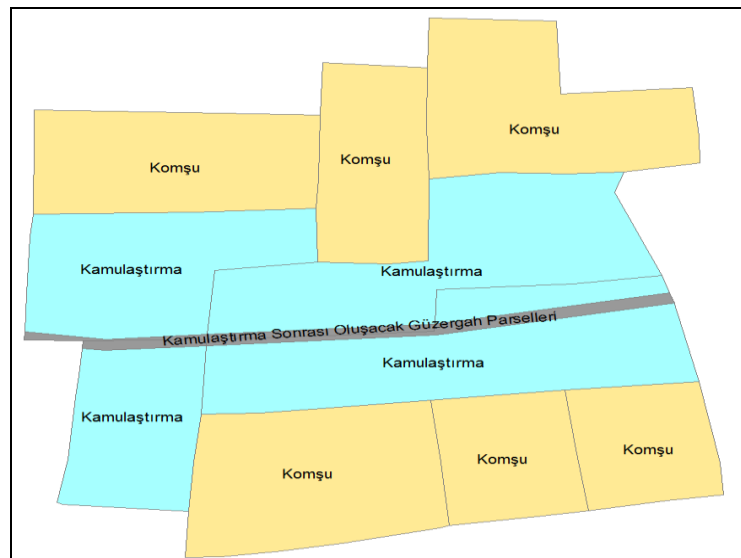
Çizelge 2. Kamulaştırma bilgileri (*Expropriation information*)

Proje No	Kamu. Parsel Sayısı (Adet)	Kamu. Oranı (%)	Kamu. Toplam Parsel Alanı (da)	Kamu. Alan (da)	Kamu. Alanı Oranı (%)
P1	180	31,91	1.525,14	52,65	3,45
P2	144	30,64	928,17	47,66	5,13
P3	170	32,82	1.457,91	76,45	5,24
P4	196	54,75	2.220,62	16,46	7,41
P5	198	37,08	1.425,70	77,90	5,46
P6	320	35,13	1.927,60	72,98	3,79
P7	173	39,14	1.121,33	75,27	6,71
P8	181	26,35	605,59	45,97	7,59
P9	64	42,38	5.716,72	33,81	0,59
Toplam	1.626	35,08	16.928,78	647,30	3,82

Parsel Sayısı Bulguları (Number of Parcel Findings)

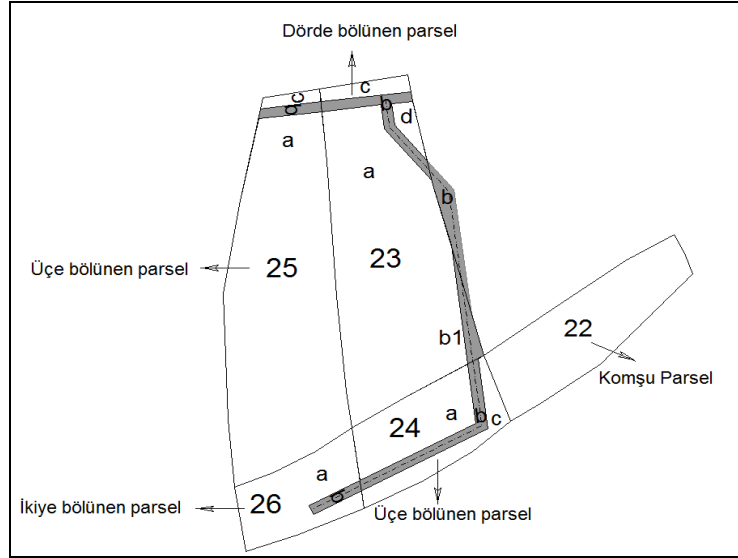
Araştırma birimlerinde sulama sahası içerisinde kalan toplam 4.635 şahıs parselinin 1.626'sı kamulaştırma işlemine maruz kalmış olup, 3.009 parsel kamulaştırma işlemine maruz kalmamıştır.

Kamulaştırma işlemine maruz kalan 1.626 parselden sulama ve yol güzergahlarının geçtiği bölümlerin ifrazı neticesinde 1.775 adet kamulaştırılacak güzergah parseli oluşmuştur (Şekil 2).



