

# TÜRKİYE'DE ARAZİ TOPLULAŞTIRMASINDA DEĞER BİÇME UYGULAMALARI

Araş.Gör.Gülşen Keskin<sup>1</sup>

## ÖZET

Türkiye'de 1961 yılında başlanan arazi toplulaştırma çalışmaları , tarım reformu alanlarında 3083 sayılı yasaya dayanarak TRGM ( Toprak Reformu Genel Müdürlüğü), bu alanlar dışında ise 1979 tarihli Arazi Toplulaştırma Tüzüğü' ne dayanarak KHGM ( Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü) tarafından yapılmaktadır. Türkiye'de özel bir toplulaştırma yasası mevcut değildir ve uygulamalar Tarım Reformu Kanunları, uygulayıcı kuruluşların kuruluş yasaları ve ilgili tüzük ve yönetmeliklere göre yapılmaktadır.

KHGM toplulaştırmalarında değer biçme işlemleri, Arazi Toplulaştırma Yönetmeliği'ne ( ATY ) ve TRGM uygulamalarında Toplulaştırma Teknik Talimatına göre yapılmaktadır. Ancak her iki kurumun farklı yasal düzenlemelere göre toplulaştırma yapması , bu kurumların değer takdiri çalışmalarında önemli farklılıklara neden olmaktadır. Bu çalışmada Türkiye'de arazi toplulaştırmasında değer biçme konusu ilgili mevzuat ve uygulayıcı kuruluşların değer biçme uygulamaları bakımından incelenmiştir.

## THE APPLICATIONS ON APPRAISAL OF LAND CONSOLIDATION IN TURKEY

### ABSTRACT

The land consolidation applications were begun in 1961 in Turkey. It is applied by General Directorate of Land Reform ( GDLR) based on No:3083 law in land reform area. In the other areas it is applied by General Directorate of Rural Services ( GDRS) based on 1979 Land Consolidation Regulation. There is no specific Consolidation Law in Turkey. The applications are made according to Land Reform Laws and establishment laws, related rules and regulations of some related institutions.

<sup>1</sup> Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü

The appraisal of land consolidation applications are made according to land Consolidation Regulations ( LCR) in GDRS and are made according to consolidation Technical Rules in GDLR. In this paper, it was examined that regulations about appraisal of land consolidations. It was observed that the applications of land consolidation in these two institutions according to different legal regulations and it cause important differences in these institutions.

## 1.GİRİŞ

İlk olarak Avrupa ülkelerinde başlayan arazi toplulaştırma çalışmaları, genellikle geniş anlamda ele alınmakta ve tarımsal bünyenin düzenlenmesi için gerekli her önlem bu isimle anılmaktadır (Çevik, Tekinel 1991). Toplulaştırma , sadece dağınık arazileri büyük alanlar halinde biraraya getirmemekte, aynı zamanda su ve yolların düzenlenmesiyle tarlaların ıslah edilmesi görevini de gerçekleştirmektedir ( Reisch, Krecht 1995). Toplulaştırmayı gerektiren nedenler ise,sulu tarıma geçiş gerekliliği, tarımsal işletmelerdeki küçülme ve parçalanma, doğanın, çevrenin ve tarım topraklarının korunması ve kırsal kalkınmadır( Gün 1996).

Türkiye'de başarıya ulaşmış ilk arazi toplulaştırma çalışması , 1961 yılında yapılan Konya- Çumra-Karkın projesi olmuştur. Ancak Türkiye' de özel bir toplulaştırma yasası bugüne kadar çıkarılmamış, çalışmalar uygulayıcıların kuruluş yasaları, ilgili tüzükler ve tarım reformu yasaları gereğince yapılagelmiştir ( Gün 1996 ). Toplulaştırma yapan kurumlar ise KHGM ( Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ve TRGM ( Toprak Reformu Genel Müdürlüğü) dür.

