

# TARIM KESİMİNİN KALKINMASINDA BİR ÇÖZÜM OLARAK ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

Halil AKDENİZ ·

*Özet: Türkiye'de tarım kesiminin göreceli önemi azalmış olsa da, temel gıda gereksinim maddelerini üretme ve işleme (istihdam) olanakları gibi nedenlerden dolayı günümüzde gözardı edilemeyecek durumdadır. Tarımsal üretimin artırılmasını sağlayacak olan toprak miktarının üst sınırına yaklaşılmış, artırılma bir yana, kentleşme, turizm vb. nedenlerle azalma sürdüğünden, tarım kesiminin kalkınması için verimliliğin artırılması tek çözüm yolu olarak görülmektedir.*

*Tarımsal işletmelerin çok parçalı, dağınık ve farklı şekillerde oluşu, işlenemeyen arazi miktarını artırmakta; bu durum tarımsal üretimi doğrudan etkilemektedir. Tarımsal işletmelerin parçalılık durumunun olabildiğince azaltılıp, düzgün şekiller haline getirilerek yol ve sulama ağına bağlanması, arazi toplulaştırmasının uygulanması ile olasıdır. Arazi toplulaştırması sonucu kimi gelişmiş ülkelerde % 20-40 arasında üretim artışı sağlanabilmektedir.*

*Bu çalışmada, arazi ve arsa düzenlemesinin kırsal topraklarda uygulaması olan arazi toplulaştırması tanımlanarak, tüzel ve kurumsal boyutları incelenmiştir. Uygulamaların yeterli ölçüde yaygınlaşmamasının nedenleri araştırılmış; uygulama alanının bir ya da birkaç köy ile havza boyutunda olabileceği değerlendirilerek, halk katılımını sağlama olanağı nedeniyle yetki ve sorumluluğun yerel yönetimlere aktarılması gerektiği vurgulanmıştır.*

*Anahtar Sözcükler: Arazi toplulaştırması, toprak iyeliği, tarımsal işletme, yerel yönetim*

## GİRİŞ

Kent ve kentleşmeye ilişkin sorunlara kent içinden ve kent özekli yaklaşılarak çözüm oluşturulmaya çalışılması sonucu, kırsal kesimden ve kırsal mekandan kaynaklanarak kente uzanan kimi olguların gözardı edildiği ve buna bağlı olarak da çözüm önerilerinde kırsal ve/veya tarımsal boyutun yetersiz kaldığı söylenebilir.

Kentleşmenin hızı ve yapısını, ülkelerin ekonomik ve siyasal yapısı ile gelişmişlik düzeyine bağlı olarak tarım kesiminin içinde bulunduğu koşullar do-

\* Dr. , Harita Genel Komutanlığı Fotogrametri Daire Başkanı.

laysız olarak etkilemektedir. Kent ve kırsal, etkileşimli açık sistemler olduğu için, insan-toprak ilişkilerindeki olası değişimler, sonuçta bir biçimde mekana yansımakta ve tarımsal yapıdaki değişimler kentleşmenin nitelik ve niceliğini yönlendirebilmektedir. Başka bir deyişle, tarımsal yapıdaki değişimler, sonuç olarak kenti, kentleşmeyi ve kentsel yapıyı da etkilemektedir.

Son yıllarda Türkiye ekonomisinde tarım kesiminin göreceli önemi azalmış olsa da, temel gereksinim maddelerini üretme ve işlendirme (istihdam) olanakları ile gözardı edilemeyeceği söylenebilir. Öte yandan, Avrupa Birliğine tam üyelik sürecinde Batı ile entegrasyonun sağlanabilmesi, her alanda olduğu gibi tarım kesiminde de yeni yaklaşımları gerektirmektedir. Kent ve kırsal arasındaki ekonomik boyut ile yaşam ölçünü farklılığını azaltmayı amaçlayan kırsal kalkınma çabalarının amaçlarından biri de, kalkınmanın bölgeler ve kesimler arasında dengeli olmasının sağlanmasıdır.

Gelişmişlik düzeyine bağlı olmaksızın, çoğu ülkede tarımın özel bir yeri ve önemi bulunmakta ve çeşitli yöneltilemlerle desteklenmektedir. Türkiye’de tarım kesiminin korunmasına yönelik çabaların çoğunlukla destekleme yöneltilemleri biçiminde olması, kırsal kesimi, kalkınma için devletin gücüne ve kaynaklarına bel bağlamaya yönelttiği ve bu olgunun, başarılı kırsal kalkınma projelerinin yeterince yaygınlaşmamasının nedenlerinden biri olduğu söylenebilir.

Tarımsal işletmelerin, çok parçalı, dağınık ve farklı biçimlerde oluşu, tarla sınırı uzunluklarını artırmakta; bu durum işlenemeyen arazi miktarını artırarak tarımsal verimliliği azaltmaktadır. Tarımsal işletmelerin olabildiği ölçüde parça sayısının azaltılarak dörtgen biçimine dönüştürülmesi ile yol ve sulama ağına bağlanması, arazi toplulaştırması uygulaması ile yapılabilmektedir. Batıda feodal dönemde başlayan toplulaştırma uygulamaları, tüzel ve kurumsal yapıdan kaynaklanan kimi sorunlar nedeniyle Türkiye’de yeterli ölçüde yaygınlaşmamıştır.

Kırsal kesimin katılımı ile uygulanan bütünleşik (çok yönlü) arazi toplulaştırması, tarımsal verimi artırmayı amaçlayan, ekonomik boyutun yanında, çevresel ve kültürel değerleri koruyarak kırsal yerleşmelerin yeniden yapılanmasını sağlama olanaklarına da sahiptir. Arazi toplulaştırması bu amaçlarına, iyelik (mülkiyet) kurumuna karşılık, taşınmazların konum, biçim ve miktarını değiştirerek ulaşmayı benimsemiştir. Sonuçta, bir yandan iklim, toprak gibi etkenler sonucu tarımsal gelirin aşırı dalgalanması önlenerek kent yönünde oluşan nüfus kaymaları azaltılırken, öte yandan işlendirme olanakları ve tarımsal verimlilik artırılarak, bölgeler ve kesimler arası dengesizlik azaltılabilecektir.

## **ARAZİ TOPLULAŞTIRMASINDA KAVRAMSAL ÇERÇEVE**

Bütünleşik bir arazi toplulaştırma uygulamasında, tarımsal verimin artırılması yanında, kırsal yerleşimlerin yeniden düzenlenerek geliştirilmesi ve altyapı

tesislerinin tamamlanması yoluyla yaşanabilir bir çevrenin oluşturulması amaçlanmıştır. Bu amaçlara iyelik yapısının değiştirilmesiyle ulaşılabilmektedir.

### Toprak İyeliğinin Yapısı

Arapça m-l-k kökünden ve mülk sözcüğünden türeyen mülkiyet (iyelik) kavramı, bir şey üzerindeki tasarruf yetkisini göstermektedir. İyelik, kişinin eşya üzerinde yasaların öngördüğü sınırlar içinde, eşyadan ve eşyanın tüzel ve doğal ürünlerinden yararlanma ve eşya üzerinde "tasarruf" etme yetkilerini içeren (Gözübüyük, 1996:117) egemenlik hakkıdır.

İslam ve Osmanlı tüzesinde iyelik sözcüğü iki alt kavramı içermektedir. Birincisi, bir şeyin aynına (cevherine) sahip olmak anlamına gelen rakabe, diğeri ise söz konusu olan aynın yararlanma, intifa hakkına<sup>1</sup> sahip olmak anlamını içeren menfaat (yararlanma, tasarruf) iyeliğidir. Rakabe, yararlanma iyeliğinden daha güçlüdür ve ona kimi kısıtlamalar getirilebilmektedir. Öte yandan islamda, iyeliğin kaynağının Tanrı olduğu inancı iyelik hakkını mukaddes ve gözardı edilemezlik aşamasına yükseltmiştir.

Kavramlar durağan olmadığı için topraktaki iyelik anlayışının toplumsal ve siyasal gelişmelere bağlı olarak sürekli değişim içinde olduğu söylenebilir. Feodalizm döneminde kırsal topraklar önem kazanmışken, günümüzde kentleşmenin ulaştığı aşamalar sonucu kentsel toprakların önceliği vardır (Köktürk ve Köktürk, 1998: 52). Çağlar boyu değişik kuramlara göre tanımlanan iyelik, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine göre hayatın temeli kabul edilerek tüzel olarak korunması gerektiği bildirilmektedir. Çağcıl tüzeler iyeliği, toplum yararının üstün tutulduğu ve kamu nitelikli ödevleri de olan bir hak olarak belirlemektedir (Türkoğlu, 1988: 28).

