

## Arazi Toplulaştırma Projelerinde Hisselilik Değişiminin Analizi

Zeynep ÖZ<sup>1</sup>, Hasan DEĞİRMENCİ<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Biyosistem Mühendisliği Anabilim Dalı, Kahramanmaraş

<sup>2</sup>Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Biyosistem Mühendisliği Bölümü, Kahramanmaraş

\*Sorumlu Yazar: [hdegirmenci46@gmail.com](mailto:hdegirmenci46@gmail.com)

Geliş Tarihi: 14.02.2022 Düzeltme Geliş Tarihi: 12.05.2022 Kabul Tarihi: 02.07.2022

### Öz

Türkiye’de miras hukukunun bir sonucu olarak maliklerin hisselik düzeyi, arazi toplulaştırma çalışmalarını her geçen gün zorlaştırmaktadır. Türkiye’de son yıllarda artan oranda arazi toplulaştırma çalışmaları yapılmaktadır. Yapılan arazi toplulaştırma çalışmalarında toplulaştırma oranı istenilen düzeyde gerçekleşmemektedir. Gelişen teknoloji toplulaştırma çalışmalarının hızını artırmıştır. Ancak miras yolu ile ortaya çıkan parçalılık düzeyi toplulaştırmanın başarısını olumsuz etkilemektedir. Yapılan bu çalışmada hisselilik değişiminin arazi toplulaştırma başarısına etkisinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu çalışmada, Mersin ili Tarsus ilçesinde 5 mahallede yapılan arazi toplulaştırma çalışmaları materyal olarak alınmıştır. Çalışma kapsamında Hisselilik değişimi; Hisse Sayısı Üzerinden Toplulaştırma Oranı (HSTO), Malike Düşen Ortalama Parsel Adedi (MDOPA), Malike Düşen Ortalama Hisse Sayısı (MDOHS), Maliklerin Parsel Durumu (MPD) ve Ortalama Parsel Büyüklüğü (OPB) göstergeleri ile değerlendirilmiştir. Ayrıca hisselilik değişim konusunda arazi malikleri ile anket çalışması yapılmıştır. Arazi toplulaştırma çalışması yapılan 5 mahallede Arazi toplulaştırma öncesi toplam parsel sayısı 6483’den 8300’e, hisseli parsel sayısı ise 4126’dan 7553’e çıkmıştır. Arazi toplulaştırma çalışması ile hisselilik değişiminde önemli derecede artış görülmüştür. Arazi toplulaştırma çalışmasından maliklerin memnuniyet düzeyi oldukça düşük çıkmıştır.

**Anahtar kelimeler:** Arazi toplulaştırması, Hisselilik, Parsel sayısı, Parsel büyüklüğü, Toplulaştırma oranı

## Analysis of Shareholding Change in Land Consolidation Projects

### Abstract

As a result of the inheritance law in Turkey, the ownership level of the owners gradually makes the land consolidation studies more difficult. Land consolidation studies have been carried out at an increasing rate in recent years in Turkey. In the land consolidation studies, the consolidation rate is not realized at the desired level. Developing technology has increased the speed of consolidation studies. However, the level of fragmentation that arises through inheritance negatively affects the success of consolidation. In this study, it is aimed to determine the effect of shareholding change on the success of land consolidation. In this research, land consolidation studies carried out in 5 neighborhoods in Mersin province Tarsus district were taken as material. Within the scope of the study, the change in shareholding was evaluated by the Consolidation Ratio over Number of Shares (CRNS), Average Number of Parcels per Owner (ANPPO), Average Number of Shares per Owner (ANSPO), Parcel Status of Owners (PSO) and Average Parcel Size (APS). In addition, a survey was conducted with the landowners about the change in shareholding. In 5 neighborhoods where land consolidation work was carried out, the total number of parcels before land consolidation increased from 6483 to 8300, and the number of shared parcels increased from 4126 to 7553. With the land consolidation study, a significant increase was observed in the shareholding change. The satisfaction level of the owners from the land consolidation study was found to be quite low.

**Key words:** land consolidation, shareholding, number of parcels, parcel size, consolidation rate.

## Giriş

Türkiye’de tarım arazilerinin parçalanmasındaki en önemli sorun miras yoluyla parçalanmadır. Tarım arazilerinin parçalanması sonucunda önemli ekonomik kayıplar meydana gelmektedir. Miras yolu ile parçalanmanın bir sonucu olarak tarım işletmelerin büyüklüğü asgari arazi büyüklüğünün altında kalmaktadır. Gelişmiş ülkelerde ise işletme büyüklükleri artmakta ve işletme sayıları ise azalmaktadır. Parsel şekillerinin bozulması ve parçalı arazilerin artışı gelir dağılımının da bozulmasına neden olmaktadır. Tarım arazilerinin parçalılık düzeyi artıkça tarla yolu, sulama kanalları ve parsel sınırları için ayrılan alanlarda artmaktadır. Bu durum tarımsal mekanizasyon faaliyetlerinin de kısıtlanmasına neden olmaktadır.

Arazi toplulaştırmanın asıl amaçlarından biri olan çok parçalı tarım arazilerinin birleştirilmesi olgusu miras hukukundan ayrı düşünülmüş ve süregelen yıllarda toplulaştırma çalışmaları yapılmış olsa bile parçalanmanın ve hisselilikteki artışın önüne geçilememiştir. Bu kapsamda 5403 sayılı kanun, 15 Mayıs 2014 tarih ve 29001 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6537 sayılı 30.04.2014 tarihli Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez, tarım arazileri bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez maddesiyle miras yolu ile parçalanmaların önüne geçecek bir düzenleme yapılmıştır. Ancak bu düzenleme sonrası dahi yapılan arazi toplulaştırma çalışmalarında hisselilik oranlarında çok önemli bir değişiklik olmamıştır.

