

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

ORTA ÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO

ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI
581MSP098

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- **PARA İLE SATILMAZ.**

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	ii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. ÖN ETÜT ÇALIŞMALARI.....	3
1.1. Arazi Topplulaştırmasının Faydaları.....	3
1.2. Toplu Arazi Uygulamaları ve Faydaları	4
1.3. Arazi Malikleri ile Ön Görüşmenin Yapılması	8
1.4. Kadastrodaki İşlemler	8
1.5. Proje Alanı Sınırlarının Tespiti	8
1.6. AT ₁ ve AT ₂ Listelerinin Tanzimi	8
1.7. Arazi Maliklerinden Muvâfakat Alınması	9
1.8. Ön Etüt Raporunun Hazırlanması	9
UYGULAMA FAALİYETİ	12
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	14
ÖĞRENME FAALİYETİ-2.....	15
2. PLANLAMA.....	15
2.1. Topplulaştırma Alanının İlanı ve Tapuya Şerh Verilmesi	15
2.2. Proje Sahasının Hâlihazır Durumunun Belirlenmesi	15
2.3. Mülkiyet Etütlerinin Yapılması	16
2.4. Toprak Etütlerinin Yapılması.....	16
2.5. Arazinin Derecelendirilmesi	17
2.5.1. Derecelendirme Komisyonunun Teşkili (Oluşturulması).....	19
2.5.2. Derecelendirmenin İlanı ve Kesinleşmesi	20
2.6. Blokların Oluşması	20
2.7. Sabit Tesislerin Tespit Edilmesi	23
2.8. Ortak Tesislere Katılma Payının Bulunması.....	23
2.9. Planlama Raporunun Tanzimi.....	23
UYGULAMA FAALİYETİ	25
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	27
ÖĞRENME FAALİYETİ-3.....	28
3. PROJELENDİRME.....	28
3.1. Mülakat Formlarının (AT) Doldurulması	28
3.2. Yeni Parselasyon Planının Yapılması	29
3.3. Yeni Mülkiyet Haritasının Askıya Çıkarılması.....	31
3.4. Proje Dosyasının Tanzimi	32
3.5. Uygulama	32
3.5.1. Uygulamada Aranılan Hususlar.....	32
UYGULAMA FAALİYETİ	34
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	36
MODÜL DEĞERLENDİRME	37
CEVAP ANAHTARLARI	40
KAYNAKÇA	42

AÇIKLAMALAR

KOD	581MSP098
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro
DAL/MESLEK	Haritacılık
MODÜLÜN ADI	Arazi Toplulaştırması
MODÜLÜN TANIMI	Bu modül, ön etüt çalışmaları yapma, planlama ve projelendirme ile ilgili bilgi ve becerilerin verildiği öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/24
ÖN KOŞUL	Ön koşul yoktur.
YETERLİK	Arazi toplulaştırması yapmak
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç İlgili yönetmeliğe uygun olarak arazi toplulaştırmasını yapabileceksiniz. Amaçlar <ol style="list-style-type: none">1. İlgili yönetmeliğe uygun olarak ön etüt çalışmaları yapabileceksiniz.2. İlgili yönetmeliğe uygun olarak planlama yapabileceksiniz.3. İlgili yönetmeliğe uygun olarak projelendirme yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: Sınıf Donanım: Bilgisayar, yansıtıcı (projeksiyon), örnek belgeler
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Günümüz dünyasının karşılaştığı en önemli sorunlardan biri, hızlı nüfus artışı ve artan nüfusu beslemedir. Bu sorun, ülkelerin gelişmişlik durumlarıyla paralel olarak farklılıklar göstermektedir. Beslenme için gerekli gıda maddeleri topraktan elde edilmektedir. Oysa bugünkü mevcut toprağı ve toprak üzerinde uygulanan tarım tekniğı, artan nüfusun beslenmesini sağlamaktan uzak bulunmaktadır.

Tarım arazilerinin nüfus artışına orantılı olarak artırılmasına olanak olmadığına göre bu sınırlı arazilerden daha fazla verim alabilme yollarının aranması, artan nüfusun gıda gereksinimini karşılayabilecek tek çözüm yolu olarak görülmüştür.

Ürün artışını sağlayacak etkenlerin en önemlisi, toprağın ekonomik ve teknik yönlerden uygun düzeyde işlenmesidir. Tarımsal bünyedeki bozukluklar, verim üzerinde olumsuz etki yaptığı gibi bazı durumlarda verim artırıcı önlemlerin alınmasını zorlaştırmakta, maliyetlerin yükselmesine neden olmaktadır.

Tarımsal bünyenin iyileştirilmesi için en önemli önlemlerin başında, arazi toplulaştırması ile birlikte diğer teknik ve bilimsel çalışmalar gelir. Geleceğimiz için yapılan bu çalışmalarda sizlerin de teknik anlamda katkılarınız olacaktır. Yaptığınız çalışmanın niçin ve nasıl yapıldığını bilmeniz gerekmektedir. Ancak bu şekilde yaptığınız çalışmalar amacına uygun ve başarılı olmanızı sağlayacaktır.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

Yönetmeliğine uygun olarak ön etüt çalışmalarını yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Ön etüt çalışmasının nasıl yapıldığını, neleri kapsadığını arazi toplulaştırması yapan kurumlara giderek araştırınız.

1. ÖN ETÜT ÇALIŞMALARI

Arazi toplulaştırması dar anlamda, aynı kişiye veya çiftçi ailesine ait küçük arazi parçalarının ve hisselerinin bir araya getirilerek uygun şekiller hâlinde birleştirilmesidir.

Arazi toplulaştırması geniş ve teknik anlamda, ekonomik tarımın yapılmasını engelleyecek, toprak koruma ve sulama tedbirlerinin alınmasını güçleştirecek derecede parçalanmış, dağılmış ve şekilleri bozulmuş parselleri bir araya getirerek, çiftçi ailesinin yaşam, düzeyini yükseltecek teknik, ekonomik ve sosyal tedbirleri almaktır.

1.1. Arazi Toplulaştırmasının Faydaları

Arazi toplulaştırmasının faydalarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Her bir parselin sulama şebekesine bağlandığından dolayı sulama oranı artmaktadır.
- Sulama ve açık drenaj (kurutma) kanalı, kara yolu ve demir yolu gibi fiziki tesislerin neden olduğu parçalanmalar önlenmektedir.



Fotoğraf 1.1: Sulama kanalının böldüğü bir arazi

- Fiziki tesislerin inşaatında kolaylık ve maliyetinde tasarruf sağlanmaktadır.

- Çiftçiler kamulaştırma istememektedir. Bu nedenle arazi toplulaştırmasıyla arazi sahiplerine kamulaştırma bedeli yerine arazi verilerek çiftçinin topraktan kopması önlenmektedir.
- İşletme merkezi ile parseller arasındaki mesafelerin kısalması ve parsel boyutlarının mekanizasyonun getirdiği değerleri alması nedeniyle işletme yönünden ve akaryakıttan tasarruf sağlanmaktadır.
- Parsel şekilleri düzeltilmekte ve birim parsel büyüklükleri artmaktadır.



Fotoğraf 1.2: Arazi toplulaştırması görmüş bir bölge

- Parsel sayısı azaldığından parsel sınır uzunlukları kısalmakta, böylece parsellerin korunmasında kullanılan tel, çit ve duvar gibi malzemelerden tasarruf sağlanmaktadır.
- Parsel sayısının azalması ve parsel büyüklüğünün artması nedeniyle tarım işletmelerinde iş gücü tasarrufu sağlanmaktadır.
- Arazi toplulaştırması ile beraber arazi tesviyesi tarla içi drenaj, tarla içi yol ve tahliye ile toprak ıslahı çalışmaları gibi hizmetler de yapıldığından üretimin artırılması ile çiftçinin geliri artmaktadır.
- Proje ile her parsel sulama kanalı ve yola kavuştuğundan, çiftçiler arasındaki anlaşmazlıklar ortadan kalkmakta sosyal huzur sağlanmaktadır.
- Proje uygulaması ile tapu kadastro kayıtlarının yenilenmesi sağlanmış olmaktadır.
- Köyler arasındaki ortak sınırların düzeltilebilmesi mümkün olabilmektedir.
- Hazine arazileri ile meralar bir araya toplanarak çevreleri kanal ve yolla sınırlandırıldığından çiftçilerin bu arazilere tecavüzleri önlenmektedir.
- Toplulaştırma yapılan köye yeni köy yerleşim alanları sağlanmaktadır.
- Parsel boyutları ve şekillerinin makineli tarıma uygun hâle getirilmesi nedeniyle modern tarımsal işletmelerin uygulanması mümkün olabilmektedir.

Ülkemizde bugün çok küçük alanda yapılan toplulaştırma çalışmaları sonucunda toplulaştırmanın kırsal alanların geliştirilmesindeki önemi ve etkinliği anlaşılmıştır. Bundan sonraki toplulaştırma çalışmaları ile doğa ve çevre koşullarının korunmasına da önem verilerek gelecek kuşaklara daha güzel, sağlıklı bir çevre bırakmamız mümkün olabilecektir.