İçeriği ve yüklenen anlamları bakımından sürekli tartışılan iyelik kavramına, benimsenen ideolojiler doğrultusunda anlamlar yüklenebilmektedir. Liberal düşünce iyeliği soyut ve genel (evrensel) olarak kabul ederken, çağcıl düşünce yetki ve ödevleri bünyesinde barındırdığını savunmaktadır. Klasik anlayışa göre, iyelik doğal ve insanın insan olması sonucu doğuştan sahip olduğu bir haktır. Böylece bireysel iyelik hakkı, mutlak, sınırsız, tekelci ve doğal olarak kabul edilmiştir (Gürsoy vd., 1984: 332)

John Lock'a göre iyeliğe meşruluk kazandırmak için iki koşul gereklidir. Birinci koşul, doğal nesnenin o kişinin emeğiyle karışmasıdır. Daha açık bir deyişle, buna hak etmek ilkesi de denebilir. İkinci koşul ise, diğerlerinin ortak iyeliği için bu nesneden iyi kalitede ve yeterli miktarda kalmasıdır (Tekeli, 1991: 130). Bu anlayış doğrultusunda günümüzde, toplam miktarı artırılmayan ve her yurttaya yeterli miktar ve kalitede kalmayan toprakta özel iyeliğin sürmesini sa-

<sup>1</sup> İntifa Hakkı: Başkasına ait bir maldan yararlanma ya da başkasına ait bir malı kullanma hakkı.

vunmak giderek güçleşmektedir. Ayrıca, eşyanın kalıt yoluyla el değiştirmesinde hak etmek ilkesinin gerçekleşmediği de öne sürülebilir.

Marksizm özel iyeliğin sınırlarını daraltmakta ve çoğunlukla ödevlerden oluştuğunu kabul etmektedir (Gürsoy vd., 1984: 332). Marksizmde üretim araçlarının iyeliği fertlerden alınıp topluma aktarılmıştır. Ayrıca, insanın insan tarafından sömürülmesinin temelinde bulunduğu için özel iyelik toplumsallaştırılmalıdır. Toprak iyeliği her türlü servetin ilk kaynağı olarak kabul edilmekte (Marx, 1977: 343) ve çoğunluğun rızasına dayandığı iddia edilse bile toplumsal çoğunluğun bu rızayı göstermediği anda geçersiz olacağı öne sürülmektedir.

Karma görüşe göre iyelik hakkı, kişiye eşya üzerinde geniş bir egemenlik hakkı tanımakla birlikte içeriğinde topluma karşı ödevleri de barındırmaktadır. Başka bir deyişle, *birey-eşya-toplum* üçgeninde bir denge kurulmaya çalışılmıştır. Günümüzde toplumsal eleştiriler sonucu çoğu ülkede eski liberal anlayışın kalmadığı ve toplum yararına düzenlemelere gidildiği görülmektedir. Türkiye’de Yurttaşlar Yasası’nın liberal (klasik) görüşü savunduğu, Anayasa ve diğer tüzel düzenlemeler ile yargı kararlarının ise karma görüşü yansıttığı ileri sürülebilir.

1982 Anayasası’nın 35. maddesinde; herkesin iyelik hakkı bulunduğu, iyeliğin kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ve toplum yararına aykırı kullanılmayacağı belirtilmiştir. Böylece *birey-eşya-toplum* üçgeninde, birey ve toplum arasında bir dengeye gidilmeye çalışıldığı söylenebilir. Anayasa Mahkemesi’ne göre de iyelik, sınırsız bir hak olarak kabul edilmemiş, kişi yararı ile toplum yararının karşılaştığı alanlarda toplum yararı üstün tutulmuştur. Bununla birlikte, Yurttaşlar Yasası’nın 718. maddesine göre, arazi üzerindeki iyelik, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsamaktadır..

Taşınmaz iyeliğinin konusu, Yurttaşlar Yasası’nın 704. maddesinde düzenlenmiştir. Bunlar; 1) Arazi, 2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3) Kat iyeliği kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sıralanmaktadır. Arazi toplulaştırmasında, taşınmazın konumunu, biçimini ve miktarını değiştirerek, kamu yararı için iyelik hakkına kısıtlamalar getirilebilmektedir. Bu nedenle arazi toplulaştırması Yurttaşlar Yasasının 755. maddesinde ayrıca düzenlenmiştir.

### **Arazi Toplulaştırması (land consolidation, flurbereinigung)**

24.9.1979 tarih ve 7/18231 no.lu Arazi Toplulaştırma Tüzüğü’nün (R.G., 25.11.1979, No: 16820) 2. maddesine göre; “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, biçimlerinin değiştirilmesi ve amaca uygun olarak yeniden düzenlenmesi” olarak tanımlanmaktadır.

Arazi toplulaştırmasının ilk ve en önemli amacı tarımsal işletmelerin verimlerini artırmak ve bunun sonucu kırsal kesimin yaşam düzeyini yükselterek ekonomiye olumlu yönde katkı sağlamaktır (Yıldız, 1983: 58). Bu bağlamda toplulaştırma; 1) Tek yönlü, 2) Bütünleşik (çok yönlü) olarak sınıflandırılabilir.

Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Yasasının<sup>2</sup> 87. maddesinde tek yönlü arazi toplulaştırmasının amacı belirtilmektedir. Maddeye göre; “ Arazi toplulaştırmasının amacı, toprakların, üretim tekniğinin ekonomik olarak uygulanmasını, toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını güçleştirecek derecede parçalanmış, dağılmış ve şekillerinin bozulmuş olduğu hallerde, bir şahsa veya çiftçi ailesine ait arazi parçalarını imkân ölçüsünde az sayıda veya tek parça halinde birleştirmek ve şekillerini düzeltmek suretiyle parsellerde[arazilerde] gerekli değişikliklerin yapılmasıdır.” Bu doğrultuda tek yönlü arazi toplulaştırması, bir işletmeye ait küçülerek ve/veya parçalanarak dağılmış tarım topraklarının, az sayıda ya da tek parça biçiminde bütünleştirilerek düzün şekiller haline getirilmesi biçiminde tanımlanabilir.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Yasası Uygulama Yönetmeliğinin 20. maddesinde arazi toplulaştırmasının hedeflerinin çeşitlendiği görölmektedir. Maddeye göre; “Toplulaştırma, uygulama alanında ekonomik üretime imkân vermeyecek şekilde parçalı ve hisseli arazinin birleştirilmesi ve bu amaçla kamulaştırma, az topraklı veya topraksız çiftçinin topraklandırılması, sahibine bırakılacak arazinin belirlenmesi, köy gelişme ve yeni köy yerleşme alanlarına yer ayrılması gibi arazi düzenlemesine dair diğer hususları kapsar.”

Çok yönlü arazi toplulaştırmasının hedefleri genel olarak şöyle sıralanabilir:

- Ekonomik üretime olanak vermeyecek ölçüde parçalı ve hisseli arazilerin birleştirilerek şekillerinin düzenlenmesi,
- Az topraklı ve/veya topraksız çiftçilerin topraklandırılması,
- Köy gelişme ve köy yerleşme alanlarının planlanması ve düzenlenmesi,
- Arazilerin su ağına bağlanması,
- Köy içi, köyler arası, tarla içi ve tarlalar arası ulaşım ağının kurulması ve iyileştirilmesi,
- Toprağın fiziksel ve kimyasal özelliklerinin iyileştirilmesi,
- Tarla düzlemesi (tesviye) yapılması,
- Makinelere ekonomik kullanım koşulları yaratılması,

<sup>2</sup> 19 Temmuz 1973 tarih ve 14599 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1757 sayılı yasa, 19.10.1976 tarih ve Esas No:1973/42, Karar No:1976/48 sayılı Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

- Çiftçilerin ve diğer tarımsal işgücünün yaşam koşullarının iyileştirilmesi,
- Tarımsal iyileştirme ve yenileme çalışmalarının yürütülmesi,
- Kırsal kalkınma planlarının uygulanması,
- Çevre koruma önlemlerinin uygulanması,
- Toprak, çevre ve su özelliklerine önem veren gübre kullanımının yaygınlaştırılması,
- Karayolu, baraj gibi arazi kamulaştırması gereken yatırım uygulamaları ve
- Kent planlama, bölge planlama ve ulusal kalkınma planlarının amaçlarını gerçekleştirmek.

Arazi toplulaştırma uygulamasında, özel iyelikte ya da kamu iyeliğindeki araziler bir bütün olarak hamur biçiminde birleştirilir. Daha sonra yukarıdaki hedefler doğrultusunda belirlenen tesisler için gereken alanlar ayrılır ve kalan araziler eşdeğerlilik ilkesi doğrultusunda orantılı olarak iyelere dağıtılır. Daha açık bir deyişle, ek tesislerin yapılması için gereken araziler kamu ve/veya özel iyelikteki arazilerden karşılanır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda *arazi toplulaştırması* (*land consolidation, flurbereinigung*); kırsal alanda üretim, çalışma ve çevresel koşulları iyileştirilmek ya da kent, bölge ve ulusal planlama ilkeleri doğrultusunda yapılacak yatırımları gerçekleştirmek için araziye ait iyelik yapısının eşdeğerlilik ilkesine göre yeniden düzenlenmesi biçiminde tanımlanabilir.

### **Türkiye’de Tarımsal Yapı ve Özellikleri**

Mekansal düzenlemenin kırsal topraklar boyutunda uygulaması olan arazi toplulaştırmasının temel nedeni, ekonomik üretime olanak vermeyecek boyutta parçalanmış tarım arazilerinin bir araya toplanması ile bu arazilerin yol ve sulama ağına bağlanmasıdır. Sanayileşmesini tamamlamış Batıda toplulaştırma uygulamaları feodal dönemde başlamasına karşın, Türkiye’de yeterince önemsenmemiş ve yaygınlaşmamıştır. Oysa, tarım arazilerinin yapısı ve özelliklerinin sanayileşme ile gelişme sürecini doğrudan etkilediği söylenebilir.