Yağanoğlu ve ark. (2000), bilinçsiz kamulaştırma, miras paylaşımı ve hisseli satış gibi etkenlerin sebep olduğu parçalanmalar işletmelerin yok olmasına neden olduğunu, Çelebi (2010) ise mülakat sırasında karşılaşılan en önemli sorunun hisselilik olduğunu belirtmişlerdir. Küsek ve ark. (2015), tarım arazilerinin en büyük sorunlarından birinin hisselilik olduğunu, 2015 itibarıyla 24 milyon ha tarım alanında 40 milyon üzeri hisse bulunduğu saptanmıştır. Ortalama olarak her tarım işletmesi 13 hissedara ait arazileri işlemekte olup, hisseli arazilerin hem toprağı işleyenler hem de çoğunluğu şehirlerde ikamet eden hissedarları da mağdur ettiğini belirlemiştir. Akkaya Aslan (2018), Denizli ilinde 8 köyü kapsayan AT çalışmalarında istenen verimin sağlanamadığını, işletme başına neredeyse 1 parsel düştüğü bunun

nedeninin ise hisselilikten kaynaklandığı belirtilmiş, AT çalışmalarında hisselilik durumunun da irdelenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Gündoğdu ve ark. (2016) yapmış oldukları çalışmada parsellerin çok hisseli olmasından dolayı işletmelerin % 86’sının uzun yıllık yatırım planları yapmayı düşünmediklerini belirlemişlerdir.

Yapılan saha araştırmalarında Çelebi (2010) Konya bölgesinde 4 farklı yerleşim yerinde arazi toplulaştırma sonrasında hisse sayılarının arttığını, Kirmikil ve ark. (2012), Konya ili Karapınar ilçesi Akören köyünde arazi toplulaştırma öncesi parsel sayısı 865 iken, arazi toplulaştırma sonrası 938 parsel yükseldiği belirtilmiştir. Bu durumun sebebi gizli parçalılığa bağlanmıştır. Dinçbilek (2012), Eskişehir’de toplulaştırma öncesi parsel sayısını 156, hisse sayısını 226 olarak belirlemiş sonrasında ise parsel sayısının 120’ye ve hisse sayısının da 145’e düştüğünü belirtmiştir. Yücer ve ark. (2013) Samsun ilinde anket çalışması sonucunda ankete katılan bireylerin %77.7’si işletmelerin miras yoluyla bölünerek küçülmesinin sorun olduğunu, %72.73’si arazilerin hissedarların birisinde toplanmasının uygun olacağını, fakat %44.13’ü hisseli arazileri bedeli karşılığı diğer hissedarlardan birine devretmek istemediklerini, %83.37’si ise hisseli arazileri bedeli karşılığı diğer hissedarlardan devralmak isteyeceklerini belirtmiştir. Küsek (2014), Konya’da AT öncesi tek hisseli parsel sayısı 288 iken AT sonrası 352 parsel yükseldiğini belirlemiştir. Peker ve Dağdelen (2016), Aydın’da 9 yerleşim birimi içerisinde AT öncesi tek hisseli parsel sayısı 7088 olarak belirlenmiş ve çalışma sonucunda tek hisseli parsel sayısı 4080’e düştüğü belirtilmiştir.

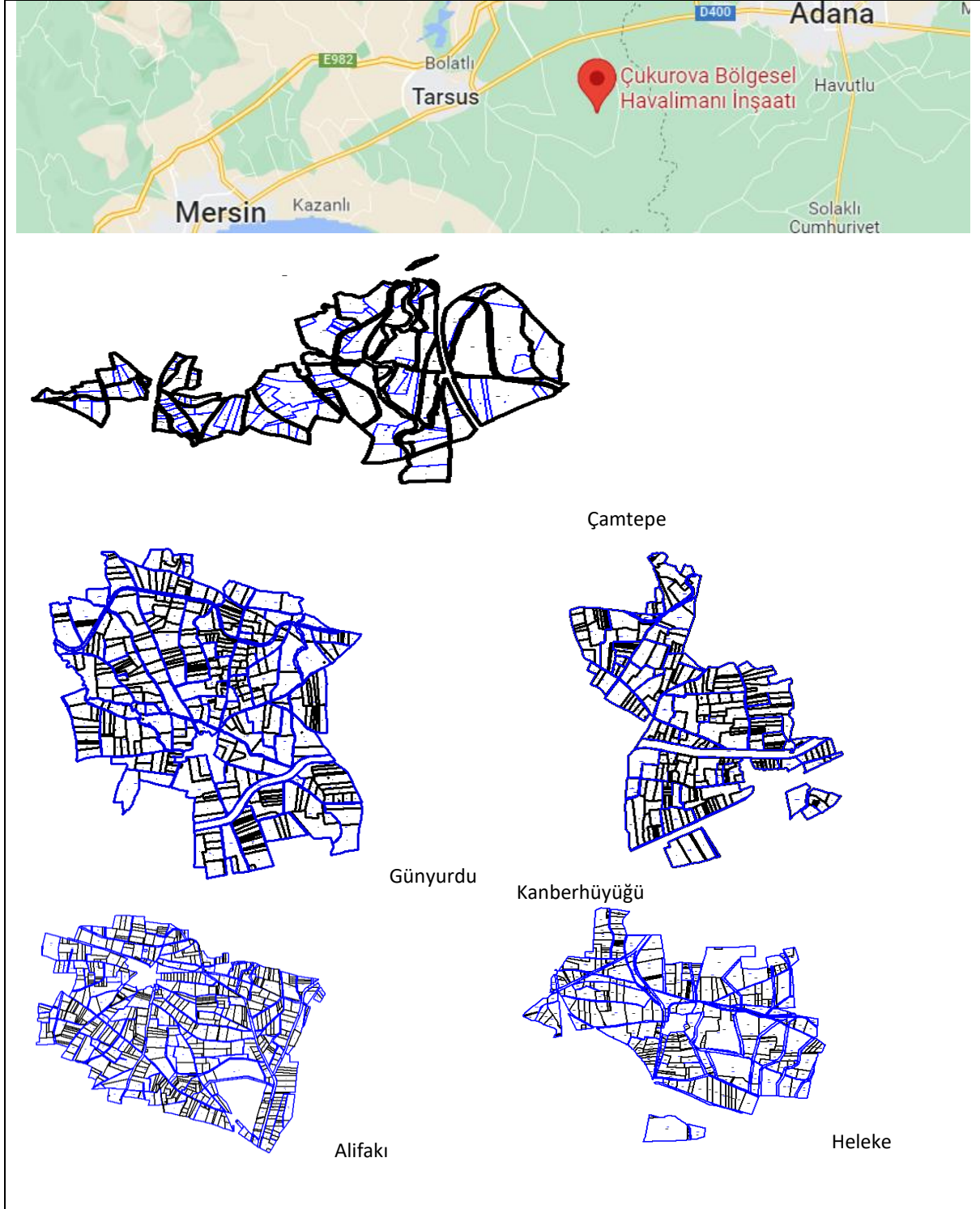
Bu çalışmanın amacı, Mersin ili Tarsus ilçesine bağlı Adana-Mersin ortak kullanımına açılmak üzere zorunlu AT çalışması yapılan Çukurova Havalimanı çevresindeki Alifakı, Çamtepe, Günyurdu, Kanberhüyüğü ve Heleke mahallelerinde hisselilik değişimini AT öncesi ve sonrası veriler ve anket çalışması ile analiz etmektir.

