ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNEM PROJESİ

ARAZİ BANKACILIĞI VE TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİ

Ali AÇIK

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI

ANKARA
2016

Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

ARAZİ BANKACILIĞI VE TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİ

Ali AÇIK
Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Dünyada arazi bankacılığı, 1970'lerde tarımı iyileştirmek ve toplulaştırma çalışmalarını hızlandırmak için kullanılan modellerden biridir. Başlangıçta tarımsal faaliyetler ve daha sonraki dönemlerde çevre, altyapı, doğal ve tarihsel alanları da kapsayan koruma amaçlı bir model haline dönüşmüştür. Tarım arazilerinin kıt kaynak olması yanında erozyon, tuzlanma ve çölleşme gibi nedenlerle tarımsal niteliğini kaybedilen arazi varlığının hızla artması; toprak ve arazinin korunması ile ekonomik ve etkin kullanılması gereken bir değere dönüşmesi için arazi bankacılığı uygulamasının yaygınlaşması zorunlu olmuştur. Bu çerçevede arazi bankacılığı, sağlıklı arazi politikaları ile nitelikli arazi bilgilerini sağlayan Arazi İdare Sisteminin devletin denetiminde uygulanması ile başarılı olabilecek bir yaklaşım olarak görüldüğü anlaşılmaktadır. Türkiye'de 1950'lerden sonra hızla artan tarım arazisi varlığının nüfus artışı ve diğer faktörlere bağlı olarak parçalanması neticesinde arazi kaynaklarının etkin olarak kullanılamaması nedeni ile 2000'li yıllarda arazi toplulaştırma çalışmalarına ağırlık verilmiştir.

Toprak ve su kaynaklarının geliştirilmesi ve arazi kaynaklarının toplulaştırılması çalışmalarında genellikle arazi varlığının etkin ve verimli kullanımı, boş veya fiilen kullanılmayan arazilerin değerlendirilmesi ve iyileştirilmesi genellikle ihmal edilmekte ve arazi kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması hedefine ulaşılamamaktadır. Bu çalışmada Türkiye'de arazi bankacılığı faaliyetlerinin uygulanabilirliği hem yasal düzenleme, hem de kurumsal ve teknik yönlerden incelenmiş ve mevcut durum analizine dayalı genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Çalışma kapsamında arazi bankacılığı

sistemini uygulayan ülkelerdeki örnekler incelenmiş ve özellikle Fransa'daki arazi bankacılığı uygulamasında "Arazi Geliştirme ve Kırsal Yerleşim Kurumu (SAFER)" uygulamasının Türkiye'de model olarak kullanım olanakları irdelenmiştir.

Öncelikle arazi yönetimi alanında birçok kurum görev almakta ve mevcut kamu kurum ve kuruluşlarının arazi bankacılığı faaliyetlerini mevzuat çerçevesinde dağınık biçimde yürüttükleri dikkati çekmektedir. Diğer yandan başta kamulaştırma olmak üzere arazilerin türlerine göre değerleme altyapısının kurulamadığı, arazi edindirme çalışmalarının çok yetersiz olduğu ve uygulanan tarım politikalarının arazi geliştirme ve edindirme amacına uygun olmadığı tespit edilmiştir. Birçok yerleşim yerinde tarımsal faaliyetlerin ekonomik olmaktan çıkması veya öyle görülmesi nedeni ile önemli miktarda arazi varlığının boş veya atıl kaldığı, ancak mevcut kamu politikaları ile söz konusu arazi varlığının tarımsal üretime yönelik kullanımının sağlanamadığı dikkati çekmektedir. İnceleme sonuçlarına göre arazi bankacılığının Türkiye'de uygulanabilmesi için sağlıklı değerleme veritabanı yanında değerleme alanında uzman yetiştirilmesi, yürürlükte olan yasal düzenlemeler arasındaki uyumsuzlukların giderilebilmesi için yeni arazi kanununun yürürlüğe konulması, tarımsal faaliyetleri yöneten ve denetleyen kurumlar arasındaki koordinasyon sorunları ve görev ve/veya yetki çatışmasının giderilmesi için özerk bir kurumun oluşturulması, arazilerin etkin ve verimli olarak işletilmesi, kiralama, satış, takas, tahsis ve önalım hakkı gibi işlemlerin yürütüleceği arazi bankacılığı biriminin kurulması ve belirtilen faaliyetlerin tek bir kamu ototitesi tarafından yürütülmesinin başarılı uygulama için gerekli olacağı vurgulanmalıdır.

Haziran 2016, 76 sayfa

Anahtar kelimeler: Arazi bankacılığı, arazi yönetimi, arazi politikası, arazi idaresi, arazi idare sistemi

ABSTRACT

Term Project

LAND BANKING AND ITS APPLICABILITY IN TURKEY

Ali AÇIK
Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Land banking in the world is one of the models used in the 1970s to improve agriculture and accelerate land consolidation efforts. It has transformed into a conservation model initially covering agricultural activities, and in later periods, the environment, infrastructure, natural and historical areas. Besides agricultural land being a scarce resource, with the rapid increase of land which has lost its agricultural qualities due to erosion, salinization and desertification, it has become necessary to spread the practice of land banking in order to transform the value that must be used economically and effectively with the protection of land. In this framework, it is understood that land banking is a successful approach with a Land Administration System under state supervision, which provides healthy land policies and qualified land information. Land consolidation studies have been focused on in the 2000s on the grounds that the availability of land resources cannot be used effectively due to the rapid increase in agricultural land in Turkey after the 1950s due to population growth and other factors.

In the development work of land and water resources and in the consolidation work of land resources, the efficient and productive use of land in general and utilization and improvement of vacant or inactive land are often neglected and thus the goal of efficient and efficient use of land resources is not achieved. In this study, the applicability of land banking activities in Turkey has been investigated both in terms of legal regulation, institutional and technical aspects, and generalizations based on current situation analysis have been made. Within the scope of the study, examples of countries that implement the

land banking system have been examined and the possibilities of using the "Land Development and Rural Settlement Associations (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, SAFERs)" especially in the field banking practice in France as a model in Turkey have been analyzed.

First of all, many institutions are involved in the field of land management and it is noteworthy that the existing public institutions and organizations carry out land banking activities in a fragmented manner within the framework of the existing legislation. On the other hand, it has been determined that a valuation infrastructure according to types of land cannot be established, land acquisition works are very inadequate and the applied agricultural policies are not suitable for land development and acquisition purposes. It is noteworthy that, in many settlements there are significant amounts of land that is empty or dormant due to agricultural activities are no longer being economical; however, it is noticed that land use for agriculture cannot be achieved with the existing public policies. According to the results of the study, it must be emphasized that it is necessary to train specialists in the valuation field besides the establishment of a healthy valuation database, to place into effect a new land law in order to eliminate the discrepancies between the legal regulations in force, the establishment of an autonomous institution for the elimination of coordination problems and conflicts of duty and/or authority between institutions managing and supervising agricultural activities, the establishment of a land banking unit to ensure efficient and productive operation of the land as well as to carry out transactions such as the right to lease, sale, clearing, allocation and precaution and the execution of the mentioned activities by a single public authority will be necessary for a successful implementation of land banking in Turkey.

June 2016, 76 pages

Keywords: Land banking, land management, land policy, land administration, land administration system

ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR

Hemen her ülkede arazi mülkiyeti ve arazi yönetimi, ülkenin hukuk düzeni ve ekonomik sistemi ile yakından ilişkili bulunmaktadır. Ülkelerin arazi yönetimi modelleri ve araçları farklılık göstermektedir. Birçok ülkede arazi yönetim sistemi içinde arazi bankacılığı uygulamaları özel önem kazanmıştır. Türkiye'de arazi varlığının parçalanması ve arazi varlığından etkin yararlanmanın önem kazandığı günümüzde arazi bankacılığı uygulamalarının hızla arttığı ancak konu ile ilgili akademik çalışma sayısının son derecede sınırlı olduğu görülmektedir. Bu çalışmanın hazırlanması aşamasında akademik desteğini esirgemeyen ve her zaman yanımda olan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, ayırdığı zaman ve verdiği moral destek sebebiyle hocam Sayın Yrd. Doç.Yeşim ALİEFENDİOĞLU'na, konu ile ilgili deneyimleri ve çalışmalarından yararlandığım Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Genel Müdür Yardımcısı Dr. Metin TÜRKER'e ve uzaktan yardım ve ilgisini esirgemeyen başta Sayın Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU olmak üzere bütün araştırmacılara ve aileme gösterdikleri sabır ve anlayıştan dolayı teşekkürlerimi sunarım.

Ali AÇIK

Ankara, Haziran 2016

KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABS	Arazi Bilgi Sistemleri
Aİ	Arazi İdaresi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AİM	Arazi İdaresi Müsteşarlığı
AİS	Arazi İdare Sistemleri
AY	Arazi Yönetimi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BK	Bakanlar Kurulu
BM	Birleşmiş Milletler
ÇAK	Çok Amaçlı Kadastro
DB	Dünya Bankası
DESA	Department of Economic and Social Affairs (Ekonomik ve Sosyal İlişkiler Departmanı)
DOMEINEN	State Domains Service (Devlet Arazileri Servisi)
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
DSİ	Devlet Su İşleri
FAO	Food and Agriculture Organitzation of the United Nations (Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü)
FIG	Fèdèration Internationale des Géomètres (Uluslararası Haritacılar Federasyonu)
HGK	Harita Genel Komutanlığı
HGM	Harita Genel Müdürlüğü
İHEB	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi
İÖİ	İl Özel İdaresi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
MEGM	Milli Emlak Genel Müdürlüğü
NRC	National Research Council (Ulusal Araştırma Konseyi)
SAFER	Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Arazi Geliştirme ve Kırsal Yerleşim Şirketleri)
SK	Sürdürülebilir Kalkınma
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
STK	Sivil Toplum Kuruluşları
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TAY	Tarım Arazileri Yönetimi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	Türk Dil Kurumu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TKK	Toprak Koruma Kurulu
TRGM	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
UN	United Nations (Birleşmiş Milletler)

UNECE	The United Nations Economic Commission for Europe (Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu)
UNESCAP	United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (Birleşmiş Milletler Asya ve Pasifik Ekonomik ve Sosyal Konseyi
USA	United States of America (Amerika Birleşik Devletleri)
WCED	The World Commission on Environment and Development (Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu)
WPLA	The Working Party of Land Administration in UNECE (Arazi İdaresi Çalışma Grubu)

İÇİNDEKİLER

ÖZET i
ABSTRACT iii
ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR v
KISALTMALAR DİZİNİ vi
İÇİNDEKİLER viii
ŞEKİLLER DİZİNİ xi
ÇİZELGELER DİZİNİ xii
1. GİRİŞ 1
1.2 Problemin Tanımı 2
1.3 Çalışmanın Amacı 3
1.4 Yöntem 7
1.5 Temel Kavramlar ve Tanımlar 7
1.5.1 Mülkiyet tanımı 7
1.5.2 Arsa, arazi ve taşınmaz tanımı 8
1.5.3 Kadastro ve çok amaçlı kadastro tanımı 9
1.5.4 Arazi politikası tanımı 9
1.5.5 Arazi yönetimi tanımı 10
1.5.6 Arazi idaresi tanımı 10
1.5.7 Arazi bilgi sistemi tanımı 12
1.6 Arazi İdare Sistemi ve Türkiye'deki Durumu 12
1.6.1 Tapu ve kadastro durumu 12
1.6.2 Haritacılık faaliyetleri 13
1.6.3 Taşınmaz değerlemesi 13
1.6.3.1 Hukuki yapı 13
1.6.3.2 Kurumsal yapı 14
2. TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ ve MEVCUT YAPI 17
2.1 Arazi Yönetimine İlişkin Mevzuat 17
2.2 Arazi Faaliyeti Yürüten Kurumlar 17
2.2.1 Kurumlararası koordinasyon 18
2.3 Türkiye'de Arazi Faaliyetlerini Düzenleyen Yasalar 19

2.4 Mevzuat Çerçevesinde Temel Arazi Düzenlemelerinin Sınıflandırılması 21
2.5 Arazi Faaliyetleri Yürütülen Kurumlarda Karşılaşılan Sorunlar 22
2.6 Arazi Faaliyetlerini Yürüten Kurumların Etkinliği İçin Öneriler 23
2.7 Türkiye'de Arazi Mülkiyeti, Kullanımı ve Korunmasına İlişkin Yasal Düzenlemelerin Değerlendirilmesi 26
2.7.1 Arazi kanunu 27
2.7.2 Kurumsal yapı 27
3. ARAZİ BANKACILIĞI 30
3.1 Arazi Bankacılığının Amaçları 33
3.1.1 Arazi edinimi 33
3.1.2 Arazi yönetimi 33
3.1.3 Arazi geliştirme 33
3.2 Arazi Bankacılığı Türleri 34
3.2.1 Kamu ve kamu-kamu arazi bankaları 34
3.2.2 Kamu-özel ve özel arazi bankaları 34
3.3 Dünyada Arazi Bankacılığı Uygulamaları 35
3.3.1 Amerika Birleşik Devletleri'nde arazi bankacılığı 35
3.3.2 Hollanda'da arazi bankacılığı 37
3.3.3 Almanya'da arazi bankacılığı 37
3.3.4 İspanya'da arazi bankacılığı 38
3.3.5 Belçika'da arazi bankacılığı 38
3.3.6 Fransa'da arazi bankacılığı 38
3.3.6.1 Arazi geliştirme ve kırsal yerleşim şirketleri 38
3.3.6.2 Arazi geliştirme ve kırsal yerleşim şirketleri'nin görevleri 40
3.3.6.3 Yerel aktörlerin katılımı 40
3.3.6.4 Taşınmazların değerlemesi 41
3.3.6.5 Şufa hakkı kullanımı 41
3.3.6.6 Alım-satım kiralama işlemleri 42
3.3.6.7 Vigifoncier arazi portalı 43
3.3.3 Türkiye'de arazi bankacılığı çalışmaları 44
3.3.3.1 Tarım arazileri yönetimi projesi 46
3.3.3.2 Tarım arazileri yönetimi projesi genel kapsamı 47

3.3.4 Arazi bankacılığı ve Türkiye'de uygulanabilirliği üzerine öneriler..... 48
4. SONUÇ ve ÖNERİLER 52
4.1 Genel Değerlendirme..... 52
4.2 Çözüm Önerileri..... 54
KAYNAKLAR 57
EKLER 62
EK 1 Arazi faaliyetleri yürüten kurumlar ve faaliyetleri 63
EK 2 Arazi yönetimi ile ilişkili yasalar 64
EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi 60
EK 4 Mevzuat-Arazi düzenlemeleri matrisi ilaveler 72
EK 5 Mevzuat-Arazi düzenlemeleri sayısı..... 73
ÖZGEÇMİŞ 76

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1 Arazi idaresi üç temel özniteliği 11
Şekil 1.2 Arazi İdaresinin dört temel bileşeni 12
Şekil 2.1 Kurumlar arası koordinasyon 18
Şekil 2.2 Arazi kanunu içeriği 27
Şekil 2.3 Önerilen Arazi İdaresi Müşteşarlığı kurumsal yapısı 28
Şekil 2.4 Türkiye'de öngörülen arazi yönetimi modeli. 29
Şekil 3.1 1988-2015 yılları arasında tarım ve orman alanları 45

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1 Taşınmaz değerlemesi düzenlemeleri 14
Çizelge 1.2 Türkiye'de taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar 16
Çizelge 2.1 Yürürlükten kaldırılan yasalar 20
Çizelge 2.2 Yürürlüğe giren yasalar 20
Çizelge 2.3 Arazi düzenleme türleri 21

1. GİRİŞ

İnsanoğlunun yaşamının önemli bir parçası olan arazi yaşamsal ihtiyaçlarını karşıladığı temel alan olarak görülmektedir. Arazi hayatın devamı için bir gıda kaynağı olmakla beraber bireyler için gücün ve zenginliğin de göstergesi olarak kabul edilmiştir. Ülkeler için ekonomik bir kaynak ve finansal bir getiri sağlayan arazi toplumu bir arada tutan sosyal ve politik aidiyetin de temelini oluşturmaktadır. Neoklasik ekonomi okulunun genel kabullerinin aksine verimli arazi varlığı sınırlı (arzı kıt) ve tükenebilen bir doğal kaynak olarak görülmektedir (Demirci vd. 2007). Bu sebeple arazi kaynaklarının, tarımın ve sürdürülebilir kalkınmanın gerçekleşmesi için devlet tarafından korunmasına ve yönetimine ihtiyaç olduğu ortaya çıkmıştır (Yomralıoğlu ve Çete 2005). Son 30 yılda arazi kaynaklarının kullanımı ve sürdürülebilirliği sıklıkla çalışma konusu olmakta ve arazi kaynaklarının kullanımını etkileyen temel faktörlerin analizi ve politika önerilerinin geliştirilmesine önem verilmektedir (Tanrıvermiş 2003).

Arazi varlığının kullanımı ve korunması alanında koruma ve kullanma dengesinin sağlanması ve sürdürülebilirlik hedefine ulaşma olanakları farklı uzmanlar ve kurumlarca farklı boyutları ile ele alınmaktadır. Yomralıoğlu (2011) tarafından sürdürülebilir kalkınma; "Dünyada süregelen hızlı ve denetimsiz kentleşme süreci, küreselleşme akımları, planlama ihtiyaçlarının artması, bilgi teknolojilerindeki başdöndürücü gelişmeler ve çevre yönetiminin kaçınılmazlığı gibi temel olgular günümüzde sürdürülebilir kalkınma yaklaşımını zorunlu hale getirmiştir. Nitekim bu düşünce 1992 yılında Brezilya'nın Rio kentinde 178 ülkenin katılımıyla gerçekleşen, 'Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı-Gündem 21' ile de resmiyet kazanmıştır. Yeryüzü Zirvesi olarak adlandırılan kongrede dünya kaynaklarının sürdürülebilirlilik esaslarına göre kullanılması ve yönetilmesi yönünde tüm ülkeler adına bağlayıcı kararlar ve sorumluluklar getirilmiştir. Tüm bu gelişmelerin temelinde olan toprağın yani arazinin kullanımı bu bakımdan büyük önem taşımaktadır" biçiminde değerlendirilmiş ve sürdürülebilir kalkınma yaklaşımının etkin arazi idare ve yönetim sisteminin uygulanması ile mümkün olacağını, etkin arazi idaresi ve yönetimi için ise sağlıklı arazi politikasına ihtiyaç olduğunu, arazi politikalarının uygun bir yapıda geliştirilebilmesinin ön koşullarından birinin ise nitelikli arazi bilgisine sahip olmaktan geçtiği vurgulanmıştır.