Türkiye’de tarım kesimi, büyük bir gizil güce sahip olması nedeni ile ülke kalkınmasına değişik yollardan katkı sağlamaktadır. Zorunlu gıda ürünleri gereksiniminin karşılanması, sanayi kesimine hammadde sağlanması, sanayi ürünlerine istem yaratması, ulusal gelir ve dışsarıma katkısı küçümsenemeyecek boyuttadır. Gayri Safi Milli Hasılda 1023-1924 yıllarında cari faktör fiyatlarıyla %43 pay alırken bu oran 1997 yılında %13,4’e kadar düşmüştür (DPT, 2000: 4). Öte yandan, 1927 yılında toplam ülke nüfusunun %75,78’ini oluşturan köy nüfusu, kentleşme sonucu süreç içinde azalmış ve 2000 yılında %35,1 oranına düşmüştür. Ayrıca, kırsal kesim gereksiniminin iki katından fazla işgücü barındırmakta ve gizli işsizlik oranı %56 düzeyindedir (DPT, 2000: 6).

Türkiye’de arazi kullanım biçimindeki değişim incelendiğinde Çizelge-1’de görüldüğü gibi; çayır ve otlak arazi %17.0 ve işlenen arazi %4.0 değerlerinde artış gösterirken tarıma elverişsiz arazi %15, koruluk ve orman arazisi %4.95 ile tarıma elverişli olduğu halde kullanılmayan arazi %10.7 oranlarında azalmıştır.

**Çizelge 1. Türkiye’de arazi kullanım biçiminin 1991-2001 Yılları Arasındaki Değişimi**

Arazinin Cinsi	1991 Sayımı (%)	2001 Sayımı (%)	Değişim (%)
Tarıma Elverişsiz Arazi	17.13	14.47	- % 15
Koruluk ve Orman	29.05	27.63	- % 4.92
Tarıma Elverişli Olduğu Halde Kullanılmayan Arazi	3.26	2.91	- % 10.7
Çayır ve Otlak Arazi	18.69	21.86	+ % 17.0
İşlenen Alan	31.87	33.13	+ % 4.0

**Kaynak:** [http://www.die.gov.tr/tarim\\_sayimi](http://www.die.gov.tr/tarim_sayimi) ve DİE, 1991 Genel Tarım Sayımı-Köy Genel Bilgi Anketi Sonuçları, 1992 ‘den yararlanılarak hazırlanmıştır.

Son on yılda (1991-2001), toplam arazinin %0,9’unda kullanım açısından değişiklik meydana gelmiştir. Değişikliğe uğrayan toplam arazinin %64’ü tarım arazisinden, %7’si ise koruluk ve orman arazisinden oluşmaktadır. Değişikliğe uğrayan toplam tarım arazisinin %29’u ile değişikliğe uğrayan toplam koruluk ve orman arazisinin %16’sı yapılaşma alanı ve turizm alanı haline gelmiş ([die.gov.tr](http://www.die.gov.tr), 2002); Çizelge 2’de görüldüğü gibi tarım arazisinin kullanımında toplam 2.951.598 dekar (%1,3) azalma olmuştur.

**Çizelge 2. Tarım Arazisinin Kullanış Biçimindeki Değişim Durumu**

	Koruluk ve Orman	Yapılaşma ve Turizm	Açık ıslak (Bataklık)	Tarıma elverişli olup kullanılmayan	Su ile kaplı	Tarıma elverişsiz taşlık ve çorak arazi
Gelen	278 024	101 359	49 377	247 375	101 609	290 132
Giden	686 448	1 178 917	26 441	1 212 271	596 544	318 853
Toplam	-408 424	-1077 558	+22 936	- 964 896	-494 935	- 28 721

**Kaynak:** ([http://www.die.gov.tr/tarim\\_sayimi](http://www.die.gov.tr/tarim_sayimi) , 15.07.2002 )

Tarımsal işletmelerin genişliği ve işletme büyüklükleri incelendiğinde Çizelge 3’te görüldüğü gibi;

-Arazi genişliği 5 da’dan küçük işletmeler, arazinin %0.3’ünü, toplam işletmelerin % 6.3’ünü,

-Arazi genişliği 10 da'dan küçük işletmeler, arazinin % 1.4'ünü, toplam işletmelerin % 15.9'unu,

-Arazi genişliği 20 da'dan küçük işletmeler, arazinin % 5.7'sini, toplam işletmelerin % 34.9'unu,

-Arazi genişliği 50 da'dan küçük işletmeler, arazinin % 22.2'sini, toplam işletmelerin % 67'sini,

-Arazi genişliği 100 da'dan küçük işletmeler, arazinin % 42.1'ini, toplam işletmelerin ise % 85'ini oluşturmaktadır.

### Çizelge 3. Tarım İşletmelerinin Büyüklüklerine Göre Dağılımı

İşletme Genişliği	İşletme Miktarı		İşlenen Alan		Ortalama İşletme Genişliği (Da)
	Adet	%	Dekar	%	
5'den az	251 686	6.3	667 059	0.3	2.7
5-9	381 287	9.6	2 511 091	1.1	6.6
10-19	752 156	19.0	10 042 501	4.3	13.4
20-49	1 274 609	32.1	38 668 961	16.5	30.3
50-99	713 149	18.0	46 750 693	19.9	65.6
100-199	383 323	9.7	49 216 633	21.0	128.4
200-499	173 774	4.4	46 487 432	19.8	267.5
500-999	24 201	0.6	14 982 493	6.4	619.1
1000+	12 637	0.3	25 184 130	10.7	1992.9
TOPLAM	3 966 822	100.0	234 510 993	100.0	59.1

**Kaynak:** [http://www.die.gov.tr/tarim\\_sayimi/ttabl.gif](http://www.die.gov.tr/tarim_sayimi/ttabl.gif) ' den yararlanılarak hazırlanmıştır.

Daha açık bir deyişle, Türkiye'deki tarım işletmelerinin % 85'i gibi büyük çoğunluğunun 100 da'dan küçük işletmelerden oluştuğu görülmektedir. Ayrıca, süreç içerisinde işletme sayısı artmakta ve buna bağlı olarak da işletme büyüklüğü zaman içerisinde azalmaktadır (DPT, 2000: 7). Gelişmiş ülkelerde işletme sayısı azalıp, ortalama işletme büyüklüğü artmasına karşın Türkiye'de tersi bir durum söz konusudur.

Türkiye'de tarım işletmelerinin çoğunluğunun küçük işletmeler olması yanında, Çizelge 4'te görüldüğü gibi, çok parçalılık da söz konusudur. 1991 Genel Tarım Sayımı sonuçlarına göre işletmelerin % 56.7'si 4 ya da daha fazla parçadan oluşmaktadır.

Türkiye'de bir çiftçi ailesinin yıllık geçimini sağlayacak işletme büyüklüğü, kuru tarım alanlarında en az 200 dekar, sulu tarım alanlarında ise 100 dekar olarak öngörülmektedir.. Bu doğrultuda Türkiye'de olması gereken işletme sayısı yaklaşık 2 milyon olarak belirtilmektedir (DPT, 2000: 7). İşletme sayısının azaltılması ise arazi toplulaştırmasının yaygınlaştırılması ile olabilecektir.



**Çizelge 4. Tarım İşletmelerinin Parçalık Durumu**

Parça Sayısı	İşletme Sayısı	%
1-3	1 716 301	43.3
4-5	904 028	22.8
6-9	759531	19.1
10 -14	354 233	8.9
15+	232 729	5.9
TOPLAM	3 966 822	100.0

**Kaynak:** DİE(1994), 1991 Genel Tarım Sayımı Sonuçları, Ankara

### Arazi Toplulaştırmasının Tarihsel Gelişimi

Feodalite döneminin ayırıcı özelliği, senyörlerin başlıca üretim araçları olan toprak ve iş aletleri üzerindeki tekelci iyeliğidir. Pazarda satmak amacıyla üretimin genişlemesi sonucu, 13. yüzyılın ortalarında emek-rant önemini yitirerek ürün-rant ve özellikle para-rant yaygınlaşmıştır (Zubritski vd., 1976: 203). Topraktan yararlanma (tasarruf) hakkının 12. ve 13. yüzyıllarda babadan oğula geçmesi yaygınlaşır. Sonuçta köylü, toprağın çıplak iyeliğine sahip olmamakla birlikte yararlanma hakkını satmak ya da satın almak hakkına sahip olur (Zubritski vd., 1976: 204). Bir yandan, bu tür satış işlemlerinin, diğer yanda mirasçı sayılarındaki çokluğun kırsal toprakların parçalanmasının önde gelen nedenlerini oluşturduğu söylenebilir. Kentsel topraklarda arsa düzenlemesi (18. madde uygulaması), kırsal topraklardaki uygulaması ise arazi toplulaştırması olarak adlandırılan hamur kuralının öncelikle kırsal kesimde uygulanmaya başlandığı görülmektedir.