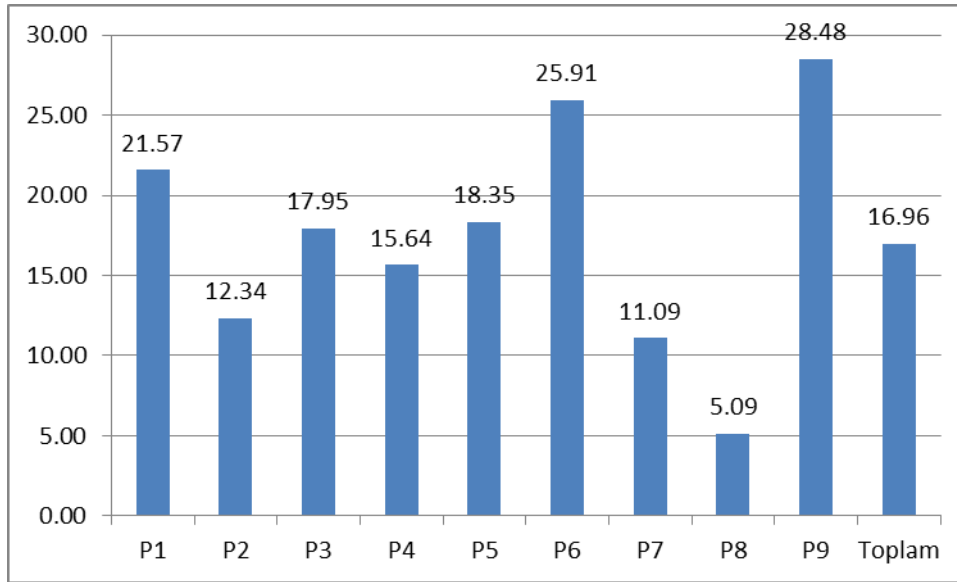
Şekil 2. Kamulaştırma parsellerinin gösterimi (*Representation of expropriation parcel*)

Kamulaştırma işlemine tabi tutulan toplam 1.626 parselin %51,20'si ikiye, %45,12'si üçe, %3,19'u dörde ve % 0,49'u beş ve üzeri parçaya ifraz edilmiştir (Şekil 3).



Şekil 3. Kamulaştırma parsellerinin bölünmesi (Division of expropriation parcel)

Kamulaştırma neticesinde yapılan ifraz işlemleri sonrasında kamulaştırılacak güzergah parselleri dahil olmak üzere toplam parsel sayısı %47,75 oranında artarak 6.848 olmuştur. Kamulaştırılacak güzergah parselleri haricinde toplam şahıs parsellerinin sayısı %16,96 oranında artarak 5.421 parsel olmuştur. Birim bazda parsel sayısı %5,09 ile % 28,48 oranında artış göstermiştir (Şekil 4).



Şekil 4. Parsel sayısının yüzdelik değişimi (Percentage change of number of parcels)

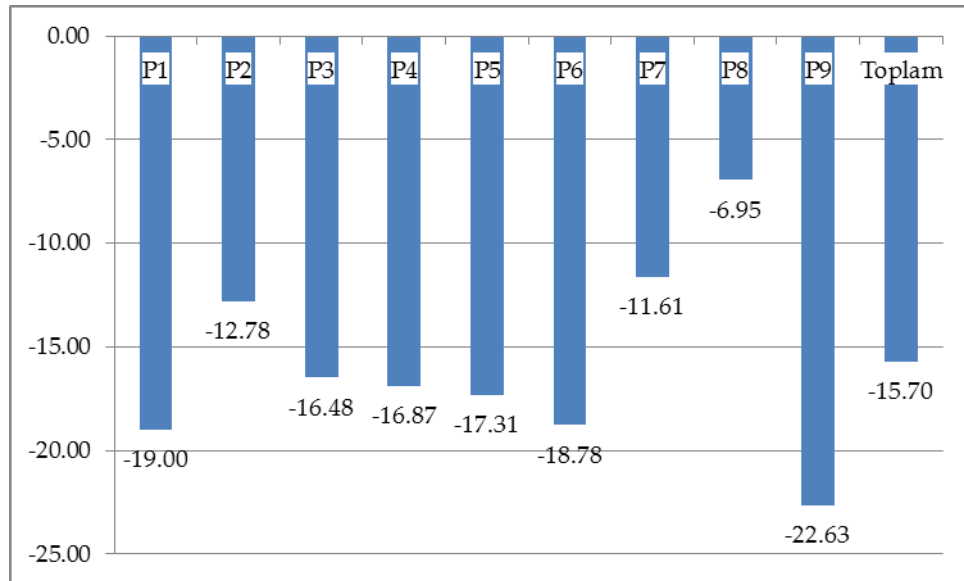
Kamulaştırma sonrasında güzergah parselleri haricinde yeni oluşan parsellerden alanı 1 da'dan küçük olan parsellerin sayısında %291,67 oranında bir artma, alanı 20 da'dan büyük olan parsellerin sayısında %6,56 oranında bir azalma gerçekleşmiştir (Çizelge 3).