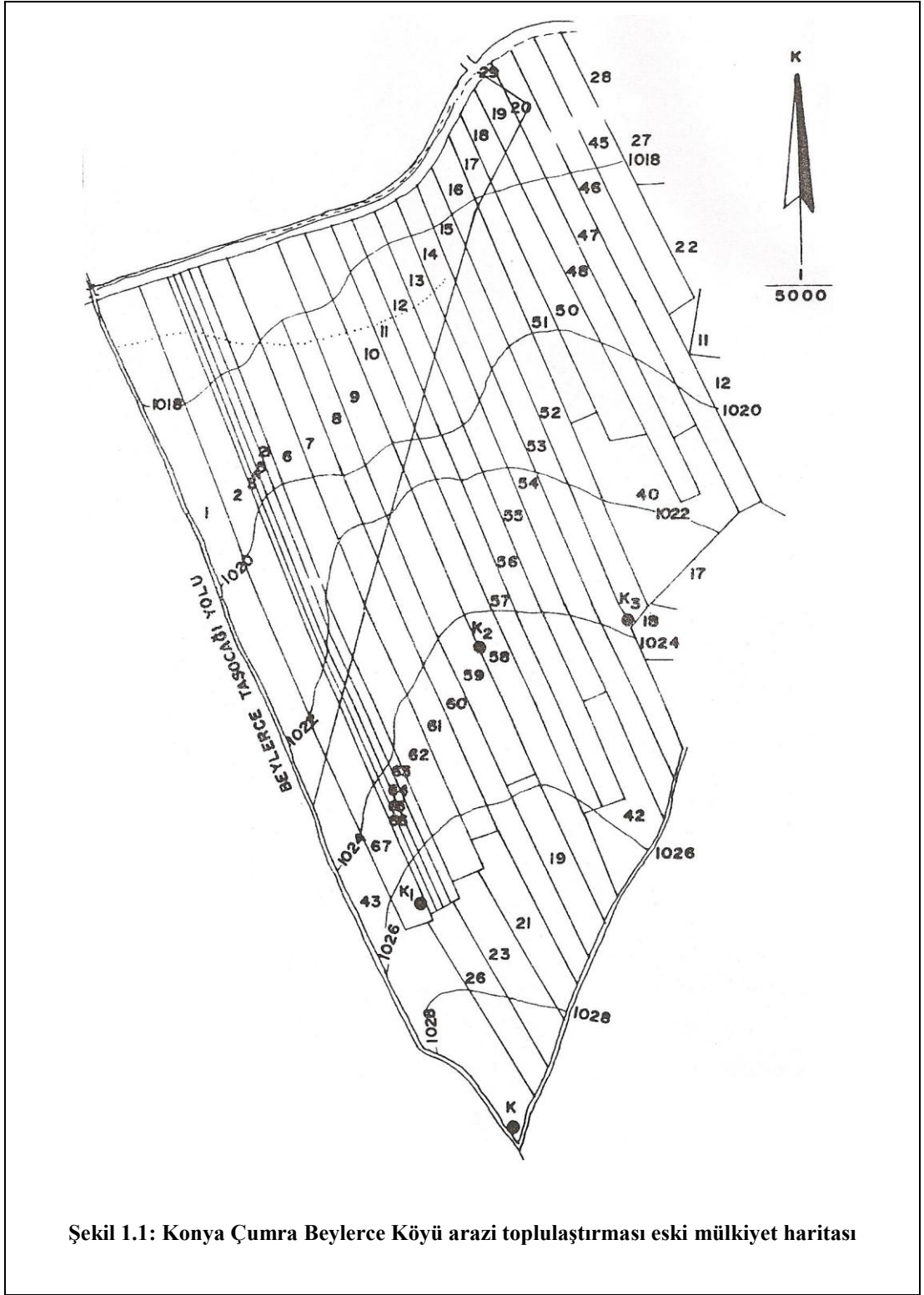
1.2. Toplu Arazi Uygulamaları ve Faydaları

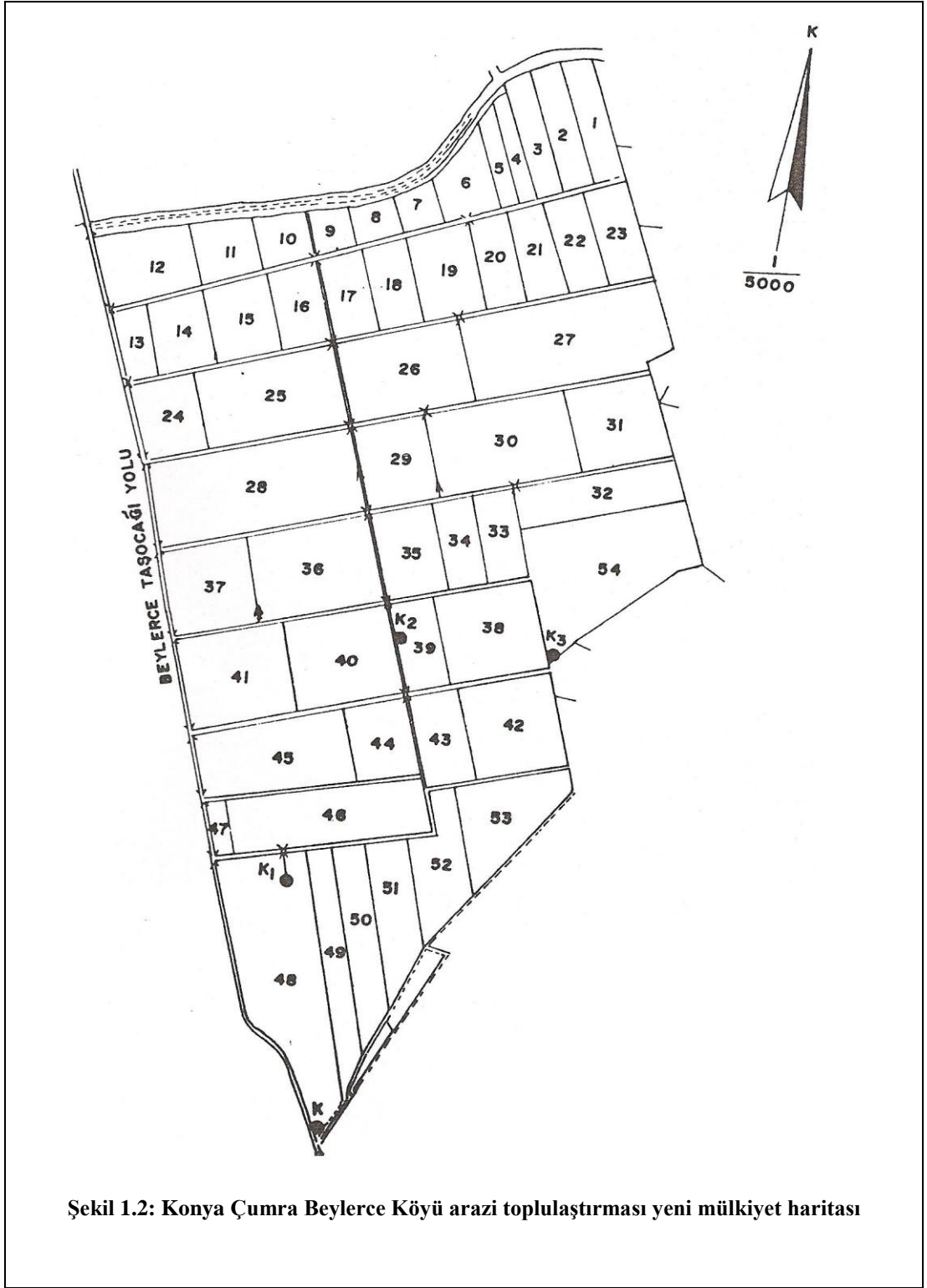
Günümüzde arazi toplulaştırma çalışmaları daha çok geniş anlamda uygulanmakta ve şu hususları kapsamaktadır:

- Fazla parçalanmış, dağılmış arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmesi

- Tarla içi yol şebekesinin, yüzey tahliye sisteminin ve sulama tesislerinin inşaatı
- Gerekli arazi tesviyesi ve toprak ıslahının yapılması
- Köylerin yeniden düzenlenmesi, çevre planlaması, kanalizasyon, elektrik, su, yol vb. alt yapı hizmetlerinin yapılması için yerleşim alanı üzerinde arsa isteklerinin karşılanması
- Kırsal alanın korunması ve yeşil alanların düzenlenmesi
- Kırsal alanlardaki yerleşim yerleri ve toprakların rüzgâr ve taşkınlardan korunması için gerekli önlemlerin alınması
- Spor alanları, yeşil alanlar, rekreasyon (eğlence) alanları, eğitim tesisi alanları, sosyal hizmet tesisi alanları için gerekli arazileri toplulaştırma planları içinde kamulaştırma yapılmadan temin edilmesi
- İşletmelerin iyileştirilmesi, yeniden düzenlenmesi, rasyonel bir şekilde çalışmaların temini için gerekli önlemlerin alınması
- Köy içi yolların tanzimi, çiftlik binalarının ıslahı veya yeniden yapılması, içme suyu, elektrik gibi alt yapı elamanlarının sağlanması
- Baraj, kara yolu, demir yolu, hava alanları, sanayi ve turizm tesisleri için gerekli arazilerin ayrılması

Sonuç olarak arazi toplulaştırması, yalnız dağınık arazilerin birleştirilmesi ile kalmayıp, birim alandan en yüksek verimi elde etmek için tarımın bütün kollarında gerekli iyileştirmelerin yapılarak, çiftçinin hayat seviyesini yükseltecek bütün teknik ekonomik, sosyal ve kültürel tedbirlerin alınmasını hedeflemektedir.





Şekil 1.2: Konya Çumra Beylerce Köyü arazi toplulaştırması yeni mülkiyet haritası

1.3. Arazi Malikleri ile Ön Görüşmenin Yapılması

Proje sahasındaki arazi malikleri ile toplulaştırma konusunda görüşmeler yapılır. Toplulaştırmanın esası, faydaları, yapılacak işler ve mevcut kanuni mevzuat bütün ayrıntıları ile anlatılır. Arazi maliklerinin yaklaşımı müspet (olumlu) ise istekli oldukları görülürse etütlere başlanır.



Fotoğraf 1.3: Arazi malikleriyle köy odasında görüşme

1.4. Kadastrodaki İşlemler

Proje sahasının kadastrounun yapıp yapılmadığı araştırılır. Arazi toplulaştırması yapılacak yerlerin kadastrounun yapılmış olması şarttır. Eğer kadastro yapılmamışsa öncelikle yapılması sağlanır.

Seçilen proje alanındaki arazinin mülkiyet durumunu gösteren kadastro haritası mahallindeki ilgili kuruluşlardan veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden temin edilir. Bu harita bazen tek pafta olabileceği gibi ayrı ayrı birçok paftalar hâlinde de olabilir. Bu takdirde bu paftaların uygun ölçekle küçültülerek birleştirilmesi gerekir. Genel olarak bu haritalar 1/5000 ölçekli oluyorsa da sahanın büyüklüğüne ve mevcut parsellerin yüz ölçümlerine göre elverişli bir ölçeğin seçilmesi gerekir.

1.5. Proje Alanı Sınırlarının Tespiti

Proje alanı sınırları, kadastro haritası üzerinde belirlenir. Sınırların tespitinde; daimi yol, kanal, nehir, göl, deniz gibi tabii veya değişmez suni tesislerle yahut tescile konu olmayan arazilerle çevrelenmiş olmasına özellikle dikkat edilmelidir. Çevre sınırı mümkün olduğu kadar düzgün hatları, güzergâhları ve parsel sınırlarını içermelidir.

Proje alanı çevre sınırı arazide kontrol edilerek arazi ile uyum sağlayıp sağlamadığı belirlenir. Şayet arazi ile uyumsuzluk ve ihtilafı durum var ise ilgili teşkilatların mahalli yetkili elemanlarınca kadastral planlara göre zemine aplane edilip teknik yönetmelikle belirtilen betonlarla işaretlenerek, arazi toplulaştırması çalışmalarında zemine işaretlenmiş olan proje sahası esas alınmalıdır.

1.6. AT₁ ve AT₂ Listelerinin Tanzimi

Kadastro haritasında sınırları işaretlenmiş proje alanında bulunan parsellerin sıra numarasına göre sahiplerinin listesi, kadastro listesi tapu sicil müdürlüğünden temin edilir. Tapu kütüğüne ait bilgiler mahallindeki tapu sicil müdürlüğünden eski mülkiyet listesine

(AT₁) yazıldığı gibi, tapu kütüklerinin sayfa fotokopileri de alınarak AT₁ listeleri hazırlanır. Gerek mahallinde yazılan eski mülkiyet listeleri (AT₁) gerekse tapu-kütük sayfa fotokopileri tapu sicil müdürlüğüne tasdik ettirilmelidir (Onaylatırılmalıdır.).