Kırsal kesimde verimliliği artırmayı amaçlayan arazi toplulaştırmasının ana vatani İngiltere'dir. 13. yüzyılda parçalanmış meraların toplulaştırması amacıyla ve yazılı tüzel düzenlemeler olmaksızın uygulanmaya başlanmıştır. Lauenburg'da çoğunlukla çiftçilerin gönüllü olarak arazilerinin karşılıklı değişimi ile toplulaştırma uygulanmaya çalışılmıştır. Arazi toplulaştırması ile ilgili ilk tüzel düzenleme ise İngiltere Kralı George I tarafından 27.6.1718 yılında gerçekleştirilmiştir (Dieterich, 1996:9).

Bavyera'nın güneyinde 1550 yılında görülen uygulamalar, İngiltere'dekine benzer biçimde tüzel bir çerçeve oluşmadan ve gönüllü olarak yapılmıştır. Arazi toplulaştırması konusunda Almanya'da ilk düzenlemenin 1781'de gerçekleştiği görülmektedir (Yıldız, 1983: 40).

Batıdaki tarihsel gelişmesinden farklı olarak Türkiye'de hamur kuralından başlangıçta kent planlaması aracı olarak yararlanılmaya başlandığı söylenebilir. 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesinin, hamur kuralının (düzenleyici birleştirim) tarihsel kökenlerini oluşturduğu kabul edilmektedir (Kıral, 1980: 22). 1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Yasasının 42. maddesi ile

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi hamur kuralının kentsel gelişme amaçlı uygulamalarının tüzel yapısını oluşturmuşlardır. 6785 sayılı yasanın 42.maddesine göre %25 olan bedelsiz kesinti oranı 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ile %35 değerine yükseltilmiştir. “Düzenleme Ortaklık Payı” olarak isimlendirilen bedelsiz kesilebilen bu miktar, düzenlenen yerlerde gereksinim duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili kuruluşlardan başka amaçlarla kullanılmamaktadır.

Türkiye’de arazi toplulaştırması ilk olarak 1961-1962 yıllarında Konya’nın Çumra ilçesine bağlı Karkın köyünde uygulanmıştır. Bu uygulama, toplulaştırmanın tarihsel gelişim sürecine uygun olarak toprak iyelerinin gönüllü katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Bir dönem ara verilen uygulamalar, 1964 yılında DPT ile BM Gıda ve Tarım Örgütünün ortaklaşa yürüttükleri bir proje ile sürdürülmüştür (Yıldız, 1983: 41). Kentbilim tüzesinden de esinlenerek 1966 yılında “Arazi Tevhidi Tüzüğü” yayımlanmıştır. Uygulamalar sonucu görülen eksiklikleri gidermek ve çalışmaların daha pürüzsüz yürütülebilmesi için 1973 yılında yürürlüğe giren 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Yasasında (R.G., 19.07.1973, No:14599) arazi toplulaştırması ayrı bir bölüm halinde düzenlenmiştir. 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Yasası, Demokratik Parti Millet Meclisi Grubunun yaptığı başvuru sonucu Anayasa Mahkemesince 19.10.1976 gün, Esas No:1973/42, Karar No:1976/48 sayılı Kararı ile ve 8’e 7 oy çokluğuyla iptal edilmiştir. (R.G., 10.05.1977, No:15933) Özünde toprak reformunu amaç edinen söz konusu yasanın iptal edilmesinden sonra, toprak reformunun gözardı edildiği ve tarım reformunun ön plana çıktığı görülmektedir. Bu doğrultuda önceki yasalara göre hazırlanmış “Arazi Topplulaştırma Tüzüğü” Bakanlar Kurulunun 24.9.1979 tarih ve 7/18231 sayılı Kararı ile yürürlüğe girmiştir (R.G., 25.11.1979, N: 16820). Öte yandan, tarım reformu uygulama alanlarında uygulanmak üzere 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası 22.11.1984 tarihinde kabul edilmiştir (R.G., 1.12.1984, No:18592).

## **ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ TÜZEL YAPISI**

### **İyeliğin Sınırlandırılması Açısından Arazi Topplulaştırması**

Arazi toplulaştırması işlemi taşınmaz iyeliğine kamu yararı amacıyla doğrudan bir karışmadır. Düzenleme sonunda kamu ve özel iyelikteki arazilerin coğrafi konumu, biçimi ve miktarlarında değişiklik yapılması söz konusudur. Genel olarak iyelik hakkının, özel olarak ise taşınmaz iyeliğinin tüzel çerçevesinin, Anayasa ve Yurttaşlar Yasası hükümleri doğrultusunda çizildiği, yargı kararları ile de somut olaylara uygulanarak konuya açıklık getirildiği söylenebilir.

İyelik hakkının düzenlendiği Anayasanın “Kişinin Hakları ve Ödevleri” başlıklı ikinci bölüm 35. maddesine göre; “Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Toprak iyeliği ise, ikinci bölüme göre sınırlandırılması daha kolay olan “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” başlıklı üçüncü bölümün 44. maddesinde düzenlenmiştir. 44. maddeye göre; “Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır... Bu amaçla dağıtılan toprak bölünemez. Miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir...”

Anayasanın 35. maddesine göre yasa koyucu, yalnızca kamu yararı amacı ile iyelik hakkını sınırlandırmaya yetkili kılınmış, iyenin de bu hakkı toplum yararına aykırı bir biçimde kullanması engellenmek istenmiştir. İyeliği sınırlamanın amacı, “bu hakkı bir imtiyaz olmaktan çıkarıp ona sosyal bir fonksiyon kazandırmak ve giderek onu toplum yararına, kamunun faydalanabileceği bir hale getirmektir.” (Örücü, 1976: 47) İyelik hakkının kamu yararı için yasayla sınırlandırabileceği, ancak bu sınırlamanın “*hakkın özüne*” dokunamayacağı kabul edilmektedir (Örücü, 1976: 27). Anayasa Mahkemesi de her olayı ayrı biçimde değerlendirerek sınırlandırmanın Anayasaya uygunluğunu denetlemektedir.

Toprak iyeliği, toplumların siyasal sistemlerine bağlı olduğu gibi aynı zamanda toprağın algılanış biçimiyle de doğrudan ilgilidir. İyelik hakkı başlangıçta doğal haklardan sayılırken, 1961 Türk Anayasasında olduğu gibi, giderek sosyal ve ekonomik haklar içinde sayılmaya başlamış ve ödevleri de içerdiği kabul edilmiştir. Böylece çağcıl tüzede iyelik, birey-eşya –toplum üçgeninde toplum-eşya ilişkisine önem vererek toplum yararının üstün tutulduğu bir hak ve ödevler demeti olarak değerlendirilmektedir.

743 sayılı mülga Yurttaşlar Yasasının 678. maddesi toplulaştırma konusuna ayrılmıştır. Bu maddeye göre; “Toprağın ve su yollarının ıslahı, bataklıkların kurutulması, orman yetiştirilmesi, yol açılması, orman ve köy arazisi parçalarının birleştirilmesi gibi şeyler ancak mütaaddit maliklerin iştirakiyle yapılır. Bunun için arsaların yarısından fazlasına malik bulunan ve adetçe maliklerin üçte ikisini teşkil eden kimseler tarafından karar verilmek lazımdır. Bu karara diğerleri ittibaa mecburdurlar.”

22.11.2001 tarihinde kabul edilen 4721 sayılı Yurttaşlar Yasasının 754. ve 755. maddeleri taşınmaz iyeliğine getirilebilecek kamu hukuku kısıtlamalarını düzenlemektedir. 754. maddeye göre; “Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, ... toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; ... ilişkin mülkiyet kısıt-

lamaları, özel kanun hükümlerine tabidir.” Diğer yandan, “Toprağın İyileştirilmesi” başlıklı 755. madde doğrudan toplulaştırma konusunu düzenlemektedir. Maddeye göre; “Su yollarını düzeltme, sulama, bataklık yerlerini kurutma, yol açma, orman yetiştirme, arazileri toplulaştırma gibi iyileştirme işleri, ancak ilgili maliklerin ortak girişimleriyle yapılabilecekse, arazinin yarısından fazlasına sahip olmak koşuluyla maliklerin üçte ikisinin bu yolda karar vermeleri gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak zorundadır. Alınan karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir...”

Türk Yurtttaşlar Yasası, İsviçre Yurtttaşlar Yasasından çeviri olmasına karşın, yönetim dizgesinin farklılıkları nedeniyle kimi madde ve fıkralar metinden çıkarılmıştır. Arazi toplulaştırması ile ilgili olan 703. maddenin son iki fıkrası da çıkarılan metinler arasındadır. Arazi toplulaştırması hükümleri zamanla gereksinimleri karşılayamaz duruma gelince 703. madde 1954 yılında yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenleme ile;

- Gönüllü toplulaştırma işlemi için, istekli sayısı 2/3 oranından salt çoğunluğa indirgenmiş,
- Kantonların yöntemi belirleyebileceği ve taşınmaz malların birleştirilmesi için tüzel düzenleme yapabileceği,
- Kanton mevzuatının, bu gibi toprak ıslahı işlerini daha da kolaylaştırabileceği ve aynı hükümleri yerleşme yerleri için de geçerli kılabilceği kabul edilmiştir (Yıldız, 1983: 36-39).