Arazi toplulaştırma çalışmalarının en önemli ve zor bölümünü , arazi değerlerinin ve toplulaştırma sonrasında mal sahibine geri verilecek olan arazi miktarlarının belirlenmesi oluşturmaktadır. Arazi toplulaştırmasında değer biçme, arazilerin adil değişimi için esastır ( Köhne 1993). Zira, arazilerin değişimi ve toplulaştırma işlemlerinin temelini arazi değer takdiri çalışmaları oluşturmaktadır. Bu çalışma çerçevesinde, Türkiye'de arazi toplulaştırmasında değer biçme konusu, ilgili mevzuat ve uygulayıcı kuruluşların değer biçme uygulamaları bakımından incelenecektir.

## 2. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA MEVZUATI

Türkiye'de arazi toplulaştırma uygulamasını sağlayan ilk yasal düzenleme 7457 sayılı ve 27.2.1960 tarihli Topraksu Genel Müdürlüğü'nün kuruluş yasası olmuş (Gün 1996) ve 7457 sayılı yasanın 2. maddesi ( j ) bendine dayanılarak Topraksu Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan " Arazi Tevhidi Tüzüğü" (ATT) 26.7.1966 gün ve 12 358 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiştir ( Anonim 1981). Ancak zamanla ATT 'nün birçok eksiklikleri olduğu ortaya çıkmış ve 1973 'de yürürlüğe giren Toprak ve Tarım Reformu Kanununda bu işlemler ayrı bir bölümde yeniden düzenlenmiştir. Bu kanunun iptal edilmesinden sonra da 24.9.1979 tarih ve 7 /18231 sayılı yeni bir " Arazi Topplulaştırma Tüzüğü " kabul edilerek 1966 tarihli tüzük yürürlükten kaldırılmıştır ( Aksoy 1984, Yıldız 1983).

Türkiye'de tarım reformu alanlarında toplulaştırma işlemlerini 3083 sayılı yasa gereğince Toprak Reformu Genel Müdürlüğü ( TRGM ), tarım reformu alanları dışında ise, 7/ 18 231 sayılı tüzük gereğince Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ( KHGM ) yapmaktadır.

Türkiye'de halen toplulaştırma çalışmaları Türk Medeni Kanunu, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu , bu kanuna ilişkin uygulama yönetmeliği, teknik talimat, 1979 tarihli ATT 'ü, Arazi Topplulaştırma Yönetmeliği ( ATY ) ve uygulayıcı kuruluşların yasalarına dayalı olarak yapılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 678 nci maddesine göre ; toprağın ve su yollarının ıslahı, bataklıkların kurutulması, orman yetiştirilmesi, yol açılması, orman ve köy arazisi parçalarının birleştirilmesi gibi şeyler ancak çoğunluğun katılımıyla yapılmaktadır. Bunun için toprakların yarısından fazlasına sahip olan ve mal sahiplerinin 2/3 sini oluşturan kişiler tarafından karar verilmesi gerekmektedir. Bu karara diğer mal sahipleri de uymak zorundadır.

22.11.1984 tarihinde çıkarılan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 1nci maddesi c bendinde ise bu kanunun amaçları arasında ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanan tarım topraklarının gerektiğinde ve imkanlar ölçüsünde genişletilmesi yoluyla toplulaştırmasının, tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede

parçalanmasının ve küçülmesinin önlenmesinin de yer alacağı ifade edilmiştir.

1979 tarihli ATT' de arazi toplulaştırması, " toprak koruma ve tarımsal sulama tekniğinin zorunlu kıldığı durumlarda bir kişiye veya çiftçi ailesine ait arazi parçalarının olanaklar ölçüsünde az sayıda veya tek parça olarak birleştirilmesi ve amaca uygun olarak yeniden düzenlenmesi" olarak ifade edilmiştir ( md. 2/a).

ATT 'ne göre toplulaştırma yapılabilecek durumlar şunlardır ;

a) Parsellerin tarımsal sulama yöntemlerinin uygulanmasını, toprak koruma önlemlerinin alınmasını güçleştirecek kadar küçülmüş ya da biçimlerinin bozulmuş veya dağılmış olması,

b) Proje alanındaki topoğrafik durumun arazi düzenlemesini gerektirmesi,

c) Proje alanındaki parsellerden bazılarının yollardan ve kanallardan yararlanamaması,

d) Bir sulama veya toprak koruma projesinin gerektirdiği yeni kanal ve yollarla parsellerin parçalanmak durumunda olması.