1.2 Problemin Tanımı

Arazi varlığının sınırlı olmasına karşın, nüfus ve doğal olarak arazi ihtiyacı hızla artmakatdır. Birleşmiş Milletlerin (BM) DESA (Department of Economic and Social Affairs) Ekonomik ve Sosyal İlişkiler Başkanlığı Raporunda halen 7.3 milyar olan dünya nüfusunun 2030'da 8.5 milyar, 2050'de 9.7 milyar ve 2100 yılında ise 11.2 milyar kişiye ulaşması öngörülmektedir (Anonim 2016). Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye'de 2014 yılı nüfus artışı % 13,3 olup, 2015 yılında ise % 13.4'e çıkması beklenmektedir (Anonim 2016a). Bu veriler ışığında, arazilerin korunması, artan ülke nüfusunun gıda ihtiyacının karşılanabilmesi için sağlıklı tarım politikalarının etkili bir biçimde yürütülmesi gerekmektedir. Buradan yola çıkarak Türkiye'deki tarım alanlarının durumu incelendiğinde, iki temel sorun görülmektedir. Bunlar; tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılması ile arazilerin verimli ve etkin işletmeciliğinin yapılamamasıdır (Yomralıoğlu ve Çete 2005). Bu koşullarda arazi kullanımının etkinliği ve koruma-kullanım ilişkilerinin yerel, bölgesel, ulusal ve hatta küresel boyutlarda ele alınması ve politika geliştirme ve uygulama yapılmasına şiddetli gereksinim duyulmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki dönemde dünyada gerçekleştirilen yeniden yapılanma çalışmaları ile yine bu dönemde yaşanan nüfus patlaması, özellikle kentsel alanlarda etkin mekânsal planlama ihtiyacını ortaya çıkarmış ve sonuç olarak arazi varlığının kıtlığı özellikle büyük şehirlerde açık biçimde anlaşılmıştır. 1970'li yıllara gelindiği zamanda, yetersiz gıda üretimi ve kaynak kıtlığı belirginleşmiş ve böylece sadece kentsel değil kırsal arazi kullanımının da etkin yönetilmesi bir ihtiyaç haline gelmiştir. Sonuç olarak arazinin toplumsal yönden kıt bir kaynak olduğu ve bu kaynağın etkin yönetilmesi için de uluslararası alanda yaygın biçimde çalışmaların yapılması gerektiği anlaşılmıştır (Yomralıoğlu 2011). Dünyada devam eden hızlı ve denetimsiz kentleşme süreci, küreselleşme akımları, planlama ihtiyaçlarının artması, bilgi teknolojilerindeki hızlı gelişmeler ve çevre yönetiminin artan önemi gibi temel olgular günümüzde sürdürülebilir kalkınma (SK) yaklaşımının ekonomik ve sosyal politikalara entegre edilmesini zorunlu kılmış ve çevre koruma faktörü karar sürecinin önemli bir parçası haline gelmiştir (Tanrıvermiş 1997).

Türkiye'de arazinin korunması ve kırsal alan yönetimine ilişkin olarak 1980'li yıllardan sonra önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Öncelikle 1983 tarih ve 2872 sayılı Çevre Kanunu yürürlüğe girmiş ve buna göre toprak kirliliği ve korunması, su kirliliği ve kontrolü, tarım arazilerinin korunması ile ilgili ilgili yönetmelikler hazırlanmıştır. Bunlardan sonra 2005 tarihinde 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" yürürlüğe konulmuş olup, bu Kanun ile toprak ve arazinin korunmasına yönelik önemli düzenlemeler yapılmıştır. Öncelikle arazilerin mevcut durumlarıa göre sınıflandırılması, tarım alanlarının planlanması, çiftçinin yaşamını devam ettirebilmesi ve toplulaştırma için yeter gelirli arazi büyüklüğü ve komşu parsel ön alım hakkı gibi birçok yapıcı adımların atıldığı görülmektedir. Bu düzenlemelere rağmen kırsal alanda yaşanan genel sorunlar göz ardı edilmiş; çiftçinin rekabet koşulları, arazisinden elde ettiği gelir; sağlık, eğitim ve sosyal imkânları iyileştirilememiş; büyük ve sanayileşmiş kentlere göç maalesef ki devam etmektedir.

Çete (2008) tarafından da vurgulandığı üzere; etkin arazi yönetiminin ilk şartı, SK ilkeleri doğrultusunda hazırlanan sağlıklı arazi politikalarıdır. Dünyada arazi yönetimi ile ilgili kabul görmüş yaklaşımlar ve yöntemler bulunmasına rağmen arazi yönetimi ile ilgili faaliyetler düzenlenirken toplumların araziye bakışları, örf ve adetler, yönetim biçimleri, kültürel ve sosyal hayatları ile diğer farklılıklar dikkate alınarak farklı yaklaşımların izlenmesini gerektirmektedir (Anonymous 1999, Anonymous 2002, Steudler vd. 2004). Bu sebeple her ülkenin arazi politikalarını kendi ihtiyaçları ve dinamikleri çerçevesinde geliştirmesi gerekli görülmektedir. Bu çalışmada açıklanan çervede arazi bankacılığı konusu öncelikle genel olara ele alınmış ve Türkiye koşullarında uygulanabilme olanakları irdelenmiştir. Arazi bankacılığının başarılı olabilmesi için alınması gereken önlemler ve temel sorun alanlarının tanımlanmasında konu ile ilgili önceki çalışmalar ve bilimsel toplantı sonuçlarından yararlanılmış ve gerek duyulan alanlarda uzman kişilerin görüşlerine de yer verilmiştir.

1.3 Çalışmanın Amacı

Arazi politikalarının başarısı uygulamadaki yansımalarından anlaşılır. Bu sebeple Türkiye'deki arazi politikalarının etkinliği değerlendirilirken tarım, kentsel, orman ve kıyı alanlarındaki güncel duruma bakarak değerlendirme yapmak gerekmektedir

(Yomralıoğlu ve Çete 2005). Türkiye'de nüfusun artmasına karşılık tarım arazileri kentleşme ve sanayileşmenin baskısı altında kalarak tarım dışına çıkarılmaktadır. Tarım arazilerinin dağınıklığına karşı tedbirler alınsa da etkin bir arazi yönetimi ve kullanımı söz konusu değildir.

Türkiye'de 1950'lerde başlayan ağır göç dalgasına karşı devlet ve yerel yönetimler gerekli tedbiri almamış, arazi üretememe ve altyapı sorunları, gecekondulaşma ve plansız kentleşmeye neden olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre ülkemizde 2014 yılında belde ve köylerde nüfusun yüzde 8.2'si yaşarken 2015 bu oran yüzde 7.9'a kadar düşmüştür (Anonim 2016a). Bu veriler göçün yavaşlasa da devam ettiğini açıkça göstermektedir. Kırsal alanlardan kente olan göç hem kentsel kesimde, hem de kırsal alanda arazi varlığının etkin kullanımı ve planlama çalışmalarını da olumsuz yönde etkilemektedir.

Kentlerin hızla büyümesi, kentlerin yakın çevresindeki tarım, orman ve mera arazilerinin tahrip edilmesine ve zaman içinde farklı yollardan imar ve inşaat faaliyetlerine açılmasına neden olmaktadır. Kundakçı (2005) ve Bıyık'a (2007) göre Türkiye'de orman alanlarına karşı toplumun bilincinin düşük olması sebebiyle orman alanları tehdit altındadır. Her ne kadar son 30 yıllık dönemde orman varlığında % 1,1'lik (990.000 hektar) yaşansa da orman kadastrosu çalışmalarının devam etmesi, özel orman anlayışına yeterince destek verilmemesi, ormanlar ile ilgili 2B düzenlemesi ve ormanların yerleşim yerlerinin baskısı altında kalması nedeniyle orman alanlarının artış hızı yavaşlamıştır (Çete 2008).

Kıyı alanlarında artan turizm ve ikinci konut alanları da hem kıyıları, hem de tarım alanlarını hızla tahrip etmekte ve doğal olarak arazi getirisi tarımdan daha yüksek olan kullanım biçimlerine tahsis edilmektedir. Burak vd. (2004) ve Sesli vd. (2006) tarafından yapılan çalışmalarda; Türkiye'de kıyıların korunması ve kamu yararına kullanılmasının yasal düzenlemelerle güvence altına alınmış olmasına karşın, denizlerden ve kıyılardan verimli biçimde yararlanılamadığı, kıyıların ve kaynaklarının korunması için zorunlu olan kıyı yönetimi yaklaşımının, çevrenin korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınmamış olması nedeni ile yeterli ölçüde sağlanamadığı, kıyı yönetimi ile ilgili 20 civarında yasal düzenleme ve 15 kurumun söz sahibi olmasının parçalı bir yapıya neden

olduğu, kıyı kenar çizgisi tespit çalışmalarının tamamlanamadığı, turizm teşvik yasası uygulamasının kıyılar üzerindeki baskı oluşturduğu ve belirtilen bütün olumsuz gelişmelerin etkisi ile de kıyıların ve denizlerin korunmasında başarının sağlanamadığı vurgulanmıştır (Çete 2008).

Arazinin temel kullanım alanları arasında sayılan tarım, orman, kıyı ve kentsel alanların yönetiminde yaşanan sorunlar, Türkiye'nin sağlıklı arazi politikasına sahip olmadığının önemli göstergeleri olarak görülmektedir. Arazi politikalarının uygulamasının zeminini oluşturan yasal ve kurumsal düzenlemelerde de benzer sorunlar yaşanmaktadır. Aksoy'a (2003) göre; Türkiye'de arazi faaliyetlerini düzenleyen yasalar dağınık ve bütüncüllükten uzak biçimde hazırlanmış ve yürürlüğe konulmuştur. Aynı amaçla düzenlenen arazi faaliyetleri, farklı kurumlar tarafından yürütülmektedir. Temel faaliyet alanlarında lider kurum veya kurumlar bulunmaması; arazi yönetim sisteminin etkin bir yasal ve kurumsal yapıda olmadığının işareti sayılmaktadır (Çete 2008).

Anonymous'a (1999) göre sağlıklı arazi politikaları, düzenli arazi bilgilerini sağlayan Arazi Bilgi Sistemi (ABS) ile gerçekleştirlebilir. ABS'nin temel verileri Arazi İdare Sistemi'nden (AİS) elde edilir. AİS'nin dinamik bir yapıda oluşturulması ve sürdürülmesi ise arazi bilgilerinin düzenli ve sağlıklı bir veri tabanı yaratılmasını sağlayacaktır. Bunun sonucunda arazi politikalarının etkin biçimde geliştirilmesi, arazi yönetimi araçlarının tanımlanması, arazi koruma-kullanım ilkelerinin tespiti ve arazi yönetiminin temelinin oluşturulması mümkün olacaktır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2011).

Türkiye'de taşınmaz değerleme sisteminin mevcut koşullarda yetersiz olduğu, kamuda değerleme yapılanmasının kurulmadığı ve mahkemelerce alınan değerleme hizmetleri ile para sermaye piyasalarına sunulan hizmetlerin denetiminin yeterli olmadığı bilinmektedir. Öncelikle değerleme alanında yapılacak çalışmaların kapsamı ve yapılanmanın münhasır bir yasal düzenleme ile tanımlanmadığı, birçok yasal düzenlemede genellikle birbirileri ile çelişen hükümlerin yer aldığı ve kurumsal yapı, standartlar ve teknik bağlamda önemli boşluğun bulunduğu gözlenmektedir. Kurumlar bünyesinde yapılan değerlemenin teknik, etik ve uluslararası standartlara uygun ile uzmanların ortak bakış açısına sahip olmalarını sağlayacak eğitim ve yetkilendirme ile

ele alınmasına olanak verecek yasal düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme çalışmaları, kurumların bünyesinde oluşturdukları komisyonlarla bilimsel tabana oturtulmadan, kısıtlı veriler ile yürütülmeye çalışılmaktadır. Türkiye'de yeterli, sağlıklı verilerden oluşan ve ortak kullanıma açık bir değerleme veri tabanı bulunmamaktadır. İl ve ilçe düzeylerinde kurulan takdir komisyonları tarafından arazi ve arsa vasfındaki taşınmazlar için belirlenen emlak vergisi değerleri (rayiç bedeller) ve tapuda alım-satım aşamasında beyan edilen değerlerin gerçekleşen değerlerine oranla çok düşük olduğu bilinmektedir. Tapuda beyan edilen değer ile piyasa değeri arasında genellikle 3-10 kat arasında farklılık bulunmakta ve bu husus büyük kentlerde belirtilen aralığın dışına da taşabilmektedir. Diğer yandan kamulaştırma ve diğer resmi işlemler için yapılan değerleme çalışmalarının genellikle malikleri tatmin etmediği ve hukuk ve idari yargıda açılan dava sayılarının zaman içinde hızla arttığı bilinmektedir (Tanrıvermiş vd. 2012).

Teori ve uygulamada arazi politikaları (AP), AİS, güncel ABS ve değerleme veri tabanının sağlıklı biçimde yapılandırılması asıl sorunun varlığını ortadan kaldırmak için yeterli olmayacaktır. Mevcut arazilerin etkin ve bölgenin ihtiyaçlarına yönelik işletilmesi, üretimin arttırılarak bölgesel ve ulusal ekonominin gelişmesi ve istihdam sağlanmasına yönelik araçların geliştirilmesinin de çok yetersiz olduğu dikkati çekmektedir. Kentsel kesimde yerel yönetimler ve ilgili Bakanlıklar tarafından imar ve dönüşüm uygulamaları ile arazi ve konut gereksinimi büyük ölçüde çözümlenmekte olmasına karşın, kırsal alanda arazi varlığının parçalanmasının önlenmesi, kırsal gelişme, arazi kaynaklarından etkin yararlanma ve pazara yönelik üretimin geliştirilmesi üzerinde durulması gereken temel sorunu ifade etmektedir. Son yıllarda parçalanan arazilerin yeter gelir sağlamadan da uzaklaşması nedeni ile özellikle kuru tarım bölgelerinde arazilerin boş bırakıldığı ve üretim dışı kalan arazilerin tekrar üretime kazandırılmasına yönelik politika arayışlarına ağırlık verilmesi gerektiği açıktır. Bu çerçevede arazi bankacılığının başarılı olabilmesi için alınması gereken önlemler ve temel sorun alanlarının tanımlanmasında konu ile ilgili önceki çalışmalar ve bilimsel toplantı sonuçlarından yararlanılmış ve gerek duyulan alanlarda uzman kişilerin görüşlerine de yer verilmiştir.

Araştırma sonuçları dört bölümde sunulmuştur. Giriş bölümünde sorun tanımlama, çalışmanın amaç ve yöntemleri ile konu ile ilgili temel kavramların tanımlaması

yapılmıştır. İkinci bölümde Türkiye'de arazi yönetiminin mevcut yapısı ve temel sorunları kısaca açıklanmış ve arazi bankacılığı gereksinimi tanımlanmıştır. Üçüncü bölümde arazi bankacılığı uygulaması seçilmiş ülkeler ve Türkiye yönünden ikincil veriler ve literatür analizine dayalı olarak irdelenmiştir. Son bölümde araştırmanın genel bulguları ve öneriler iki alt başlık altında sunulmuştur.

1.4 Yöntem

Araştırmada öncelikle arazi varlığı, kullanımı ve korunmasına ilişkin temel kavarmlar açıklanmış ve daha sonra Türkiye'deki arazi yönetimi ve arazi koruma ve kullanımına ilişkin yasal düzenleme, kurumsal yapı ve teknik durum yanında arazi faaliyetlerini yürüten kurumların yapısı incelenmiştir. Türkiye'deki mevcut arazi yönetimi faaliyetlerini yürüten etkin kurumlar ve faaliyetleri matrisi oluşturulmuştur. Buna ilave olarak dünyada arazi bankacılığı kavramı ve kapsamı, gelişmiş ülkelerdeki arazi bankacılığı anlayışı ile Fransa'da kullanılan arazi bankacılığı modeli detaylı olarak incelenmiştir. Türkiye'de çalışmaları devam eden "Tarım Arazileri Yönetimi" projesi, amaçları ve yapısı ile ilgili bilgi verilmiştir. Son aşamada arazi bankacılığının Türkiye'de uygulanabilirliğinin analizi yapılmıştır. Literatür araştırması ve gerek duyulan alanlarda uzman kişi görüşlerine dayalı olarak genelleme yapılması ile yetinilmiş olup, bu çalışma arazi bankacılığı alanında yapılan bir ön çalışma niteliğini taşımaktadır.

1.5 Temel Kavramlar ve Tanımlar

Arazi bankacılığı kavramının daha iyi anlaşılması için gerekli olan ve uluslararası literatürde sıkça yer alan arazi ile ilgili temel kavramlar yanında arazi yönetimi ve idaresinin genel olarak açıklanması ve kapsamının tanımlanmasına gereksinim olacaktır. Bu kısımda öncelikle mülkiyet ve taşınmaz mülkiyeti, arazi, arsa ve taşınmaz tanımları, arazi idaresi, arazi politikası ve arazi yönetimi kavramları literatüre dayalı olarak kısaca açıklanmıştır.

1.5.1 Mülkiyet tanımı

Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü'nde mülkiyet; "kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı (iyelik), sahiplik" olarak tanımlanmaktadır (Anonim 2016b).

Çete'nin (2008) belirttiği üzere; mülkiyet taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ayrılabilir. Taşınmaz mülkiyeti; tapu kütüğünde kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen bağımsız bölümlerden meydana gelir. Arazi mülkiyeti, arazinin yüzeyi, üst ve altının kullanım hakları ile üç boyutta var olduğu kabul edilir. Bu mülkiyetin içeriğini, bazı yasal kısıtlamalar dışında tüm tesis ve kaynaklar oluşturur (Dale ve Mclaughlin 1999). Mülkiyet; özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılır. Özel mülkiyet ile özel şahısların yanında şirketler ve ortaklıkları gibi tüzel kişilikler; kamu mülkiyeti ile tüm kamu tüzel kişileri adına kayıtlı mülkiyetleri içerir (Bruce 1998).

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin (İHEB) 17. maddesinde mülkiyet hakkı; "Her şahıs tek başına veya başkalarıyla birlikte mal ve mülk sahibi olmak hakkına haizdir. Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden mahrum edilemez." ifadesi ile açıklanmıştır (Anonim 2016c). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin (AİHS) Ek 1 Nolu Protokolünün 1. maddesinde mülkiyet ile ilgili "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir" hükmü yer almaktadır (Anonim 2016d).