Yukarıda görüldüğü gibi, 743 sayılı mülga Yurtttaşlar Yasasına göre, arazinin yarısından fazlasına malik bulunan ve sayıca maliklerin üçte ikisini oluşturan kimseler tarafından arazi toplulaştırması için karar verilmesi önkoşul iken, yürürlükteki 4721 sayılı Yurtttaşlar Yasasına göre, arazi toplulaştırma işlemi ilgili maliklerin ortak girişimiyle yapılacak ise bu koşul gerekmektedir. Başka bir deyişle, toplulaştırma işlemi kamu tarafından yapılacak ise bu tür çift koşulun gerekmediği savunulabilir.

Türkiye’de arazi toplulaştırması uygulamasında hem tüzel hem de kurumsal boyutta ikili yapı söz konusudur. Bir yanda 24.9.1979 tarih ve 7/18231 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile kabul edilen Arazi Topplulaştırma Tüzüğü ve bu tüzük doğrultusunda çalışmalarını yürüten Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, öte yanda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu kanun doğrultusunda çalışmalarını yürüten Tarım Reformu Genel Müdürlüğü bulunmaktadır.

<sup>3</sup> Yasada arazi yerine arsa kavramı kullanılmıştır.

## Arazi Toplulaştırma Tüzüğü

Arazi Toplulaştırma Tüzüğü'nün 5. maddesine göre toplulaştırmaya başlamadan önce bir rapor hazırlanarak ilgili Bakanlığa gönderilmesi gerekir.<sup>4</sup> Bakanlık uygun görürse arazi toplulaştırması kararı alınmak üzere Bakanlar Kuruluna öneride bulunur. Bu öneri doğrultusunda Bakanlar Kurulundan arazi toplulaştırmasının yapılmasına ilişkin karar alındıktan sonra çalışmalara başlanabilir. İkinci aşamada ise, mülga Yurttaşlar Yasasının 678. maddesine göre, arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin üçte ikisini oluşturan kişilerce olumlu yönde karar verilmesi sağlanmaya çalışılır. Bir bölgede yukarıda sözü edilen Bakanlar Kurulu Kararı ve iyelerin olumlu kararı alındıktan sonra Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından arazi toplulaştırma projesinin uygulanmasına başlanabilir.

Arazi Toplulaştırma Tüzüğü'nün 11. maddesine dayanılarak;

- Parsellerin toprak endeksi, üretkenlik, ürün-verim oranları ve parsellerin konumu gibi unsurların esas alınarak parsellerin derecelendirilmesi,
- Her derecenin diğer derecelere denkliğinin tespit edilmesi,
- Derecelendirme kurulunun oluşturulması ve kurulun çalışma yöntemlerinin belirlenmesi amacıyla Arazi Toplulaştırma Yönetmeliği yürürlüğe konulmuştur. Ayrıca, arazi toplulaştırma uygulamalarına açıklık getirmek amacıyla yayımlanan kimi talimatlar da bulunmaktadır (KHGM, 1997:43-54).

## Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası

1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Yasasının Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesinden sonra tarım reformu uygulama alanlarında uygulanmak üzere 22.11.1984 tarihinde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası kabul edilmiştir. Toprak reformunun tarım reformuna dönüştürüldüğü söz konusu Yasanın 1. maddesinde arazi toplulaştırması ile ilgili olarak;

- Toprağın verimli şekilde işletilmesi, işletilmesinin korunması, birim alandan azami ekonomik verimin alınması, tarım üretiminin sürekli olarak artırılması, değerlendirilmesi ve buralarda işlendirme olanaklarının artırılması,
- Yeterli toprağı bulunmayan tarımsal işletmelerin, devletin iyeliğinde bulunan topraklarla topraklandırılması, desteklenmesi,
- Ekonomik üretime olanak vermeyecek boyutta parçalanan tarım topraklarının gerektiğinde ve olanaklar ölçüsünde toplulaştırılması,

<sup>4</sup> Tüzüğe göre toplulaştırmanın gerekli görüldüğü yerler için Bakanlığa gönderilecek rapor TOPRAKSU örgütünce hazırlanması gerekmekteyse de, TOPRAKSU Teşkilat Yasasını iptal eden 3202 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Yasa ile arazi toplulaştırma hizmetlerinin yürütülmesi Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

- Tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile işgücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak boyutta parçalanmasının ve küçülmesinin önlenmesi,
- Yeni yerleşim yerlerinin kurulması, mevcut yerleşme yerlerine eklemeler yapılması,
- Dağıtılmayan tarım arazisinin değerlendirilme şeklinin belirlenmesi gibi amaçlar sıralanmaktadır.

Yasanın 6. maddesine göre, yukarıda sözü edilen amaçları gerçekleştirmek üzere, uygulama alanlarında, isteğe bağlı ya da zorunlu (iyelerin oluru aranmaksızın) arazi toplulaştırması yapılabilir. Yasanın uygulama alanı, ilgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu ile belirtilir . Bu karar Resmi Gazetede yayımlanır ve kamulaştırma ile diğer işlemler bakımından kamu yararı kararı sayılır. 3083 sayılı yasanın hükümleri doğrultusunda arazi toplulaştırma uygulamaları Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasasının 25. maddesine dayanılarak ve yasanın uygulanması ile ilgili hususları düzenlemek amacıyla Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe konmuştur (R.G., 29.6.1985, No:18796).

## **ARAZİ TOPLULAŞTIRMASININ KURUMSAL YAPISI**

### **Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü**

3202 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Yasa (R.G., 22.5.1985, No: 18761) ile Arazi Topluulaştırma Tüzüğünde belirtilen tüzel yapı doğrultusunda arazi toplulaştırma görevi, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğüne verilmiştir. 3202 sayılı yasanın 2. maddesinin;

g) fıkrasına göre; “Tarım alanlarının gayesine uygun bir şekilde kullanılmasını sağlamak, denetlemek ve bu konu ile ilgili diğer kuruluşlarla işbirliği yapmak”,

i) fıkrasına göre; “Ekonomik üretime imkan vermeyecek derecede parçalanmış, dağılmış, şekilleri bozulmuş tarım arazilerinin teknik, ekonomik ve işletme imkanları ölçüsünde toplulaştırmasını yapmak”,

m) fıkrasına göre; “1306 sayılı İskan Kanununa göre nakledilen veya toplulaştırılacak köyler için arsa tefrik etmek, diğer kasaba ve köylerin imar planlarını ve ihtiyaç sahiplerine konut ve tarımsal işletme tesisleri için tip projeler hazırlamak, hazırlatmak ve kendi evini yapana yardım metoduna dayalı olarak gerekli kredileri vermek, köy içi altyapıları, sosyal tesisler ve istihdam yaratacak ekonomik tesisleri yapmak ve yaptırmak...” biçiminde belirtilen hizmetlerin yürütülmesi için Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü görevlendirilmiştir.

## **Tarım Reformu Genel Mdrlg**

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasasının uygulama alanı, ilgili Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı ile belirtilen alanlardır. Yasanın 6. maddesine göre, uygulama alanlarında Tarım Reformu Genel Mdrlgnce isteğe bağlı ya da iyelerin oluru aranmaksızın arazi toplulaştırması yapılabilir.

26.2.1985 tarihinde kabul edilen 3155 sayılı Tarım Reformu Genel Mdrlgnn Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki Yasanın 2. maddesine göre;

Devletin kullanım ve egenimi altında ya da hazine adına tescilli olup, kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmemiş olan tarım arazisinin, topraksız ya da yeter toprağı bulunmayan çiftçilere tarımsal aile işletmeleri kurabilecek şekilde dağıtılmasını ya da kiralanmasını sağlamak,

Ekonomik üretime olanak vermeyecek şekilde parçalanmış tarım arazisini toplulaştırmak ve çiftçi ailelerinin geçimini sağlamaya ve aile işgücünü değerlendirmeye yetmeyecek boyutta parçalanmasına ve klmesine engel olmak,

Toprak-su kaynaklarının teknolojik ve ekonomik gereklere göre kullanılmasını ve kullanma haklarının düzenlenmesini sağlamak,

Toprağın verimli şekilde işletilmesini, işletilmesinin korunmasını, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarımsal üretim sürekli olarak artırılmasını sağlamak,

Yeni yerleşim yerleri kurulması, mevcut yerleşim yerlerine eklemeler yapılması için önlemlerin alınması gibi hizmetleri yürütmek üzere Tarım Reformu Genel Mdrlg görevlendirilmiştir.

## **Arazi Toplulaştırmasında Yerel Yönetimlerin Rolü**

Anayasanın 123. maddesinde yönetimin, kuruluş ve görevlerinin zekten yönetim ve yerinden yönetim esaslarına dayandığı belirtilmekte ve 127. maddede yerel yönetimlerle ilgili hususlar sıralanmaktadır. 127. maddenin birinci fıkrasına göre; "Mahalli idareler, il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişileridir." Söz konusu maddede, İl zel Yönetimi, Belediye ve Köy Yönetimi olmak üzere üç tür yerel yönetimden söz edilmektedir.

Köy Yönetimleri köy halkının, belediyeler kent halkının gereksinimlerini, İl zel Yönetimleri ise il halkının gereksinimlerini karşılamakla görevlendirilmiştir. Bir başka deyişle, köy yönetimleri kırsal, belediyeler kentsel hizmet sunarken, İl zel Yönetimleri hem kentsel, hem de kırsal nitelikli hizmet sunabilmektedir (Keleş, 2000: 138).