Toplulaştırmada, özellikle aynı şahsa ait olan farklı yerlerdeki dağılmış arazi parçaları söz konusu olduğuna göre mülk sahiplerinin soyadı sırasına göre eski mülkiyet alfabetik listesi (AT₂) hazırlanarak malik oldukları parseller detaylı olarak yazılır. Eski mülkiyet listesi ile alfabetik liste kontrol edilerek alan toplamında uyum sağlanır. Son uygulamalarda tapu kütüğündeki bilgiler daha önceden programlanmış bilgisayara yazılmak suretiyle eski mülkiyet ve alfabetik listeler daha seri ve daha düzgün olarak alınmaktadır. Herhangi bir hata payı da bulunmamaktadır.

1.7. Arazi Maliklerinden Muvâfakat Alınması

Proje alanı, tarım reformu uygulama alanının dışında ise ve zorunlu toplulaştırmada yoksa mevcut kanuni mevzuata göre proje alanındaki arazi maliklerinden muvâfakat (rıza) alınması gerekmektedir. Bunun içinde, tanzim edilen eski mülkiyet alfabetik listesinden, muvâfakat name (rıza belgesi) tanzim edilerek arazi maliklerinin imzasına sunulur.

İsteğe bağlı toplulaştırma çalışmalarında, medeni kanuna göre proje alanındaki arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin üçte ikisini oluşturan kişilerce karar verilirse bu karar proje alanındaki bütün malikleri bağlar. Muvâfakat name 3 nüsha olarak imzalandıktan ve köy ihtiyar heyetince de tasdik edildikten sonra proje idaresine teslim edilir. Yeterli muvâfakatin sağlandığı tespit edildikten sonra çalışmalara devam edilir.

1.8. Ön Etüt Raporunun Hazırlanması

Proje alanının tarla içi geliştirme hizmetleri yönünden, arazi toplulaştırma ihtiyacı ve sebeplerini içine alan ön etüt raporu hazırlanır ve ön etüt raporunda aşağıda belirtilen hususlara yer verilir:

- **Etüt sahasının tanıtılması**
 - Yeri, yönleri ile birlikte hudutları, ulaşım durumu, iklimi
 - Proje alanının brüt ve net miktarı
 - Mülkiyet ve kadastral durumu
 - Toprakları, topoğrafyası
 - Tarımsal bünye ve hâlihazır arazi kullanma durumu
 - Ekilen bitkiler, yüzdeleri ve verimleri
 - Çiftçi sayısı, arazilerin işletilmesi, arazi parçalılığı ve parsellerin şekilleri
 - Sulama, kurutma (drenaj), toprak ıslahı ve toprak muhafaza, tesviye, ulaşım ve diğer benzeri ihtiyaçları
 - Bu ihtiyaçların hâlli alınması gereken tedbirler
 - Hazırlanacak projenin farklı seçeneklere göre toplulaştırmaz ve toplulaştırılmalı tahmini maliyetleri ve ekonomik analizi
 - Sonuç ve öneriler

➤ **Bakanlar Kurulu kararı alınması**

Genel Müdürlükçe etüt raporu onandıktan sonra Arazi Toplulaştırması Tüzüğü'nün ilgili maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı alınmak üzere bakanlık makamına sunulur. Bakanlar Kurulu Kararı alınıp resmî gazetede yayımlandıktan sonra toplulaştırma alanında gerekli planlama çalışmalarına başlanır.

Aşağıda bir bölge için verilmiş arazi toplulaştırması Bakanlar Kurulu Kararı örneği görülmektedir.

Karar Sayısı : 2002/3858

Ekli listede ili, ilçesi, köyü, yeri ve sınırları ile alanları belirtilen yerlerde arazi toplulaştırması yapılması; Devlet Bakanlığı'nın 8/3/2002 tarihli ve 306 sayılı yazısı üzerine, 9/5/1985 tarihli ve 3202 sayılı Kanunun geçici 6 ncı maddesi ile Arazi Topplulaştırma Tüzüğü'nün 5 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 18/3/2002 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet SEZER
CUMHURBAŞKANI

Bülent ECEVİT

Başbakan

Prof. Dr. Ş. ÜŞENMEZ	H. H. ÖZKAN	M. YILMAZ	R. ÖNAL
Devlet Bak. ve Başb. Yrd. V.	Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	Devlet Bakanı V.
Prof. Dr. T. TOSKAY	M. KEÇECİLER	F. ÜNLÜ	F. BAL
Devlet Bakanı	Devlet Bakanı	Devlet Bakanı V.	Devlet Bakanı
M. KEÇECİLER	M. YILMAZ	Prof. Dr. R. MİRZAOĞLU	Dr. Y. KARAKOYUNLU
Devlet Bakanı V.	Devlet Bakanı	Devlet Bakanı	Devlet Bakanı
H. GEMİCİ	Prof. Dr. Ş. ÜŞENMEZ	E. S. GAYDALI	F. ÜNLÜ
Devlet Bakanı	Devlet Bakanı	Devlet Bakanı	Devlet Bakanı
Prof. Dr. A. AKCAN	R. ÖNAL	Prof. Dr. H. S. TÜRK	S. ÇAKMAKOĞLU
Devlet Bakanı V.	Devlet Bakanı	Adalet Bakanı	Milli Savunma Bakanı
R. K. YÜCELEN	İ. CEM	S. ORAL	M. BOSTANCIOĞLU
İçişleri Bakanı	Dışişleri Bakanı	Maliye Bakanı	Milli Eğitim Bakanı
Prof. Dr. A. AKCAN	Prof. Dr. R. MİRZAOĞLU	O. VURAL	O. VURAL
Bayındırlık ve İskân Bakanı	Sağlık Bakanı V.	Ulaştırma Bakanı	Tarım ve Köyişleri Bakanı V.
Y. OKUYAN	Prof. Dr. T. TOSKAY	E. S. GAYDALI	M. İ. TALAY
Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı	Sanayi ve Ticaret Bakanı V.	Enerji ve Tabii Kay. Bakanı V.	Kültür Bakanı
Y. OKUYAN	Prof. Dr. N. ÇAĞAN	F. AYTEKİN	
Turizm Bakanı V.	Orman Bakanı	Çevre Bakanı	

Örnek 1.1: Bakanlar Kurulu Kararı örneği

UYGULAMA FAALİYETİ

Bir arazi toplulaştırmasının ön etüt çalışmasını yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Arazi malikleri ile ön görüşme yapınız.	➤ Arazi malikleri ile ön görüşme konusundaki bilgilerden faydalanınız.
➤ Kadastrosu yapıp yapılmadığını tespit ediniz.	➤ Seçilen proje alanındaki arazinin mülkiyet durumunu gösteren kadastro haritası mahallindeki ilgili kuruluşlardan veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden temin edildiğini göz önünde bulundurunuz.
➤ Proje alanı sınırlarını tespit ediniz.	➤ Sınırların tespitinde daimi yol, kanal, nehir, göl, deniz gibi tabii veya değişmez suni tesislerle veya tescile konu olmayan arazilerle çevrelenmiş olmasına özellikle dikkat ediniz.
➤ Parsellerin sıra numarasına göre sahiplerinin listesini hazırlayınız.	➤ Kadastro haritasında sınırları işaretlenmiş proje alanında bulunan parsellerin sıra numarasına göre sahiplerinin listesi, kadastro listesi tapu sicil müdürlüğünden temin edildiğini göz önünde bulundurunuz.
➤ Arazi malikleri için muvâfakatname belgelerini hazırlayınız.	➤ Tanzim edilen eski mülkiyet alfabetik listesinden, muvâfakat name (rıza belgesi) tanzim ediniz.
➤ Ön etüt raporunu hazırlayınız.	➤ Ön etüt raporu hazırlanması konusunda belirtilen hususlara yer veriniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Arazi malikleri ile ön görüşme yaptınız mı?		
2. Kadastro yapıp yapılmadığını tespit ettiniz mi?		
3. Proje alanı sınırlarını tespit ettiniz mi?		
4. Parsellerin sıra numarasına göre sahiplerinin listesini hazırladınız mı?		
5. Arazi malikleri için muvâfakat name belgelerini hazırladınız mı?		
6. Ön etüt raporunu hazırladınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Arazi toplulaştırmasına ,ve ihtiyaç duyulması gerekmektedir.
2. Arazi toplulaştırması yapılacak yerlerin yapılmış olması şarttır.
3. Arazi toplulaştırma çalışmalarında ve koşullarının korunmasına önem verilmektedir
4. Arazi toplulaştırması , veya esas alınarak yapılır.
5. Proje alanındaki parsellerin sıra numarasına göre düzenlenen listesi ve proje alanındaki maliklerin soyadı sırasına göre mülkiyetlerinin tümünün yazıldığı listeleridir.

Aşağıdaki cümlelerin başında boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

6. (...) Proje alanı, tarım reformu uygulama alanı dışındaysa ve zorunlu toplulaştırma yoksa ne yapılır?
7. (...) Arazi toplulaştırma proje alanının sınırı nerede belirlenir?
8. (...) Proje alanındaki arazi sahiplerinin ne kadarı olur verirse çalışma başlar?
9. (...) Ön etüt tamamlanıp rapor hazırlandıktan sonra planlamaya ne zaman geçilir?
10. (...) AT1 ve AT2 listeleri hangi verilere göre düzenlenir?

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

Yönetmeliğine uygun olarak planlama yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Planlama çalışmasının nasıl yapıldığını, neleri kapsadığını çevrenizdeki arazi toplulaştırması yapan kurumlara giderek araştırınız.

2. PLANLAMA

2.1. Toplulaştırma Alanının İlanı ve Tapuya Şerh Verilmesi

Toplulaştırma yapılmasına karar verilen yerler, sınırları da belirtmek suretiyle mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir. İlgili muhtarlığa ve mahallin en büyük mülki amirine bildirilir. Proje alanına giren parsellerin kontrol edilmiş ve yanlışlıkları düzeltilmiş mülkiyet listeleri, muvâfakatnamenin bir nüshası ile birlikte mahalli tapu sicil müdürlüğüne gönderilir ve tapu kütüğüne “Bu parsel toplulaştırma alanı içindedir.” diyerek şerh konur. Eğer projenin hazırlanması gecikecekse hazırlanan mülkiyet listelerinin tapu kütüğüne kontrolü, son duruma göre düzeltilmesi ve tapuya şerh verilmesi projenin hazırlanmasına başlanacağı zamanda yapılabilir.