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." şeklinde belirtilmiştir.

1.5.2 Arsa, arazi ve taşınmaz tanımı

TDK Sözlüğü'nde; Arsa; "üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer" şeklinde tanımlanmaktadır (Anonim 2016b). Arazi; "yeryüzü parçası, yerey, toprak" olarak tanımlanmaktadır (Anonim 2016b). Taşınmaz; "arazi ve üzerindeki binalara bir bütün olarak verilen addır" (Anonymous 1995).

1.5.3 Kadastro ve çok amaçlı kadastro tanımı

TDK Sözlüğü kadastroyu; "Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işi" şeklinde tanımlanmaktadır (Anonim 2016b).

Dale ve McLaughlin (1988) ve (1999) kadastroyu; "Hukuki anlamda, arazi parsellerinin sahiplik kaydı, mali açıdan, taşınmazların değerinin kaydedildiği bir kayıt, çok yönlü bir bakış açısıyla ise, parsellerin özniteliklerinin kaydıdır." biçiminde, Anonymous (1995) ise kadastroyu; "araziyle ilgili hak, kısıtlama ve sorumlulukların kaydını içeren parsel tabanlı ve güncel bir arazi bilgi sistemi" olarak tanımlamıştır (Çete 2008).

Yomralıoğlu'nun (2011) bildirdiğine göre; Çok Amaçlı Kadastro (ÇAK); "Arazi ile ilgili sürekli, kolaylıkla erişilebilir ve kapsamlı bilgiyi parsel seviyesinde destekleyen yapı" olarak görülmektedir (Anonymous 1983). ÇAK, üç kadastro türünden biridir. Bunlar; arazi zilyetliğinin kayıdının tutulduğu hukuki kadastro, taşınmaz değerlemesi için geliştirilmiş olan mali kadastro ve hem hukuki hem de mali kadastroyu kapsayan parsellerle ilgili bir çok bilginin bulunduğu ÇAK olur (Henssen 1975; Lemmen vd. 2004). Arazi ile ilgili veri ve bilgi kaynaklarının yönetildiği ÇAK, kamu kurumları yanında özel ve tüzel kişilere de hizmet vermek için tasarlanmış toplum yararına kullanılmak üzere oluşturulmuş bilgi sistemlerinin ana yapısını oluşturur (Anonymous 1983; Dale ve McLaughlin 1988; Dale ve McLaughlin 1999).

1.5.4 Arazi politikası tanımı

Molen (2004) AP'yi; "Arazi ve araziden elde edilecek faydaların nasıl tahsis edileceğini belirleyen, karmaşık sosyo-ekonomik ve yasal düzenlemelerdir." olarak tanımlamıştır. Magel'in (2003) yaklaşımına göre ise AP; "Kamu otoritelerinin araziyle ilgili faaliyetlerinin tamamını kapsayan bir politika olup, özel arazi sahipliği ve araziden elde edilen gelirin sosyal olarak adaletli dağıtımı yanında, konumsal planlama prensipleri ve amaçları doğrultusunda arazinin optimum kullanımıyla ilgili gerçekleştirilen bilinçli aksiyondur" (Yomralıoğlu 2011).

Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu (The World Commission of Environment and

Development) (WCED) tarafından yayımlanan Ortak Geleceğimiz veya Brundtland Raporu ile Sürdürülebilir Kalkınma (SK); "Bugünün ihtiyaçlarını gelecek nesillerin ihtiyaçlarını göz ardı etmeden karşılama" biçiminde tanımlanmıştır. Deininger (2003) ise AP'ler belirlenirken üzerinde durulması gereken bütüncül bakış ve sürdürülebilirlik olmak üzere iki önemli noktanın olduğunu; dünyanın birçok yerindeki AP'lerin kapsamlı araştırma ve analizler sonucunda oluşturulmadığını, AP'ler bir denge içinde geliştirilmediği zamanda ise sosyal barışın ve uzun vadede SK'nın tehlikede olacağını ifade etmiştir (Çete 2008).

1.5.5 Arazi yönetimi tanımı

O'Riordan (1971) Arazi Yönetimini (AY); "Arazi kaynaklarının politik ve sosyal kurumlar ile yasal ve idari düzenlemeler çerçevesinde, insanoğlunun ihtiyaç ve arzularına uygun bir yapıda tahsis edildiği karar verme süreçleridir" şeklinde tanımlamıştır. Diğer taraftan Anonymous (1995) ise AY'yi; "arazi kaynaklarının kullanım ve gelişiminin yönetildiği süreç"; Anonymous (1999) ve (2004) ise AY'yi; "Bir kaynak olarak arazinin hem çevresel hem de ekonomik perspektiften SK bağlamında yönetimiyle ilgili faaliyetlerdir" olarak tanımlamaktadır. Nichols (1993) ise AY ile ilgili şu tanımı kullanmıştır: "AY, arazi ve kaynaklarının toplumda nasıl dağıtılacağı, kullanılacağı ve korunacağı ile ilgili kararları verme ve uygulama sürecidir" (Çete 2008).

1.5.6 Arazi idaresi tanımı

Anonymous (1996) ve (2004) Arazi İdaresi (Aİ) ile ilgili görüşlerini; "arazi politikalarının uygulanması sırasında, araziyle ilgili sahiplik, değer ve kullanım bilgilerinin oluşturulması, kaydedilmesi ve kullanıcılara sunulması işlemidir." şeklinde ifade etmiştirler. Dale ve McLaughlin (1999) ise Aİ'yi; "arazi ve taşınmazlardaki gelişmeleri izleme, arazinin kullanım ve korunmasını düzenleme, satış, kiralama ve vergilendirme yoluyla araziden gelir elde etme ve arazinin mülkiyet ve kullanımıyla ilgili anlaşmazlıkları çözme süreçleri" şeklinde tanımlamıştır. Anonymous (2008) ise Aİ'yi "Arazi idaresinin temel görevi; zilyetlik güvenliğinin oluşturulması ve arazi pazarının desteklenmesi için gerekli olan bilgileri kaydetmek, sürdürmek ve kullanıma sunmaktır. Aİ'nin temel faaliyetleri ise; mülkiyet haklarının, kiraların, taşınmaz ipoteğine dayalı kredilerin (mortgages), arazi örtüsünün, arazi kullanımı ve kısıtlamalarının, adreslerin

dokümantasyonu, mülkiyet haklarının el değiştirmesi, arazi üzerindeki hakların belirlenmesi, arazi anlaşmazlıklarının çözümü, kadastral harita yapımı, veritabanı faliyetleri, taşınmaz değerlemesi, kişisel verinin korunması ve diğer ilişkili faaliyetlerdir" şeklinde tanımlamıştır. Anonymous (1996) ve (2008) gibi Dale ve McLaughlin (1999) de arazi idaresinin temel bileşenlerini; mülkiyet, değer ve kullanım olarak belirtmiş ve aralarındaki ilişkileri tanımlamıştır (Şekil 1.1). Zilyetliğin güvenliği, vergilendirme ve kamulaştırmada hakların korunması ile etkin kaynak yönetiminin sağlanması için bu üç bileşenin bir arada bulunması gerektiği şeklinde vurgulanmıştır.

Anonymous (1996) ve Williamson (2001) tarafından da açık bir şekilde ifade edildiği gibi; Aİ, kır ve kent planlamayla veya iyi tarımsal uygulamalarla, ancak bu tür faaliyetlerin arazi kayıtlarının derlenip sürdürülmesini etkilemesi durumunda ilgilenmektedir. Bir başka ifadeyle Aİ; sadece bilgi altyapısıyla ilgilenmektedir.

Şekil 1.1 Arazi idaresi üç temel özniteliği (Dale ve McLaughlin 1999)

Aİ'nin bu işlevi Kaufmann vd. (1998) tarafından "Arazi yönetimi, mevcut arazi ve kaynakları ile bunların yasal durumu hakkında güvenli bilgiye ihtiyaç duymaktadır. Bu bilginin kaynağı ise Aİ'dir" şeklinde ifade edilmiştir (Şekil 1.2) (Çete 2008).

Şekil 1.2 Arazi İdaresinin dört temel bileşeni (Çete 2008)

1.5.7 Arazi bilgi sistemi tanımı

Dale ve McLaughlin'e (1999) göre; Arazi Bilgi Sistemleri (ABS); "Araziyle ilgili bilgiyi toplayan, işleyen, depolayan ve sunan sistemlerdir". Anonymous'a (1999) göre ise; kadastral veriler ABS'nin temelini oluşturur. ABS, kadastral verilerin diğer araziye ait bilgilerle bir düzen dâhilinde kullanılmasını sağlayan, konumsal bir referans sistemidir. ABS, arazi politikalarının geliştirilmesine ve araziye yönelik yatırım kararlarının alınmasına yardımcı olur (Yomralıoğlu 2000, Tran ve Grant 2005). Larsson'a (1991) göre ise ABS'nin oluşturulması, sürdürülebilmesi için sahip olunması gerekenler; kolay erişilebilir bir ortak dil, arazi ile ilgili faaliyetler devletin kontrolünde uyum içinde olmalı; işlemler, yöntemler standardize edilmelidir. ABS'nin uygulamada olduğu ülkelerin neredeyse tamamında otomasyona geçilmiş veya geçilme aşamasında olduğu Anonymous (1996) tarafından belirtilmiştir (Çete 2008). Buradan yola çıkarak ABS'nin dinamik bir yapıya dönüştürülmesi bugün için zaruri olmasa da gelecek dönemde zorunluluk arz edecektir.

1.6 Arazi İdare Sistemi ve Türkiye'deki Durumu

Arazi İdare Sistemi; mülkiyet, taşınmaz değerlemesi ve harita bileşenlerinden meydana gelmektedir. Bu çerçevede Türk arazi idare sistemi üç ana başlık altında değerlendirilmiş olup, sonuçları kısaca aşağıda özet olarak sunulmuştur:

1.6.1 Tapu ve kadastro durumu

Mülga Anonim'e (2001a) göre Türkiye kadastrosu zaman içinde farklı kurumlarca, farklı teşkilat yapıları, mevzuat düzenlemeleri ile yürütülmüştür. Bugün yapılan çalışmalar ise

tamamen mülkiyet kadastrosu çevresinde yürütülmekte olup taşınmazların arazi üzerindeki sınırları ve üzerindeki haklar tespit edilerek haritaya aktarılarak Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü modern tapu sicilleri oluşturulmaktadır.

Türkiye'deki tapu ve kadastro faaliyetlerini düzenleyen çok sayıda kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve yönerge bulunmaktadır (Anonim 2001b). Ercan'ın (2003) tespitlerine göre; sadece kanunlar bazında değerlendirme yapıldığında, kadastro ile ilgili 8, tapu ile ilgili 34 yasanın var olduğu görülmektedir. Bunların dışında 3 tüzük ve 1000 civarında da genelge bulunmaktadır (Çete 2008).

1.6.2 Haritacılık faaliyetleri

Türkiye'de "Harita Kanunu" gibi haritacılık faaliyetleri alanında da bir yasal düzenleme bulunmamakla birlikte, harita yapımı çalışmalarını üstlenen 9 bakanlığa bağlı 32 kuruluş, 3 yasa ve 9 yönetmelik çerçevesinde faaliyetlerini yürütmektedir. Bu yönetmelikler özellikle zaman içinde gelişen teknolojiye uyum sağlamak amacıyla yenilenmekte ve günün şartlarına uyarlanmaktadır (Çete 2008).

1.6.3 Taşınmaz değerlemesi

Yomralıoğlu (2011) taşınmaz değerlemesinin tanımını; "Taşınmaz değerlemesi, objektif ve tarafsız bir şekilde bir taşınmaza ait nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmaz değerinin tespit edilmesi için gerekli işlemlerin bütünü olarak tanımlanabilir. Dünyada taşınmaz değerlemesine başlangıçta tarımsal arazilerin vergilendirilmesinde ihtiyaç duyulmuş, bu ihtiyaç zamanla; alım- satım, kiralama, sermaye piyasası, kredilendirme, sigortacılık, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme amaçlı değerlemelerle genişlemiştir. Artan değerleme ihtiyacının karşılanabilmesi için ise ulusal taşınmaz değerleme sistemleri tesis edilmiştir. Değerleme alanındaki ulusal sistemlere, küreselleşmeyle birlikte, uluslararası kuruluş ve düzenlemeler de eklenmiştir." şeklinde yapmıştır.

1.6.3.1 Hukuki yapı

Türkiye'de taşınmaz değerlemesi alanında birçok kanun, tüzük ve yönetmelikte özel hükümlerin olduğu ve sermaye piyasası ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin

düzenlemelerin Tebliğ ile yapıldığı saptanmıştır. Bunların dışında birçok kurumun genel tebliğ ve tebliğ ile yapıldığı ve farklı kurumların görev alanında yer alan yasal düzenlenmelerin de birbirini tamamlamaktan uzak kaldığı da açıktır (Çizelge 1.1).

Çizelge 1.1 Türkiye'de taşınmaz değerlemesi ile ilgili seçilmiş düzenlemeler

Tarih	Sayı	Başlık
18.10.1982	4709	Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
04.01.1961	213	Vergi Usul Kanunu
04.11.1983	2942	Kamulaştırma Kanunu
24.04.2001	4650	Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
29.07.1970	1319	Emlak Vergisi Kanunu
31.12.1960	193	Gelir Vergisi Kanunu
28.07.1981	2499	Sermaye Piyasası Kanunu
08.12.2001	4721	Türk Medeni Kanunu
03.07.2005	5403	Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
15.03.1972	14129	Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük
07.06.1994	21953	Tapu Sicili Tüzüğü
28.10.1987	19618	Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkında Yönetmelik
01.11.2006	26333	Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik
11.09.2014	29116	Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
12.01.2017	29946	Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik
12.08.2001	24491	Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
03.08.2005	25895	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:297)
20.10.2005	25972	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:300)
15.02.2007	26435	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:310)
29.08.2007	26628	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:313)
29.08.2007	26628	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:314)
20.08.2011	28031	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:336)
24.07.2016	29780	Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra no:371)

1.6.3.2 Kurumsal yapı

Türkiye'de taşınmaz değerlemesi, 20 farklı kurumun bünyesinde, ihtiyaçları

doğrultusunda oluşturulan değer takdir komisyonları ve bilirkişiler tarafından yürütülmektedir (Çizelge 1.2). Değer takdir komisyonlarının yapısı ve değerlemenin metodolojisi, ihtiyaçlar doğrultusunda, farklı kanun ve yönetmelikler ile düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz arsa ise ilgili belediye ve/veya kadastro personeli, arazi ise ziraat mühendisleri, bina ise değerleme çalışmalarında inşaat mühendislerine görev verilmektedir. Türkiye'de birçok kamu kurumları doğrudan değerleme çalışmalarını görev ve yetki alanları içinde yapmakta, ancak bazı kurumlar ise değerleme faaliyetleri yürütecek "değerleme uzmanları" ve "değerleme şirketleri" ile ilgili düzenlemeleri yaparak sektöre katkıda bulunmaktadır (Çizelge 2.1). Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2001 yılında hazırlanıp yürürlüğe konulan sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullanacakları yöntemleri, uyması gereken etik kurallar ve raporlama standartları ile ortaklık yapılarını belirleyen esasların uygulamaya önemli katkısı olmuştur. SPK tarafından yapılan düzenleme sadece bünyesinde hizmet veren değerleme şirketlerini kapsamakta ve Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu (BDDK) tarafından yapılan Yönetmelik ile de para ve sermaye piyasalarına değerleme hizmetleri sunan kişi ve firmaların çalışma ilkeleri büyük ölçüde düzenlemiş ve bu alandaki boşluğun doldurulmasına önemli katkı yapılmıştır. İki temel düzenleme, sayılan alanlar dışında hizmet veren değerleme uzmanları, bilirkişiler ve değerleme şirketleri yönünden yaptırım ve bağlayıcılık içermemektedir.

Türkiye'de 5 farklı Bakanlığa bağlı birimlerin değerleme hizmetlerini yoğun olarak yaptıkları, yerel yönetimlerin emlak ve kamulaştırma, mali hizmetler, işletme ve iştirakler gibi birimlerinde yoğun değerleme çalışmalarının yapıldığı gözlenmektedir. Ancak hem merkezi kurumlar arasında, hem de yerel yönetim birimleri arasında değerleme hizmetlerinde uygulanan araştırma, veri, analiz ve değerlendirme ile raporlama standartları yönlerinden birliğin olmadığı ve hatta aynı ildeki farklı kurumların bile birbirine mücavir taşınmazlara oldukça farklı değerleme çalışmaları yaptıkları gözlenmektedir. Mevcut yapı hem yasal düzenlemelerin tek elden toplandığı kamu değerleme otoritesinin kurulmasını, hem de münhasır değerleme hizmetleri kanunun yürürlüğe konulmasını zorunlu kılmaktadır. Diğer yandan mahkemelerce seçilen bilirkişilerin seçimi ve çalışma ilkelerinin çok net biçimde yeniden düzenlenmesi ve raporların yoğun olarak denetlenmesine de ivedi gereksinim duyulmaktadır.

Çizelge 1.2 Türkiye'de taşınmaz değerlemesi alanında çalışma yapan kurumlar

Kurum Adı	Bağlı Bakanlık
Afet İşleri Genel Müdürlüğü	Çevre ve Şehircilik
Mesleki Himetler Genel Müdürlüğü	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	
Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Enerji ve Tabii Kaynaklar
Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu	
Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü	
Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü	
Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü	
Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürlüğü	
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Orman ve Su İşleri
Orman Genel Müdürlüğü	
Orman Su İlişkileri Genel Müdürlüğü	
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu	Başbakanlık
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	
Sermaye Piyasası Kurulu	
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	
Vakıflar Genel Müdürlüğü	
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Gıda Tarım ve Hayvancılık
Belediyeler	Yerel Yönetimler
İl Özel İdareleri	
Altyapı Genel Müdürlüğü	Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme
DHMİ Genel Müdürlüğü	
Karayolları Genel Müdürlüğü	
PTT Genel Müdürlüğü	
TCDD Genel Müdürlüğü	
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Maliye Bakanlığı

2. TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ VE MEVCUT YAPI

Türkiye'de arazi bankacılığı kavramının uygulanabilirliğine karar vermek için AY ve AİS'nin yapısı incelenmelidir. Bunun için ise ilgili arazi mevzuatının incelenmesi, idari yapının ve işleyişinin araştırılması gerekmektedir.