Toplulaştırmada dikkate alınan ilkeler ise şunlardır ( md 9),

a) Hak sahibine parsellerinin değeri toplamına eşit değerde ve olanak varsa tek parsel olarak arazi verilir. Bu sırada arazi sahibinin isteği, olanaklar ölçüsünde yerine getirilmektedir.

b) Ev, ahır, samanlık, ambar, çalısır haldeki kuyu, bağ, zeytinlik, fıstıklık, çay ekim yeri, meyve bahçesi, kavaklık vb. sabit tesislerin bulunduğu arazi, olanaklar ölçüsünde eski maliklerine verilir. Ağaçların sabit tesis olarak kabul edilebilmesi arazinin, her dönümde bulunması gereken ağaç sayısının en az üçte biri oranında ağaçlandırılmış olmasına bağlıdır. Yalnızca sınırları söğüt ve kavak gibi ağaçlarla çevrili arazide bu hüküm uygulanmamaktadır. Ancak toplulaştırma esnasında ağaçların değeri dikkate alınmaktadır.

c) a ve b bentlerine göre yapılacak yeni parsellemede yolların, sulama ve tahliye kanallarının ve ortak tesislerin kapladığı alanlar nedeni ile oluşacak arazi kayıpları, proje alanında tapuya tescil edilmemiş veya belirlenmemiş olan ve toplulaştırma ile tarıma elverişli hale gelen araziden karşılanmaktadır. Bu şekilde ihtiyaç duyulan arazinin karşılanamaması durumunda ise bu miktar, arazi büyüklükleri ile orantılı olarak mal sahiplerine verilecek araziden düşülmektedir.

1979 tarihli ATT 'de toplulaştırmanın isteğe bağlı veya zorunlu olup olmayacağı konusunda herhangi bir açıklama getirilmemekle birlikte Yurttaşlar Yasasının 678. Maddesi gereğince istemli toplulaştırma yapılacağı, buna karşın tarım reformu alanlarında yapılan uygulamalarda 3083 sayılı yasa gereğince toplulaştırmanın isteğe bağlı veya zorunlu olabileceği anlaşılmaktadır. 3083 sayılı yasa gereğince yapılan toplulaştırmalarda isteğe bağlı olanlara öncelik verilebileceği, toplulaştırmayı yapan idarenin arazi genişletmek ve kredi olanaklarından daha fazla faydalandırmak gibi destekleyici tedbirleri alabileceği ifade edilmektedir ( md 6 ).

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde toplulaştırmanın uygulanacağı yerlerin; teknik ekonomik, sosyal ve hukuki yararlar gözönüne alınarak Bölge Müdürlüğü' nün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile belirleneceği açıklanmaktadır. Uygulama yönetmeliğinde istemli ve zorunlu toplulaştırma konuları da ele alınmıştır. Buna göre, toplulaştırma yapılacak alandaki arazinin yarısından çoğuna sahip olan ve sayıca mal sahiplerinin 2/3 ünü oluşturan arazi sahibi çiftçilerin isteği ile isteğe bağlı toplulaştırma yapılır. Bu karar ise, proje alanındaki tüm mal sahiplerini bağlar ( md 21). Toplulaştırma yapılması uygun görülen yerlerde, arazi sahipleri ve bunların sahip oldukları arazi miktarına ait çiftte çoğunluk sağlanamaması durumunda ise, Bölge Müdürlüğü' nün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile zorunlu toplulaştırma yapılabilir ( md 22).

Uygulama yönetmeliğinde , toplulaştırmanın ilanından sonra sabit tesis yapılamayacağı, proje planlaması ve uygulaması sırasında izinsiz yapılan sabit tesislerin dikkate alınmayacağı ve anlaşmazlık durumunda bu sabit tesislerin tazminat konusu olamayacağı açıklanmıştır ( md 27). Teknik talimatta ise, toplulaştırmada mal sahiplerinin görüşleri alınarak, parsellerin değerleri toplamına eşit değerde ve imkan ölçüsünde tek parsel arazi verileceği ve toplulaştırma alanındaki işletme yapı ve tesisler ile bağ, bahçe, ağaçlık arazi ve benzere sabit tesislerin olanaklar ölçüsünde sahiplerine verileceği, ağaçlık arazilerin sahibine verilemediği durumlarda ise, ağaçların değerinin dikkate alınacağı belirtilmiştir (md36).