2.2. Proje Sahasının Hâlihazır Durumunun Belirlenmesi

Proje sahasının tarla için geliştirme hizmetleri olarak sulama, drenaj (kurutma), toprak ıslahı, toprak muhafaza ve arazi tesviyesi, ulaşım durumu yönünden planlamaya ve projelermeye esas detaylı etütleri yapılır. Bu etütlerin yapılmasında haritacılar büyük görevler düşmektedir.

Kadastro haritasında proje alanı sınırlarının tespitinden sonra proje sahasındaki sulama kanalları, drenaj tesisleri, yol şebekesi, su kaynakları ile kuyu, bina, tel çit gibi fiziki ve sabit tesisler etüt edilerek harita üzerinde hakiki yerlerine işaretlenir. Kadastral haritalar güncelleştirilir.

Kadastro haritasına, aynı zamanda arazinin zirai bakımdan kullanma durumu da tespit edilerek, orman sahası, meyve bahçeleri, bağ sayıları, tarla ziraatı, mera, boş araziler, sulanabilir ve kıraç sahalarda da belirlenmelidir.

Topoğrafik haritanın temini veya çıkarılması sağlanır. Proje alanının topoğrafik haritası, kadastro haritası esas alınarak yapılmalı ve arazinin standart topoğrafik kadastral (S.T.K)

haritası hazırlanmalıdır. Bu suretle proje sahasının parselasyon, topoğrafik ve kullanma durumunu gösteren tek bir harita oluşturulmalıdır.

2.3. Mülkiyet Etütlerinin Yapılması

Mahalli tapu kütüklerinin çıkarılan AT1 listeleri, tapudan tekrar kontrol edilir. Kadastro ve tapulama hizmetlerinden doğan yüz ölçümü, taşınmazın niteliği, malikin soyadı, adı, baba adı ve cinsiyetinde meydana gelmiş hatalar, idari yönden düzeltilmesi gerekli maddi hatalar olarak kabul edildiğinden ilgili idareden düzeltilmesi istenir.

Mülkiyet listelerinin kadastro haritası ile alan kontrolleri yapılır. Blok alan kontrolleri yapılır. Farklılıklar var ise ilgili dairesi ile temas edilerek gerekli düzeltmeler yapılır. Mülkiyet listesi ile haritanın uygunluğu sağlanır.

İlgili mahkemeden itirazlı parsellerin durumları ve itiraz nedenleri tespit edilir. Eğer itiraz taşınmazın yüz ölçümüne ise mahkeme tarafından tespit yaptırılır ve toplulaştırmaya tabi tutulur. Tespiti mümkün değilse sabit tesis gibi yerinde bırakılır. Yüz ölçüm haricindeki itirazlar da taşınmaz toplulaştırmaya tabi tutulur. Mahkeme sonucuna göre de işlem yapılır. Proje çalışmalarına başlamadan önce ilgili mahkemeden itirazlı parsellerin sonuçlarının mümkünse çabuk çıkması sağlanır.

Eski mülkiyet listesi alfabetik sırada, pratik ve tam manasıyla ihtiyaca cevap vermediğinden dolayı ayrıca her şahıs için birer arazi maliki mal varlığı kartı (AT3) hazırlanır. Bu karta parseller kayıt edilir. Bu kartlar, arazi malikinin proje alanının haricinde bulunan arazilerini de içerir parsellerin derece ve endekslerini gösterir.

2.4. Toprak Etütlerinin Yapılması

Proje alanındaki farklı toprak karakteristikleri gösteren her parselin, gerektiğinde aynı parsel içindeki farklı kısımların toprak etütleri yapılarak her toprak tipi storie indeksine göre derecelendirilir. Toprak endeksi (TE) olarak ifade ettiğimiz storie indeksi diğer fiziksel veya ekonomik faktörlerden bağımsız toprak şartlarına dayanmaktadır. Toprak, arazi değerini tayin eden en kalıcı veya elle tutucu bir etkidir ve yüzde bazına göre değerlendirilir. Bu endeks ile toprak derecelendirilmesinde dört faktör dikkate alınmalıdır.

➤ **Toprak endeksi (TE)**

- Toprak derinliği ve profil (görüntü) grubu
- Üst toprak bünyesi
- Arazinin eğimi
- Değişken faktörler (tuzluluk, alkalilik, pH, drenaj, taşlılık, erozyon, mikrorolief)

2008 yılının haziran ayından itibaren detaylı toprak ve su analizlerine başlanması planlanmaktadır.

➤ **Verimlilik endeksi (VE)**

Derecelendirme komisyonu, toprak özellikleri yanında tecrübelerine dayanarak mahalli geleneklere göre proje alanındaki arazi parçaları veya parseller arasında verimlilik durumlarına göre; iyi, orta, kötü verimli olmak üzere üç veya daha fazla pilot (örnek) parselleri belirler. Bu örnek parsellerde, yetiştirilen mahsulün (ürünün) verimi dikkate alınarak değerlendirilir. Gerekirse numunelerin (örnek parçaların) laboratuvar analizleri yaptırılır. Proje alanında örnek parseller dışındaki araziler, örnek parsellerle karşılaştırılarak Toplulaştırma Tüzüğü gereğince 0-10 arasında puanlandırılır.

➤ **Konum endeksi (KE)**

Derecelendirme esnasında parselin konumu değerlendirilirken parselin işletme merkezine uzaklığı, ulaşım durumu, hâlihazır sulama durumu ve şekli dikkate alınarak puanlandırılması lazımdır. Ancak her parsel için bunun tespiti çok zordur. Uygulamada işletme merkezi, dairenin merkezi olmak üzere 500'er metrelik daireler çizilir. İlk 500 m'lik daireye 20 puan verilir. Diğer daireler komisyonun takdirine göre puanları azaltılarak değerlendirilir.

Yukarıdaki puanlamanın haricinde, her parselin işletme merkezine uzaklığı, ulaşım durumu, parselin şekli ve sulama durumu ayrı ayrı değerlendirilerek her birine 100 üzerinden puan verilir. Verilen bu puan, konum puanı üst limiti 20 olduğuna göre bulunan ortalama puan 20'ye indirgenir. Değerlendirmede bu puanlar esas alınır.

➤ **Parsel endeksi (PE)**

Toprak etütleri sonucu elde edilen endeksin (TE) % 70 alınır. Buna verimlilik ve konum için belirlenen endeks puanları eklenerek parsel endeksi bulunur. Bulunan parsel endeksine göre parsellerin derecelendirmesi yapılır. Aşağıdaki formüle göre hesaplanır.

$$\text{Parsel Endeksi} = 0.70 \times \text{T.E.} + \text{V.E.} + \text{K.E.}$$

2.5. Arazinin Derecelendirilmesi

Proje alanında bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait parseller toprak endeksi, verimlilik ve parsellerin konumları esas alınarak derecelendirilir. Her derecenin diğer derecelere denkliği veya dönüşümü sağlanır. Tespit edilen parsel endeksine göre parsellerin derecelendirilmesi aşağıdaki çizelgeye göre yapılır.

Parsel Endeksi	Derecesi	Parsel Endeksi	Derecesi
91-100	1	41-50	6
81-90	2	31-40	7
71-80	3	21-30	8
61-70	4	11-20	9
51-60	5	0-10	10

Tablo 2.1: Parsel derecelendirme tablosu

1 ile 7. dereceler arasındaki araziler kendi arasında 8 ile 10. derecedeki araziler ise kendi aralarında toplulaştırmayı tabii tutulur. Ancak 1 ile 7. dereceler arasında fazla derece farkı bulunduğundan arazide büyük azalma veya çoğalmaya neden olur. Bu da arazideki değişken-geçici faktörlerden meydana gelen derece farklılıkları ise arazi sahiplerinin mağduriyetlerine ve şikâyetlerini neden olabilir. Arazi sahipleri derece farklılığından dolayı arazilerinde fazla değişiklik ve azalmayı istememektedirler. Bu nedenle uygulamada toplulaştırılan dereceler arasında fazla fark olmaması, en fazla 2-3. derece fark olmaması arzu edilir. Gerekirse birden fazla parsel verilir. Eğer arazi sahibi bütün parsellerini tek parsel olarak isterse yapılmalıdır.

Arazi sahiplerinin mağduriyetlerine neden olmamak için derecelendirmeye esas etütler, hassas ve detaylı yapılmalıdır. Derecelendirmeyi olumsuz etkileyen değişken faktörlerin önceden hâll edilmesi, tarafsız ve tecrübeli mahalli bilirkişilerin komisyona girmesi gerekli ve şart olmaktadır.

Mahalli bilirkişiler, kendi bölgelerinin arazilerini daha iyi bilirler ve dışarıdan gelen bilirkişilere göre daha iyi değerlendirirler. Bu nedenle çiftçilerin mağdur edilmemesi ve itirazlara neden olunmaması için derecelendirmede mahalli bilirkişilerin, çiftçilerin fikirleri tercih edilebilir. Fakat bu fikirlere teknik elemanların kanaatleri ve raporları uymalıdır. Şu da bir gerçektir ki derecelendirmeye esas olan etütlerin üretime yönelik olması nedeniyle çok değerli araziler ile alım-satım değeri yüksek arazilerin nazari dikkate alınmadığıdır. Bununla beraber, storie indeks metoduna göre yapılan endekslerinde yetersiz kalması sonucunda arazilerin derecelendirilmesi de çiftçilerin itirazlarına ve mahalli komisyon üyeleri ile de uyuşmazlıklara neden olmaktadır. Bunun için arazilerin derecelendirilmesinde alım satım (rayiç) bedellerinin dikkate alınması gerekir. Derecelendirmeye olumsuz etki eden geçici faktörleri içeren sorunlu sahalara ıslahı önceden yapılmamışsa uygulamanın bitiminde hâll edileceğine göre puanlamada etki derecesi azaltılmalıdır.

Bir arazinin satış değeri, büyük ölçüde alıcının o arazi için ne ödemek istediğine, önemli ölçüde arazi bolluğuna ve arazi talebine bağlı olduğundan satış fiyatları değişebilir. Diğer taraftan arazi sahiplerinden arazilerinin gerçek değerini öğrenmek mümkün olmayabilir. Bu da arazilerin gerçek rayiç bedellerinin tespitinde, dolayısıyla derecelendirmede bir takım sorunlar yaratabilir. Buna rağmen arazilerin sınıflandırılması veya derecelendirilmesine ait ölçütlerin yeniden belirlenmesi ve alım satım değerinin de puanlamada esas alınması gerekir.

➤ **Parsel değer sayısını (P.D.S.) hesaplanması**

Toprak, verim ve konum endekslerine göre bulunan parsel endeks rakamı parselin alanı ile çarpılıp yüze bölünmek suretiyle;

(P.D.S= P.E./ 100 x alan) bulunur.