2.1 Arazi Yönetimine İlişkin Mevzuat

Arazi yönetimi mevzuatı, bir ülkedeki arazi ile ilgili faaliyetler hakkında yasal düzenlemeler ve kurallardan oluşur. Hukuk kuralları hiyerarşik bir yapıdadır. Geçerlilik ve kuvvet sıralaması dikkate alındığında, başta anayasa olmak üzere kanunlar, kanun hükmünde kararnameler, tüzükler, yönetmelikler, genelgeler ile yönergeler sıralanır (Karagöz 2010). Bu sıralama içerisinde, her hukuk kuralının kendisinden önce gelen kurala aykırı olamayacağını ve her kuralın kendisinden önce gelen kural açısından daha ayrıntılı hükümler içerdiğini belirtmiştir (İşiler 2012).

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) tarafından hazırlanan arazi ile ilgili ana omurgayı oluşturan temel mevzuat; Anayasa, Medeni Kanun ve diğer kanunlar ile Bakanlar Kurulu (BK) tarafından hazırlanan Kanun Hükmünde Kararnameler (KHK) ve tüzükler'dir. Bakanlıklar, kamu tüzel kişileri ve kamu kuruluşlarınca hazırlanan yönetmelik, yönerge ve genelgeler "kural koyucu" mevzuatın uygulanmasında rehber düzenlemeleri içermektedir (Çete 2008).

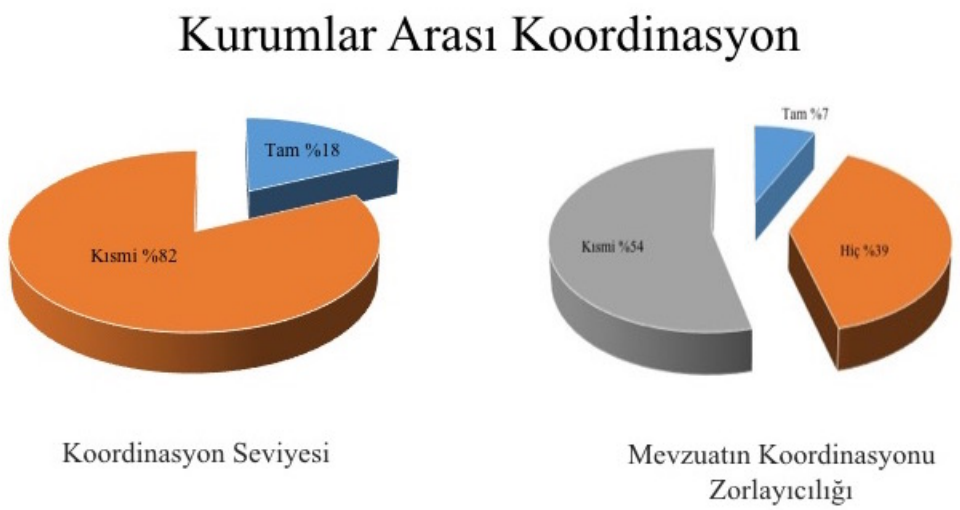
2.2 Arazi Faaliyeti Yürüten Kurumlar

Arazi politikalarının kurallarını belirleyen arazi yönetimiyle ilgili mevzuatın uygulanması kurumlar tarafından yapılır. Bu bağlamda, AY ve Aİ'nin başarısı, mevzuatın yanında kurumların yapılanmasıyla da ilişkilidir. Türkiye'de arazi ile ilgili çalışmalar Başbakanlık ve 8 bakanlığın altında faaliyet gösteren toplam 55 kurum tarafından yapılmaktadır. Bu kurumların yapılanmasının ise "Temel Hizmet Birimleri" ve "İlgili Kuruluşlar" şeklinde olduğu belirlenmiştir. Türkiye'de araziye yönelik faaliyetler; zaman içinde kurulan kurumlara aynı nitelikte faaliyetleri gerçekleştirme izini verilmesi sebebi ile parçalı, dağınık ve bütünlükten uzak bir yapıda bulunmaktadır. Bunun yanında aynı kurumların içinde bir arada yürütülmesi gereken çalışmalar farklı kurumların

sorumluluğuna bırakılınca problem daha da derinleşmiştir. Bu sebeple gerek kurum içi gerek kurumlar arası koordinasyon eksiliği sebebiyle yapılan çalışmalar bağımsız ve etkisiz kalmaktadır. Arazi faaliyeti yürüten kurumların görev ve yetki alanlarında çatışma ve sorunların olduğu yapılan matristen anlaşılmaktadır (Ek 1).

2.2.1 Kurumlararası koordinasyon

Türkiye'de arazi ile ilgili bir faaliyetin yürütülmesinde birden fazla kurum görevlendirilmektedir. Bunun sonucunda, tekrar eden ve aynı hataların yinelendiği çalışmalar ortaya çıkmakta, zaman ve maliyet kayıpları yaşanmakta, dolayısıyla kurumlar arası işbirliği ve koordinasyonun önemi ortaya çıkmaktadır. Türkiye'de sadece kurumlar arasında değil, kurum içi koordinasyonda dahi sorunların yaşandığının gözlemlenmesi, düzenlemenin ivedilikle yapılması gerektiğinin kanıtı olmaktadır. Çete'nin (2008) kurum çalışanları ile yaptığı anket sonuçlarına göre; kurumlar arası koordinasyon verileri aşağıdaki gibi gösterilmiştir (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Kurumlar arası koordinasyon (Çete 2008)

Kurumlar arası koordinasyonun sağlıklı yürütülebilmesi için, faaliyetleriyle ilgili standartlar oluşturulmalıdır. Bunun yanında aynı faaliyeti yürüten ancak farklı yöntemler kullanan kurumların aralarında koordinasyonun sağlanabilmesi için ya ortak bir metodoloji kullanılmalı ya da bir faaliyet tek bir kurum ile yürütülmelidir.

2.3 Türkiye'de Arazi Faaliyetlerini Düzenleyen Yasalar

Türkiye'de arazi yönetimine yönelik yapılan yasal düzenlemelerin belirlenmesi sırasında öncelikle "kural koyucu" mevzuat dikkate alınmıştır. Çete (2008) tarafından hazırlanmış olan tez çalışmasında Türkiye'de yürürlüğe giren 90 kadar kanun, kanun hükmünde kararname ve tüzük bulunmakta ve bazı yasaların açıkça çeliştiği tespit edilmiştir (Ek 2). Arazi yönetimi ile ilgili birçok çalışmada farklı kurumların görev ve yetki alanlarının açık biçimde tanımlanmadığı ve görevli ve/veya yetkili kurumlar arasında önemli görev ve yetki çatışmalarının olduğu tespiti yapılmaktadır (Demirci vd. 2007).

Arazi ile ilgili kanunlardan 5775 sayılı "Limanların İnşa, Tevsi, Islah ve Teçhizine Dair Kanun" ile 5516 sayılı "Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun", 02.05.2007 tarih ve 26510 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5637 sayılı "Uygulama İmkânı Kalmamış Bazı Kanunların Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Kanun" un birinci maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1563 sayılı "Erişime Kontrollü Karayolları Kanunu" ise 13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6001 sayılı "Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un" 47. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bakanlar Kurulunun 7/18231 sayılı kararı ile yürürlüğe giren "Arazi Toplulaştırma Tüzüğü", 29.07.2009 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmış "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına dair Tüzüğün" 31. maddesinde geçen hükümce yürürlükten kaldırılmıştır. Ayrıca 2924 sayılı "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun" ve 4070 sayılı "Hazineye Ait Tarım arazilerinin Satışı Hakkında Kanun", 6292 sayılı "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" un, "Değiştirilen ve yürürlükten kaldırılan hükümler" başlıklı 13/10 maddesince yürürlükten kaldırılmıştır. Arazi yönetimine dair mevzuat analizi çerçevesinde yürürlükten kaldırılan yasalar listeden çıkarılmıştır (Ek 2). Zaman içinde yürürlükten kalkan yasalar çizelge 2.1'de belirtilmiştir (İşiler 2012).

Çizelge 2.1 Yürürlükten kaldırılan yasalar (İşiler 2012)

Yasal Düzenlemeler
Limanların İnşa, Tevsi, Islah ve Teçhizine Dair Kanun
Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun
Erişme Kontrollü Karayolları Kanunu
Arazi Toplulaştırma Tüzüğü
Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
Vakıf Zeytinlik, İncirlik, Fındıklık, Narenciye ve Meyvalıkların Satış Şekli Hakkındaki Kanun

Çalışma kapsamında Çete (2008) tarafından hazırlanan ve 2008 yılı Ağustos ayında kabul edilen "Türkiye İçin Bir Arazi İdare Yaklaşımı" başlıklı doktora tezi çerçevesinde tespit edilmiş olan yasalara ilave olarak İşiler (2012) tarafından hazırlanan ve 2012 yılı Ağustos ayında kabul edilen "Türkiye'de Arazi Mevzuatına Yönelik Mevzuat Analizi" başlıklı yüksek lisans tezinde tespit edilmiş 2012 yılına kadar yürürlüğe girmiş ve arazi faaliyetlerini direk ilgilendiren ilave yasalar aşağıdaki gibi sıralanmıştır (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 Yürürlüğe giren yasalar (İşiler 2012)

RESMİ GAZETE TARİH	RESMİ GAZETE NO	MEVZUAT
15.07.2008	26937	İl Özel İdarelerine Ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun
27.08.2008	26980	Tapu Planları Tüzüğü
24.07.2009	27298	Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük
22.03.2011	27882	Sulama Birlikleri Kanunu
26.04.2012	28275	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
18.05.2012	28296	Afet Sigortaları Kanunu
31.05.2012	28309	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

2.4 Mevzuat Çerçevesinde Temel Arazi Düzenlemelerinin Sınıflandırılması

İşiler (2012) tarafından hazırlanan tez kapsamında belirlenen temel mevzuatlarda yer alan hükümler ve arazi ile ilgili kurumların temel faaliyet alanları belirlenmiş ve sınıflandırılmıştır. Çete (2008) tarafından yapılan çalışmada ifade edilen temel arazi düzenlemeleri ile mevzuat ilişkisini ortaya koyan "Mevzuat-Arazi Düzenlemeleri Matrisi" yine bu çalışma kapsamında kullanılmış ve Ek 3'de gösterilmiştir.

Daha önce yapılan bu çalışmaya ilave olarak 2008 – 2012 dönemini kapsayan çalışma ise İşiler (2012) tarafından yapılmış olup, bu çalışmada tespit edilen 7 adet kanun da değerlendirmeye alınmış ve "Mevzuat – Arazi Düzenlemeleri Matrisi" genişletilmiştir. Yeni yürürlüğe giren yasaların değerlendirildiği ve arazi düzenleme türlerinin incelendiği "Mevzuat – Arazi Düzenlemeleri Matrisi" Ek 4'te verilmiştir.

Çizelge 2.3 Arazi düzenleme türleri (Çete 2008)

NO	ARAZİ DÜZENLEME TÜRLERİ
1	Mülkiyet Hakkı
2	Tapu
3	Kadastro
4	Çevre ve Toprak Koruma
5	Planlama
6	Kamulaştırma
7	Taşınmaz Değerlemesi
8	Hazine Arazileri
9	Orman
10	Sular ve Madenler
11	Tarih, Kültür ve Tabiat Varlıkları
12	Vakıflar
13	İmar ve İskân
14	Arsa ve Konut Üretimi
15	Gecekondu ve Kentsel Dönüşüm
16	Tarım
17	Kıyı
18	Vergi ve Harç

Bir sonraki aşamada genişletilen "Mevzuat – Arazi Düzenlemeleri Matrisi" incelenerek temel faliyet alanlarının yoğunluğuna göre ilgili mevzuatlar, sahip oldukları arazi düzenleme türleri sıralanmıştır. İşiler (2012) tarafından yapılan çalışma kapsamında

belirlenen arazi düzenleme türleri tespit edilmiştir (Çizelge 2.3). "Mevzuat – Arazi Düzenlemeleri Matrisleri" ile beraber yürürlüğe yeni giren 7 adet kanunun da incelenmesiyle ilgili mevzuatlar, sahip oldukları arazi düzenleme türleri yoğunluklarına göre sıralanmıştır (Ek 5).

2.5 Arazi Faaliyetleri Yürütülen Kurumlarda Karşılaşılan Sorunlar

Türkiye'de arazi faaliyetlerini yürüten kurumların sıklıkla karşılaştıkları önemli sorunları bulunmakta ve yapılan düzenlemeler bu problemlerin çözümü için yeterli olmamaktadır. Bu sorunlardan başlıcaları aşağıda kısaca özetlenmiştir:

Tapu ve Kadastro: Türkiye'de tapu ve kadastro alanındaki mevzuatın yetersizliği nedeni ile arazi faaliyetlerini yürüten kurumların yaşadığı sorunların başında mülkiyet verilerinin güncelliği gelmektedir. Bunun nedenleri arasında veraset ve intikal işlemlerinin zamanında yapılmaması sonucu malik bilgileri ve cins değişikliği işlemlerinin zamanında bildirilmemesi sebebiyle taşınmaz cinslerinin güncellik sorunları ile karşılaşılmaktadır. Kadastro paftalarında mevcut yol ve yapıların güncel durumu yansıtmadığı sıklıkla görülmektedir. Kadastral çalışmalarda altlıkların yenilenmesi sebebiyle mülkiyet verilerinin güncellenmesinde de sorunlar yaşanmaktadır.

Mevzuat: Arazi ile ilgili faaliyet yürüten kurumlar, mevzuatın çok parçalı olması sebebiyle sorunlar yaşamaktadır. Kurumsal faaliyetler mevzuata tam hakim olunduğunda sağlıklı olarak işleyebilir. Birçok çelişkili hüküm ve sıklıkla yapılan düzenlemeler sonucunda mevzuatın takibi zorlaşmaktadır. Ayrıca farklı yasalar ile yapılması gereken değişikler tek bir yasa ile yapılmaktadır.

Taşınmaz Değerlemesi: Türkiye'de taşınmaz değerleme yasası, yönetmeliği ve çalışmalarını düzenleyen bir kurum ve ortak güncel bir veri tabanı yanında değer haritaları ile objektif kriterler bulunmadığından taşınmaz değerleme faaliyetleri kişilerin kanatiyle ve bilimsellikten uzak yöntemler ile değer takdir komisyonları bünyesinde yeterli eğitimi olmayan kişilerce yapılmaktadır.

Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma: Mevcut mevzuata göre, kamulaştırma çalışmalarında, taşınmazların maliklerine ulaşılamadığında veya tespit edilen değere itiraz edilir ve adli süreç başlatılırsa bu süreç içinde taşınmazlara müdahale edilememekte ve dolayısıyla kamulaştırma süreci uzakmaktadır.

Yetkili Kurum Karmaşası: Harita ve planlama faaliyetleri yürüten 20'den fazla yetkili kurum bulunmaktadır. Yaşanan yetki karmaşası sebebiyle tekrarlı üretimler, uyumsuzluklar ve sağlıklı olmayan bir işleyiş söz konusudur.

Personel Sayısı ve Niteliği: Kurumlar, aynı pozisyonda bazı bölgelerde ihtiyaçtan fazla personel istihdam ederken, bazı bölgelerde yeterli personelin bulunmaması iş süreçlerini aksamaktadır (Çete 2008).

2.6 Arazi Faaliyetlerini Yürüten Kurumların Etkinliği İçin Öneriler

Arazi mülkiyeti, koruma-kullanım dengesi ile ilgili olarak karşılaşılan temel sorunlara yönelik çözüm önerileri de aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Tapu ve Kadastro: Mülkiyet bilgilerinde hatalara neden olan veraset ve intikal işlemlerinin gecikmesinin önlenmesi ve anlık olarak güncellenmesi, nüfus idareleri ile yapılacak işbirliği ile mümkündür. Nüfus İdareleri, vefat işlemini gerçekleştirdiği anda tapu kayıtları da re'sen güncellenebilir. Taşınmazların cins değişikliği işlemlerinde yaşanan sorunların giderilmesi için işlemlerin talebe bağlı değil zamanında gerçekleştirilmesine yönelik düzenlemeler yapılmalıdır. Kadastral altlıkların güncellik sorununun giderilmesi için başlatılan sayısallaştırma çalışmaları hızlandırılmalıdır.

Mevzuat: Türkiye'de araziyle ilgili mevzuatın sadeleştirilmesi, çelişkilerin giderilmesi ve bütünlüğün sağlanması için yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır. Bu da sağlıklı ve kapsamlı yapılan AP'ler ile olur.

Taşınmaz Değerlemesi: Türkiye'de, taşınmaz değerleme standartlarını oluşturacak bir yasal düzenlemeye ve bir üst kuruma ihtiyaç olduğu gözlenmektedir. Taşınmaz değerlemesi çalışmalarına kaynak olacak sağlıklı veritabanı mevcut değildir. Değerleme

çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan verilere erişilebilmesi ve çalışmaların sağlıklı bir altyapı çerçevesinde gerçekleştirilebilmesi için, gayrimenkul piyasasının ana unsurlarından olan gayrimenkul ve danışmanlık firmalarının sisteme dahil edilmelerini sağlayacak yeni bir yaklaşım geliştirilmelidir. Gayrimenkul firmaları düzenli olarak taşınmaz piyasasını takip eden, alım satım işlemlerine aracılık yapan, gerçek alım-satım değerlerine sahip olan bölgesel işletmelerdir. Bu sebeple gerçek bilgilere sahip olan bu işletmelerin de dahil olduğu bir yapı sağlıklı ve güncel bir veri tabanı üretebilir. Gayrimenkul piyasasının önemli aktörlerinden olan bu işletmelerin faaliyetlerini ve görevlerini tanımlayan bir yasa bulunmamaktadır. Yapılacak bir kanun ile bu işletmelerin sınıflandırılması, görevleri ve amaçları belirlenerek oluşturulacak yapıya dâhil edilmeleri durumunda, güncel ve sağlıklı verinin toplanmasında önemli bir yol katedilecek ve gayrimenkulden elde edilen vergi gelirlerinin artmasına da önemli katkı sağlanacaktır.

Değerleme alanında yaşanan sorunların çözümü için değer takdir komisyonlarında görev alacak üyelerin üniversitelerle yapılacak işbirliği programları çerçevesinde lisans ve lisansüstü eğitimi ile hizmet içi eğitim almaları gerekli görülmektedir. Bunun yanında taşınmaz değerleme konusunda eğitimini tamamlamış uzmanlar bu komisyonlarda görev alabilirler. Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı; Milli Emlak Genel Müdürlüğü (MEGM), Maliye Bakanlığı, TKGM, belediyeler gibi önemli kamu kurum ve kuruluşları ile personellerinin taşınmaz değerlemesi üzerine eğitim almaları için işbirlikleri yapmaktadır. 2009 yılından beri süren bu işbirliği sonucu kamu kurumları arasında yaşanan koordinasyon eksikliği ve taşınmaz değerlemesinde yaşanan sorunlar zamanla azalacaktır.

Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma: Kamu projeleri gerçekleştirilirken yaşanan sorunların başında değer ile ilgili yaşanan ihtilaflar ve adli süreç gelir. Taşınmaz değerlemesi sistemi doğru geliştirildiğinde, belirtildiği üzere üniversiteler ile işbirliği geliştirildiği ve sağlıklı bir veri tabanı oluşturulduğunda bu sorun da büyük ölçüde ortadan kalkmış olacaktır. Bunun yanında mülkiyet verilerinin güncelliğinin sağlanması da kamulaştırma sorunlarını ortadan kaldıracaktır. Arazi bankacılığı sistemi Türkiye'de uygulanmaya başlanırsa, kamu projelerinin ihtiyaç

duyacağı araziler önceden uygun fiyata alınacağından kamulaştırma ihtiyacı ve yaşanan sorunlar ile maddi kayıplar azalacaktır.

Kurumlararası Koordinasyon: Türkiye'de arazi faaliyetlerini düzenleyen mevzuatın dağınıklığı ve yetki karmaşası sebebiyle kurumlar arası koordinasyon kişilerin inisiyatifine bırakılmıştır. Bu duruma mevzuatla açıklık ve sadelik getirilmeli; uyulmadığı takdirde yaptırımı olmalıdır.

Yetkilendirilen Kurum Sayısı: Kurumların faaliyet alanları azaltılmalı, bir kurum yürüttüğü faaliyetlerden tek başına sorumlu olmalıdır.

Norm Kadro Uygulaması: Kurumların personel alımı ve dağılımı birimlerin ihtiyaçları çerçevesinde yapılmalıdır. Bu nedenle norm kadro uygulamasının tüm kurumlarda yaygınlaşması gerekmektedir.

Kırsal Kalkınma: Türkiye'deki tarım arazileri parçalı, dağınık olmakla beraber etkin ve verimli kullanılmamaktadır. Kırsal alanlarda gerçekleştirilecek reform çalışmaları ve bu çalışmaların temelini oluşturan arazi bankacılığı yaklaşımı ile bu sorunlar giderilecektir.

Gelişmiş ülkelerde kırsal kalkınmayı destekleyen önemli yaklaşımlardan biri olan arazi bankacılığı faaliyetleri, arazi yönetimini de içine almaktadır. Arazi bankacılığı, arazinin bakımı, alım satımı, kiralanması, takas ya da tahsis edilmesi gibi işlemlerin devlet tarafından yürütülmesi ile gerçekleşir. Arazi bankacılığının uygulanmaya başlaması, istihdamın dolayısıyla tarımsal faaliyetler sonucu üretim ve gelirin artmasına da katkı sağlayacaktır.

Arazi Kimlik Kartı: Her bir tarım parseli nevine göre sınıflandırılmakta ve tapu kütüğüne tarım arazisi olarak şerh düşülmektedir. Tarım arazisi olarak belirlenen parseller için dijital bir kimlik kartı da düzenlenmelidir. Bu kimlik kartında arazi ile ilgili, fiziksel, biyolojik, üretim ve verimi ile ilgili tüm bilgiler güncel olarak sunulmalıdır. Tarım arazisi olarak tanımlanan parsel hiçbir şekilde tarım dışına çıkarılamayacağından arazinin parçalanması gibi bir sorun da ortadan kalkacaktır. Arazilerin boş bırakılmasının

engellenmesi için Devlet gerektiğinde araziyi satın alabilmeli, kiraya verebilmeli, tahsis edebilmeli yani yönetebilmelidir. Böylece Devlet, araziler malikleri tarafından işletilmediğinde araziyi işletebilecek birini bulmakla yükümlü olacaktır. Bu durumda arazi malikine kira bedeli / pay verilerek araziden sürekli bir gelir elde edilecek ve sağlanan verim de arttırılmış olacaktır. Boş arazilerin devletin yönetiminde işletilmesi arazinin geliri üzerinden bir piyasanın oluşmasına, bu da yatırımcıların arazilerin gelirlerine yönelik yatırım yapmasını sağlayacaktır.

Bilgi Sistemi: Arazi faaliyetleri yürüten kurumların sağladığı veriler ortak bir veri tabanında toplanıp, düzenli olarak güncellenerek kurumlar arası kullanıma sunulmuştur (Taşdelen 2016). Bu kaynaklar dinamik bir arazi portalı altında toplumun da faydalanması için kullanıma açılmalı, tarımsal üretim yapmak isteyen kişilere çevrimiçi destek ve danışmanlık verilmelidir.

2.7 Türkiye'de Arazi Mülkiyeti, Kullanımı ve Korunmasına İlişkin Yasal Düzenlemelerin Değerlendirilmesi

Türkiye'deki arazi yasalarının dağınık bir yapıda olması, birbirinden kopuk ve çelişkili bir yapı ortaya çıkarmaktadır. Mevcut yasal yapı her geçen gün yapılan eklemeler, "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" adı altında yapılan yasal düzenlemeler ve yasalarda yapılan toplu değişiklikler sonucunda her geçen gün sorunu bitirmek yerine daha da çözülemez hale getirmektedir. Bu sebeple mevcut arazi yasalarının bütüncül anlayışla yeniden düzenlenmesi, sadeleştirilmesi, tekrarların ve çelişkilerin giderilmesi gerekmektedir. Türk arazi yasalarıyla ilgili bir diğer sorun ise, yasaların kökten çözüm anlayışı yerine çok kısa süreli, dolayısıyla da katılımcılıktan ve disiplinler arası etkileşimden uzak olarak hazırlanmasıdır. Buradaki mesele; açıklanan AP'ler dikkate alınmadan sorunlu alanda hemen bir yasal düzenlemenin uygulamaya koyulması ve sorunun bu şekilde çözüme kavuşturulmaya çalışılmasıdır. Düşünülmeden ve ilgili alandaki uzmanların görüşleri alınmadan, katılımcı anlayış olmadan hazırlanmış olan yasalar, sağlıklı bir temele sahip olmadığından, kısa süre içinde yeni yasal düzenlemelerin yapılmasını zorunlu hale getirmektedir. Yasalarda sıkça görülen "Diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz" şeklindeki ifadeler yasaların hangi derinlik ve ciddiyetle hazırlandığını göstermektedir (Çete 2008).

2.7.1 Arazi kanunu

Çete (2008) arazi kanunu ile ilgili görüşlerini; "mevcut yasal yapıdaki dağınıklığın, tekrarların ve çelişkilerin giderilebilmesi, uzun vadeli politikalar çerçevesinde hazırlanmış arazi düzenlemelerinin sade, etkin, anlaşılır ve bütüncül bir yapıda oluşturulabilmesi, araziye yönelik uygulamalarda muhatap olunan yasanın açık bir şekilde bilinebilmesi ve bu bağlamda farklı kurumlarca yürütülecek çalışmalarda standart bir yapının oluşturulabilmesi, uygulama niteliğini kaybetmiş düzenlemelerin yasalardan ayıklanabilmesi, taşınmaz değerlemesi gibi yasal düzenleme boşluğu bulunan alanlardaki eksikliklerin giderilebilmesi, hukuki sorunlara yol açan yasal hükümlerin gözden geçirilerek mahkemelerin yüklerinin azaltılması, zaman içinde yapılan değişikliklerle özünü ve bütünlüğünü kaybetmiş yasaların yeniden yapılandırılabilmesi için mevcut yasaların yeniden yapılandırılabilir için mevcut yasaların gözden geçirilerek, "Arazi Kanunu" şeklinde yeniden yapılandırılması gerektiği" şeklinde ifade etmiştir.

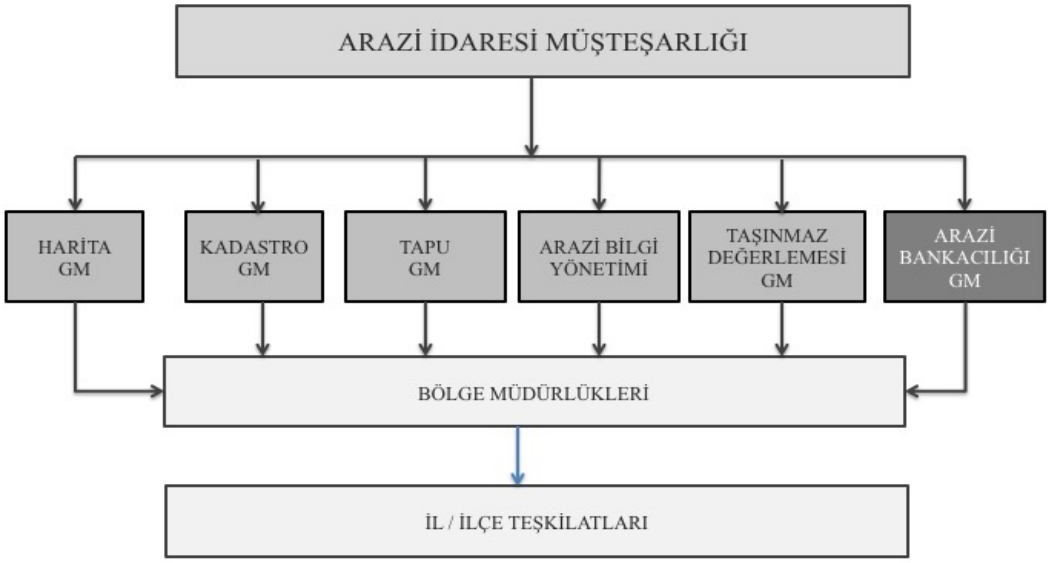
Mevcut arazi yasaları ve yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulan alanlar bir arada değerlendirildiğinde Arazi Kanunu'nun içeriği şekil 2.2'de görüldüğü gibi özetlenebilir.

2.7.2 Kurumsal yapı

Türkiye'de arazi yönetimi alanında görülen dağınık yapı ve uyumsuzluğun ortadan kaldırılması ve sürdürülebilir bir yapının uygulanabilmesi için, "lider kurum" adı altında kurulacak düzeni sağlayacak bir yapılanmaya ihtiyaç vardır.

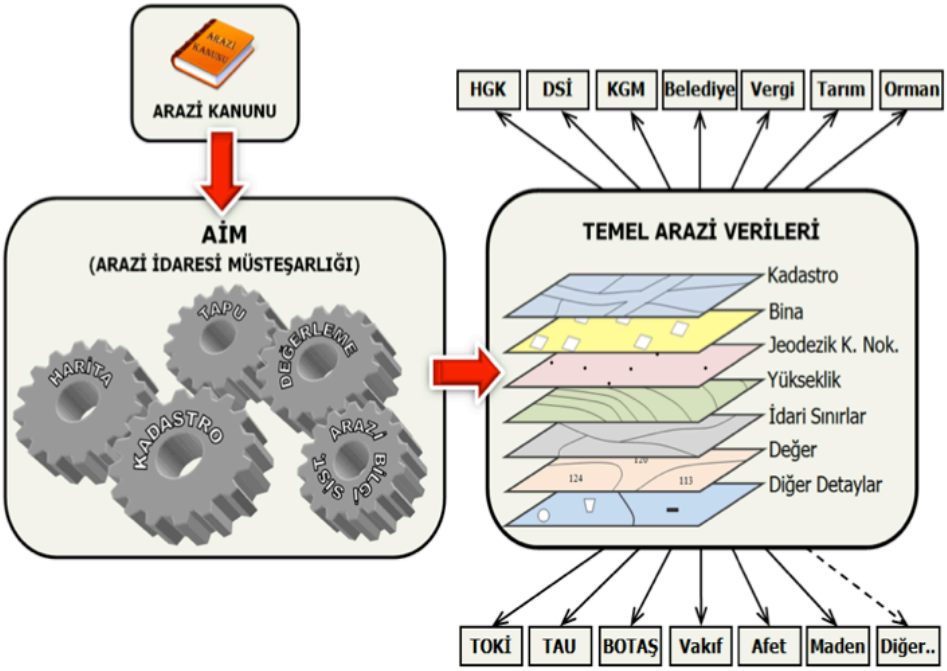
Şekil 2.2 Arazi kanunu içeriği (Çete 2008)

Lider Kurum, tapu kadastro faaliyetleri yanında harita yapımı, taşınmaz değerlemesi, bilgi yönetimi ve arazi bankacılığı faaliyetlerini de yürütmesi gerektiğinden bu oluşumun genel müdürlükten daha güçlü bir yapıda "Arazi Yönetimi Müsteşarlığı" (AİM) adı altında kurulabilir. AİM; ilgili alanlardaki genel müdürlüklerden ve ihtiyaç duyulan taşra teşkilatı yapılanmalarının yanında aşağıda görüldüğü üzere; (i) Harita, (ii) Kadastro, (iii) Tapu, (iv) Arazi Bilgi Yönetimi, (v) Taşınmaz Değerlemesi ve (vi) Arazi Bankası Genel Müdürlüğü'nden oluşabilir (Şekil 2.3).



Şekil 2.3 Önerilen Arazi İdaresi Müşteşarlığı kurumsal yapısı (Çete 2008)

Belirtilen yaklaşımla; harita yapımı, kadastro, tapu, arazi bilgi yönetimi, taşınmaz değerlemesi ve arazi bankacılığı faaliyetlerinin bütüncül bir yapıda gerçekleştirilebilmesi mümkün olabilir (Çete 2008). Buna ilave olarak TKGM, veritabanını bir kısmını SPK bünyesindeki değerleme uzmanları şirketlerinin, adliyelerin Maliye vb. birçok kurumun kullanımına açmıştır. TAKBİS'e ait harita ve parsel bilgilerinin sorgulanabileceği internet sitesi kısıtlı da olsa vatandaşların kullanımına sunulmuştur (Anonim 2016f). TRGM ile TKGM'nin işbirliği ile gerçekleştirilen ortak projeler sonucu ABS'nin temel ihtiyacı olan güncel veri ve harita üretimine yönelik otomasyon sistemleri geliştirilmiştir (Taşdelen 2016). Türkiye'de öngörülen arazi yönetim modeli konu ile ilgili araştırmalarda aşağıdaki gibi önerilmiştir (Şekil 2.4).



Şekil 2.4 Türkiye'de öngörülen arazi yönetimi modeli (Çete 2008).

3. ARAZİ BANKACILIĞI

Arazi bankacılığı kavramını açıklamadan önce banka tanımı ve bankaların görevlerini arazi bankacılığını ilgilendiren boyutu ile tekrar etmekte fayda vardır. TDK sözlüğü, banka terimini; "Faizle para alıp veren, kredi, iskonto, kambiyo işlemleri yapan, kasalarında para, değerli belge, eşya saklayan ve ticaret, sanayi, ekonomi alanlarında çeşitli etkinliklerde bulunan kuruluş" olarak tanımlanmıştır.

Yatırım kabul eden, kendi güvenirliğini karşıtının güvenirliği yerine koyarak onlara satın alma gücü sağlayan, para kullanılmadan da işlerin yürütülmesini kolaylaştıran anamal, para, saygınlık ve ürem üzerine her türlü işlemi düzenleyen ve yürüten, gerçek ve tüzel kişilerin ve Devletin bu alandaki gereksemelerini yerine getirici uğraşlarda bulunan ve bunları yapmağa yasalarla yetkilendirilen akçalı ve tecimsel kuruluş." şeklinde tanımlamıştır (Anonim 2016b).

Bankaların görevleri arazi bankalarının görevleri ile benzerlikler göstermektedir. Amaç mevcut kaynakları daha verimli ve etkin olarak kullanarak ekonomiye kazandırmaktır. Gelişmiş ülkelerdeki arazi bankacılığı, çoğunlukla, konut üretimi, atıl konutların geri kazanımı, arazi piyasalarının yönetimi ve arazi spekülasyonunun kontrolü gibi kamusal amaçlar için arazilere erişimle ilgili bir kavramdır. Strong'un (1979) tanımı ile arazi bankası, "kamu arazi politikalarını uygulamak amacıyla gelecekte kullanım için elde tutulan kamu ya da kamusal olarak yetkilendirilmiş arazi edinimi" olarak açıklanmaktadır (van den Berg vd. 2005).

Arazi bankacılığının diğer bir tanımı ise; bir arazinin, konut ya da diğer amaçlarla piyasaya sürmek için faydalı ya da kârlı oluncaya değin elde tutulması niyetiyle satın alınması uygulamasıdır (Anonim 2016g).

Damen (2004) arazi bankacılığını, "kırsal alanlardaki arazinin, tarafsız bir kamu kurumu tarafından, tarımsal yapıyı geliştirmek ve/veya araziyi, genel kamu yararına uygun olarak yeniden tahsis etmek için yeniden dağıtma ve/veya kiralama amacıyla yapısal edinimi ve geçici yönetimi" olarak; Domeinen (2005) ise arazi bankacılığını "Arazilerin, altyapı ve

şehir genişletme gibi stratejik kamusal amaçlarla elde tutulması" tanımlamıştır (van den Berg vd. 2005).

Anonymous'a (1993) göre arazi bankacılığı; devletin ihtiyaçlar için önceden arazi edinmesi anlamına gelir. Arazinin, kamusal amaçlarla görece ucuza satın alınmasına izin vermesi ve genel planlama hedeflerine uygun olarak gelişim modeline etki edecek bir araç sunması, bu bankacılığın ana avantajlarıdır (Harrison 2007).

Alexander'a (2005) göre "Arazi bankası, boş, terk edilmiş ve vergi dışı varlıkların verimli kullanımlara dönüştürülmesine odaklanan resmi bir kuruluştur".

Arazi bankacılığının tek bir tanımı olmadığı verilen tanımlardan da anlaşılmaktadır. Arazi bankacılığı kavramı, alanına ve özel ya da kamu sektörü tarafından uygulanıp uygulanmadığına dayalı olarak, çeşitli şekillerde tanımlanabilir. Arazi bankacılığı, yalnızca kamu kurumları için bir araç değildir, aynı zamanda kar amaçlı arazi spekülasyonu yapan özel girişimciler tarafından da kullanılır.