Arazi sahipleri derecelendirmeye ilgili itirazlarını , ilan gününden başlayarak 20 gün içinde derecelendirme kuruluna yazılı olarak yapabilmektedirler. Derecelendirme kurulu ise bu itirazları 15 gün içinde

karara bağlamaktadır. TRGM uygulama alanlarında ilgililer, bu karara karşı ilan tarihinden başlayarak 15 gün içinde Bölge Müdürlüğü kanalıyla Genel Müdürlüğe, KHGM uygulama alanında ise, bildirim tarihinden başlayarak 10 gün içinde proje idaresi kanalıyla Bakanlığa itiraz edebilmektedirler.

### **3. TOPLULAŞTIRMADA DERECELENDİRME VE DEĞER EŞİTLİĞİ**

1979 tarihli ATT 'nün 2 nci maddesine dayanılarak düzenlenen Arazi Toplulaştırma Yönetmeliği (ATY) ve 3083 sayılı yasaya dayanılarak hazırlanan uygulama yönetmeliği ve teknik talimatta, derecelendirme ile ilgili hükümler yer almıştır. Uygulamada derecelendirme ve derecelerin birbirine dönüşümleri ise bu hükümlere göre derecelendirme kurulu tarafından yapılmaktadır.

ATT 'de derecelendirme kurulunun projeyi yapmakla yükümlü ziraat yüksek mühendisinin kurulun başkanı olmak üzere, altı kişiden oluşacağı belirtilmiştir ( md 2/a ). Derecelendirme kurulunu oluşturanlardan 3 kişi ziraat mühendisi, 2 kişi çiftçi (arazisi toplulaştırılacaklardan) ve 1 kişi de köylerde köy muhtarı veya temsilcisi, belediye olan yerlerde ise belediye başkanı veya temsilcisidir ( md 2 ).

3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinde ise, derecelendirme komisyonunun 5 kişiden oluştuğu görülmektedir. Buna göre, komisyon başkanı Genel Müdürlük tarafından belirlenmekte, ayrıca Bölge Müdürlüğü'nce biri ziraat mühendisi olmak üzere 2 üye görevlendirilmektedir. Köylerde muhtar veya temsilcisi, beldelerde Belediye Başkanı veya temsilcisi komisyonun tabi üyesidir ( md 25). ATT ' de 2 olan çiftçi üye sayısı ise, 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğine göre 1 kişidir.

3083 sayılı yasaya göre, toplulaştırma işlemlerinde toprağın uygulama tarihindeki rayiç bedeli, verimliliği, özellikleri, yerleşim yerlerine olan uzaklığı, konumu gibi unsurlar esas alınarak değiştirilecek toprak ile denkliği sağlanmaktadır ( md 2/h ). Derecelendirmede denkleğin sağlanması ve derecelerin birbirlerine dönüşümleri ise teknik talimatta açıklanmıştır. 3083 sayılı yasanın değer biçme ile ilgili uygulamaları bu talimata göre yapılmaktadır.

ATT 'ne göre derecelendirme ise, toprak endeksi, üretkenlik, ürün verim oranları ve parsellerin konumu gibi unsurlar esas alınarak yapılır ve her derecenin diğer derecelere denkliği belirlenir ( md 11).

Buradan KHGM ve TRGM 'nün derecelendirme ile ilgili uygulamalarındaki en önemli farklılığın, 3083 sayılı yasada rayiç bedellerin de dikkate alınmasına karşın, ATT 'de bu unsurun değerlendirmeye alınmaması olduğu görülmektedir.