## Materyal ve Metot

Araştırma, Mersin ili Tarsus ilçesine bağlı Adana-Mersin ortak kullanımına açılmak üzere zorunlu Arazi Toplulaştırması yapılan Çukurova Havalimanı çevresindeki Alifakı, Çamtepe, Günyurdu, Kanberhüyüğü ve Heleke olmak üzere 5 farklı mahalleyi kapsamaktadır. Materyal olarak seçilen 5 mahallenin arazi varlığı ve nüfus bilgisi Çizelge 1’de ve parsellerin lokasyon durumları ise Şekil 1’de verilmiştir.

Çizelge 1. Proje alanındaki mahallelerin nüfus bilgileri

Mahalle	Nüfus	AT öncesi Arazi (da)	AT sonrası Arazi (da)
Alifakı	6.676	24.906	24.502
Çamtepe	286	7.740	7.559
Günyurdu	2.341	10.612	10.480
Kanberhüyüğü	577	7.016	6.870
Heleke	374	10.755	10.591



Şekil 1. Arazi toplulaştırma yapılan mahallerin parsel durumu.

Arazi toplulaştırması yapılan 5 mahalleye ait AT6 Arazi Toplulaştırma Listesi (Eski Parsel Sıralı) ve AT8 Arazi Toplulaştırma Listesi (Yeni Blok Parsel Sıralı) listeler üzerinde yapılan makro analiz sonucu elde edilen veriler Excel programında düzenlenmiştir. Proje ile ilgili veriler Arazi Toplulaştırma kuruluşlarından temin edilmiştir. Arazi toplulaştırma projelerinde hisselilik değişiminin analizini belirlemek amacıyla aşağıdaki göstergeler kullanılmıştır.

Parsel Sayısı Üzerinden Toplulaştırma Oranı (TO):  $TO = \frac{EPS - YPS}{EPS} \times 100$  EPS: Eski parsel sayısı, YPS: Yeni parsel sayısı (Arıcı ve Akkaya Aslan, 2014).

Hisse Sayısı Üzerinden Toplulaştırma Oranı (HSTO):  $HSTO = \frac{EHS - YHS}{EHS} \times 100$  EHS: Toplulaştırma öncesi hisse sayısı, YHS: Toplulaştırma sonrası hisse sayısı (Akdeniz ve Temizel, 2018).

Malik'e Düşen Ortalama Parsel Adedi (MDOPA): Proje sahasındaki parsel sayısının malik sayısına bölünmesiyle elde edilir (Akdeniz ve Temizel, 2018).

Malik'e Düşen Ortalama Hisse Sayısı (MDOHS): Proje alanı toplam hisse sayısının çalışma alanında malik sayısına bölünmesiyle bulunur (Akdeniz ve Temizel, 2018).

Maliklerin Parsel Durumu (MPD): Toplulaştırma çalışması sonucunda parsellerdeki hisseli maliklerin karşılaştırılması sonucu elde edilir (Akdeniz ve Temizel, 2018).

Ortalama Parsel Büyüklüğü (OPB): Proje alanının dekar olarak büyüklüğünün parsel sayısına bölünmesiyle elde edilir (Boztoprak ve ark., 2016).

Ayrıca 5 mahallede anket çalışması yapılmıştır. Yapılan anket çalışmasında örnek hacmi ana kitle oranlarına dayalı kümelenendirilmiş basit tesadüfi olasılık örnekleme yöntemi ile belirlenmiştir (Newbold, 1995);

$$n = t^2 \cdot [1 + (0,02) \cdot (b-1)] \cdot (p \cdot q) /$$

Formülde; n= örnek hacmini, t: %95 önem derecesine karşılık gelen tablo değerini, b: örnekleme aşamasını (bu aşama tek aşamalı olduğu için 1 alınmıştır), p: İncelenen olayın gerçekleşme olasılığını (%50), q: incelenen olayın gerçekleşme olasılığını (1-p) e: kabul edilen hata payını (%5) ifade etmektedir.

Belirlenen örnek yöntemi ile anket çalışması 5 mahallede rastgele seçilen 97 malik ile yapılmıştır. Elde edilen verilere SPSS programı uygulanmış olup Excel programına aktarılmıştır. Analiz edilmesi aşamasında ise yüzde, ortalama, standart sapma gibi tanımlayıcı istatistikler ile çeşitli değişkenler arasındaki ilişkiyi belirlemek amacıyla ki-kare testi uygulanmıştır.

## Bulgular ve Tartışma

AT6 ve AT8 listeleri üzerinde yapılan makro analiz ile elde edilen AT öncesi ve sonrası parsel değişimi, malike düşen parsel adedi, hisseli parsel sayıları, ortalama parsel büyüklüğü, toplulaştırma oranı ve hisseli parsel üzerinden hesaplanan toplulaştırma oranı verileri Çizelge 2'de verilmiştir.