➤ **Derecelerin dönüşüm katsayılarının bulunması**

Aynı derece içinde kalan parsel endekslerinin ağırlıklı ortalaması bulunur. Proje alanındaki her derece için ortalama endeks rakamları bulunduktan sonra bunlar birbirlerine bölünmek suretiyle dönüşüm katsayıları oluşturulur ve çizelge hâlinde düzenlenir. Yeni parselasyon planlamasında ve miktarların tespitinde bu çizelge esas alınır.

Örnek: 1500 dekarlık bir proje alanında;

1. derecede	P.E. = 94	olan	100	dekar
2. „	P.E. = 87	„	200	„
3. „	P.E. = 72	„	50	„
4. „	P.E. = 68	„	110	„
4. „	P.E. = 64	„	80	„
4. „	P.E. = 61	„	230	„
5. „	P.E. = 58	„	350	„
5. „	P.E. = 52	„	180	„
6. „	P.E. = 45	„	170	„
7. „	„	P.E. = 33	„	30 „ olduğu kabul edilir.

2.5.1. Derecelendirme Komisyonunun Teşkili (Oluşturulması)

Toplulaştırma Tüzüğü gereğince derecelendirme işlemleri derecelendirme komisyonunca yapılır. Bu komisyona projeyi yürütmekle görevli bir ziraat mühendisi başkanlık eder. Toprak etüt işlerinde uzmanlaşmış bir ziraat mühendisi, verimlilik işlerinde uzmanlaşmış bir ziraat mühendisi, köy muhtarı veya seçeceği bir temsilci (belde ise belediye başkanı veya seçeceği bir temsilci) ile proje alanında arazisi bulunanların kendi aralarında seçecekleri 2 asıl üye olmak üzere 6 kişi bulunur. Ayrıca arazi sahiplerinden ve köy ya da belediyeden ikişer yedek üye daha belirlenir. Komisyon üyeleri, kendilerine ve birinci derecedeki akrabalarına ait arazilerin derecelendirilmesine katılamazlar. Bunların derecelendirilmesinde komisyona asıl üyeler yerine yedek üyeler alınır. Teknik üyeler proje idaresince görevlendirilir. Mahalli üyeler proje alanında arazisi bulunanlar arasından gizli oy, açık tasnifle seçilirler. Komisyon üyeleri çoğunlukla toplanır ve alınan kararlar tutanağa bağlanır.

Mahalli üyelerin seçimi için toplantı proje alanında arazisi bulunan aile başkanlarının çoğunluğunun katılması ile yapılır. İlk toplantıda çoğunluk sağlanamazsa bir hafta sonra aynı gün, saat ve yerde ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda çoğunluk aranmaz. Toplulaştırma sınırları içerisinde birden fazla köy veya belde giriyorsa derecelendirme komisyonunun teşkili her köy veya belde için ayrı ayrı yapılır. Yalnız proje alanındaki köy veya beldenin sınırları içerisinde başka yerleşim yerlerine ait araziler varsa bu durumda ayrı komisyon kurulmaz, proje alanındaki üniteye tabi olur.

2.5.2. Derecelendirmenin İlanı ve Kesinleşmesi

Derecelendirme komisyonunca hazırlanan derecelendirme haritası, mülkiyet listeleri ve derecelerin birbiriyle denkliliğini gösteren tablo, komisyon üyelerince onaylanıp yerinde 15 gün süreyle askıda tutularak ilan edilir. Ayrıca alışılmış yöresel araçlarla duyurulur. Derecelendirme ilanının asılması ve indirilmesi bir tutanakla belirlenir.

Arazi sahipleri ilan gününden başlayarak 20 gün içinde komisyon başkanlığına itiraz edebilir. 15 gün içinde komisyon kararını bildirir. Malikler, gerekirse komisyonun kararına 15 gün içinde proje idaresi eliyle bakanlığa itiraz edebilirler. Bakanlığın 30 gün içinde vereceği karar üzerine derecelendirme kesinleşmiş olur.

Arazi malikleri derecelendirme haritasını ve listeleri fazla incelemedikleri gibi itiraz da etmemektedirler. Ancak arazilerin yeni parsasyonu yapıp kendilerine bildirildikten sonra kendi eski yerlerinin daha iyi olduğunu söylemektedirler. Bu durumda değişiklik yapılması çok zor olduğu için malikler arasındaki huzursuzluğu da artırmaktadır. Komisyonadaki mahalli üyeler de, derecelendirme haritasını ve dönüşüm tablosunu imzalamalarına rağmen fazla bilgi sahibi olmadıklarını söyledikleri görülmektedir. Bu sebeple komisyondaki teknik üyeler, derecelendirme ile ilgili etütler, endeksler ve dönüşüm değerleri hakkında gerekli bilgiyi mahalli üyelere açıklamalıdır. Mahalli üyelerin görüşleri alınmalıdır. Mahalli üyelerin de arazi malikleri ile görüşüp tartışıp onların görüşlerini komisyona bildirmeleri daha yerinde olmaktadır. Proje alanında maliklerin kendi görüş ve tecrübelerine göre yapılan değerlendirme ve sınıflandırma ile komisyonun yaptığı değerlendirme ve derecelendirme daima uyum sağlamalıdır. Arazinin sahibi onlar olup kabul ettikleri değerlendirmenin esas alınmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

2.6. Blokların Oluşması

Proje alanında, yapılması planlanan alt ve üst yapı tesislerinin uygulama projeleri varsa ilgili kuruluşlardan sağlanarak toplulaştırma projesiyle uyum sağlanmalıdır. Bununla beraber proje alanında sulama, drenaj, yol, tesviye ve mülkiyet etütleri bitirildikten sonra STK (standart topoğrafik kadastral) haritaları üzerinde sulama, tahliye ve yol planlaması yapılarak bloklar teşkil edilir. Blokların teşkilinde sulama uzunluğu, sulama yönü, tesviye durumu, parsellerin en/boy oranları bilinmeli ve bunlar dikkate alınmalıdır. Daha önce hazırlanmış sulama-tahliye projeleri mevcut ise bunlar toplulaştırmaya göre revize edilmelidir (Yeniden düzenlenmelidir.).



Fotoğraf 2.1: Toplulaştırmanın harita verileri için arazi çalışması

➤ **Sulama şebekesi planlanması**

Sulama şebekesinin planlanması yapılırken mahalli idari müdürlüklerince tespit edilmiş proje alanına ait sulama (akış) uzunluğu yoksa bölgenin şartlarına uygun iyi bir sulama proje etüdüne dayanarak tespit edilecek akış uzunlukları kullanılmalıdır. Çünkü parsellerin yerleştirileceği blokları ayırmada akış uzunluğunu da göz önünde bulundurmak gereklidir. Akış uzunluğu ile toprağın su emme hızı, sulama metodu, toprak karakteri, tarla meyli ve su miktarı arasında yakın bir ilişki vardır.

Sulama planlaması yapılırken arazinin doğal yönüne göre sulama yönü tespit edilir. Tek taraflı veya çift taraflı sulamadan hangisinin uygun olacağı belirlenir. Çift taraflı sulamada kanal ve yol miktarı tek taraflı sulamaya göre yarı yarıya azalmaktadır. Dolayısıyla maliyet de yarı yarıya düşmektedir.

➤ **Tahliye şebekesi planlanması**

Tahliye şebekesine yüzeysel drenaj şebekesi de denir. Sulama alanındaki yağış sularını, sulama suyu artıklarını, sulama kanallarından gelen fazla suları toplayarak araziden atılmasını sağlayan kanallardır. Özellikle tarla içi servis yollarının kenarındaki şarampoller yüzey tahliye kanalı olarak kullanılır ve yüzey tahliyeyi sağlayacak şekilde açılır.

➤ **Yol şebekesi planlanması**

Bloklar oluşturulurken parsellere ulaşmanın kolaylıkla sağlanması için her parselin yola cephesinin bulunması yani her parselin yolu olması esas alınmalıdır. Tarım arazisindeki kırsal yollar, yerleşim birimlerini, dağınık işletme gruplarını, tarımsal alanları birbirine bağlayan ana ve tali (ikincil) tarla yollarından oluşur.

➤ **Parsellerin en / boy oranlarının tespiti**

Bloklar oluşturulurken, parsellerin en/boy oranlarının ne olması gerektiği incelenmelidir. Toplulaştırma projelerinde en/boy oranının kültür teknik hizmetleri ile ilgili faktörleri de göz önünde bulundurarak 1/4-1/5 arasındaki değerlerden seçmek uygun olacaktır. Arazi büyüklüğüne bağlı olarak zorunlu durumlarda bu oran 1/2 ile 1/6 arasında olabilir. Ülkemizde çeşitli etkenler göz önüne alınarak parsellerin genişliği 25 metreye kadar azaltılabilir. Genellikle 200-250 metre arasındaki uzunluklar amacın gerçekleşmesinde yeterli olabilmektedir.

➤ **Bloklar teşkil edilirken dikkat edilecek hususlar**

Yukarda belirtilen esaslar dâhilinde sulama uzunluğu, sulama yönü ve yerleştirilecek parsellerin en/boy oranlarına göre bloklar arası mesafeler belirlenir ve bloklar iki türlü oluşturulur.

• **Blokların yeni parselasyon planı ile birlikte oluşturulması**

Proje alanının sınırlarını, sabit tesislerini, yerleri değişmeyecek olan şebekelerini (sulama, yol, tahliye), her türlü fiziksel tesislerini, bağ, bahçe, zeytinlik ve benzeri alanlarını gösteren boş bir topoğrafik haritası hazırlanır.

Bu haritanın güncelleştirilmiş olması sınırlarının ve alanın arazi ile uyum sağlaması gerekir. Klasik sistemle (el ile) parselasyon planlaması yapılırken bloklar parselasyonla birlikte oluşturulur ve alanları belirlenir. Aynı blok içinde toplanacak işletmeler belirlendikten sonra bunların net alanları hesaplanır. Blok boyu belli olduğundan hesaplanan alana göre blok eni tespit edilir ve harita üzerine çizilir. Diğer bloklar da bu şekilde yerleştirilecek işletmelere göre belirlenir. Blok alanı ile yerleştirilecek işletmelerin alanının dengelenmesi, blok kenarının biraz ileri geri değiştirilmesi ile sağlanır. Gerekirse işletme ilave edilir veya çıkarılır. Burada işletmelerin alanlarına göre bloklar oluşturulduğundan fazla alan kalması çok nadir olmaktadır.

• **Blokların önceden oluşturulması ve sabitlemesi**

Bloklar belirlenen esaslara göre S.T.K. haritaları üzerinde tespit edilerek çizilir. Harita üzerinde çizilen bloklar araziye uygulanır, kontrolü ve blok alımları yapılır. Yeniden haritası çıkarılarak blok alanları hesaplanır. Daha sonra sabitleşen bloklara yerleştirilecek işletmeler belirlenir.