Anonymous'a (2005) göre gelişmiş ülkelerde kamu sektörü kapsamındaki arazi bankacılığı, çoğunlukla, kentsel yenileme, açık alanların korunması ve belirli bir alandaki varlık ve arazi değerlerini dengede tutmak için bir strateji olarak ele alınmaktadır. Arazi bankaları, arazileri edinmek, bulundurmak ve yönetmek için bir araç olarak kullanılmaktadır. Birçok ülkede, arazi bankaları, ulusal temellidir ve genellikle öncelikli olarak kırsal alanlarda faaliyet gösterir. Görevleri, tarım sektörü için kaynak sağlamaktır (Harrison 2007).

Gelişmekte olan ülkelerdeki arazi bankacılığının ilkeleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yoksul ve diğer belirli hedef gruplarının araziye erişimlerini arttırmak,
- Kentsel gelişim projelerinin uygulanmasını desteklemek,
- Arazi fiyatlarındaki enflasyonu ve arazi spekülasyonunu azaltmak,
- Kamu/özel ortaklıkları teşvik etmek,
- Arazi kullanım yapısını geliştirmektir (Anonymous 1998).

Harrison'un (2007) bildirdiğine göre; hem kamusal hem de özel arazilerin korunmasının geleneksel yöntemleri, örneğin arazi kamulaştırma ya da özel sektör düzenlemesi, çoğu durumda başarılı olmamıştır. Kamu yetkilileri, gerekli ölçüde arazi ve konut teminini kendi başlarına yapamamışlardır. Mevcut temayüller, kamu kurumları ile özel sektör arasında kurulacak bir ortaklığın uygun fiyatlı konut temin etmede en iyi yol olduğunu ileri sürmektedir (Payne 1998). Marcuse'ye (2006) göre uygun fiyatlı konut için arazi teminine yönelik devlet tarafından uygulanan stratejiler aşağıdaki gibi olabilir:

- Kamu tarafından sahiplenilen arazilerin bulundurulması,
- Özel arazi elde etmek için istimlâk yetkisinin kullanılması,
- Arazilerin sosyal kullanım ihtiyaçlarına tabi tutulması,
- Arazi bankacılığı,
- Fiyat kontrolü, spekülasyon vergisi,
- Artan oranlı gayrimenkul vergisi,
- İşgal edilmiş arazilerin yasal korunması,
- Savurgan ve zararlı kullanımlardan sakınmak amacıyla arazi kullanımlarının planlama ve bölgeleme ile kontrolü; olarak sıralanmaktadır.

Yukarıda kısaca özetlenen stratejiler arasında hükümetlerin ucuza arazi temin ettiği ve gelecekteki konut gereksinimleri için elinde tuttuğu arazi bankacılığı vardır. Arazi bankacılığı, 1960'lı yıllarda kamu kurumlarının kentsel gelişmeyi kontrol ettiği önemli bir mekanizma olarak görülmekteydi (Alexander 2005).

Ghosal (2007) arazi bankacılığını ticari ve endüstriyel projeler için bir seçenek olarak göstermektedir. Batı Bengal hükümeti, özel ekonomik bölgeler için arazi satın alacak olan Batı Bengal Arazi Stokunu oluşturmuştur. Bu durumda, bir kamu otoritesi, ekonomik büyüme için arazi bankacılığını bir araç olarak kullanmıştır. Özel sektör ise arazi bankacılığını yatırım amaçlı ve arsa spekülasyonuna yönelik arsa satın alınması amaçlı kullanmaktadır. Bu uygulama Hindistan'dan İngiltere'ye kadar birçok ülkede yaygın olup, farklı ülkelerde arazi bankacılığı uygulamalarının farklı amaçlarla farklı biçimlerde yapılandırıldığı gözlenmektedir (Harrison 2007).

3.1 Arazi Bankacılığının Amaçları

Arazi bankacılığı uygulamalarının temel amaçları; (i) arazi edinimi, (ii) arazi yönetimi ve (iii) arazi geliştirme olarak sıralanabilir. Belirtilen temel amaçların kapsamları ve tanımları aşağıda kısaca sunulmuştur:

3.1.1 Arazi edinimi

Arazi bankacılığı, arazi ediniminde önemli bir süreçtir. Kamu kuruluşları, araziyi edinmek ve elinde tutmak isterse, öncelikle onu satın alması gerekmektedir. Ancak arazi satın alımını dikkate aldığımızda, arazi bankacılığı için, arazi maliyeti yönetimi önemlidir.

Kamu kuruluşları araziyi farklı yöntemler ile edinebilirler. Berrisford vd. (2003) arazi ediniminin farklı yöntemleri olduğunu ileri sürmüşler ve bu yöntemleri sıralamışlardır:

- Zorunlu edinim (veya kamulaştırma),
- Açık pazarda devlet satın alımı,
- Açık pazarda geliştirici satın alımı,
- Açık pazarda yasal satın alım,
- Zorunlu edinim yetkisi verilmiş geliştirici,
- Zorunlu edinim içeren yasal yetki,
- Kamu-özel ortaklıklar, örneğin arsa havuzu/yeniden düzenleme (Harrison 2007).

3.1.2 Arazi yönetimi

Büyük parselli arsaların uzun süreli yönetimi, önemli maliyetler gerektirir. Bakım ve güvenlik konuları, özellikle, arsanın, ekonomi, ulaşım ve sosyal imkânlar açısından öncül konumda bulunduğu lokasyonlarda önemlidir (Harrison 2007).

3.1.3 Arazi geliştirme

Arazi bankalarının öncül işlevlerinden birisi de büyük arsaların yeniden geliştirilmesi sürecini yönetmektir. Arazi, özel geliştiricilere veya kar amacı gütmeyen kuruluşlara devredilebilir. Ancak bu kuruluşlar, kamu tüzel kişilikleri olarak, araziyi yeniden

geliştirirken, bu işlemin, yerel topluluğun çıkarları doğrultusunda ve stratejik hedeflerine uygun olarak gerçekleştirildiğinden emin olmalıdırlar (Harrison 2007).

3.2 Arazi Bankacılığı Türleri

Arazi bankacılığının tanımı yapıldığı ve açıklığa kavuşturulduğunda, farklı arazi bankacılığı türleri ele alınabilir. Ancak, arazi bankaları, yalnızca birkaç amaçla kullanılamaz ve her biri çeşitli taraflarca finanse edilebilir. Bu taraflar, kamu kurumları ya da özel kuruluşlar olabilir, ikisinin bir arada olması da mümkündür. Bunlar;

1) kamu arazi bankası,
2) kamu-kamu arazi bankası,
3) kamu-özel arazi bankası,
4) özel arazi bankası olarak sıralanabilir (van den Berg vd. 2005).

3.2.1 Kamu ve kamu-kamu arazi bankaları

Van den Berg vd. (2005) bildirdiğine göre yalnızca kamu kurumlarını içeren iki tür arazi bankası vardır: kamu arazi bankası ve kamu-kamu arazi bankası. İlki, yalnızca bir kurumu bağlarken, ikincisi, birkaç kamu kurumunu işbirliğini içermektedir. Kamu arazi bankası, hizmet yürütme veya yeni bir yapı oluşturma üzerinedir. Hükümetin tamamen sorumlu olduğu, sırf kamu görevi taşıyan bağımsız bir kurumdur.

3.2.2 Kamu-özel ve özel arazi bankaları

Hem kamu-özel hem de özel arazi bankaları, piyasayı takip ederek gelirlere uyarlar; Kamu ve özel aktörler, arazi bankasının hissedarlarıdır. Özel aktörlerin, kamu-özel arazi bankasına katılımları karlılık, takas arazileri havuzunun varlığı ve dolaylı edinim hedeflerinden dolayıdır.

Bir ya da daha fazla özel aktör bir arazi bankasını finanse etmek için inisiyatif aldığında, özel bir arazi bankası doğar. Bu kurum, hükümetin hiçbir şekilde bir parçası olmadığı yalnızca özel bir girişimdir. Özel arazi bankasının geliri, uzun dönem kiralama sözleşmelerinin ve arazilerin değer artışı gelirlerinin bir birleşiminden kaynaklanmaktadır. Devlet, gerçek anlamda, arazilerin satın alımlarını etkileyemez (van den Berg vd. 2005).

3.3 Dünyada Arazi Bankacılığı Uygulamaları

Arazi bankacılığı ülkelere göre farklı anlamlarda kullanılmakla beraber, farklı hedeflere yönelik arazi bankalarının faaliyetleri de farklılık göstermektedirler. Avrupa ülkelerinde arazi bankacılığı tarım arazilerinin kamu yararına planlı, ekonomik ve etkin kullanımın yanında doğa ve çevreyi korumayı amaçlarken, ABD'de ise daha çok kentsel alanların düzenlenmesi, köhne ya da vergi hacizli taşınmazların yönetimi, yenilenmesini ve ekonomiye yeniden kazandırılması yanında konut edindirmeyi hedefler.

3.3.1 Amerika Birleşik Devletleri'nde arazi bankacılığı

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) birçok eyalette kentsel kesimde de arazi bankacılığı modeli kullanılmaktadır. Kentsel yenilemede ve mahalli yönetimde sorunlu taşınmazlara bir devlet müdahalesi mekanizması olarak bilinen arazi bankacılığı, kentsel yayılma ve sorunlu taşınmazlar ile ilgili yenilikçi bir yöntem olarak görülmektedir. ABD'nin kentsel arazi bankacılığında en çok deneyime sahip olan ülke olduğu tartışılmaz bir durumdur (Alexander 2005).

Anonymous (2005) tarafından en iyi arazi bankası uygulaması alanında yapılan bir incelemede, aşağıdaki sekiz özellik, arazi bankacılığı başarısına katkı sunan en önemli özellikler arasında değerlendirilmiştir:

1) Arazi Bankaları spesifik, hedefleri dar olmalı ve üzerine odaklanılmalıdır.
2) Şehir departmanlarının koordinasyonu çok önemlidir. Şehir departmanları, Arazi Bankaları ile yakın işbirliğinde çalışma yapmadıkça, verimlilikleri aksayacaktır. Arazi Bankasının başarısı, farklı oyuncular arasındaki koordinasyona bağlıdır. Yerel otoritelerde verimsizlik varsa, Arazi Bankasının başarısı ciddi şekilde zarar görecektir.
3) Arazi edinimi için hızlandırılmış bir yargı süreci gereklidir.
4) Arazi dağıtımını yönetmek için bağımsız olarak kurulmuş bir kuruluş gereklidir.
5) Ayrıntılı gayrimenkul bilgisi ile entegre bir yönetim bilgi sistemi gereklidir.
6) Arazi bankacılığının amaçları, belediyelerin ya da devletlerin stratejik planlamasına dâhil edilmelidir.
7) Kamulaştırma işlemleri verimli olmalıdır.

8) Verimli ve ilerici olmak için finansman sağlanmalıdır.

Kentsel arazi bankaları, konut geliştirme, kentsel gelişim ve açık alanların korunması hususunda doğrudan arazi edinimiyle görevli özel kurumlardır. ABD'de kentsel arazi bankaları, arazi vergisinin paraya çevrilmesi, bağışlar ve kamulaştırma hakkı gibi yollar ile arazi edinme yetkisi kuruluşlardır.

Arazi bankası terimi, ABD'de boş, terk edilmiş ve vergi borcu bulunan varlıkların verimli kullanıma dönüştürülmesi üzerine vurgu yapan resmi bir merciyi tanımlamak için de kullanılmaktadır. Arazi bankaları, uygun fiyatlı konutların temini, yeşil alanların geliştirilmesi ve terk edilmiş endüstri bölgelerinin yeniden canlandırılması gibi kamu politikası hedeflerinin gerçekleştirilmesini kolaylaştırabilirler. Devlet ve yerel mevzuat, yerel yönetimlerin arazi bankaları kurmasına olanak verir. Arazi bankaları aynı zamanda terk edilmiş mülkleri edinen, elinde tutan ve yöneten resmi ve kâr amacı gütmeyen kuruluştur. Devlet mevzuatı ile olanaklı kılınan ve yerel yönetmeliklere göre kurulan bu yasal kuruluşlar, ayrı ayrı toplulukların ihtiyaçlarını karşılamak için özel olarak hazırlanmış sözleşme hükümleri ve kanun maddelerine uygun bir yönetim kurulu tarafından yönetilir.

Varlıklar, uzun süre boş kalması durumunda, bakıma muhtaç hale gelebilir, ihmal edilebilir ve sonunda sahipleri tarafından terk edilebilir. Terk edilmiş varlıklar, ciddi yangın ve güvenlik tehlikesi arz edebilir ve suç eylemleri yaratabilir. Bu varlıklar, komşu varlıkların değerlerini düşüren ve tüm çevrede düşüşe yol açan bir dalgalanma etkisi yaratabilir.

Arazi bankaları, vergi haczi, hükümetler arası transferler, kar amacı gütmeyen transferler ve açık pazar satın alımları yoluyla varlık edinirler. Vergi hacizleri, edinimin en yaygın yöntemidir. Devlet ya da yerel vergi kurumlarının, vadesinde ödenmemiş vergileri, sahibinin rızası olmaksızın varlık üzerinde bir ipotek koymak yoluyla, geri ödemesine izin verir. Devlet ipotek kanunlarına uygun olarak, bu varlıklar, daha sonra bir açık arttırmada satılır; satılmayan varlıklar ise arazi bankalarına senetle devredilir. Çoğunlukla arazi bankalarını, vergiden muaf olan büyük boyutlardaki varlığın sahibi yapan usuller

sebebiyle, bakım ve güvenlik de dâhil olmak üzere, önemli varlık yönetme işlevlerine sahiptir. Bu, aynı zamanda mevcut yapıların yıkılmasını da içerebilir. Arazi bankası, işgal edilmiş olan varlıkların yönetiminden sorumludur. Bunun yanında arazi bankası, uzun dönemli kamusal amaçlarla kayda değer bir varlık envanteri tutan gerçek bir "bankacılık" işlevi görür. ABD'de arazi bankaları varlıkların temliki için farklı fiyatlandırma politikaları izleyebilirler. Arazi bankalarının çoğu, varlıkları, gelecek gelişimleri için bir sübvansiyon türü ya da teşvik olarak, bedelsiz ya da piyasa değerinin altında devredebilir. Bir çoğunun farklı arazi türlerine uygulanabilir farklı fiyatlandırma politikaları vardır (Alexander 2005).

3.3.2 Hollanda'da arazi bankacılığı

Hollanda'da "Tarım Arazileri İdaresi" adı altında hizmet veren gönüllü olarak arazi edinen, alınan arazileri toplulaştırma projeleri ile kamu projelerinin geliştirilmesinde ve arazi büyüklüklerini iyileştirmek amaçlı kullanan bir kamu kurumu bulunmaktadır. Bu kurum aynı zamanda "Arazi Fonu" adı altında kurulan fonun yönetimini de üstlenmektedir.

Tarım Arazileri İdaresi, 1995 yılından itibaren "Arazi ve Su Yönetimi Hizmetleri" kuruluşu ile birleştirilmiştir. Bu kuruluşun amacı projelerin yürütülmesi için yerel arazi fonu aracılığıyla proje alanındaki arazileri önceden edinmektir (Türker vd. 2014).

3.3.3 Almanya'da arazi bankacılığı

Almanya'da kamuya ve özel sektöre ait arazi bankaları hizmet vermektedir. Bunların amaçları tarımı geliştirmekten ziyade karayolları, köy yenileme, su yönetimi ve doğa koruma amaçlı çalışmaktadırlar. Bunların yanında arazi dernekleri bulunmakta olup, amaçları; arazileri genişletmek, kırsal kalkınma için arazi ve toplulaştırma projelerine katkı sağlamaktır.

Almanya'da arazi bankacılığı faaliyetleri eyaletten eyalete farklılık göstermekle beraber Noordrhein-Westfalen eyaletinde arazi bankacılığı gibi bir uygulama yoktur. Baden Württemberg eyaletinde ise hizmet veren kurum yarı özel yarı kamuya ait olup iki bölümden oluşur. Kar maçı gütmeyen departman "Kırsal Birlik" çiftçiye destek vermek üzere kurulmuştur. Bu kurum arazi ile ilgili faaliyetleri denetler. Arazi alım-satım

işlemleri için bu kurumdan izin alınmalıdır. Ön alım hakkına sahiptir. Aldığı arazileri dört yıl içinde satmak zorundadır. Diğer kurum ise arazini genişletmek isteyen çiftçilere kiralama yapma yanında kamu projelerinde arazi değişimi için arazi sağlamayı amaçlamıştır (Türker vd. 2014).

3.3.4 İspanya'da arazi bankacılığı

İspanya Galiçya bölgesinde çalışan Galiçya Arazi Bankası bulunmaktadır. Köy İşleri Bakanlığı altında hizmet vermektedir. Tarımsal alanların korunması, verimli kullanılmasına yönelik vergi ve yönetim önlemlerine yönelik kurulmuştur. Çiftilk arazilerinin genişletilmesi, verimliliğin arttırılması ve alım-satım işlemleri gibi hizmetleri yürütürler. Arazilerin kiralanması ve alım-satım işlemlerinde aracı olarak arazinin kullanımı için güven ve garanti verirler (Türker vd. 2014).

3.3.5 Belçika'da arazi bankacılığı

Belçika'da arazi bankacılığı uygulaması ilk olarak Flaman bölgesinde 2006 yılında "Flaman Arazi Bankası" ile başlar. Arazi bankaları yatırım, doğal alanlar, kamu projeleri için ihtiyaç olan arazileri kamulaştırmak yerine önceden edinirler. Görevleri arasında doğal alanların genişletilmesi ve korunması, arazi ıslahı, su yönetimi ve yeni altyapı yatırım çalışmalarına arazi üretimi ve edinimi vardır (Türker vd. 2014).

3.3.6 Fransa'da arazi bankacılığı

Fransa'da kırsal arazi bankacılığı faaliyetlerini yürüten tek bir yetkili kurum olan Arazi Geliştirme ve Kırsal Yerleşim Şirketleri (Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) (SAFER) bulunmaktadır. SAFER kırsal alanların korunması ve geliştirilmesi olmak üzere taşınmazların kiralanması, alım-satımı, takas, değerleme işlemlerinin denetimi ve yönetimini de içeren birçok alanda hizmet vermektedir.