**Çizelge 2.** AT öncesi ve sonrası parsel sayıları, ortalama parsel büyüklüğü ve arazi toplulaştırma oranı sonuçları.

Mahalleler		Alifakı	Günyurdu	Kanberhüyüğü	Heleke	Çamtepe
Malik sayısı		715	620	357	334	271
Parsel Sayıları	ATÖ	2159	1950	787	989	598
	ATS	2619	2411	929	1558	783
	%	21.3	23.6	17.6	57.5	30.9
Hisseli parsel sayıları	ATÖ	1273	1490	450	523	390
	ATS	2351	2278	799	1439	686
	%	84.7	52.9	77.6	175.1	75.9
Malike Düşen Ortalama Parsel Sayısı	ATÖ	3	3.1	2.2	2.9	2.2
	ATS	3.6	3.8	2.6	4.6	2.8
	ATÖ	1.7	2.4	1.2	1.5	1.4
Malike Düşen Ortalama Hisseli Parsel Sayısı	ATS	3.2	3.6	2.2	4.3	2.5
	ATÖ	11.5	12.9	5.4	8.9	10.9
Ortalama Parsel Büyüklüğü (da)	ATS	9.4	9.7	4.3	7.4	6.8
	TO	%	-21.3	-23.6	-18	-57.5
HSTO	%	-84.6	-52.8	-77.5	-175.1	-75.8

**AT öncesi ve sonrası parsel sayılarındaki değişim:** Mahallerde Çizelge 2'de 'de görüldüğü gibi parsel sayılarında önemli bir artış olduğu görülmüştür. En yüksek artış %57.5 ile Heleke mahallesinde gerçekleşmiştir. Malike Düşen Ortalama Parsel

Adedi (MDOPA) AT öncesi 2.2 ile 3.1, AT sonrası ise 2.6 ile 3.8 arası değişmiştir. Ortalama parsel adedinin artmasının nedeni parsel sayılarındaki artıştan kaynaklanmaktadır. Zorunlu AT çalışması yapılan mahallelerde havalimanı kapsamına giren

alanlarda parseli bulunan maliklere hazine arazilerinden parsel verilmiştir. AT çalışmalarında öncelikli olarak beklenen ve istenen arazilerin ilk durumundan daha bütün ve iyileştirilmiş bir parsel elde etmektir. AT öncesi tarla parselleri çok parçalı bir yapıya sahip değildir. Aynı zamanda tarla parselleri büyüktür. Ancak AT sonrası yapılan yeniden dağıtımda küçük ve parçalı parseller ortaya çıkmıştır. Aydın'da yapılan çalışmada AT öncesi parsel sayısı 1108'den 420'ye düştüğü belirtilmiştir (Kahramanoğlu, 2018).

#### AT öncesi ve sonrası hisselilik değişimi:

Mahallelerde yapılan zorunlu AT çalışmaları sonucunda maliklerin hisselilik durumlarında artışın olduğu gözlenmiştir. Çizelge 2'de görüldüğü gibi Heleke mahallesi için 523 olan hisseli parsel sayısı 1439'a ulaşmıştır. Maliğe düşen ortalama hisseli parsel sayısı AT öncesi 1.2-2.4 arasında iken AT sonrası 2.2 ile 4.3 arasında değişmiştir. Bu durum sonucunda bölgedeki çoğu işletmelerde bölünmeler yaşanmış olup AT çalışmaları öncesi tek hisse olan parseller zorunlu AT çalışmaları sonucu bölünerek farklı mahallelere hazineden parseller verilmiştir. Bu sebeple parçalı işletmelerin sayısı artmıştır. Mahallelerde AT çalışmaları sonucunda altyapı, yol, kanal gibi iyileştirme gibi işlemlerin beklenen düzeyde gerçekleşmediği belirtilmiştir.

**Toplulaştırma oranı:** AT çalışmaları sonucunda parsel sayılarındaki azalmayı sayısal olarak belirtmek için toplulaştırma oranı (TO) ve hisse sayısı üzerinden toplulaştırma oranları (HSTO) hesaplanmıştır. TO değeri Çizelge 2'de görüldüğü

gibi (-) değer almıştır. TO değerinin (-) değer almasının sebebini ise parsel sayılarındaki artış oluşturmaktadır. Türkiye'de yapılan arazi toplulaştırma projelerinde toplulaştırma oranı %42.4'dür (Arıcı, 1994; Yağanoğlu ve ark. 2000). Bu çalışmada TO değerinin -%21.3 ile -%57.5 arası değiştiği görülmektedir. Hisse sayısı üzerinden toplulaştırma oranı Çizelge 2'de görüldüğü üzere hisselilik sayısındaki artış sebebiyle -175.1'e kadar düşük değer almıştır. Toplulaştırma sahasında AT öncesi tarla parselleri büyük ve az parçalı bir yapıda iken, toplulaştırma sonrası hisse ayırımı sonucunda parçalılık artmıştır.

**Ortalama parsel büyüklüğü:** AT çalışması sonucu artan parsel sayısı, ortalama parsel büyüklüğünü küçültmüştür. Çizelge 2'de görüldüğü gibi AT öncesi ortalama parsel büyüklüğü 5.4 ile 12.9 dekar arasında değişirken, AT sonrası 4.3 ile 9.7 dekar arasında gerçekleşmiştir. AT sonrası ortalama parsel büyüklüğü Çizelge 2 incelendiğinde 10 dekarın altındadır. Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü; Ekonomik bütünlük arz eden 10 da üstü arazileri ifade eder. Kuru tarım arazileri için 180 dekar, sulu tarım Arazileri için 70 dekadır (Anonim, 2014). Türkiye tarımında önemli bir yere sahip olan bölgede ortalama parsel büyüklüğünün 10 dekarın altında olması Yeter Gelirli Tarımsal Arazi Büyüklüğü sağlayan mahallenin bulunmadığı anlamı taşımaktadır.

**Anket sonuçları:** Anket yapılan maliklerin sosyo-demografik özellikleri Çizelge 3'de verilmiştir.

**Çizelge 3.** Maliklerin sosyo-demografik Özellikleri

		Frekans	%
Medenî Durum	Evli	87	89,7
	Bekâr	10	10.3
Eğitim Durumu	İlkokul	14	14.4
	Ortaokul	20	20.6
	Lise	31	32.0
	Üniversite	32	33.0
	Toplam	97	100.0
Yaş (yıl)	0-30	31	32.0
	31-45	27	27.8
	46 ve üzeri	39	40.2
	Toplam	97	100.0
Yaş ortalaması: 41.28 yıl			
Ailedeki birey Sayısı	4 ve altı	57	58.8
	5 ve üzeri	40	41.2
	Toplam	97	100.0
Ortalama aile birey sayısı: 4.24			
Yıllık gelir (TL)	260000 ve altı	30	30.9
	260001-400000	41	42.3
	400001 ve üzeri	26	26.8
	Toplam	97	100.0
Maliklerin ortalama geliri: 357216.49 TL/yıl			