Çizelge 3. Parsel sayısının yüzdelik değişimi (Percentage change of number of parcels)

Proje No	Alan Aralığı (da)					Toplam Parsel
	0,00-1,00	1,01-5,00	5,01-10,00	10,01-20,00	20,01 da>	
P1	222,22	18,69	-6,21	-20,37	-25,00	21,57
P2	341,67	9,34	-3,03	-1,72	-18,18	12,34
P3	400,00	7,54	-0,82	-5,32	-3,23	17,95
P4	253,33	29,27	0,95	-3,96	-5,45	15,64
P5	266,67	22,61	-4,88	-9,33	-15,38	18,35
P6	626,92	23,37	-4,74	-17,89	-10,00	25,91
P7	145,00	11,44	0,00	-12,50	0,00	11,09
P8	46,05	1,19	-4,49	-12,50	0,00	5,09
P9	2100,00	61,36	1,96	-15,79	0,00	28,48
Toplam	291,67	14,83	-3,04	-10,22	-6,56	16,96

Ortalama Parsel Büyüklüğü Bulguları (Average Parcel Size Findings)

Araştırma birimlerinde sulama sahası içerisinde kalan şahıs parsellerinin ortalama parsel büyüklüğünde kamulaştırma sonrasında %15,70 oranında bir azalma gerçekleşmiştir. Birim bazında ise %6,95 ile %22,63 arasında azalma gerçekleşmiştir (Şekil 5).

**Şekil 5.** Ortalama parsel büyüklüğünün yüzdelik değişimi (Percentage change of average parcel)

Alanı 1 da'dan küçük olan parsellerin ortalama alanında %36,28 oranında azalma gerçekleşirken, alanı 20 da'dan büyük parsellerin ortalama parsel büyüklüğü parsel sayısının %6,56 oranında azalmasından dolayı %0,26 oranında artmıştır (Çizelge 4).

Çizelge 4. Ortalama parsel büyüklüğünün yüzdelerik değişimi (*Percentage change of average parcel*)

Proje No	Alan Aralığı (da)					Toplam Parsel
	0,00-1,00	1,01-5,00	5,01-10,00	10,01-20,00	20,01 da>	
P1	-19,64	-4,24	2,81	1,49	8,66	-19,00
P2	-23,36	-3,20	-35,50	-2,24	5,43	-12,78
P3	-40,08	-3,69	-0,46	0,91	1,15	-16,48
P4	-34,00	-5,22	35,87	-1,67	-2,89	-16,87
P5	-49,34	-6,21	0,29	-1,18	0,50	-17,31
P6	-47,11	-5,57	-1,24	-0,78	-0,72	-18,78
P7	-7,13	-3,03	0,97	-3,90	-2,63	-11,61
P8	-0,61	-2,86	-0,33	2,16	0,00	-6,95
P9	-50,63	-12,11	-0,97	0,18	-0,58	-22,63
Toplam	-36,38	-4,05	-1,51	-0,72	0,36	-15,70

SONUÇ ve ÖNERİLER (CONCLUSIONS and RECOMMENDATIONS)

Yapılan bu çalışmada, sulama sahalarında kamulaştırmanın parsel sayısı ve ortalama parsel büyüklüğüne etkisi incelenmiştir. Bu amaçla Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü tarafından 2014-2015 yıllarında tamamlanan/tamamlanacak dokuz gölet sulama projesinde hazırlanan kamulaştırma planları kullanılmıştır.