3.3.6.1 Arazi geliştirme ve kırsal yerleşim şirketleri

SAFER, kar amacı gütmeyen (kar dağıtımı olmayan), Tarım ve Maliye Bakanlıkları gözetiminde genel kazanç misyonu olan bir anonim şirkettir. SAFER, Metropoliten Fransız topraklarında ve deniz aşırı 3 Fransız bölgesinde faaliyet gösterir. SAFER 5Ağustos1960 tarım yasası ile kurulmuştur. İlk hedefleri, daha üretken bir tarım

uygulaması çerçevesinde çiftlikleri yeniden düzenlemek ve gençleri istihdam etmekti. Tarım ve Maliye Bakanlıklarının kontrolünde, eylemleri adli mahkemelere (Asliye Hukuk Mahkemeleri, İstinaf Mahkemeleri ve Yargıtay) bağlıdır. Kuruluşundan itibaren, şirkette köklü değişiklikler olmuştur; tarımda ve arazilerde sürdürülebilir kalkınma desteği yaygınlaşmakta, kentleşme yayılmakta, tarımsal araziler başka amaçlar için kullanılmakta ve SAFER'in görevleri genişletilmektedir. SAFER'in amacı tarımı geliştirmek, aynı zamanda çevreyi, peyzajı, su gibi doğal kaynakları korumak ve arazi projelerinde bölgesel topluluklara danışmanlık ve rehberlik etmektir. SAFER'in başlıca üç hedefi bulunmaktadır:

1) Kırsal ve banliyö alanlarının dengeli ve sürdürülebilir kalkınmasını sağlamak için yerel ekonominin gelişimini desteklemek.
2) Tarım ve orman alanlarını daha dinamik hale getirmek.
3) Çevreyi, peyzajı ve doğal kaynakları korumak.

Bugün kırsal alanlar, tarım dışına çıkan araziler, çoklu kullanımlar, artan banliyöler ve fiyatlar nedeniyle baskı altındadır. SAFER çevre konusunda tarım arazilerinin korunmasına yardımcı olmakta ve yerel ekonominin geliştirilmesi faaliyetlerine katılmaktadır. SAFER'in temel faaliyetleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- tarım arazileri, gıda maddesi ve biyokütle üreticisidir,
- tarım arazilerinin akıllı yönetimi biyoçeşitlilik ve su kalitesi için gereklidir,
- tarım, peyzajı ve mirası devam ettirir,
- tarım, istihdam sağlayan bir ekonomik faaliyettir.

SAFER çiftçilerin toprağa erişimini kolaylaştırır. Aynı zamanda tarım arazisi sağlama ve çevre koruma politikalarında topluluklara eşlik ve rehberlik etmektedir (doğal alanların, su kaynaklarının ve peyzajın korunması; yeni ormanların yapılandırılması, yeşil kuşakların oluşturulması gibi SAFER'in başlıca eylemleri, arazi çalışmaları ve alım satım işleri başta olmak üzere tarım, ormancılık ve kırsal bölge ürünlerinin yönetimidir (Anonymous 2016).

3.3.6.2 Arazi geliştirme ve kırsal yerleşim şirketleri'nin görevleri

SAFER bölgesel verilere sahip geniş bir veritabanına sahiptir. Mevcut veritabanı ile yapılan başlıca çalışmalar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Arazi baskı alanlarını tespit eder.
- Projelerin uygulanabilirliğini araştırır.
- Kullanım anlaşmazlıklarına arabulucuk yapar ve önler, projeleri açıklar ve gerekli arazileri uzlaşarak temin eder.
- Arazileri makul değerlerinde alım satım yapar.
- Arazileri rezerve eder ve değiş tokuş yapar.
- Projelerin gerçekleşmesini bekleme aşamasında edinilen mülkleri yönetir.
- Bağlantılı, sürdürülebilir ve anlaşmaya varılmış arazilerin düzenleme ve geliştirmesinde, arazi politikaların uygulanmasında rehberlik ve danışmanlık yapar.
- Piyasayı takip eder.
- Vigifoncier portalı ile bu sisteme kaydedilen taşınmazların çevrimiçi yayınlar.
- Alım, satım, kiralama, yönetim ve geliştirme işlerini yapar.
- Tarımsal ve kırsal mülkleri satın alarak bunları aynı amacı taşıyan projelere sahip çiftçilere ya da topluluklara, kamu kuruluşlarına, özel kişilere geri satar.
- Arsaları stoklayabilir ve bunları geçici olarak çiftçilere kiralayabilir. İşletme koşullarını iyileştirmek ve peyzajı korumak için düzenleme çalışmaları yapabilir.

Kırsal alan ortak bir alandır. Özel kazançlar ve ortak projeler SAFER'in diyalog geliştirmesi ile gerçekleşir. Danışma ve karar alma makamları (teknik heyet, yönetim kurulu, hükümet komisyon üyeleri) dâhilinde ilgili yerel aktörler anlaşmaya varırlar. Alınan tüm kararlar Devlet tarafından onaylanır (Anonymous 2016).

3.3.6.3 Yerel aktörlerin katılımı

Alım satım işlemleri teknik heyetin kontrolünden geçer. Bu heyet bir arazi ya da işletme satın alacak adayların dosyalarını inceler. Tüm projeler incelenir. Heyet, yerel dokuda ve SAFER misyonlarının içerisinde yer alan bir görüş yayınlar. Teknik heyet;

- tarımsal kuruluşlardan (ziraat odaları, bankalar ve tarım sigortaları, tarımsal temsilci sendikaları),

- yerel topluluklardan (Belediye ve kuruluşları),
- devletten (tarımsal bölge başkanı ve maliye müdürü) oluşur.

Bazı bölgelerde, bölgesel konsey, çevre koruma kurum ya da kuruluşları da teknik heyette görev alırlar. 2015 yılından itibaren SAFER yönetiminde bölgesel toplulukların temsili güçlendirilmiştir (Anonymous 2016).

3.3.6.4 Taşınmazların değerlemesi

Taşınmazların değerlemesi "kırsal arazi piyasası kurulu" tarafından yapılır. Bu kurul, doğa ya da bölgeye göre taşınmazların piyasa değerlerini öğrenmeyi sağlamak ve SAFER danışmanının biçtiği değerin temeli olmak için kurulmuştur.

3.3.6.5 Şufa hakkı kullanımı

SAFER tarımsal ya da kırsal mülkleri satın alır daha sonra da bunları misyonları ile aynı amacı taşıyan projelere sahip çiftçilere, topluluklara, ulusal ya da yerel kamu kuruluşlarına, özel kişilere geri satar. Yasa, SAFER'e görevleri çerçevesinde tutarlı bir duruş sergileyebilmesi için ön alım (şufa) hakkından yararlanma imkânı verir. SAFER, sistematik olarak satış projeleri konusunda noter tarafından bilgilendirilir ve ilk müşterinin yerine taşınmazı satın alabilir.

Şufa hakkı kullanımının temel nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- bir mülkün tarımsal yönelimini devam ettirmek,
- sürekli fiyat artışını önlemek,
- yerel kalkınmayı teşvik etmektir.

SAFER'in amacı, edinilen mülkü, projesi ile yerel planlama kriterlerini en iyi şekilde karşılayan bir müşteriye geri satmaktır.

SAFER tarafından 2012 yılında 6.900 hektarlık bir alan ve 53Milyon €(Avro) bir değer (Noterler tarafından SAFER' e iletilen satış bildirimlerinin toplam sayısının %0,7'si) için 1.360 şufa icra edilmiştir. Bu şufa işlemleri, SAFER tarafından gerçekleştirilen bütün satın almaların sayısının %14'ünü, alanın %8'ini ve değerin %5'ini teşkil etmektedir. Alınan taşınmazlar 5 yıl içerisinde satılması zorunludur (Anonymous 2016).

3.3.6.6 Alım-satım kiralama işlemleri

Bir çiftçi, topluluk veya yatırımcı bir taşınmazı satın almak istiyor ise SAFER'e başvurmalıdır. SAFER faaliyetleri ile;

- taşınmazın makul fiyatını belirler,
- kırsal arazi alanında deneyimini paylaşır,
- projenin uygunluğunu denetler,
- sözleşmenin başlangıcından bitimine kadar hizmet verir (Anonymous 2016).

SAFER mülkiyetin devrinde alıcı ve satıcıya danışmanlık ve hizmet veren basit bir aracı değildir. SAFER, mülklerin danışmanlığı ve düzenlenmesi görevini üstlenir. Gerçek değer, yasal güvenlik, uygunluk, proje desteği ile mülkiyet devrini en iyi duruma getirir. Özellikle tarım arazilerinin diğer kullanımlara tahsis edilmeye elverişli olduğu zamanda genellikle rakip projeler arasında bir arabulucu olarak devreye girer. SAFER, alım satım işlemlerinin her aşamasında alıcı ve satıcıya, uzmanları ile bölge hakkında tam bir bilgi verir. Alım-satım işleminde ödemenin takibine kadar önemli bir rol oynar. Bir mülkün satışından önce adaylar için bir çağrı yapar. Yasalar gereğince, on beş gün içerisinde iki yerel gazetede ve Belediye Başkanlığına satışı bildirir. Proprietes-rurales.com ya da Frenchland.com sitelerinde tekliflerini yayınlar. Tüm başvurular gözden geçirilir. Teklifler, projelerin detaylarını içeren başvuru formu ile alınır. SAFER noterde alım-satım işlemi sonuçlanana kadar danışmanlık hizmetini devam ettirir.

Satış belgesi, en az on yıl boyunca mülkiyetin bakımını sağlayan; dikkate alınacak bir sözleşmenin de dâhil olduğu özel koşulları içerir. Alım-Satım işlemi, yerel ilgili paydaşları bir araya getiren ve devlet tarafından onaylanan ortak bir karardır. Projenin yerel dokuya entegrasyonu, bölgesel politika ile uyumu, projelerin teknik ve finansal gücü ile başvuranın yetkinliği bakımından projeler üzerinde görüşler bildirilir. Alıcının seçimi, yerel ilgili paydaşları bir araya getiren ve devlet tarafından onaylanan ortak bir karardır. Projeler teknik heyet dâhilinde gözden geçirilir. Alım-satım işlemine, teknik heyetin görüşünden ve Tarım ve Maliye Bakanlıkları temsilcilerinin onaylamasından sonra, bölgesel SAFER yönetim kurulu karar verir.

SAFER, taşınmazların kiralama, takas, devir gibi işlemlerinde de çeşitli çözümler sunarak taraflara hizmet vermektedir. Taşınmaz sahibi mülkünü işletemiyor fakat fürularından biri tarafından alınana kadar korunmasını istiyorsa, miras kalan tarımsal bir mülk işletilmeyecekse, topraklarını yatırım olarak tutmak isteyenler varsa, iyi bir alıcı bulana kadar iyi durumda olan mülkü kiralamak ve korumak istiyorsa SAFER mülkün kiralanmasında ve işletilmesinde de aracı olur.

SAFER, kiralama işlemlerinde kira ödemelerini ve idare işlerini yakından izlemekte ve anlaşma sonunda aynı koşullarda mülkün boş olarak tesliminde aracılık etmektedir (Anonymous 2016).

3.3.6.7 Vigifoncier arazi portalı

Vigifoncier, yerel arazi bilgisi sağlayan online (çevrimiçi) hizmet veren bir portaldır. Vigifoncier sayesinde bölgedeki SAFER aşağıdaki faaliyetleri yürütebilir:

- Arazinin üzerindeki mülklerin satış projeleri hakkında kişiyi bilgilendirir ve yerel arazi dinamiklerinin takip edebilir.
- Bölgedeki gayrimenkul projeleri, satışta olan mülkler ve bulunduğu doğal ortam hakkında bilgi verir.
- Harita üzerinde parselleri gösterir.
- Her bir yeni haberi e-posta yoluyla kayıtlı kişilere gönderir.
- Düzenleme projelerini önceden hazırlar.
- Arazi dinamikleri üzerinde takip göstergeleri düzenler.
- Kentleşme değişikliklerini düzenler.
- Doğal, tarımsal ve orman alanlarının değişimini kontrol eder.
- Kırsal ve banliyö arazilerinin piyasasını ve eğilimlerini takip edebilir.
- Planlama politikasını tanımlamak için kilit noktaları tanımlar ve şehir planlama belgelerini oluşturur.
- Haritalar yayınlar (yerel, eyalet ile ilgili, bölgesel).
- Sentez, analiz ve yorum tabloları ile arazi baskı bölgelerini, detaylı fiyatları kesin olarak belirleyerek, piyasa hareketlerini, hedef değişikliklerini gösterir.

- Satıcıların ve alıcıların özellikleri incelenebilir (Anonymous 2016).

3.3.3 Türkiye'de arazi bankacılığı çalışmaları

Türkiye'de arazi bankacılığı kavramı henüz yerleşmemiş olmakla beraber arazi ile ilgili faaliyetler farklı kurum ve kuruluşlarca mevzuatlar kapsamında dağınık şekilde yürütülmektedir. Arazi bankacılığının ivedilikle uygulanması için birinci neden işlenmeyen, kullanılmayan, boş bırakılmış ve bakımsız arazilerdir. Bu araziler hem bölgeye hem de ülkeye bir getirisi olmadığı gibi tarım niteliğini kaybetme riskiyle karşı karşıyadır.

6537 sayılı Toprak koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 5. maddesi ile 8k fıkrasında arazi bankacılığı faaliyetlerinin önünü açan "Bakanlık, yeter gelirli tarımsal arazileri ekonomik, ekolojik ve sosyal açıdan azami oranda verimli kılmak ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü artırmak için gerekli tedbirleri alır. Ayrıca; tarım arazilerinin değerinin tespiti, kredi temini, ortakçılık, yarıcılık, kiracılık işlerinin düzenlenmesi, kira bedellerinin tespiti ve üretime yönlendirilmesi, arz talep listelerinin oluşturulması, alıcı, satıcı ve kiracıların anlaşmaları konusunda doğrudan aracılık yapılması, bu alanda ilgili kamu idareleri ile yürütülecek politikalar konusunda iş birliği yapılması ve kredi işlemlerine teknik destek sağlanması gibi iş ve işlemleri yapar veya yaptırır. Bu Kanunun uygulanması ile ilgili olarak, ihtiyaç duyulması hâlinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal arazileri yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne çıkarmak veya mülkiyetten kaynaklanan ihtilafları gidermek amacıyla kamulaştırma, alım ile satım işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca ilgili mevzuatına göre yerine getirilir. Kamulaştırma ve alım işlemleri gerektiğinde Hazineye ait taşınmazların trampası suretiyle de yapılabilir" hükmünü amirdir.

Türkiye'de arazi bankacılığı faaliyetlerini yerine getirmek üzere "Tarımsal Arazi Edindirme Birimleri" oluşturma ve gerekli bilgi sistemi altyapısının kurulması yönünde çalışmalar GTHB tarafından yürütülmektedir. Bu çalışma sonucunda ölçek altı işletmelerin norm arazi büyüklüğüne ulaştırılması, arazilerin fiyatlarının belirlenmesi, arazi alım-satım, kiralama, ortakçılık, yarıcılık gibi ilişkilerin bir kurala ve kuruma

bağlanması, gerekli kredi ve fonların bu kurumca sağlanması sonucunda tarımda rekabet gücünün artması hedeflenmektedir. Arazi bankacılığı hizmetleri ile tarım arazilerinin parçalılığı önlenecek ve toplulaştırma çalışmaları ile birlikte yürütülmesi durumunda ön alım çalışmaları ile kamulaştırma maliyetleri de azalacak, tarımın yapısal sorunlarının çözümü ile daha verimli ve güçlü bir tarım sektörü kurulabilecektir (Türker 2015).

Türkiye'de 1988-2015 yılları arasında tarım ve orman arazilerinin gelişimi irdelenmiştir (Şekil 3.1) (Anonim 2016h). Son olarak 2015 yılı verilerine göre tarıma elverişli arazi büyüklüğü 38.566.000 hektar olup, tarıma elverişli olduğu halde fiilen ekilmeyen arazi büyüklüğünün 14.617.000 hektar olduğu ve doğal olarak kullanılabilir arazi varlığının % 38'inin atıl kaldığı dikkati çekmektedir. Toplam tarım alanının % 38'ine karşılık gelen verimli ve üretken arazinin atıl kalması veya fiilen üretimde kullanılamamasının neden olabileceği ekonomik kaybın çok büyük boyutlarda olduğu, ancak bunun görevli ve/veya yetkili kamu otoriteleri tarafından henüz açık biçimde anlaşılamadığı dikkati çekmektedir.

Şekil 3.1 Türkiye'de tarım ve orman alanlarının gelişimi (Anonim 2016h).