Bilgisayar sistemi ile parselasyon planlaması yapılırken blokların önceden belirlenmesi ve alanlarının bulunması gerekmektedir. Bloklar sabitleştikten artık alan kalma ihtimali olabilir. Artık alanın kalmaması için başka yerde parseli olan aynı işletmelerin alanlarından çıkarma veya ekleme yapmak suretiyle blok alanı dengelenebilir. Gerekirse büyük işletmelerin parsellerinden fazla kısmı ayrılarak bitişik bloktan ve karşı bloktan verilebilir.

Zorunlu durumda artık alanlar köy tüzel kişiliğine bırakılır ve tarım yapılmayan parçalar yanındaki malike satılmak suretiyle hem artık alan değerlendirilir hem de Köy İdare Kurulu'na gelir sağlanmış olur veya köy tüzel kişiliği adına ağaçlandırılır.

2.7. Sabit Tesislerin Tespit Edilmesi

Proje alanında bulunan; ev, ahır, samanlık, ambar, çalışır kuyu, bağ, zeytinlik, fıstıklık, çay ekim yeri, meyve bahçesi, kavaklık, okaliptüslük, taş-kum ocağı vb. sabit tesisler arazide tespit edilerek harita üzerinde yerleri işaretlenir. Derecelendirme komisyonu sabit tesislerin tespitini derecelendirme sırasında hemen yapmalıdır. Sabit tesislerin tespiti zamanında yapıp ilan edilmezse çiftçiler eski parsellerinin yerinde kalmasını isteyebilirler. Bunu gerçekleştirmek için de kendileri sabit tesis yapımına gitmektedirler. Bunun önlenmesi için derecelendirme çalışmaları yapılırken tespitın yapılması da aslında uygun görülmektedir. Tespit bir tutanakla belgelendirilmelidir. Bloklar oluşturulurken, sabit tesisler harita üzerinde belirlenmiş olmalıdır.

2.8. Ortak Tesislere Katılma Payının Bulunması

Proje alanında planlanan kanal, yol ve diğer kamu tesislerinin kapladığı alanlar dolayısıyla ortaya çıkan arazi kayıpları Topplulaştırma Tüzüğü'ne göre önce tapuya tescil edilmemiş veya belirtilmemiş olan ve toplulaştırma ile tarıma el verişli hâle gelen araziden karşılanır. Yetmediği takdirde arazi büyüklükleri ile orantılı olarak maliklere verilecek araziden düşülerek karşılanır. Hazine arazilerinden de aynı şekilde ortak tesislere katılma payı düşülür. Ortak tesislere katılma payından artık alan kaldığı takdirde köy tüzel kişiliğine tescil edilir.

2.9. Planlama Raporunun Tanzimi

Proje alanına ait daha önce açıklanan arazi etütleri, mülkiyet etütleri ve toprak etütleri tamamlandıktan ve planlama haritası hazırlandıktan sonra planlama raporu tanzim edilir. Planlama raporu, ön etüt raporuna ait belirtilen esaslara göre hazırlanmalıdır.

Planlama raporunda sırasıyla; projenin özeti, proje sahasının tanıtılması, proje sahasının planlama durumu, seçeneklerin tartışılması ve toplulaştırma projesi ile ilgili tesislerin maliyetleri, projenin faydaları ve ekonomisi, proje sahasında bir çiftçi ailesi için gerekli arazi miktarının tespiti, projenin uygulanmasına ait hukuki durum, iş birliği yapılacak kuruluşlar, uygulamanın yıllara göre programı bulunur.

➤ Planlama raporunda dikkat edilecek hususlar

Planlama raporunda daha önceleri ifade edilmiş olmasına rağmen aşağıdaki hususların tekrar belirtilmesinde fayda görülmektedir. Özellikle ihale edilerek yaptırılacak toplulaştırma projelerinde bu hususların bilinmesinde zorunluluk bulunmaktadır.

- Proje alanının yönleri ile birlikte hudutları belirtilmelidir.
- 1/5000 ölçekli STK haritasında; sulama, drenaj, yol şebekesi planlanmalı, bloklar oluşturulmalıdır.

- Arazideki sabit tesisler planlama haritasında gösterilmelidir.
- Arazi kullanım haritası hazırlanmalıdır.
- Sulama, drenaj (kurutma) ve yol güzergâhlarının, sabit tesislerle kontrolü yapılmalı ve araziye uyumu araştırılmalı ve raporda belirtilmelidir.
- Proje alanı içinde kamulaştırma ve hukuki sorunlar, araştırılmalı ve raporda belirtilmelidir.
- Planlama haritasında tespit edilen yol, kanal gibi tarımsal alt yapı tesislerinin genişlikleri belirlenmeli ve planlama haritasında gösterilmelidir.
- Derecelendirme haritaları detaylı toprak etütlerine dayandırılmalı, komisyon kararları ile derecelendirme haritaları uyum sağlamalı ve komisyon tutanakları ile birlikte rapora eklenmelidir.
- Toprak etütlerinin de proje hizmetleri ile sorumlu firma tarafından yapılması isteniyorsa raporda belirtilmelidir.
- Mülkiyet etütlerinin de proje alanındaki işletmelerin miktarı, toplulaştırma oranının tahmini olarak belirlenmesi için AT hazırlanmalı, işletmelerin hisse durumları belirlenmeli ve planlama raporunda açıklanmalıdır.

UYGULAMA FAALİYETİ

Arazi toplulaştırılmasının ön etüt çalışmasını tamamladıktan sonra planlama aşamasına geçiniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Toplulaştırma alanının ilanını ve tapu kütüğüne şerhini yapınız.	➤ Toplulaştırma alanının ilanı ve topuya şerh verilmesi konusunu inceleyiniz.
➤ Proje sahasının hâlihazır durumunu tespit ediniz.	➤ Proje sahasının hâlihazır durumunun tespiti konusundaki bilgilerden faydalanınız.
➤ Mülkiyet etütlerini yapınız.	➤ Mülkiyet etütlerinin yapılması konusundaki bilgilerden yararlanınız.
➤ Toprak etütlerini yapınız.	➤ Toprak etütlerinin yapılması konusundaki bilgilerden yararlanınız.
➤ Arazinin derecelendirilmesini yapınız.	➤ Parsel derecelendirme tablosundan yararlanınız.
➤ Blokları oluşturunuz.	➤ Bloklar teşkil edilirken dikkat edilecek hususları gözden geçirin.
➤ Sabit tesisleri belirleyiniz.	➤ Proje alanında bulunan ev, ahır, samanlık, ambar, çalışır kuyu, bağ, zeytinlik, fıstıklık, çay ekim yeri, meyve bahçesi, kavaklık, okaliptüslük, taş-kum ocağı vb. sabit tesisleri arazide tespit ederek harita üzerinde yerlerini işaretleyiniz.
➤ Ortak tesislere katılım payını hesaplayınız.	➤ Ortak tesislere katılma payının bulunması konusundaki bilgilerden yararlanınız.
➤ Planlama raporunu tanzim etmek	➤ Planlama raporunda bulunması gereken bilgileri inceleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Topplulaştırma alanının ilanını ve topuya şerhini yaptınız mı?		
2. Proje sahasının hâlihazır durumunun tespit ettiniz mi?		
3. Mülkiyet etütlerini yaptınız mı?		
4. Toprak etütlerini yaptınız mı?		
5. Arazinin derecelendirilmesini yaptınız mı?		
6. Blokları oluşturduunuz mu?		
7. Sabit tesisleri belirlediniz mi?		
8. Ortak tesislere katılım payını hesapladınız mı?		
9. Planlama raporunu tanzim ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarı ile karşılaştırınız. Doğru cevap sayınızı belirleyerek kendinizi değerlendiriniz. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt yaşadığınız sorularla ilgili konuları faaliyete dönerek tekrar inceleyiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Mülkiyet listelerinin haritası ile kontrolü yapılır.
2. Parselin konumu değerlendirilirken parselin işletme merkezine , durumu sulama durumu ve şekli dikkate alınır.
3. Parsellerin derecelendirilmesinde parsellerin, endeksi, ve parsellerin esas alınır.
4. Bloklar oluşturulmadan harita üzerinde belirlenmiş olmalıdır.
5. Toplulaştırma projelerinde en/boy oranları hizmetleri ile ilgili faktörler göz önüne alınarak oranda değerler seçmek uygundur.
6. Proje alanına ait arazi, mülkiyet etütleri tamamlandıktan sonra düzenlenir.

Aşağıdaki sorulara kısa cevaplar veriniz.

7. Toplulaştırma alanına giren parsellere nasıl bir ifadeyle şerh konur?
8. Parselin yüz ölçümüne itiraz edilmiş ve mahkeme tarafından da tespiti mümkün değilse bu parsel nasıl değerlendirilir?
9. Blokların oluşturulmasında hangi harita kullanılır?
10. Proje alanında bulunan ev, ambar, ahır, çalısır kuyu, bağ, zeytinlik, kavaklık, taş-kum ocağı gibi yerler nasıl tesislerdir?

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

İlgili yönetmeliğe uygun olarak projelendirme yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Projelendirme çalışmasının nasıl yapıldığını, neleri kapsadığını çevrenizdeki arazi toplulaştırması yapan kurumlara giderek ve resmî internet sitelerinden araştırınız.

3. PROJELENDİRME

Planlama raporunun tetkik ve tasdikinden sonra proje çalışmalarına başlanır. Parselasyon planlamasına başlamadan önce proje alanına ait mülkiyet listelerindeki maliklerin durumu tapu kayıtlarından bir daha kontrol edilmelidir. Zira listelerin tanziminden sonra aradan uzun bir zaman geçmişse alım satım ve ifrazlardan dolayı değişiklikler olabilir. Son duruma göre gerekli düzeltmeler yapılmalıdır. Daha önce tapuya şerh konmamışsa tapuya şerh konmalıdır. Tapu kayıtlarında yüz ölçümü, adı ve soyadı yanlışlıkları düzeltilmiş olmalıdır.

3.1. Mülakat Formlarının (AT) Doldurulması

Proje mühendisi tarafından her işletmenin aile reisi ile görüşülerek mülakat kâğıdına işletmeye ait araziler yazılır. İşletmede arazisi olan aile efradı ve akrabalık derecesi belirtilir. Aile fertlerine ait arazilerin tapularının hisseli veya tam mülkiyet olarak hangisini istediği sorulur. İşletmenin arazilerinin kaç parça hâlinde nerelerde toplanmasını istediği sorulur. Aile reisine parsellerini tercih sırasına göre hangi bloklarda, nerelerde veya hangi parsellerin yanında toplanmasını istediği sorulur. Tercih sıraları belirtilir. Birinci, ikinci, üçüncü derecede tercihler yazılır. İmza altına alınır. Yer değiştirmede bu tercih sırasına göre öncelik verilir. Beraber olmasını veya olmamasını istedikleri işletmeler tespit edilir. Proje mühendisi mümkün olduğu kadar aile reislerini yönlendirmek ve ikna etmek suretiyle işletmelere ait dağınık parsellerin tek parselde toplanmasını sağlayabilir. Muhakkak büyük parsellerin yanında toplanacak veya istedikleri yerde verilecek, yerinde bırakılacak gibi bağlayıcı durum yaratılmamalıdır. Çünkü verilen söz veya mülakattaki istek yerine getirilmediği takdirde çiftçilerin itirazı ile karşılaşıldığı gibi güven de sarsılır. Proje alanının ve derecelendirmenin durumuna göre tercihler belirtilmeli ve tercih sırasına göre istekleri yazılmalıdır. Unutulmamalı ki toplulaştırmadaki başarının $\frac{3}{4}$ 'ü psikoloji ve diplomasiye, $\frac{1}{4}$ 'ü tekniğe dayanır.