Toplulaştırmada değer eşitliği ilkesi ile yeniden düzenleme sonucunda mal sahiplerinin kar veya zarar etmesi önlenmektedir. Böylece, toplulaştırmaya katılan işletmelerin ( parsellerin ) toplulaştırmadan önce ve sonraki değerleri aynı olmaktadır. Ancak uygulamalarda bunu sağlamak olanağı da ne yazık ki her zaman yoktur. Buna karşın, mümkün olduğu ölçüde parsellerin önce ve sonraki değerlerinin aynı kalmasına çalışılmalıdır. Toplulaştırmada değer eşitliği ilkesi hem 1979 tarihli ATT 'de hem de 3083 sayılı yasayla ilgili teknik talimatta yer almıştır. Toplulaştırmada değer eşitliği ilkesinin sağlanmasında değer biçme çalışmaları büyük önem taşımaktadır. Zira, toplulaştırma esnasında yapılan değer biçme çalışmaları, derecelendirme ve derecelerin birbirine denkliği gibi oldukça karmaşık ve zor işlemlerden oluşmaktadır.

#### **4.ARAZİ TOPLULAŞTIRMASINDA DEĞER BİÇME UYGULAMALARI**

##### **4.1. KHGM Tarafından Yapılan Toplulaştırmalarda Değer Biçme Uygulamaları**

KHGM tarafından yapılan toplulaştırmalarda parsellerin derecelendirilmesi ve her derecenin diğer derecelere denkliğinin belirlenmesi ATY 'ne göre yapılmaktadır.

Parsellerin derecelendirme işlemleri parsel endeksine göre yapılmaktadır. Parsel endeksi, toprak etüd sonuçlarına göre elde edilen toprak endeksinin % 70 ' ine verimlilik ve konum için belirlenen endeks puanlarının ilavesi ile bulunur. Parsel endeksi 0-100 arasında puanlandırılmaktadır. Arazi dereceleri ise 1 'den 10 'a kadar derecelendirilmiştir. Parsel endeksi ve derecelerin oluşumu şu şekilde yapılmaktadır.

**Parsel Endeksi (P. E) =Toprak Endeksi(T.E) %70+ V( verim )+ K  
(konum)**

<b>Arazi Dereceleri</b>	<b>Parsel Endeksleri</b>
1	91-100
2	81-90
3	71-80
4	61-70
5	51-60
6	41-50
7	31-40
8	21-30
9	11-20
10	0-10

1-7 nci derecedeki araziler kendi aralarında, 8- 10 ncu derecedeki araziler ise kendi aralarında toplulaştırılmaktadır.

Parsel endeksinin bulunması için 3 faktörün belirlenmesi gerekmektedir. Bu faktörler ;

- 1- Toprak Endeksi ( T. E )
- 2- Verimlilik Endeksi ( V ) ve,
- 3- Parsellerin Konumudur ( K ) .

Toprak endeksi, toprak profil grubu ( A ), üst toprak bünyesi ( B ), arazinin eğimi ( C )ve diğer özellikler ( X) olarak anılan tuzluluk, alkalilik, PH , drenaj, erozyon faktörlerine göre bulunmaktadır. Toprak endeksi 0-100 arasında puanlandırılmaktadır. Burada toprak endeksi;

$T.E = A*B*C*X$  olarak ifade edilmektedir.

Verimlilik endeksi ise, derecelendirme kurulu tarafından araştırma veya verimlilik analiz sonuçlarına göre ve parseller üzerinde yapılacak gözlemlere dayanılarak örnek parseller bazında belirlenmektedir. Verimlilik endeks puanları 0-10 arasında puanlandırılmakta ve örnek parsellerde bulunan değerlere göre de diğer parsellerin puanlandırma işlemleri yapılmaktadır ( md 4 ).

Parsel konumu için puanlama da kurul üyelerinin kabul edeceği esaslara göre, parsellerin yerleşim merkezine uzaklığı, şekli, yol durumu vb. unsurlar dikkate alınarak belirlenmekte ve parsel konumu için 0-20 arasında tek bir puan verilmektedir.



Parsel endeksleri belirlendikten sonra derecelerin birbirine dönüşümleri ve bu dönüşümlere göre de toplulaştırma sonrası arazilerin mal sahiplerine geri verilmesi işlemleri yapılmaktadır. Derecelerin dönüşüm katsayılarının bulunması ise şu şekilde yapılmaktadır ( md 4);

a) Arazide aynı derece içinde kalan parsel endekslerinin ağırlıklı ortalaması bulunmakta,

b) Her derece için ortalama endeks rakamları bulunduktan sonra bunlar birbirine bölünerek dönüşüm katsayıları belirlenmekte,

c) Yeni planlama ve tahsis bu katsayılarla göre yapılmaktadır.