Maliklerin %89.7'si evli, %10.3'ü bekârdır. Ankete katılan maliklerin eğitim durumları %14.4 ilkokul, %20.6 ortaokul, %32 lise, %33'ü üniversite mezunudur. Eğitim seviyesi ve yaş aralığı arasında doğrudan bir ilişki olduğu görülmüştür. Mahallelerdeki maliklerin yaşları arttıkça eğitim seviyelerinde azalmalar meydana gelmektedir. Isparta ilinde 65 işletmeyle yapılan anket çalışmasında işletme sahiplerinin eğitim düzeyi %63.08'inin ilkokul, %10.77'sinin ortaokul, %15.38'inin lise, %9.23'ünün yüksekokul ve %1.54'ünün üniversite mezunu olduğu belirtilmiştir (Mesci ve Karlı, 2018). Maliklerin yaş ortalaması 41 olup 46 ve üzeri yaş aralığı maliklerin %40'ını

oluşturmaktadır. Maliklerin ortalama aile birey sayısı 4.24 olup 4 ve altı bireye sahip olanlar %58.8'lik kısmı oluştururken, 5 ve üzeri birey sayısı %41.2 kısmı oluşturmaktadır. Mahallelerde bulunan maliklerin büyük çoğunluğu geçimini tarım ile sağlamaktadır. Çizelge 3'e göre 260000-400000 bin TL yıllık geliri olan malikler %42.3 kısmı oluştururken, 260000 bin TL altı yıllık geliri olan %30.9 kısmı, 400000 bin TL üzeri yıllık geliri bulunan %26.8 kısmı oluşturmaktadır. Maliklerin ortalama yıllık gelirleri 357216.49 TL'dir.

Maliklerin arazi varlığı, parsel sayısı, yolların yeterlilik durumu ve AT bilgi düzeyine yönelik anket sonuçları Çizelge 4'de verilmiştir.

**Çizelge 4.** Maliklerin arazi varlığı, parsel sayısı, yolların yeterlilik durumu ve AT bilgi düzeyi.

		Frekans	%
Arazi varlığı (da)	<200	29	29.9
	200-300	34	35.1
	301 ve üzeri	34	35.1
Parsel sayısı	1 parsel sahibi olanlar	63	64.9
	≥2 parsel sahibi olanlar	34	35.1
Tarla yollarının yeterlilik durumu	Tamamen yeterli	22	22.7
	Kısmen yeterli	44	45.4
	Yetersiz	31	32.0
	Bilgili değil	11	11.3
Arazi toplulaştırma hakkında bilgilendirilme durumu	Kısmen bilgili	50	51.5
	Bilgili	36	37.1
	Toplam	97	100.0

Mahallelerde bulunan maliklerin birçoğu geçimini tarım ve hayvancılıktan sağladığı için arazi varlıkları 200-300 da arası %35.1, 301 da ve üstü %35.1 malik bulunmaktadır. 200 dekardan küçük arazi varlığı bulunan %29.9 malik bulunmaktadır. Tek parsel sahibi olan maliklerin oranı %64.9 iken 2 ve üzeri parsel sahibi olan %35.1 malik bulunmaktadır. Ankete katılan maliklerin %22.7'si tarla yollarını yeterli görürken, %45.4'ü kısmen yeterli, %32'si ise yetersiz olarak değerlendirmektedir. AT çalışmaları ile ilgili bilgi

sahibi olan %36, kısmen bilgili %50, bilgi sahibi olmayan ise %11 malik bulunmaktadır (Çizelge 4). Genel olarak herkesin bir fikrinin olduğu gözlemlenmiştir. Kahramanmaraş Türkoğlu ilçesinde rastgele seçilen 194 işletmede ankete katılan işletme sahiplerinin % 73'ü AT çalışmaları hakkında bilgi sahibi olmadığı belirtilmiştir (Arslan ve Değirmenci, 2016).

Maliklerin AT ile ilgili toplantılara katılım ve destekleme durumu ile ilgili anket sonuçları Çizelge 5'de verilmiştir.

**Çizelge 5.** Maliklerin arazi toplulaştırma çalışmaları hakkındaki görüşleri

		Frekans	%
AT ile ilgili toplantılara katılım durumu	Evet	24	24.7
	Hayır	73	75.3
Mahallelerde AT ile ilgili toplantıların düzenlenme durumu	Evet	8	8.2
	Hayır	89	91.8
AT çalışmalarını destekleme durumu	Evet	31	32.0
	Hayır	66	68.0
	Kötü	80	82.5
Arazi toplulaştırma çalışmalarının hayat standartlarına etkisi	Orta	10	10.3
	İyi	7	7.2
	Toplam	97	100.0

Arazi toplulaştırma çalışmalarına karşı kısmen bir önyargı oluşmakla birlikte eğitim seviyesi arttıkça destekleme oranında da artış gözlemlenmiştir. Çizelge 5'e göre AT çalışması yapılan mahallelerde arazi toplulaştırma çalışmalarını destekleyen %32, desteklemeyen %68 malik sayısının bulunduğunu gözlemlenmektedir. Bunun sebebini ise her toplulaştırma yapıldığında hisseli parsellerinin bölünmesinin önüne geçilememesi, parsellerinin kendi istekleri doğrultusunda birleştirilmemesi, toplulaştırma yapılan parsellerden yol, kanal vb. gibi iyileştirme çalışmalarının geçmesi, parsellere duyulan aidiyet duygusu gibi çeşitli etkenler oluşturmaktadır. Arazi Toplulaştırmasıyla ilgili toplantılara katılan %24.7 malik bulunurken, katılmayanlar ise %75.3'lük

kesimi oluşturmaktadır. Toplulaştırma ile ilgili toplantıların düzenlenme durumu ile ilgili olarak %8.2'lik kısım evet cevabı verirken %91.8 hayır cevabı vermiştir. AT çalışmalarının hayat standartlarını kötü yönde değiştireceğine inananların oranı %82.5, iyi yönde değiştireceğine inananların oranı %7.2'dir. Maliklerin %10.3'lük kısmı ne iyi ne kötü etkileyeceğine inanmaktadır. Aydın ili Dalama ilçesinde 90 işletmeyle yapılan anket çalışmasında işletmelerin %86'sı AT çalışması sonrası ekonomik ve sosyal açıdan gelir artışı sağladığını belirtmiştir (Kahramanoğlu, 2018).