3.2. Yeni Parselasyon Planının Yapılması

Yeni parselasyon planlaması yapılırken hazırlanan arazi derecelendirmesine göre her kişiye veya çiftçi ailesine ait parsellerine göre her kişiye veya çiftçi ailesine ait parsellerin alanlarının toplamına veya parsel değer sayılarının toplamına eş değerde arazi verilir. İşletmeler, bütün küçük parseller malikin isteği de göz önünde bulundurularak imkân nispetinde tek parselde, mümkün olmazsa birkaç parsel hâlinde birleştirilir. Sonra bloklara düzgün şekillerde yerleştirilir. Her parselin yol ve kanaldan faydalanması imkân dâhilinde sağlanmalıdır. Ancak sulama kanalından faydalanamayacak durumdaki parseller eski sahiplerine verilmelidir. Bir işletmenin yeni parsellerinin yeri veya hangi blokta toplanmasının tespiti için eski parseller özel bir işaretle veya renkli olarak eski mülkiyet haritası üzerinde gösterilir. Bu suretle işletmenin proje dâhilindeki eski mülkiyet durumu kolayca görülür. Dolayısıyla parsellerin nerede, hangi blokta toplanması gerektiği ve malikin mülakattaki istekleri dikkate alınarak isabetli karar verilebilir. Planlama yapılırken toplulaştırmanın genel kuralları, ölçütleri dikkate alınarak bloklara yerleştirme yapılır. Astrolon pafta üzerine kurşun kalemle çizilir. Planlama bitip askıdan indikten ve onaylanıp kesinleştikten sonra mürekkeplenmesi uygun olur. Aksi takdirde herhangi bir değişiklik ve düzeltme silinerek kolayca yapılabilir ve istenildiği zaman ozaliti çoğaltılarak kullanılabilir. Bu durumda çeşitli art niyetli kullanımlara yol açar.

- **Yeni parselasyon planlamasında (toplulaştırmada) göz önünde bulundurulacak hususlar**
 - Parsel durumlarının ayarlanması bir bilmeceyi çözmeye benzer. Muhtelif çiftçi menfaatlerinin nazari itibara alınması gerekir. Bir çiftçinin diğerinden daha avantajlı duruma sokulmamasına gayret edilmelidir.
 - Yan yana birkaç köyde arazi toplulaştırması uygulanacaksa köyler arasında fiziki tesisler yönünden uyum mutlaka sağlanmalı ve harita üzerinde gösterilmelidir.
 - Parseller, zorunlu durumlar dışında dikdörtgen biçiminde planlanmalıdır. Parseller yol ve kanallara bağlanmalıdır. Parsel boyutları o yörede bulunmuş sulama uzunlukları göz önüne alınarak tespit edilmelidir. Tarım arazilerinde parsellerin en/boy oranının 1/4 ila 1/5 arasında olması arzu edilir. Bu oran, çayır mera arazilerinde 1/7, sulanmayan arazilerde 1/7-1/8 olabilir. Küçük işletmelere ait parsellerde yeterli en/boy oranının sağlanması için küçük bloklar oluşturulmalıdır.
 - Değişik derecelerdeki parseller bir arada verildiğinde ya derecelendirme haritasında belirtilen dönüşüm katsayıları kullanılmalı veya parsel değer sayıları kullanılarak yapılmalıdır. Klasik sistemle yapılırken arazinin derecesine göre kolay uygulanabilen yöntem seçilebilir. Bilgisayar sistemi ile çalışmalara da parsel değer sayıları kullanılmalıdır.

- Proje alanındaki yol, kanal ve sosyal tesislerin kaplayacağı alanlar sağlıklı belirlenir. Ortak tesislerin alanları hesaplanarak arazi maliklerinin katılma payı yüzdeleri tespit edilir. Projede eksik alan kalmaması için emniyet payı olarak katılma payı yüzdeleri ya tam rakama tamamlanır veya yarım puan ilave edilir. Duruma göre karar verilmelidir.
- Çayır ve mera arazilerinin vasfı ve konumları bozulmadan toplulaştırma alanı içinde ve yerinde bırakılması gerekir. Sulama kanalları ve tarla içi yolları yapılır. Hayvanların faydalanması ve rahat gidip gelmeleri için yeter genişlikte yol bırakılır.
- Hazine arazilerinin tarım yapılacak şekilde mümkün olduğu nispette büyük parseller hâlinde ve bir veya iki yerde verilmesi sağlanmalıdır. Bu şekilde dağıtım veya kiralama en iyi şekilde değerlendirilebilir.
- Köy tüzel kişiliğine ait araziler var ise köy ihtiyar heyeti ile görüşülerek ne şekilde kullanılacak ve değerlendirilecekse planlamada ona göre yerleştirilmelidir.
- Yerleşim birimine, sosyal ve kültürel tesisler için ihtiyaç duyulan arsa ve arazi, ortak tesislere katılma payından kesilerek karşılanır. Yerleşim birimine yakın, kullanılmaya müsait, mümkün olduğu nispette verimsiz veya az verimli arazilerden verilmelidir.
- Hisseli parsellerde, hisseler 5 dekardan küçük parçalara bölünmeyecek ve yola cephesi 25 metreden aşağı olmayacak şekilde yerleştirilmelidir.
- Köylerin idari sınırlarını değiştirme görev ve yetkisi il veya ilçe idare kurullarına aittir. İlgili idare kurulunca toplulaştırma amacına uygun olarak talep konusu köylerin idari sınırlarının değiştirilmesi hâlinde, sınır değişikliği kapsamında kalan taşınmaz mallarının bu köylerden birisinin sınırları içerisinde toplanması teknik, ekonomik ve sosyal yönden uygun görülmektedir.
- Yeni parsel dağıtımında maliklere eski arazilerine göre eksik veya fazla arazi verilmişse bu farklar para ile dengelenmelidir. Ancak Toplulaştırma Tüzüğü'nde böyle bir hüküm bulunmamaktadır. Tarım Reformu Kanunu'nda buna imkân tanınmıştır.
- Toplulaştırma alanında; ev, ahır, ambar, kuyu, meyve bahçesi, kavaklık, okaliptüslük gibi sabit tesis bulunan parseller ile itirazlı olup durum tespiti yapılamayan parseller sabit tesis bulunan parselin yanına mümkünse getirilir. Malikin birden fazla sabit tesisi varsa birinin etrafında diğer parsellerin toplanması sağlanır. Diğer sabit tesisleri yerinde bırakılır.
- Toplulaştırmada aile reisi, eş ve varsa reşit olmayan çocuklara ait parseller bir arada toplulaştırılır. Aile fertlerine ait parseller bir arada toplulaştırılır. Aile fertlerine ait parseller, arazi büyüklüğü ile orantılı olarak isteklerine göre, ya hisseli veya tam mülkiyet olarak harita üzerinde gösterilir ve tapuda adlarına tescil edilir.
- Birbiri ile akraba olan şahıs veya işletmeler imkân nispetinde mülakattaki isteklerine göre bir araya getirilir.

- Proje alanı içinde olup komşu köyde oturan ailelerin arazilerini, oturdukları yere yakın olmak üzere proje sahasının sınırında yerleştirilmeye özen gösterilir.
- Fazla fark arz eden parseller eski sahiplerine bırakılmalıdır.
- Önceki ve sonraki arazinin verim durumları, arazi kullanışı, kabiliyet durumları, yerleşim merkezine olan uzaklığı arasında büyük farklar olmamasına gayret edilmelidir.
- Düzgün şekilli olmayan kısımlar blokta en büyük parseli olan işletmeye verilmelidir.
- Üçgen parseller uzun kenarı yola dayalı olacak şekilde yerleştirilmelidir.
- Üçgen ve diğer düzensiz şekilli parseller için yerleşim merkezine yakın düşecek şekilde blok içi parselasyon planlanmalıdır.

İşletmenin küçük parseli imkân nispetinde büyük parselin yanında veya çok parselin bulunduğu yerde toplanır. Bu her zaman mümkün olmayabilir. Çünkü büyüklüğün sınırı veya limiti yoktur. İşletme büyüklükleri farklıdır.

Önceden oluşturulan bloklarda artık alanın asgariye indirilmesi için blok içindeki işletmelerden birinin başka yerde arazisi varsa eksik veya fazla miktar kadar alan ilave veya çıkarılmak suretiyle bloklarda alan dengelemesi yapılır. Bu mümkün değilse bloktaki eksik miktar kadar başka bir işletmenin parseli yerleştirilir. Aynı işletmenin geri kalan arazisi ise bitişik bloktan yol tarafına ve karşısına verilebilir. Bu suretle artık alan bırakılmaması sağlanır.

Üçgen veya benzeri düzensiz şekildeki kısımların dağıtımında o kısımda bulunan tüm parsellere yansıma yerine parsellerinden birine yansıtıp diğer parseller düzgün şekilde oluşturulmalı, böylece zarar tüm işletmeler yerine, bir işletmede toplanmalıdır. Bu işletmenin zararının da fazla arazi vermek veya o kısımda en iyi yere yerleştirmek suretiyle karşılanması daha uygun olur.

Yeni mülkiyet planlanması tamamlandıktan sonra, astrolong paftadan ozalitleri çoğaltır veya bilgisayar çizicisi ile yeni mülkiyet haritaları çizilir ve listeleri hazırlanır. Genel Müdürlükçe ön tetkik ve tasdiki yapıldıktan sonra askıya çıkarılır.

3.3. Yeni Mülkiyet Haritasının Askıya Çıkarılması

Genel Müdürlükçe ön tasdik yapılan yeni mülkiyet haritası ve yeni mülkiyet listeleri 15 gün müddetle mahallinde (yerinde) askıya çıkarılır. Yeni parselasyon durumu arazi maliklerince incelenir. Parselasyonu kabul edip etmemek hususunda imza söz konusu olmayıp ancak, maliklerin yeni mülkiyetleri ile ilgili görüşleri alınır. Yeni parselasyon planının ekseriyetle tasvip görüp görmediği araştırılır. Malikin adı, soyadı, baba adı, yüzölçümü, hissesi ve benzeri maddi hataları düzeltilir. İtirazları incelenir. Yeni mülkiyetin aplikasyonu, askıya çıkmadan yapıldığı takdirde, hataların düzeltilmesi, herhangi bir değişikliğin yapılması çok zorlaşmaktadır. Bu da arazi maliklerinin mağduriyetlerine ve bir takım huzursuzluklara da neden olmaktadır.