Örneğin ; 5000 dekarlık bir alanda,

3 ncü derecede P.E. = 75 olan 1000 dekar

4 ncü derecede P.E. = 68 olan 1000 dekar

4 ncü derecede P.E. = 62 olan 500 dekar

5 nci derecede P.E. = 55 olan 2500 dekar arazi vardır.

4 ncü derecenin ağırlıklı ortalama endeksi ;  $99.000 / 1500 = 66$  'dır.

$68 * 1000 \text{ dekar} = 68.000$

$62 * 500 \text{ dekar} = 31.000$

-----  
1500 da. 99.000

3,4 ve 5nci derecelerin dönüşüm katsayıları ise ;

3 'ncü derecenin 3 'ncü dereceye dönüşüm katsayısı  $75 / 75 = 1.0000$

3 'ncü derecenin 4 'ncü dereceye dönüşüm katsayısı  $75 / 66 = 1,13636$

4 'ncü derecenin 3 'ncü dereceye dönüşüm katsayısı  $66 / 75 = 0,8800$  olarak bulunmaktadır. Diğer derecelerin dönüşüm katsayıları da aynı şekilde bulunmakta ve yeniden düzenleme nedeniyle yapılan arazi dağıtımı bu katsayılarla göre gerçekleştirilmektedir. Örneğin ; 3 ncü dereceden 500 dekar olan bir arazi yerine toplulaştırma nedeniyle 4 ncü dereceden bir arazi vermek gerektiğinde bu arazi miktarı şu şekilde bulunmaktadır;

3 ncü derecenin 4 ncü dereceye dönüşüm katsayısı 1,13636 ve 3ncü derecedeki arazi miktarı ise 500 dekarıdır. 500 dekarın 4 ncü derecedeki karşılığı ise  $500 * 1,13636 = 568, 18$  dekarıdır. Bunun tersi bir durumda, yani 4 ncü dereceden 500 dekar yerine 3 ncü dereceden arazi vermek gerektiğinde bu miktar  $500 * 0,88$  ( 4ncü derecenin 3ncü dereceye dönüşüm katsayısı ) = 440 dekar olarak bulunur. Ancak bu miktarlar , ortak tesislere

katılma payı düşülmeden bulunan miktarlardır. Ortak tesislere katılma payı olarak işletmelerin arazi büyüklükleri ile orantılı bir miktar , mal sahiplerine verilecek arazinin toplamından düşülmektedir ( md 4 ).

#### **4.2. TRGM Tarafından Yapılan Toplulaştırmalarda Değer Bıçme Uygulamaları**

TRGM tarafından yapılan toplulaştırmalarda, derecelendirme ve derecelerin birbirlerine denkliği 3083 sayılı yasaya dayanılarak hazırlanan teknik talimata göre yapılmaktadır. Buna göre, proje alanında bulunan gerçek ve tüzel kişiler ile devlete ait arazinin verimlilikleri, konumu, işletme merkezine ve pazara uzaklıkları, parsel büyüklüğü ve şekli gibi özellikler de dikkate alınarak bulunan rayiç bedeller ile toprak özelliklerinden yararlanarak parsellerin derecelendirilmesi ve derecelerin diğer derecelere denkliği belirlenmektedir ( md . 45 ) Buna göre, rayiç bedel ve toprak özellikleri dikkate alınarak derecelendirmenin yapıldığı anlaşılmaktadır. Toprak özelliklerine göre yapılan değerlendirmeler projeye başlamadan önce bu konuda deneyimli toprak etüd elemanlarınca yapılmakta ve belirlenen toprak endeks ( storie endeks ) haritası ve sembolleri derecelendirme komisyonuna verilmektedir. Burada sözkonusu olan toprak endeksinin bulunması daha önce KHGM uygulamalarında açıklandığı gibi yapılmaktadır.