**Maliklerin hisseli verileri:** Arazi toplulaştırma çalışmasından önce ve sonra hisseli arazi varlığının değişimine ilişkin veriler Çizelge 6'da verilmiştir.

**Çizelge 6.** AT öncesi ve AT sonrası hisseli durumunu değişimi

		Frekans	%
Toplulaştırma çalışmasından önce kaç da araziniz hisseli durumda	0-100 (da)	11	11.3
	100-500 (da)	3	3.1
	500-1000 (da)	72	74.2
	>1000 (da)	11	11.3
Toplulaştırma çalışmasından sonra kaç da araziniz hisseli durumda	0-100 (da)	11	11.3
	100-500 (da)	3	3.1
	500-1000 (da)	72	74.2
	>1000 (da)	11	11.3
Olası vefat durumunda arazilerinizin geleceği	1.derece yakınlarıma	92	94.8
	2.derece yakınlarıma	1	1.0
	3.arazilerimi satacağım	4	4.1
Arazilerinizdeki hissedarla yakınlık dereceniz	1.derece yakınlarım	20	20.6
	2.derece yakınlarım	64	66.0
	Yakınlığım yok	13	13.4
Hisseli arazilerinizde diğer hissedarlar üretim yapabiliyorsa kira bedeli alma durumu	Evet	22	22.7
	Hayır	75	77.3
Hisseliğin artması veya azalmasından memnuniyet durumu	Evet	27	27.8
	Hayır	70	72.2
	Evet	77	79,4
Tapunuzun hisseli durumunu	Hayır	20	20,6
	Olumsuz	87	89,7
	Değiştirmiyor	2	2,1
Hisseli arazide üretim yapmanızın verime etkisi	Olumlu	8	8,2
	Olumsuz	88	90,7
	Değiştirmiyor	6	6,2
Hisseli üretimin toprakla olan bağınız etkisi	Olumlu	3	3,1
	Evet	24	24,7
	Hayır	73	75,3
Hisseli arazilerinizde alet, makine kullanmakta zorlanma durumları	Evet	25	25,8
	Hayır	72	74,2

Yapılan değerlendirmelerde AT öncesi ve sonrası arazi varlığında bir değişimin olmadığı belirlenmiştir. Çizelge 6'ya göre AT öncesi 100 dekardan az hisseli arazisi bulunan %11.3 malik, AT sonrası ise 1000 dekardan fazla arazi alanı bulunan %11.3 malik bulunmaktadır. Zorunlu arazi toplulaştırılması yapılan araştırma alanında asıl amaç Çukurova Havalimanı projesi olup, hisseli araziler için çözüm aranmaya çalışılmamıştır. Hisselilik verileri incelendiğinde malikler toplulaştırma çalışmasından önce ve sonra hisselilik durumlarında yüzdelik oranda gözle görülür bir değişim olmadığını, yani hisseli parsellerinin hala hisseli olarak bulunduğunu hatta arttığını belirtmiştir. Maliklerin olası vefat hallerinde arazilerinin kontrolünün varsa oğullarına yoksa kardeşlerine geçeceğini diğer bir ifade ile 1. derece yakınlarım cevabını veren %94.8 malik bulunmaktadır. Malikler hisseli arazilerindeki diğer hissedarla yakınlık dereceleri %20.6 1. derece yakını, %66 2. derece yakını, %13.4 uzak akraba ve yakınlık derecesi yok olarak belirtilmiştir. Maliklerin büyük bir çoğunluğu hisseli oldukları arazilerini kullanamamakta veya kira bedeli alamamaktadır. Hisseliliğin artmasından memnun olmayanların

oranı %72.2'dir (Çizelge 6). Çizelge 6'ya göre ankete katılan maliklerin %79.4'ünün tapusunun hisseli olduğu, %20.6'sının bireysel tapusunun olduğu belirtilmiştir. Hisseli arazide üretim yapılmasının verime %89.7 olumsuz, %8.2 olumlu, %2.1 değiştirmedeği belirlenmiştir. Maliklerin hisseli arazilerde üretim yapmakta zorlandıkları ve anlaşmazlıklar yaşadıkları dile getirilmiştir. Malikler hisseli arazilere karşı bir aidiyet hissetmemekle birlikte, %90.7 olumsuz etkilediği görüşü belirtilmiştir. Hisseli arazide çocuklarının üretim yapmasını isteme durumuna malikler büyük ölçüde hayır cevabını vermişlerdir. Bunun en temel sebebi olarak sınır ve kira anlaşmazlıklarından kaynaklanan sıkıntılar olduğu belirtilmiştir. Hisseli arazide makine kullanmakta zorlananların oranı %24.7 iken zorlanmadıklarını belirtenlerin oranı %75.3'tür. Hisseli arazilerde hissedarlarla ortak üretim yapanların oranı %25.8 iken yapamayanların oranı %74.2'dir.

**Karşılaştırmalı analizler:** Arazi hisselilik durumu ile üreticilerin sosyo-demografik özelliklerinin karşılaştırılması Çizelge 7'de verilmiştir.

**Çizelge 7.** Arazi hisselilik durumu ile üreticilerin sosyo-demografik özelliklerinin karşılaştırılması

		Üreticilerin Tapu Hisselilik Durumu			Ki-kare (p değeri)
		Evet	Hayır		
Medenî Durum	Evli	79.31	20.69	100.00	0.003
	Bekâr	80.00	20.00	100.00	(0.959)
Eğitim Durumu	İlkokul	57.14	42.86	100.00	
	Ortaokul	85.00	15.00	100.00	5.066
	Lise	83.87	16.13	100.00	(0.167)
Tarım Dışı Geliriniz	Üniversite	81.25	18.75	100.00	
	Bulunmuyor	85.71	14.29	100.00	3.246
Yaş	Bulunuyor	70.73	29.27	100.00	(0.061)
	0-30	83.87	16.13	100.00	
	31-45	85.19	14.81	100.00	2.309
Arazi Büyüklüğü (da)	46 ve üzeri	71.79	28.21	100.00	(0.315)
	<200	79.31	20.69	100.00	
	200-300	82.35	17.65	100.00	0.360
Aile Birey Sayısı	301 ve üzeri	76.47	23.53	100.00	(0.835)
	4 ve altı	84.21	15.79	100.00	1.969
Yıllık Gelir (bin TL)	5 ve üzeri	72.50	27.50	100.00	(0.126)
	260000 ve altı	80.00	20.00	100.00	
	260001-400000	82.93	17.07	100.00	0.953
Toplam	400001 ve üzeri	73.08	26.92	100.00	(0.621)
		79.38	20.62	100.00	