Mekansal düzenlemenin kentsel boyutu olan kent planlaması, “mahallî ve müşterek ihtiyaçlar” içinde sayılarak 3194 sayılı İmar Yasası ile yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluğuna verilmiştir. Buna koşut olarak hamur kuralının kentsel topraklardaki uygulaması olan arazi düzenlemesinde (18. madde uygulamasında) de yetki yerel yönetimlere bırakılmıştır. Oysa, kırsal topraklarda mekansal düzenleme olan arazi toplulaştırmasında, tüzel yapıyı oluşturan 3083 sayılı yasa ile Arazi Toplulaştırma Tüzüğünde, yerel yönetimlerin yetkilendirilmesi bir yana, katkılarından bile söz edilmemektedir.

Arazi toplulaştırma uygulamasında, köy halkının gereksinimlerini karşılamak üzere oluşturulan Köy Yönetimlerinin çeşitli nedenlerden dolayı yetersiz kalacağı öne sürülebilirse de İl Özel Yönetimlerinin yetkilendirilmesi için bir çok neden sıralanabilir. Gerçekte İl Özel Yönetimlerinin görevleri arasında tarımsal gelişme ile ilgili görevler de bulunmaktadır. İl Özel Yönetimi Yasasında sayılan görevleri arasında;

- Tarımla ilgili kimi hizmetler yanında, tarım alanında gelişme sağlamak için her türlü girişimde bulunmak,
- Mahallî ve müşterek nitelikte olan imar, bayındırlık, sağlık ve sosyal yardım, çevre sağlığı ve korunması, eğitim ve spor, tarım, ağaçlandırma, orman tesisi, ekonomi ve ticaretle ilgili görevler de bulunmaktadır.

İl Özel Yönetimlerinin yürütme organı olan Vali, İl Özel Yönetiminin görevlerini, İl Özel Yönetim Müdürlüğü ve özeysel yönetimin ildeki örgütleri aracılığıyla yürütmektedir (Keleş, 2000: 143). İl genel yönetiminin başı olan Vali, 5442 sayılı İl Yönetimi Yasasının (R.G., 18.6.1949, No:7236) 9. maddesine göre;

“İlin her yönden genel idare ve genel gidişini düzenlemek ve denetlemekten sorumludur.”

“Vali, il içindeki idare ve müesseselerde çalışan uzman veya fen kollarına dâhil memur ve müstahdemlerden asli vazifelerine helal getirmemek şartıyla ilin genel ve mahalli hizmetlerine müteallik işlerin görülmesini isteyebilir.”

“Vali, devlet, il, belediye, köy ve diğer kamu tüzelkişiliklerine ait genel ve özel mülklerin yangın ve benzeri tehlikelere karşı korunmasını, iyi halde tutulmasını, değerlendirilmesini ve iyi halde idaresini sağlayacak tedbirlerin uygulanmasını ilgililerden ister ve denetler.”

İl Özel Yönetiminin karar ve danışma organı olan İl Genel Meclisi yanında , İl Genel Meclisinin toplantıda olmadığı durumlarda, bu meclisin yerine geçen ve ivedi durumlarda meclis yerine karar alan İl Daimi Encümeni bulunmaktadır. İl Özel Yönetimi Yasasının 141. maddesi ile İl Daimi Encümeni, “Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen esaslar dahilinde, yıllık programlar gereğince yapı-



lacak yatırımların müşavirlik, mühendislik, mimarlık ve benzeri proje ve kontrollük hizmetlerinin yaptırılmasına, karar vermek.” için görevlendirilmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 5. maddesinde kamulaştırma amacıyla *kamu yararı kararı* verebilecek merciler arasında;

Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

İl özel Yönetimi yararına kamulaştırmalarda İl Daimi Encümeni,

Bir il sınırları içinde birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda İl Yönetim Kurulu sayılmaktadır.

Yerel yönetimlerin, kimi kamu hizmetlerini halka etkin bir biçimde sunmaları varlık nedenleri arasında sayılmaktadır (Keleş, 2000: 48). Yerel yönetimler, “yerel toplulukları ilgilendiren konulara halkın yakından ilgi duymasını, onları tanımaya ve anlamaya çalışmasını, bunlarla ilgili kararları etkilemesini sağlar. Bu yararlardan her biri, ancak, halkın, karar sürecine sürekli ve eylemli bir biçimde katılmasıyla olur.” (Keleş, 2000: 48)

Gerçekte, kırsal topraklarda iyelik kurumuna kamu yararı için karışan arazi toplulaştırmasında, çalışmaların büyük çoğunluğu proje bölgesinde ve arazide yürütölmektedir. Yukarıda sıralanan tüzel ve yönetsel ilkelerden de anlaşılacağı gibi, bir ya da birkaç köy ile havza boyutunda uygulama olanağı bulunan arazi toplulaştırması, mahalli ve müşterek hizmetlerden olup, İl Özel Yönetimlerinin yetki ve sorumluluğunda yürütölmeleri gereken bir işlemdir. Böylece, bir yandan halkın uygulama sürecine sürekli ve eylemli katılımı İl Genel Meclisi aracılığıyla sağlanabilecek, öte yandan yürütme organı aracılığıyla yerel olanaklardan en üst düzeyde yararlanılabilecektir.

### **Arazi Toplulaştırma Uygulamaları**

Gelişmişlik kavramı, kimi zaman sanayileşme ile eş anlamlı olarak kullanılsa da, ekonomik, sosyal ve kültürel yönleri de bulunan çok boyutlu bir olgudur. Bu boyutlardan en önde geleni olarak değerlendirilen ekonomik boyut her ne kadar ölkelerin sahip olduğu kaynak gizilgücüne bağlı ise de, sahip olunan kaynakların en çok verimi sağlayacak biçimde ussal kullanımının önemi yadsınamaz. İnsanın toplumsal yaşama geçişinden günümüze kadar geçen süreç boyunca üretim aracı niteliğini koruyan ve üretilemeyen kıt kaynak olarak kabul edilen toprağın korunması ve verimli işletilmesi bu açıdan büyük önem kazanmaktadır.

Tek yönlü arazi toplulaştırması yalnızca dağınık ve parçalı arazilerin birleştirilmesini amaçlamasına karşın, çok yönlü arazi toplulaştırması uygulamasında, arazilerin parçalılık durumunun ortadan kaldırılması ile kullanımda en çok verimi sağlayacak olan yol ve sulama ağına da bağlanmaktadır. Ayrıca, tarım ke-

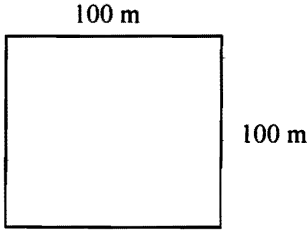
siminin yapısal iyileştirilmesi ve ekolojik dengenin korunmasını sağlayacak önlemler de göz önünde bulundurulmaktadır.

### Arazi Topplulaştırmasının Teknolojik Boyutu

Arazinin parçalı olması sonucu çevre uzunluğu ve buna bağlı olarak işlenemeyen arazi miktarı artmaktadır. Her tarlanın sınıra 0,30 – 0,50 m yakına kadar işlendiği düşünüldüğünde, arazi kaybı kolayca belirlenebilir. 10 dönüm ve 100 m<sup>2</sup> lik iki tarlanın sınır uzunlukları toplamı 400 m ve 40 m dir. Ekilemeyen sınır ortalama 0,40 m kabul edildiğinde kayıp arazi oranı 10 dönüm için 160 m<sup>2</sup> ile %1,6 iken, 100 m<sup>2</sup> için 16 m<sup>2</sup> olup %16 değerine ulaşmaktadır. (Yıldız, 1983: 30)

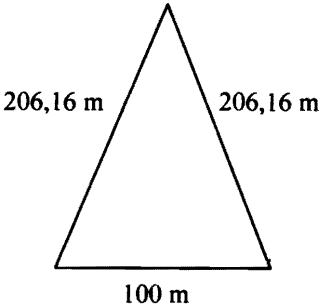
Arazinin şeklinin dikdörtgen biçiminde olmaması da tarla sınırını ve buna bağlı olarak işlenemeyen arazi miktarını ayrıca artırmaktadır. Yüzölçümü 10 dönüm olan arazinin kare biçiminde ve üçgen biçiminde görünüşleri ile örnek kenar uzunlukları Şekil-1’de ve Şekil-2’de görülmektedir.

**Şekil 1. Kare Biçiminde 10 dönümlük Arazi**



Çevre uzunluğu :  $100 \times 4 = 400$  m  
İşlenemeyen Arazi:  $400 \times 0,40 = 160$  m<sup>2</sup>  
Toplam Araziye Oranı: % 1,6

**Şekil 2. Üçgen Biçiminde 10 dönümlük Arazi**



Çevre uzunluğu:  $100 + (2 \times 206,16) = 512,32$  m  
İşlenemeyen Arazi:  $512,32 \times 0,40 = 205$  m<sup>2</sup>  
Toplam Araziye Oranı: % 2,05

Arazi Şekil 1'deki gibi kare biçiminde olduğu zaman işlenemeyen miktar 160 m<sup>2</sup> ile toplam arazinin %1,6'sına karşılık gelmektedir. Oysa aynı arazi üçgen biçiminde ise işlenemeyen toprak 45 m<sup>2</sup> artarak 205 m<sup>2</sup> değerine ulaşmakta ve toplam arazinin %2,05'ine karşılık gelmektedir. Daha açık bir deyişle, yalnızca arazinin düzgün şekil almasının sağlanması sonucu işlenebilir toprakta %0,45 değerinde bir artış sağlanabilecektir. 1991 yılı verilerine göre bu oran, ulusal boyutta 1 055 299 m<sup>2</sup> araziye karşılık gelmektedir.