Toprak endeks haritasında endeks değeri belirlenmemiş yerlerde ve aynı endeks değeri verilmiş arazilerde farklı toprak özellikleri görüldüğünde komisyon bu yerlerde kıyaslama yaparak toprak endeksini belirleyebilmektedir. Bunun dışında, parsellerde bulunan tarım dışı alanlarda da toprak endeksinin düşük veya yüksek olmasına bakılmaksızın bizzat derecelendirme komisyonu tarafından belirlenmektedir ( md 45 ). Derecelendirme için önemli diğer bir faktör olan rayiç bedel ise komisyon tarafından, arazinin verim durumu, yetiştirilen ve yetiştirilebilecek ürün çeşidi, toprak özellikleri, sulama durumu, yola ve sulama kanallarına uzaklığı, köye ve pazara olan uzaklığı ve ulaşım olanakları dikkate alınarak mahalli komisyon üyelerine ayrı ayrı sorular yöneltilerek belirlenir. Belirlenen bu fiyatların en yükseğine 100 puan verilmekte ve diğer değerler bu değerlere göre oranlanarak puanlandırılmaktadır. Parselin tümü için tek bir rayiç bedel puanı verilebildiği gibi ,değişik toprak özellikleri gösteren ( T.E farklı) alanlarda farklı rayiç bedel puanları da verilebilmektedir ( md 45).

Parsellerin derecelendirme işlemleri Parsel Birim Değerine( PBD ) göre yapılmaktadır. Parsel birim değeri toprak endeksi ve rayiç bedelin ortalaması alınarak bulunmaktadır. Bu oran ;

$PBD = \text{Toprak endeksi} + \text{Rayiç bedel puanı} / 2$  şeklinde ifade edilebilir.

PBD ' i en yüksek olan arazi, 1 nci derece kabul edilmekte ve PBD ' i en düşük olana doğru sıralama yapılarak dereceler oluşturulmakta, buna göre de denkleştirme katsayıları bulunmaktadır. Bunun yanısıra birden fazla toprak endeksi ve rayiç bedel puanına sahip parsellerde PBD ' i de birden fazla olmaktadır. Böyle durumlarda toplam PBD ' nin parsel toplam alanına oranı ile PBD ' nin ağırlıklı ortalama değeri ( POD ) bulunmaktadır. Bu değer ile de derecelendirme denklik tablosu oluşturulabilmektedir ( md 45 ve 46 ).

Derecelendirmenin açıklandığı teknik talimata göre, derecelendirmede denkleştirme katsayılarının belirlenmesinde üçüncü bir yol da derecelendirme ortalama puanıdır ( DOP ). DOP ' nı her derece içine giren parsel değerlerinin ağırlıklı ortalaması alınarak bulunmaktadır. Denkleştirme katsayılarının bulunması ise DOP ' larının birbirlerine bölünmesiyle yapılmaktadır.

Örneğin ; 1 nci derece ( DOP ) ' nı 72

2 nci derece ( DOP ) ' nı 67 dir.

1 nci dereceyi 2 nci dereceye denkleştirme katsayısı  $72 / 67 = 1,0746$

2 nci dereceyi 1 nci dereceye denkleştirme katsayısı  $67 / 72 = 0,9305$

olarak bulunmaktadır. Buna göre, 100 dekar 1 nci dereceden bir parselin 2 nci derece olarak karşılığı  $100 * 1,0746 = 107,46$  dir.

Toplulaştırma alanlarındaki sulu ve kuru arazilerin derecelendirilmesi ise ayrı ayrı yapılmaktadır. Ancak çiftçinin isteği veya zorunlu nedenlerle sulu arazinin kuru araziye, kuru arazinin de sulu araziye dönüştürülmesinde Bakanlar kurulunca belirlenen sulu ve kuru arazi dağıtım normları dikkate alınmaktadır(md 46).