Sonuç olarak dokuz gölet sulama projesi kapsamında seçilen birimlerde, kamulaştırma sonrasında sulama sahasında bulunan parsellerin sayısında %16,96 oranında bir artma, ortalama parsel büyüklüğünde ise %15,70 oranında azalma olduğu görülmüştür.

Sulama sahası içerisinde alanı 0.00-1.00 da aralığında olan parsellerin sayısında %291,67 oranında artma, ortalama parsel büyüklüğünde %36,28 oranında azalma görülmüştür.

Çizelge 3 incelendiğinde kamulaştırmanın, ülkemizde arazi parçalılığını artıran başlıca sebeplerden biri olduğu anlaşılmaktadır.

Sulama projelerinde güzergah seçimi yapılırken dikkat edilen hususların başında iki güzergah arasındaki mesafe gelmektedir. Güzergâhlar üzerinde bulunan sulama hidrantları 250-300 m' ye kadar sulamayı mümkün kılmaktadır. Dolayısıyla iki güzergâh arasının 600 m'yi geçmemesi gerekmektedir. Bu nedenle kamulaştırma yapacak kurum ve kuruluşların proje hazırlama aşamasında, 600 m şartını korumak koşuluyla güzergâhlar mevcut yolların kenarından veya mümkün olduğunca tarla sınırından geçirilmelidir. Güzergahların bu şekilde seçilmesi durumunda, şahıs parsellerinden kamulaştırma sonrasında bir güzergah parseli bir de şahıs parseli oluşacaktır. Dolayısıyla kamulaştırma sonrasında şahıs parsellerine ait parsel sayısında bir artış olmayacaktır.

Son yıllarda yapılan sulama projelerinde, kanalet tipi sulamadan borulu sisteme geçilmiştir. Borulu sulama sistemlerinde kamulaştırma yapılmasının sebebi, boruların yanına konan işletme yollarıdır. Arazi parçalılığının önüne geçilebilmesi için, boruların yanları işletme yolları konulmayarak, boru güzergahlarının irtifak hakkı tesisi ile geçilmesi uygun olacaktır.

Ülkemizde arazi parçalılığının ortadan kaldırılması amacıyla kullanılan en yaygın kırsal arazi düzenleme uygulaması arazi toplulaştırmasıdır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5403 Sayılı Kanun ile proje sahalarında özel arazi toplulaştırması yapmaya yetkili kılınmıştır. DSİ tarafından yapılan arazi toplulaştırma projeleri genellikle büyük sulama projeleridir. Gölet sulama sahaları genellikle küçük sahalardır ve yapım süreleri kısadır. Arazi toplulaştırma projeleri uzun sürdüğünden dolayı gölet sulamalarında genellikle arazi toplulaştırması düşünülmektedir. Ancak sulama sahası içerisinde kalan parsellerden geçen kanal ve yollar nedeniyle, parsel sayısında artış olacağından dolayı gölet sulamalarında da arazi toplulaştırması yapılmalıdır.

KAYNAKLAR (REFERENCES)

- Atık A.Ç., 2013, *Kamulaştırmada Yargısal Denetim*, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Konya.
- Beyazgül, M., 2012, "Türkiye'de Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla Bölünmesi", Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Teknik Raporu, Ankara.
- Ekici K. ve Murat S., 2010, "Tarım Arazilerinin Parçalanmasını Önlemeye Yönelik Mevzuat Üzerine Bir İnceleme", *Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 2010, 27(2), ss 121-129.
- Eren A., 2014, *Türkiye'de Kamulaştırmasız El Atma Kavramı ve Davaları*, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Kalkınma Bakanlığı, 2014, "Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) Tarım İhtisas Komisyonu Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı Çalışma Grubu Raporu", Ankara.
- Sönmez B., 2012, "Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) Tarım Arazilerinin Sürdürülebilir Kullanımı Çalışma Grubu Taslak Raporu", Ankara