Bazı ülkelerde arazi toplulaştırması sonuçları şöyledir (HKMO, 2000: 11):

- Almanya'da ; 1) Kişi başına üretim artışının iki katına, yerleşimin yeniden düzenlenmesi durumunda üç katına kadar arttığı, 2) İşgücü ve harcama tasarrufu ile %50'ye varan verim artışının sağlandığı belirlenmiş, 3) Bayern Eyaletinde yapılan bir araştırmada; tarla büyüklüklerinde %69'luk toplulaştırma oranı sağlanmış; yolda geçen zamanın 7 kat azaldığı ortaya çıkmıştır.
- İsviçre'de; 1) %6-18 arasında ortalama işgücü ve harcama tasarrufu, 2) %5-41 arasında ortalama verim artışı hesaplanmıştır.
- Avusturya'da; 1) %14 işgücü ve zaman tasarrufu, 2) %18-40 arasında verim artışı (süt veriminde %50 verim artışı) sağlanmıştır.
- Fransa'da ise, %33 oranında işgücü ve zaman tasarrufu sağlanmıştır.

Türkiye'de her ne kadar üretim artışı ve verim artışına ilişkin hesaplamalar yapılmamışsa da, toplulaştırma sonucu oluşan parsel sayıları ve büyüklüklerine ilişkin bilgiler derlenebilmektedir. Karaman-Gödet Barajı sulama bölgesinde bulunan altı yerleşim birimini içeren 6.575 Ha arazide uygulanan arazi toplulaştırmasının sonuçları Çizelge 5'de gösterilmiştir. Çizelgede görüldüğü gibi 7105 olan arazi parçası toplulaştırma sonucu %61 oranında azalarak 2749'a kadar düşmüş ve 9.18 Dekar olan ortalama parsel büyüklüğü 2.54 kat artarak 23.34 Dekara yükselmiştir.

**Çizelge 5. Karaman-Gödet Barajı Sulama Bölgesi Arazi Toplulaştırma Sonuçları**

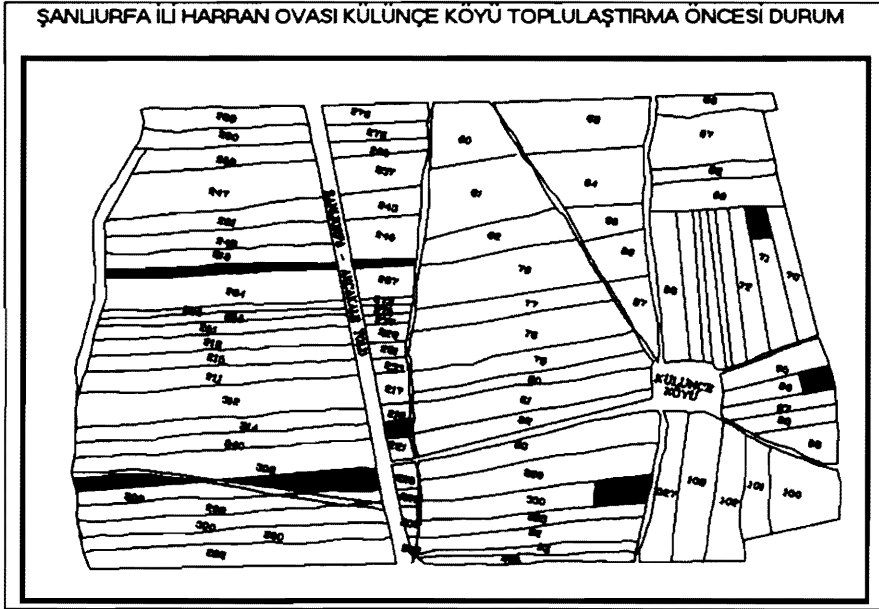
Köyün Adı	İşletme Sayısı	Eski Parsel Sayısı	Yeni Parsel Sayısı	Ort. Parsel Büyüklüğü	
				Önce	Sonra
Yuvatepe	189	497	243	11.45	23.42
Hamidiye-Osmaniye	250	1200	344	12.77	44.56
Kılbasan	483	3227	1509	10.37	22.10
Göztepe	73	198	129	12.45	19.11
Bölük yazı	164	1983	524	4.40	16.66
Toplam	1159	7105	2749	9.18	23.34

**Kaynak:** Ömer Sipahi, Sadettin Taka, Karaman-Gödet Barajı Sulama Sahası Arazi Toplulaştırma Projesi, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Sulama Dairesi Başkanlığı, 1993, s.1)

Arazi toplulaştırmasının uygulanması ile diğer yatırım projeleri yanında sulama projeleri için yapılan harcamalarda da büyük oranlarda tasarruf sağlanabilmektedir. Bir bölgede sulama projesinin arazi toplulaştırması ile birlikte uygulanması durumunda proje harcamasında %42 oranında tasarruf sağlanabildiği belirtilmektedir (Birbudak, 1999: 397).

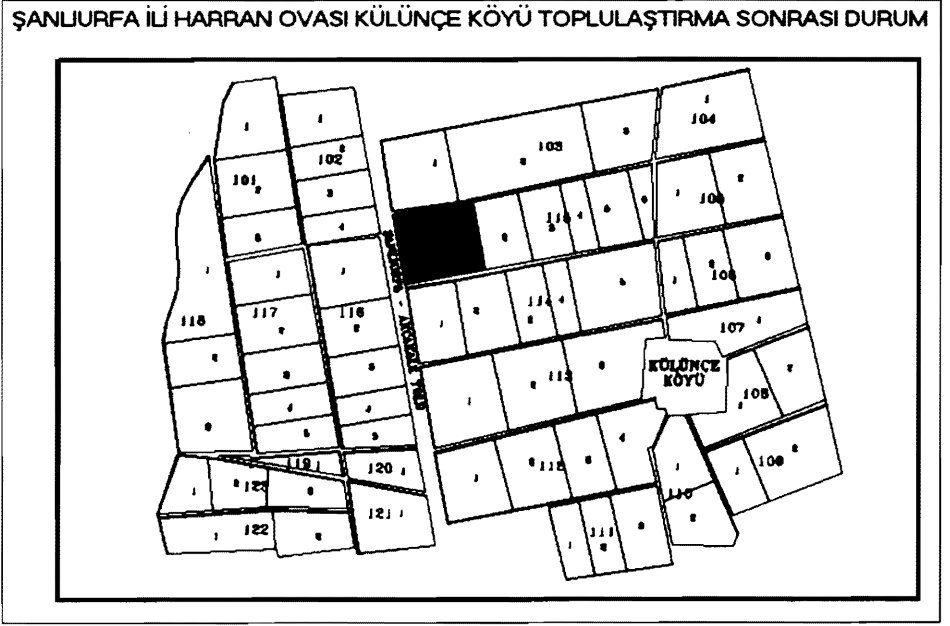
Şekil 3 ve Şekil 4’de arazi toplulaştırması uygulamasından önceki ve sonraki duruma ilişkin bir örnek görülmektedir.<sup>5</sup> Örnek şekillerde görüldüğü gibi uygulama bölgesinde, 88 adet olan kadastro parsel sayısı toplulaştırma sonucu 64 adede inmiş; ortalama parsel büyüklüğü 1 br<sup>2</sup>’den 1.37 br<sup>2</sup>’ye çıkarak %37 artış göstermiştir.

### Şekil 3. Arazi Toplulaştırmasından Önceki Durum



<sup>5</sup> Bekir Ballı'nın "Ülkemizde Arazi Toplulaştırmasına Olan Gereklilik ve Sorunlar" isimli brifinginden alınmıştır. (Tarih yok).

### Şekil 4. Arazi Toplulaştırmasından Sonraki Durum



#### Arazi Toplulaştırma Uygulamasında İş Akıőı

Türkiye’de Arazi toplulaştırma uygulamasında iş akıőı, tüzel ve kurumsal yapının ikili olmasından kaynaklanan kimi farklılıklar bulunsa da, genel olarak Őöyle özetlenebilir:

- Hazırlık alıőmaları (Etüd ve çiftçilerle bağlantı kurulması)
  - Toplulaştırma Alanının Tespiti
  - Etüd Raporunun Hazırlanması
  - Toplulaştırma Niteliğinin Saptanması \*
    - İőteėe Bağlı Toplulaştırma
    - Zorunlu Toplulaştırma
  - Toplulaştırma Kararının İlanı ve Tapu Siciline Őerh Konulması
- Projeleme Hazırlığı
  - Kadastral ve harita bilgilerinin sağlanması

\* Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yalnızca iőteėe bağlı toplulaştırma yapılabilirken, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından hem iőteėe bağlı, hem de zorunlu toplulaştırma yapılabilir. Ancak, zorunlu toplulaştırma yöntemi, ifte çoğunluğun sağlanamaması durumunda uygulanır.