Toplulaştırma yapılan alanda, köy yerleşim alanı, yol, kanal ve her türlü kamu tesislerinin kapsayacağı yerler nedeniyle meydana gelecek arazi

kayıpları, varsa tapuya tescil edilmemiş alanlar ile hazine mülkiyetindeki arazilerden karşılanmaktadır. Bu şekilde karşılanamayan yerler için onayları alınarak arazi sahiplerinden hisseleri oranında kesinti yapılmakta, onay alınamadığı durumlarda ise kamulaştırma yoluna gidilmektedir ( md 52 ).

## 5.SONUÇ

Türkiye 'de arazi toplulaştırma çalışmalarını yapan KHGM ve TRGM değer biçme uygulamaları birbirine benzemekle birlikte, temelde bazı önemli farklılıklara da sahiptir. Bu farklılıklar, iki kurumun farklı yasal dayanaklara göre toplulaştırma yapmasından kaynaklanmaktadır. Türkiye 'de henüz özel bir toplulaştırma yasasının olmaması, değer biçmede bu kurumlar tarafından farklı unsurların dikkate alınması sonucunu doğurmuştur. Bu farklılıkların en önemlisi, TRGM uygulamalarında rayiç bedellerin de dikkate alınarak arazi derecelendirmesinin yapılmasıdır. KHGM uygulamaların da ise, rayiç bedeller dikkate alınmaksızın derecelendirme yapılmakta ve derecelendirmede arazinin verim ve konum durumu da toprak endeksiyle birlikte direkt olarak arazi değerine yansımaktadır. Bu unsurlardan verim ve konum özellikleri TRGM toplulaştırma değerlendirmelerinde rayiç bedeller belirlenirken dikkate alınmakta ve rayiç bedelin arazi derecelendirmesinde % 50 oranında etki yaptığı görülmektedir. TRGM uygulamalarında toprak endeksi rayiç bedelle birlikte aynı oranda arazi değerini etkilemektedir.

Derecelendirme yapan kurulun oluşumu da farklıdır. Zira, ATT ' ne göre derecelendirme komisyonunda 2 çiftçi üye, 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğine göre ise 1 çiftçi üye komisyonda görev yapmaktadır.

KHGM ve TRGM tarafından yapılan değer biçme uygulamalarında elde edilen sonuçların arazi değerlerinde ne miktarda bir farklılık yarattığı ise bilinmemektedir. Ancak farklı unsurların farklı oranlarda değere etki yapmasının değerlendirme sonuçlarını etkileyeceği şüphesizdir. Bu nedenle iki kurumun yaptığı değer biçme uygulamaları araştırılmalı, farklılıkların değeri nasıl etkilediği ortaya çıkarılmalı ve toplulaştırmada en uygun değer takdiri çalışmasının nasıl olması gerektiği konusunda öneriler geliştirilmelidir. Uygulamalardaki farklılığı gidermek ve yasal düzenlemelerde birlikteliği sağlamak için de toplulaştırma yasası çıkarılmalıdır .

## KAYNAKLAR

- Aksoy, S.,1984. Tarım Hukuku, A.Ü.Z.F. Yayınları 907, Ders Kitabı 254, Ankara.
- Anonim, 1981.Topraksu İstatistik Bülteni 1981.
- Anonim, 1998.Kamulaştırma,Toplulaştırma,Dağıtım ve Kiralama Teknik Talimatı, T.C.Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü,Kamulaştırma ,Toplulaştırma ve Dağıtım Dairesi Bşk., Ankara.
- Gün, S., 1996.Türkiye'de Toprak Toplulaştırması ile ilgili Kamu Kuruluşları ve Eşgüdümü, Türkiye 2. Tarım Ekonomisi Kongresi, s.324-331, Adana.
- Çevik, B., Tekinel,O., 1991. Arazi Toplulaştırması,Ç.Ü.Z.F, Ders Kitabı no 45, Adana.
- Reisch, E., Knecht,G.,1995.Betriebslehre, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Köhne, M., 1993.Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Paul Peray, Hamburg und Berlin.
- Yaşar, A., 1997.Arazi Toplulaştırması ( Kanunlar, Tüzük, Yönetmelik ve talimatlar), T.C.Bşk. KHGM Sulama Dairasi Bşk. Ankara.
- Yıldız, N., 1983. Arazi Toplulaştırması, Yıldız Üniversitesi Yayınları Sayı 167, İstanbul.