Maliklerin medeni durumu evli olup hisseli tapusu bulunanların oranı %79.31 iken, bekar olup hisseli tapusu bulunanların oranı Çizelge 7'ye göre %80 olarak saptanmış, medeni durumla hisseli araziler arasında anlamlı bir fark olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Maliklerin eğitim durumları ilkökul mezunu maliklerin %57.14'ü, ortaokul mezunu

maliklerin %85'i, lise mezunu maliklerin %83.87'si, üniversite mezunu maliklerin %81.25'i tapularının hisseli olduklarını belirtmişlerdir. Eğitim durumu ve hisselilik arasında Ki-kare testi uygulanmıştır. Uygulanan testler istatistikî açıdan önemli bulunmamıştır. (p>0.05).



Tarım dışı geliri bulunmayan maliklerin %85.71'inin, tarım dışı geliri bulunan maliklerin ise %70.73'ünün hisseli arazisi bulunmaktadır. Tarım dışı arazisi varlığı ile hisseli arazi varlığı arasında Ki-kare testi uygulanmıştır. Hisseli arazisi bulunan maliklerin %83.87'si 0-30, %85.19 31-45, %71.79'u 46 ve üstü yaş aralığındadır. Yaş ve hisseli arazi varlığı arasında Ki-kare testi uygulanmıştır. Arazi büyüklüğü 200 dekardan küçük olup hisseli tapusu bulunan %79.31, 200-300 dekar %82.35, 300 den büyük arazisi bulunup hisseli tapusu bulunan %76.45 malik bulunmaktadır. Çizelge 7'ye göre Arazi büyüklüğü ve hisseli tapular arasında Ki-kare testi uygulanmıştır. Hisseli tapusu olup 4 ve altı aile birey sayısı bulunan %84.21, 5 ve üzeri %72.50 maliklerin birey sayıları ve hisseli tapuları arasında Ki-kare testi uygulanmıştır. Yıllık geliri 260000 bin TL ve altı olup hisseli tapusu bulunan %80, 260001-400000 bin TL arası olan %82.93, 400001 bin TL ve üzeri olan %73.08 malik bulunmakta olup yıllık gelir ve hisseli tapular arasında Ki-kare testi uygulanmıştır. Uygulanan testler istatistikî açıdan önemli bulunmamıştır. ( $p>0.05$ ).

## Sonuç ve Öneriler

Hisselilik değişiminin belirlenmesi amacıyla materyal olarak seçilen 5 Mahallede yapılan analiz sonucunda arazi toplulaştırma öncesi ve sonrası elde edilen değerler bir bütün olarak değerlendirildiğinde oldukça düşük veriler elde edilmiştir. Genel olarak arazi toplulaştırmasında amaç parsel sayılarını, hisseli parsel sayısını azaltmak, ortalama parsel büyüklüğünü ve toplulaştırma oranını artırmaktır. Yapılan analiz sonucunda AT öncesine göre parsel sayılarında %17.6 ile %57.5, hisseli parsel sayılarında ise %52.9 ile %175.1 arasında bir artış meydana gelmiştir. Hisseli parsel sayılarında da bir artış meydana gelmiştir. Bunun yanında ortalama parsel büyüklüklerinde de bir azalma meydana gelmiştir. Çukurova havalimanının yapımı için 5 Mahalle arazilerinde yapılan zorunlu arazi toplulaştırma projesinde üreticilere hazine arazilerinden parçalı arazilerin dağıtımı yapıldığı ve bu arazilerin toplulaştırma ilkeleri kapsamında gerçekleşmediği ortaya çıkmıştır. Diğer bir ifade ile havalimanı olarak kullanılan alanda maliklerin az parçalı ve büyük arazileri bulunurken, yeniden dağıtımda bu arazilerin yerine hazine arazilerinden hem küçük parseller şeklinde hem de parçalı bir yapıda dağıtımın gerçekleşmesi çok hisseli bir yapının oluşmasını ortaya çıkarmıştır.

Üreticilerle yapılan anket çalışması sonucunda üreticilerin AT uygulamasından %70'i memnun olmadığını belirtmişlerdir. Arazi toplulaştırmasında parçalı, dağınık ve şekli bozuk arazilerin birleştirilmesinin yanında yol ve sulama

gibi tarla içi geliştirme hizmetlerinin de yapılması gerekmektedir. Bölgede yapılan arazi toplulaştırmasında çiftçilerin %55'i tarla yollarının yetersiz olduğunu belirtmişlerdir. Anketlerde arazi parçalılığının ve hisseli parsel sayısının artmasının çiftçi memnuniyetini düşürdüğü sonucunda varılmıştır.

Arazi Toplulaştırmasında asıl amaç çok parçalı tarım arazilerinin birleştirilmesi olgusu miras hukukundan ayrı düşünülmüş ve süregelen yıllarda toplulaştırma çalışmaları yapılmış olsa bile parçalanmanın ve hisselilikteki artışın önüne geçilememiştir. Bu kapsamda 5403 sayılı kanun, 15 Mayıs 2014 tarih ve 29001 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6537 sayılı 30.04.2014 tarihli Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile "Aşgarî tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez, tarım arazileri bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez" maddesiyle miras yolu ile parçalanmaların önüne geçecek bir düzenleme yapılmıştır. 6537 sayılı kanun gereğince 15 Mayıs 2014 tarihinden sonra ölen ve 1 yıllık süre içinde intikal işlemlerini başlattığı tespit edilen mirasçılar, mirasa konu olan tarımsal arazi hakkında yapılması gereken;

- Miras kalan tarımsal arazinin seçilen bir ehil mirasçıya devredilmesi,
- Miras kalan tarımsal arazinin üçüncü bir şahsa satılması,
- Miras kalan tarımsal arazisi için noterde aile mal ortaklığının kurulması,
- Miras kalan tarımsal arazisi için limited şirketi kurulması gibi işlem seçeneklerinin uygulanmasıdır. Ancak yapılan arazi toplulaştırma çalışmalarında kanun kapsamında yukarıda belirtilen seçeneklerin tam olarak uygulanmadığı görülmektedir.