Bunlara sebebiyet vermemek köyde olmayan maliklerin dolaylı olarak öğrenmelerini sağlamak ve hukuki bir geçerlilik kazandırmak bakımından yeni mülkiyet haritalarının askıya çıkarılması yararlı görülmektedir. Askıya çıkarılma ve indirilmesi bir tutanakla tespit edilmelidir.

Yeni parselasyon planlanması askıdan indirildikten sonra varsa gerekli değişiklikler yapılır. Koordinat sistemine dayalı olarak hazırlanır, mülkiyet listeleri düzeltilir veya yeniden düzenlenerek kesin onayı yapılır.

3.4. Proje Dosyasının Tanzimi

Yeni parselasyon planlanması son şeklini aldıktan sonra proje alanında uygulanması gerekli görülen tarla içi geliştirme hizmetlerinden sulama ve yol sistemi, arazi tesviyesi, drenajı, toprak ıslahı ve diğerleri ile ilgili projeler toplulaştırma planlaması esas alınarak hazırlanır. Gerekli çizimler, proje raporu, metraj ve maliyet hesapları, ekonomik analiz hesapları yapılarak proje dosyası tamamlanır. Arazi toplulaştırma plan ve projeleri Genel Müdürlükçe onaylandıktan sonra kesinleşir ve uygulamaya konur.

3.5. Uygulama

Toplulaştırma projesi onaylanıp kesinleştikten sonra uygulaması başlanır ve şu işler yapılır:

- Blokların arazide oluşturulması
- Blokların arazi tesviyesi ve yol-kanal dolgularının yapılması
- Yeni parsellerin zeminde işaretlenmesi ve geçici teslimlerinin yapılması
- Arazi ıslahı ile yollarının yapılması sulama, tahliye ve drenaj şebekesi ile sanat yapılarının inşaatı
- Röleve, tersim, tescil işlemlerinin yapılarak yeni tapuların hazırlanması

3.5.1. Uygulamada Aranılan Hususlar

Uygulamaya başlamadan 6 ay önceden köy ihtiyar heyeti ile görüşülerek uygulamadan dolayı çiftçilerin zarar görmemesi ve uygulamanın gecikmemesi için hasat zamanı dikkate alınarak, ekilecek ürün çeşitleri, kaplayacağı alan ve yeri, arazinin nadasa bırakılması gibi her türlü alınması gereken tedbirler kararlaştırılır. Alınan karar köy ihtiyar heyeti tarafından arazi maliklerine duyurulur. Arazinin ekili ve boş durumu dikkate alınarak çalışma periyoduna göre bir iş programı hazırlanması gerekir.

- Yeni mülkiyet haritasındaki parseller, yeni mülkiyet listesindeki miktarlara göre arazide işaretlenir, beton parsel sınır taşları dikilir.
- Bütün parsel zemine işaretlendikten sonra blok ve parsellerin alanları harita ile kontrol edilmelidir.
- Yeni parseller sahiplerine teslim edilirken parsellerin yeri, numarası, alanı, boyutlarını belirten teslim tutanakları (çapları) hazırlanmalıdır.

- Toplulaştırma projesinin uygulanmasında yürürlükte olan kanun, tüzük ve yönetmelikte belirtilen hususlar göz önünde bulundurulmalıdır.
- Röleve ölçümlerine başlamadan önce yol ve kanal gzerghı belirlenmeli ve inřa edilmelidir.
- Tescil için hazırlanan belgelerin mahalli kadastro müdürlüğü ile tapu sicil müdürlüğüne devri, kontrolü ve çapların hazırlanması işlemleri, yürürlükteki mevzuatlara ve iki genel müdürlük arasındaki anlaşma esaslarına göre yürütülmelidir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Planlama aşaması da bittikten sonra o bölgede projelendirme aşamasını gerçekleştiriniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Mülakat formunu düzenleyiniz.	➤ Mülakat formlarının doldurulması
➤ Yeni parselasyon planını yapınız.	➤ Yeni parselasyon planının yapılması konusundaki bilgilerden yararlanınız.
➤ Yeni mülkiyet haritasının askı işlemini gerçekleştiriniz.	➤ Genel Müdürlükçe ön tasdik yapılan yeni mülkiyet haritası ve yeni mülkiyet listeleri 15 gün müddetle yerinde askıya çıkarınız.
➤ Proje dosyasını tanzim ediniz.	➤ Proje dosyasının tanzimi konusunda belirtilen belgeleri inceleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Mülakat formunu düzenlediniz mi?		
2. Yeni parselasyon planını yaptınız mı?		
3. Yeni mülkiyet haritasının askı işlemini gerçekleştirdiniz mi?		
4. Proje dosyasını tanzim ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınızı “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme” ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız..

1. Planlama raporunun vesonra proje çalışmalarına başlanır.
2. Toplulaştırmadaki başarının $\frac{3}{4}$ (% 75) ve, $\frac{1}{4}$ (% 25) dayanır.
3. Yeni parsel oluşturulurken her parselin ve..... yararlanması olanak dâhilinde sağlanmalıdır.
4. Planlama yapılırken toplulaştırmanınve ölçütleri dikkate alınarak yerleştirme yapılır.
5. Hisseli parsellerde, hisseler dekinden küçük parçalara bölünmeyecek ve yola cephesi m' den aşağı olmayacak şekilde yerleştirilmelidir.

Aşağıdaki sorulara kısa cevaplar veriniz.

6. Parseller zorunlu durumlar dışında hangi geometrik şekilde planlanmalıdır?
7. Toplulaştırma uygulamasına ne zaman başlanır?
8. Toplulaştırma projesini uygulamada ilk ne yapılır?
9. Yeni mülkiyet haritası ne zaman askıya çıkarılır?
10. Her işletmenin aile reisi ile görüşülerek mülakat kâğıdına (AT4) işletmeye ait arazileri kim yazar?

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Arazi toplulaştırması ile sulama ve açık drenaj (kurutma) kanalı, ve demir yolu gibi fiziki tesislerin neden olduğu parçalanmalar önlenmektedir.
2. Arazi toplulaştırması dar anlamda, aynı kişiye veya çiftçi ailesine ait küçük ve hisselerinin bir araya getirilerek uygun şekiller hâlinde birleştirilmesidir.
3. Arazi toplulaştırması yapılacak yerlerin yapılmış olması şarttır yoksa öncelikle yapılması sağlanır.
4. Toplulaştırma yapılmasına karar verilen yerler, sınırları da belirtmek suretiyle alışılmış araçlarla ilan edilir.
5. Toplulaştırma tüzüğü gereğince derecelendirme işlemleri komisyonunca yapılır.
6. Arazi sahipleri ilan gününden başlayarak gün içinde komisyon başkanlığına itiraz edebilirler.
7. Proje alanında, yapılması planlanan ve yapı tesislerinin uygulama projeleri varsa ilgili kuruluşlardan sağlanarak toplulaştırma projesiyle uyum sağlanmalıdır.
8. Bloklar belirlenen esaslara göre haritaları üzerinde tespit edilerek çizilir.
9. Aile reisine parsellerini tercih sırasına göre hangi, nerelerde veya hangi parsellerin yanında toplanmasını istedikleri sorulur.
10. Genel Müdürlükçe ön tasdik yapılan yeni mülkiyet haritası ve yeni mülkiyet listeleri gün müddetle mahallinde askıya çıkarılır.

UYGULAMALI TEST

Bir arazi toplulaştırması sahası belirleyerek öğrenme faaliyetleri sonunda yapmış olduğunuz ön etüt çalışması, planlama ve projelendirme aşamalarından sonra arazi toplulaştırması uygulamasını yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Arazinin durumu dikkate alınarak çalışma periyoduna göre bir iř programı hazırlayınız.	➤ Uygulamada aranılan hususları inceleyiniz.
➤ Arazide blokları oluşturunuz.	➤ Uygulama konusundaki bilgilerden faydalanınız.
➤ Yeni parselleri zeminde işaretleyiniz.	➤ Harita ile parsel alanlarını kontrol ediniz
➤ Parsel teslim tutanağı düzenleyiniz.	➤ Parsellerin yeri, numarası, alanı, ve boyutlarını belirtiniz.

DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için Evet, kazanamadığınız beceriler için Hayır kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Arazinin durumu dikkate alınarak çalışma periyoduna göre bir iş programı hazırladınız mı?		
2. Arazide blokları oluşturduunuz mu?		
3. Yeni parselleri zeminde işaretlediniz mi?		
4. Parsel teslim tutanağı düzenlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1	Teknik, ekonomik ve sosyal
2	Kadastronun
3	Çevre ve doğa
4	Köy, belde veya havza
5	AT1 ve AT2
6	Arazi sahiplerinden olur alınır.
7	Kadastro haritası üzerinde
8	Proje sahasının yarısından fazlasına sahip olan ya da sayıca maliklerin 2/3'ü
9	Bakanlar Kurulu Kararı resmî gazetede yayımlanınca
10	Tapu kütüğü

ÖĞRENME FAALİYETİ-2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	Kadastro, alan
2	Uzaklığı, ulaşım, hâlihazır
3	Toprak, verimlilik, konumları
4	Sabit tesisler
5	Kültür teknik, 1/4-1/5
6	Planlama haritası, planlama raporu
7	'Bu parsel toplulaştırma alanı içindedir'
8	Sabit tesis gibi yerinde bırakılır.
9	Standart topoğrafik kadastral haritalar
10	Sabit tesislerdir.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	İncelenmesi, onayından
2	Psikoloji ve diplomasiye, tekniğe
3	Yol ve kanaldan
4	Genel kuralları, bloklara
5	5, 25
6	Dikdörtgen
7	Toplulaştırma projesi onaylanıp kesinleşince
8	Blokların arazide oluşturulması
9	Genel Müdürlükçe ön inceleme ve onaydan sonra
10	Proje mühendisi

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	Kara yolu
2	Arazi parçalarının
3	Kadastrosunun
4	Mahalli
5	Derecelendirme
6	20
7	Alt, üst
8	Standart topoğrafik kadastral
9	Bloklarda
10	15

KAYNAKÇA

- DEMİREL Zerrin, **Arazi Toplulaştırması**, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1997.
- DEMİREL Zerrin, **Arazi Toplulaştırma Tasarımı Doktora Tezi**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1988.
- YAVUZ Erol, ERSOY Nihat, **Arazi Düzenlemesi**, Devlet Kitapları Müdürlüğü, İstanbul, 2004.
- **Arazi Toplulaştırması Kanun, Tüzük, Yönetmelik ve Talimatları**, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Sulama Dairesi Yayını, Ankara, 1993.