- Diğer kurum ve kuruluşlara ilişkin projelerin elde edilmesi
- Coğrafi verilerin toplanması
- Arazi Derecelendirmesi
  - Derecelendirme komisyonunun oluşturulması
  - Derecelendirme haritasının oluşturulması
  - Mevcut arazi kullanım durumunun tespiti ve harita bilgilerinin güncelleştirilmesi
- Projelendirme ve Parselasyon Haritasının Oluşturulması
  - Ulaşım sisteminin planlanması
  - Blokların oluşturulması
  - Kamu hizmetlerine katılımın belirlenmesi
  - Alışveriş toplulaştırma projelerinin hazırlanması
  - Seçilen projenin denetimi ve onayı
- Uygulama ve Tescil
  - Yeniden ölçü çalışması ve tescil
  - Ölçülerin araziye uygulanması (aplikasyon) ve yer teslimi
- İnşaat İşleri Uygulaması
  - Tarla düzlemesi (tesviyesi)
  - Tarla içi yolların inşaatı
  - Sanat yapılarının inşaatı
  - Sulama ağının inşaatı

Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen arazi toplulaştırma projelerinin uygulanmasında kimi farklılıklar bulunsa da genel olarak yukarıda sözü edilen işlemler gerçekleştirilir. En önemli farklılık hamur kuralının uygulama aşamasında görülmektedir. 3083 sayılı yasanın 4. maddesine göre; 1) Devletin kullanım ve egenimi ile özel iyeliğinde ya da özel iyeliğinde olup kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere özgülenmemiş arazi, uygulama kararının Resmi Gazetede yayımı ile, 2) Gerçek ya da özel hukuk tüzel kişilerinin iyeliğinde bulunan arazi ve diğer taşınmazlar, kamulaştırma ile uygulayıcı kuruluşun (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün) tasarrufuna geçer. Arazi Toplulaştırma Tüzüğü doğrultusunda yapılan uygulamalarda ise bu tür bir kamulaştırma söz konusu değildir.

Arazi Toplulaştırma Tüzüğü'nün 9. maddesi c fıkrasına göre; "... yeni parsellemelerde yolların, sulama ve tahliye kanallarının ve ortak tesislerin kapladığı alanlar nedeni ile meydana gelecek arazi kayıpları, proje alanında tapuya tescil edilmemiş veya saptanmamış olan ve toplulaştırma ile tarıma elverişli hale gelen araziden karşılanır. Karşılanamayanlar, arazi büyüklükleri ile orantılı olarak maliklere verilecek araziden düşülür."

Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Yasasının 8. maddesine göre; arazi dağıtımından faydalanacaklara verilecek toprak büyüklü-

ęü, iklim ve toprak özellikleri ile bölge için öngörülen tarımsal işletme tipleri de göz önünde bulundurularak belirlenen “Toprak Normu” Bakanlar Kurulunca saptanarak Resmi Gazetede yayımlanır.

## SONUÇ

Arazi toplulaştırmasının, kırsal kesimin kalkınması ve tarımsal verimliliğin artırılmasını sağlayarak, ülkenin sosyo-ekonomik yapısına sağlayacağı katkılar, gelişmiş ülkelerin çoğu tarafından kabul edilmekte ve bu doğrultuda uygulamalar sürmektedir. Batıda feodal dönemde başlayan arazi toplulaştırma uygulamaları, arazilerin dağınık ve çok parçalı olmasına karşın, sağlayabileceği yararlar göz önüne alınmadığı için, Türkiye’de yeterli ölçüde yaygınlaşmamıştır.

Sulama, karayolu gibi kimi projelerin uygulanması sonucu arazilerin bir kısmının verimliliği ve/veya değeri artarken bir kısmı kamulaştırılarak arazi sahipleri göç etmek zorunda bırakılmaktadır. Oluşan bu göçler ise, kentsel ve bölgesel boyutta çözümleri daha güç sorunlara neden olabilmektedir. Bu projelerin uygulanma aşamasında hamur kuralından yararlanılması, bir yandan olası göçleri önleyebilecek, öte yandan uygulanan projelerin nimetlerinden daha geniş kesimin yararlanması sağlanabilecektir.

Birçok disiplini ilgilendiren arazi toplulaştırması, Türkiye’de kurumsal ve tüzel açıdan iki farklı yapıda oluşmuş ve uygulamalar bu doğrultuda sürmektedir. Bunun doğal bir sonucu olarak da, uygulama araçları ve bilgi birikiminin parçalanması bir yana, özekselleşmiş yönetim tarafından yeterli ölçüde halk katılımı sağlanamamaktadır. Oysa, arazi toplulaştırmasının kentsel topraklarda uygulanması olan arsa düzenlemesinin (18. madde uygulaması) kentsel planlamada bir araç olarak önemi kabul edilerek tüzel ve kurumsal boyutta temel ilkeler oluşturulmuştur. Bir yandan çalışmalardaki verimliliğin artırılması, öte yandan halk katılımının sağlanabilmesi için, arsa düzenlemesinde olduğu gibi arazi toplulaştırma işleminin de yerel yönetimler tarafından yürütülmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yürütölen gönüllü toplulaştırma uygulaması için, Yurttaşlar Yasasına göre gerekli olan çifte çoğunluğun sağlanamaması sonucu kimi projeler yarım bırakılmaktadır. Kırsal kesimin kalkınmasında hamur kuralından yaygın olarak yararlanılabilmesi, iyelerin salt çoğunluğunun olurunun yeterli olması ile sağlanabilir. Öte yandan, nasıl ki belediyeler 18. madde uygulaması için iyelerin olmasına gerek duymuyorsa, kamu yararı için yapılan arazi toplulaştırma uygulaması için İl Özel Yönetimleri de, aynı şekilde zorunlu toplulaştırma yapabilmelidir.

Yerel yönetimlerin, karar ve uygulama sürecine halkın sürekli ve eylemli bir biçimde katkısını sağlayabilme ve kimi kamu hizmetlerini halka etkin biçimde sunma gibi üstünlükleri, gerçekte yerel yönetimlerin varlık nedenleri arasında-

dır. Bu doğrultuda, arazi toplulaştırma işleminin yaygınlaştırılması için 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Yasasında gerekli düzenlemeler yapılarak, İl Özel Yönetimlerinin yetkilendirilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir. Tarımın geliştirilmesi ve il bölgesinde kamu yararı kararı almaya yetkili il özel yönetimlerinin, arazi toplulaştırma konusunda yetkilendirilmesi, halk katılımının sağlanması sonucu uygulamaları yaygınlaştırabileceği gibi Anayasanın temel ilkelerine de uygun düşecektir.

## KAYNAKÇA

- DİE (1994), *1991 Genel Tarım Sayımı Sonuçları*, Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Dieterich, Hartmut (1996), *Baulandumlegung*, 3. Auflage, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München.
- DPT (2000), *Tarımsal Politikalar ve Yapısal Düzenlemeler ÖİKR*, Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara.
- Gözübüyük, Şeref (1996), *Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları*, 10.B., Turhan Kitabevi, Ankara.
- Gürsoy, Kemal T.- Eren, Fikret-Cansel, Erol (1984), *Türk Eşya Hukuku*, AÜ Hukuk Fakültesi Yayını, Ankara.
- (<http://www.die.gov.tr/TURKISH/SONIST/TARIM/290502/290502y.html>, 15.07.2002.
- Keleş, Ruşen (2000), *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, 4. B., Cem Yayınevi, İstanbul.
- Kıral, Ömer (1980), "6785/1605 Sayılı İmar Yasasının 42. Maddesine Eleştirel Bir Yaklaşım", (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), ODTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir Planlama Bölümü.
- Köktürk, Erol ve Köktürk, Erdal (1998), "Kentsel Toprak Düzenlemeleri Yansısında İyelik (Mülkiyet) Kurumu", *Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi*, S.84 (Temmuz), s.52-56, S.85 (Aralık), s.9-29 (yazı uzunluğu nedeniyle iki ayrı sayıda yayımlanmıştır.)
- HKMO (2000), *Türkiye'de Arazi Topplulaştırması*, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- KHGM (1997), *Arazi Topplulaştırması (Kanunlar, Tüzük, Yönetmelik ve Talimatlar)*, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (Derleyen: Ahmet Yaşar), Ankara.
- Marx, Karl (1977), "Toprağın Ulusallaştırılması", *Seçme Yapıtlar-2*, I.B, Sol Yayınları, Ankara.
- Örücü, Esin (1976), *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İÜ Hukuk Fakültesi Yayını, İstanbul.
- Yıldız, Nazmi (1983), *Arazi Topplulaştırması*, Yıldız Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İlhan (1991), "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine", *Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri*, 30 Ekim-3 Kasım 1991 Sarıgerme, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, s.128-146.



- Türkoğlu, Kamutay (1988), *Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Zubritski, Mitropolski, Kerov (1976), *İlkel Topluluk, Köleci Toplum, Feodal Toplum*, (Çeviren: Sevim Belli), 4.B., Sol Yayınları, Ankara.