Ülkemizde yol, sulama ve havalimanı gibi altyapı projelerinin gerçekleştirilmesinde kamulaştırma işlemleri uzun zaman almaktadır. Son yıllarda amaca yönelik bu tip arazi toplulaştırma projeleri gerçekleştirilmektedir. Ancak AT uygulamalarında olması gereken ölçütlere dikkat edilmeli ve toplum yararına yapılan Havalimanı gibi projelerin gerçekleştirilmesinde çiftçi memnuniyeti aranmalıdır. Arazi toplulaştırmanın bilimsel ilkeleri uygulanmalı ve çiftçilerin mağduriyeti önlenmelidir.

**Çıkar Çatışması Beyanı:** Makale yazarları aralarında herhangi bir çıkar çatışması olmadığını beyan ederler.

**Araştırmacıların Katkı Oranı Beyan Özeti:** Yazarlar makaleye eşit oranda katkı sağlamış olduklarını beyan ederler.

## Kaynaklar

- Akdeniz, M. ve Temizel, K. 2018. Arazi Toplulaştırma Projelerinde Başarının Değişik Göstergelere Göre Değerlendirilmesi. *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi*, 33 (2):149-161.
- Akkaya Aslan, Ş. T. 2018. Arazi Toplulaştırma Öncesi ve Sonrası Arazi Parçalılık Değişiminin Analizi: Denizli Tavas İlçesi Pınarlar Köyü Örneği. *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi*, 5 (3):364-371 .
- Anonim 2014. 6537 sayılı tarihli Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (2014)., Resmi Gazete.
- Arıcı, İ. 1994. Arazi Toplulaştırması. U.Ü. Ziraat Fakültesi Ders Notları, No:60, Bursa, 121s.
- Arıcı, İ. ve Akkaya Aslan, Ş.T., 2014. Arazi Toplulaştırması Planlama ve Projelemesi, Dora Yayınları.
- Arslan, F. ve Değirmenci, H. 2016. Çiftçilerin Arazi Toplulaştırma Projesine Bakışı: Kahramanmaraş Türkoğlu İlçesi ve Köyleri. *Uludağ Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 30(2):23-34.
- Boztoprak, T., Demir O. ve Çoruhlu Y. E. 2016. Comparison of expropriation and land consolidation on the regulation of agricultural land. *Sigma J Eng & Nat Sci*, 34 (1): 43-55.
- Çelebi, M. 2010. Toplulaştırmanın Karaman İlinde Sulama ve Diğer Tarımsal 325 Faaliyetlerin Verimliliği Üzerinde Etkileri. *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi*, 3(2):1-6.
- Dinçbilek, B. 2012. Arazi Toplulaştırmasının Toplu Yağmurlama Sulamada Sistem Planlaması ve Maliyetine Etkisi. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarımsal Yapılar ve Sulama Anabilim Dalı, Ankara.
- Gündoğdu, K. S., Akkaya Aslan, Ş. T., Kirmikil M., 2016. Arazi toplulaştırma çalışmalarında izleme ve değerlendirmenin gerekliliği. 13. Ulusal Kültürteknik Kongresi Akdeniz Üniv. Ziraat Fakültesi Tarımsal Yapılar ve Sulama Bölümü, 12-15 Nisan 2016, Antalya.
- Kahramanoğlu, E. 2018. Aydın Dalama Ovasında Arazi Toplulaştırma Çalışmalarının Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri ve Çiftçi Memnuniyeti Açısından İrdelenmesi. Adnan Menderes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarımsal Yapılar ve Sulama Anabilim Dalı Yüksek lisans tezi.
- Kirmikil M., Kurtulmuş E., Keskin B., Akkaya Aslan Ş. T., Arıcı I., 2012. Arazi Toplulaştırması Ve Gizli Parçalılık Konya İli Karapınar İlçesi Akören Köyü Örneği. II. Ulusal Tarımsal Yapılar ve Sulama Sempozyumu, İzmir, Türkiye, 24 - 25 Mayıs 2012
- Küsek, G., Türker., M, Gülsever Şaban, F. T. Z. ve Şahin, G. 2015. Türkiye’de Arazi Toplulaştırmasında Gelişmeler ve Arazi Bankacılığının Uygulanma İmkânları, 1. Ulusal Biyosistem Mühendisliği Kongresi, 9-11 Haziran 2015, Bursa.
- Küsek, G. 2014. Arazi Toplulaştırmasının Parsel Şekli ve Tarımsal Mekanizasyon Uygulamalarına Etkileri: Konya-Ereğli-Acıyuyu ve Özgürler Köyleri Örnekleri. *Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 29 (2): 1-14
- Mesci, O. ve Karlı, B. 2018. Isparta İlinde Arazi Toplulaştırması Yapılan Alanlardaki Tarım İşletmelerinin Sosyo-Ekonomik Analizi. *Mustafa Kemal Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 23 (1):106-114.
- Newbold, P. 1995. Statistics for Business and Economics. Prentice-Hall International, New Jersey,pp:867.
- Peker, M. ve Dağdelen, N. 2016. Aydın Bölgesi Toplulaştırma Sahalarında Toplulaştırma Öncesi ve Sonrası Kültürteknik Hizmetlerinin İrdelenmesi. *Adnan Menderes Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 13(1): 25-33.
- Yağanoğlu, A.V., Okuroğlu, M. ve Hanay, A. 2000. Arazi Toplulaştırması, Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Ders Yayınları No:159, Erzurum, 169s.
- Yücer, A. A., Demirtaş, M., Altun, A., Çelik, A. ve Kalanlar, Ş. 2013. Karadeniz Bölgesinde Tarım Arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Yaklaşımlar ve Değerlendirmeler, III. Ulusal Toprak ve Su Kaynakları Kongresi, 421-432, 2013, Tokat.