Bin Hektar

Yıl	Toplam tarım alanı	Toplam işlenen tarım alanı ve uzun ömürlü bitkilerin alanı	Toplam işlenen tarım alanı	Tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı		Sebze bahçeleri alanı	Süs bitkileri alanı	Uzun ömürlü bitkiler				Çayır ve mera arazisi	Orman alanı
				Ekilen alan	Nadas			Toplam uzun ömürlü bitkilerin alanı	Diğer meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı	Bağ alanı	Zeytin ağaçlarının kapladığı alan		
1988	41 940	27 763	24 786	18 995	5 179	612	-	2 977	1 531	590	856	14 177	20 199
1989	42 074	27 897	24 880	19 036	5 234	610	-	3 017	1 563	597	857	14 177	20 199
1990	42 033	27 856	24 827	18 868	5 324	635	-	3 029	1 583	580	866	14 177	20 199
1991	40 032	27 654	24 631	18 776	5 203	652	-	3 023	1 560	586	877	12 378	20 199
1992	39 953	27 575	24 563	18 811	5 089	663	-	3 012	1 565	576	871	12 378	20 199
1993	39 913	27 535	24 481	18 940	4 887	654	-	3 054	1 615	567	872	12 378	20 199
1994	40 049	27 671	24 605	18 641	5 255	709	-	3 066	1 618	567	881	12 378	20 199
1995 [3][4]	39 212	26 834	24 314	18 252	5 124	938	-	2 520	1 399	565	556	12 378	20 199
1996	39 364	26 986	24 457	18 469	5 094	894	-	2 529	1 401	560	568	12 378	20 199
1997	39 241	26 863	24 239	18 431	4 917	891	-	2 624	1 422	545	658	12 378	20 703
1998	39 344	26 966	24 362	18 561	4 902	899	-	2 604	1 463	541	600	12 378	20 703
1999	39 179	26 801	24 213	18 260	5 039	914	-	2 588	1 458	535	595	12 378	20 703
2000	38 757	26 379	23 768	18 038	4 826	904	-	2 611	1 476	535	600	12 378	20 703
2001	40 967	26 350	23 740	17 917	4 914	909	-	2 610	1 485	525	600	14 617	20 703
2002	41 196	26 579	23 905	17 935	5 040	930	-	2 674	1 524	530	620	14 617	20 703
2003	40 644	26 027	23 310	17 408	4 991	911	-	2 717	1 562	530	625	14 617	20 703
2004	41 210	26 593	23 813	17 962	4 956	895	-	2 780	1 616	520	644	14 617	21 189
2005	41 223	26 606	23 775	18 005	4 876	894	-	2 831	1 653	516	662	14 617	21 189
2006	40 493	25 876	22 981	17 440	4 691	850	-	2 895	1 670	514	712	14 617	21 189
2007	39 504	24 887	21 979	16 945	4 219	815	-	2 909	1 671	485	753	14 617	21 189
2008	39 122	24 505	21 555	16 460	4 259	836	-	2 950	1 693	483	774	14 617	21 189
2009	38 912	24 295	21 351	16 217	4 323	811	-	2 943	1 686	479	778	14 617	21 390
2010	39 011	24 394	21 384	16 333	4 249	802	-	3 011	1 749	478	784	14 617	21 537
2011 [5]	38 231	23 614	20 523	15 692	4 017	810	4	3 091	1 820	473	798	14 617	21 537
2012	38 399	23 782	20 581	15 463	4 286	827	5	3 201	1 925	462	814	14 617	21 678
2013	38 423	23 806	20 574	15 613	4 148	808	5	3 232	1 937	469	826	14 617	21 678
2014	38 558	23 941	20 699	15 782	4 108	804	5	3 243	1 950	467	826	14 617	21 678
2015 [*]	38 566	23 949	20 666	15 738	4 114	809	5	3 284	1 985	462	837	14 617	21 678

3.3.3.1 Tarım arazileri yönetimi projesi

Türkiye'de tarım arazilerinin etkin ve verimli kullanılmasına yönelik yapılan çalışmalar hızlanmış, arazi bankacılığı faaliyetlerinin eksikliği ve bir ihtiyaç olduğu anlaşılmıştır. 2015 yılında çalışmalarına başlanan Tarım Arazileri Yönetimi (TAY) projesi, TKGM ve TRGM veri tabanlarının ortak kullanımı ile hizmete girecektir. TAY projesi ile tarım arazilerinin;

- bedellerinin belirlemesi,
- alım-satım, kiralama işlemlerinin yapılması,
- toplulaştırma planlarının yapılması,
- kırsal kalkınma planlarının hazırlanması,
- devlet ve vatandaşın arazisini yönetilmesi,

ile merkezi bir TAY sistemi kurulmasını amaçlamaktadır. TAY idaresi altında yapılması hedeflenenler aşağıda belirtilmiştir:

1) Tarım arazilerinin kullanım amacına göre farklı değerler biçilerek kamulaştırma bedellerinin yükseltilmesi ve böylece devletin maddi zarar görmesi engellenecektir.
2) Tarım arazisi bedellerinin tüm Türkiye'de tek bir merkezden değerlenmesi sağlanacaktır.
3) Tarım arazileri fiyatlarındaki spekülatif artışlar ile tarım dışına çıkarılma amaçlı satın almaları engellenecektir.
4) Kırsal planlama ile yerleşim alanları, yollar ve gelişme bölgeleri planlanacak, her bir tarım parselinin en kısa yoldan erişilebilir olması sağlanacak olup çiftçilerin arazilerine ulaşımlarında yaktığı mazot vb. giderler azalacaktır.
5) Arazi toplulaştırma ile toprak bütünlüğü korunacak olup parçalanmış araziler toplulaştırma, edinim, kırsal planlama ile tekrardan ekilebilir büyüklük haline getirilecektir.
6) Kamulaştırma kaynaklı devlette fazladan arazi sahipliği oluşmayacak, devletin elinde bakiye arazi kalmayacaktır.
7) Kamulaştırma işlemleri için daha az para çıkışı olacak, dolayısıyla devletin kamulaştırmadan doğan yüksek satın alma maliyeti düşecektir.

8) Büyük işletmelere arazi edindirme gibi süreçlerin sonunda araziler devlete veya vatandaşa kalabilecektir.
9) Küçük tarım arazileri birleştirilerek işletmelere kiralanabilecek ve tahsis edilebilecektir.
10) Ülke genelinde sulama tesislerinin iki yıl gibi kısa sürede tamamlanacak, sulama tesisleri devlette kalacak, kurulum, yıllık işletim ve bakım masrafından devlet kurtulacaktır (Taşdelen 2016).

3.3.3.2 Tarım arazileri yönetimi projesi genel kapsamı

Tarım arazisi edindirme faaliyetlerinin birçok ekonomik, teknik, yasal ve sosyal boyutu bulunmaktadır. Taşdelen'in (2016) belirttiğine göre TAY'ın genel kapsamında yer alması gereken temel hususlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Kamulaştırma: Arazi ediniminin, araziye ihtiyaç olmadan zaman içinde yapılması planlanmalıdır. Böylece kamulaştırma işlemi ve dolayısıyla süreci olmayacağından mahkeme ve bürokrasinin iş yükü hafifleyecektir. Projelerin gerçekleşme süreci kısalacak ve dolayısıyla proje maliyetleri azalacaktır.

Arazi Kimliği Çalışmaları: Tarım arazilerinin verim, toprak yapısı ve değer gibi bilgileri kayıt altına alınarak her tarım arazisi için plakaların hazırlanması gerekecektir. Bu yöntemle arazilerin tarım dışına çıkmasının önüne geçilmesi, yatırımcıların ise arazinin künyesini bilerek yanlış yönlendirilmelerinin engellenmesi öngörülmektedir.

Kırsal Gelişme Planları: Her köy ve köy grupları için kırsal planlar yapılarak arazinin özelliklerine göre planlama yapılması düşünülmektedir. Yol ve sulama alanları planlaması yapılarak her bir parsele en kısa yoldan ulaşım sağlanması hedeflenmekte ve daha sonra sulama vb için kamulaştırma ihtiyacı kalmamaktadır.

Arazi Edinimi: Toplulaştırma için edinim faaliyetlerinin devam etmesi, arazi edinim listeleri yapılarak satış yapmak isteyen köylünün arazisinin alınması planlanmaktadır. Ekilemeyen araziler ekilebilecektir. Arazi ediniminde TAY görevli olacak ve arazi alım-satım taleplerinin listelerini oluşturacaktır. Araziler kiralama ve tahsis amaçlı

edinilebilecektir. TAY aracılığı ile işletmeler büyük araziler kiralayabilecektir. TAY; küçük, büyük tüm arazileri yönetmeye yetkili olacak ve gerektiğinde aracılık yapılarak gelir (komisyon ücreti) elde edilmesi mümkün olabilir. Buna ilave olarak gerektiğinde mirasçılardan hisselerine düşen arazileri edinilecektir.

Su Kaynakları Yönetimi: Sulama yatırımlarının yap-işlet-devret modeliyle özel sektöre yaptırılması, tüm sulama kanallarının iki yıl içinde tamamlanması planlanmaktadır. Sonrasında sulama tesisleri devlete kalacaktır. Bu yolla su kaybının önlenmesi (Taşdelen 2016) ve hatta maliyetlerin minimize edilmesi mümkün olabilir.

3.3.4 Arazi bankacılığı ve Türkiye'de uygulanabilirliği üzerine öneriler

Türkiye'de arazi bankacılığı faaliyetleri TRGM, Belediyeler ve İl Özel İdareleri (İÖİ) gibi kamu kurum ve kuruluşlarınca yürütülmektedir. TAY projesi, Türkiye'de arazi bankacılığı ile ilgili yürütülen ilk proje olması sebebiyle önemli bir çalışma olarak kabul edilmelidir. Bu projenin amaç ve detayları incelendiğinde sorunların yine yüzeysel ele alındığı ve çözümlerin kısa vadeye yönelik üretildiği görülmektedir. Arazi faaliyetlerini düzenleyen mevzuatta yaşanan sorunlar belirtilmiştir. Bu sorunlardan taşınmaz değerlemesi ve veri tabanı yine görmezden gelinmekte benzer sorunların bu projede de yaşanacağı ön görülmektedir.

Gelişmiş ülkelerde arazi bankacılığı yerel idare, belediyeler ve bölgesel kurumlar tarafından yürütülmektedir. 5403 sayılı Kanun ile Toprak Koruma Kurulları (TKK) kurulması ve bu kurullara başkanlık yapma görevi geniş yetkiler ile İÖİ'e verilmiştir. Anayasa'ya göre Devletin hüküm ve tasarrufu altında olması gereken toprak ve su yönetimi bu yasayla yerel idarelere devredilmiştir. Bu yasa ile oluşan çekinceler arasında toprak yönetiminden mülki idare amirinin sorumlu tutulması; yetki karmaşasına, koordinasyon sorunlarına, her ilde farklı uygulamaların meydana gelmesine, Valilerin atanması sebebiyle toprak korumanın ulusal politika olmaktan çıkıp siyasallaşmasına ve denetim faaliyetlerinin tam olarak yerine getirilmemesine neden olacaktır. Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin dışında kalan marjinal tarım topraklarının amaç dışı kullanımına Valiliklerin yetkili olması da kanunun amacına terstir (Erpul 2014). Valilerin merkezi yönetim tarafından atanmasının

devam etmesi durumunda hem kontrol, hem de arazi bankacılığı faaliyetlerini icra eden kurum olması sebebiyle sorunlar yaşanacağı düşünülmektedir.

Kamu kurumlarının arazi faaliyetlerinde yaşanan soruların önlenmesi için 2012/15 Nolu Başbakanlık Genelgesi yürürlüğe konulmuştur. Başbakanlık tarafından 2012 yılında yayımlanan genelge ile belediyeler ve İÖİ'lerini taşınmazlarını serbestçe yönetmede yetkili kılmıştır. Ancak diğer kamu kurum ve kuruluşları (Belediyeler ve İÖİ'ler hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketlerin, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir vb. her türlü tasarrufa yönelik işlemleri için Başbakanlık Makamından izin alınması zorunluluğu getirilmiştir (Resmi Gazete 2012). Bu genelge, belediyeler ve İÖİ hariç diğer kamu kurum ve kuruluşlarının arazi bankacılığı faaliyetlerini yürütmesinde bir engel ve kısıtlama oluşturacaktır. Ya da tamamen Başbakanlığa bağlı bir yapı altında bu faaliyetler yürütülmek durumunda kalınacaktır. Çünkü arazi bankaları arazilerin kiralanma, tahsis, takas, bakım gibi işlemlerin yapılmasında görevlidir. Arazi bankacılığı faaliyetleri bu genelge ile belediyeler ve il özel idareleri tarafından ya da bu kurumların bünyesinde kurulacak ortaklıklar ile de yürütülebilir. Ancak bu kurumlara arazi edinimi ve yönetimi faaliyetleri için yeterli kaynak yaratılmalıdır. Bu kurumların mevcut bütçeleri ile arazi bankacılığı faaliyetlerini yürütebilmesi mümkün görülmemektedir.

Belediyeler kentsel ve kırsal alanda arazi bankacılığı faaliyetlerinin bir kısmını yerine getirmeye yasalar ile yetkilendirilmiştir. Özellikle büyükşehir belediyeleri Bakanlar Kurulu izni ile kentsel dönüşüm projelerinde etkin görev alabilmekte; kullanılmayan, yenilenmeye ve dönüştürülmeye ihtiyacı olan gecekondu bölgeleri vb alanları ıslah edebilmektedirler. Belediyelerin arazi faaliyetleri ile ilgili yetki alanları oldukça geniş olmasına rağmen bütçe ve finansal durumları yeterli olmadığından merkezi yönetimden destek almadan projeleri tek başlarına geliştirmeleri zordur. Özellikle kentsel dönüşüm ve benzeri projelerde TOKİ ile işbirliği yapılması durumunda arazi bankacılığı faaliyetleri daha hızlı yürütülebilir. 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde

Değişiliklik Yapılmasına Dair Kanun" ile ilgili Büyükşehir belediyeleri sınırları il sınırlarına, ilçe belediyesi sınırları da ilçe sınırlarına kadar genişletilmiştir (Resmi Gazete 2012a). Bu düzenleme ile belediyeler kırsal alan projelerine daha aktif olarak katılacakları anlamına gelmektedir. Ancak tarımsal faaliyetleri yürüten kurumların yaşadığı personel, değerleme vb sorunlara ilave olarak mali kaynak yetersizliği gibi sorunların da yaşanacağı düşünülmektedir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kentsel arazi bankacılığı faaliyetlerinin birçoğunu gerçekleştiren yetkili kuruluşlardan biridir. TOKİ, daha ziyade kentsel alanların düzenlenmesi, konut üretimi, kamulaştırma, riskli alanların dönüşümü, altyapı projelerinin geliştirilmesini de kapsayan geniş bir alanda hizmet vermekle birlikte planlama yetkisi de olan bir kuruluştur. TOKİ, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkında Kanun" ve 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" gibi özel yasal düzenlemeler dâhil 12 kanun ve 9 yönetmelik ile yetkileri belirlenmiş Başbakanlığa bağlı olan ve tüzel kişiliği haiz kamu kuruluşudur. TOKİ'nin yeniden iskan çalışması kapsamındaki sınırlı sayıdaki uygulamaları hariç, kırsal alanda faaliyet göstermediği düşünülürse, kentsel arazi bankası katagorisinde kabul edilebilir. TOKİ düşük gelir grubuna yönelik toplu konut üretme amaçlı kurulmuş olmasına rağmen lüks konut üretimine yönelik, hazineye ait taşınmazlar üzerinde geliştirdiği projeler ile gündeme gelmektedir. TOKİ resen plan yapma yetkisine sahip olan nadir kuruluşlardan biri olması sebebiyle siyasallaşmış bir yapıya sahiptir. TOKİ özerk bir yapı ve mali yapıya sahip olabilirse kentsel arazi bankacılığı faaliyetlerini belediyeler ve İÖİ ile birlikte uyum içinde yürütebilir.

Çalışmanın konusu olan kırsal arazi bankacılığı faaliyetlerinin büyük bir bölümü TRGM'nün görev ve amaçlarının belirlendiği "3155 Sayılı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün Kuruluş Ve Görevleri Hakkında Kanun" da görülmektedir. 1985 yılından itibaren hizmet veren kurum, son yıllarda TKGM ile gerçekleştirdiği TVK bilgi sistemi çalışmaları ile ABS'nin gelişmesine ve kurumların ortak kullanımına açılmasında önemli rol oynamıştır. TAY projesinin, TRGM yönetiminde çalışmalarına başlanması kurumun kırsal arazi bankacılığı faaliyetlerini yerine getirmeye yönelik attığı önemli bir adımdır.

Bu kurum, yukarıda belirtilen kısıtlamalar kaldırılır ve gerekli düzenlemeler yapılırsa arazi bankacılığı faaliyetlerini yürütme de faydalı olacaktır.

Kamu kurum ve kuruluşları haricinde kırsal ve kentsel alanda hizmet veren, bölgesel gelişme, kentsel alan uyumunun sağlanması, arazilerin toplulaştırılmasına kar amaçlı da olsa katkıda bulunan arazi bankacılığı faaliyetlerinin bir bölümünü yürüten emlak komisyoncuları ve arazi yatırımcıları gibi oyuncular bulunmaktadır. Bu kuruluşlar kentsel ya da kırsal alanda hisseli arazileri tam hisseli parsel haline getirmek için ya da planlama amaçlı hisse veya arazi toplayan harita, inşaat ve emlak alanında faaliyet gösteren yatırımcı ya da aracı firmalardır. Bu firmalar kent merkezinde, gecekondu ve kentsel dönüşüm bölgelerinde hisseli arazileri, metruk yapıları, boş arazileri toplayarak bir nevi bölgedeki sorunlu arazilerin toplulaştırılmasına ve projelerin gelişimine, kentsel kirliliğin ortadan kalkmasına katkı sağlamaktadırlar.

4. SONUÇ VE ÖNERILER

4.1 Genel Değerlendirme

Devlet kıt ve sonlu doğal kaynakların kullanımı ve korunmasında birinci derece sorumludur. Tarım arazileri, SK ilkeleri çerçevesinde korunması ve etkin kullanılması gereken kısıtlı kaynaklardır. Tarım arazilerinin SK ilkelerine uygun olarak işletilmesi için kamu çıkarlarını ön planda tutan Arazi Politikaları geliştirilmelidir. Arazi Politikalarının sağlıklı biçimde uygulanması ise nitelikli ve dinamik veri yönetimini sağlayan Arazi İdare Sistemlerine yatırım yapılması yoluyla mümkün olabilir. Devlet klasik yaklaşımla; tarım arazilerinin korunması için toplulaştırma çalışmaları yanında arazilerin bölünmesini ve mirasın paylaşılmasını engellemeye yönelik tedbirler almaktan ileriye gidememiştir. Dünyada ise arazinin daha verimli ve etkin kullanılmasını amaçlayan arazi bankacılığı gibi dinamik çözümler 1970'li yıllardan sonraki dönemde birçok ülkede uygulamaya konulmuş ve birçok ülkede de oldukça başarılı sonuçlar alınmıştır.

Arazi mülkiyeti, koruma-kullanım dengesi ile arazi yönetim araçlarının tanımlanması ve etkin uygulama yapılması, birçok ülkede farklı kurumsal yapılanma modelleri bünyesinde sürdürülmektedir. Bu çalışmada arazi bankacılığı kırsal alandaki faaliyetleri açısından ele alınmıştır. Türkiye'de arazi bankacılığı faaliyetlerinin uygulanabilirliği ile ilgili olan yasal mevzuat, kurumsal ve teknik yapı incelenmiş, mevcut kamu kurum ve kuruluşlarının arazi bankacılığı ile ilgili faaliyetleri mevzuat çerçevesinde dağınık biçimde farklı kurumlarca verimsiz olarak yürüttüğü tespit edilmiştir.

Dünyada arazi bankacılığı, 1970'lerde tarımı iyileştirmek ve toplulaştırma çalışmalarını hızlandırmak için kullanılan modellerden biridir. Başlangıçta tarımsal faaliyetler ve daha sonraki dönemlerde çevre, altyapı, doğal ve tarihsel alanları da kapsayan koruma amaçlı bir model haline dönüşmüştür. Tarım arazilerinin kıt kaynak olması yanında erozyon, tuzlanma ve çölleşme gibi nedenlerle tarımsal niteliğini kaybedilen arazi varlığının hızla artması; toprak ve arazinin korunması ile ekonomik ve etkin kullanılması gereken bir değere dönüşmesi için arazi bankacılığı uygulamasının yaygınlaşması zorunlu olmuştur. Bu çerçevede arazi bankacılığı, sağlıklı arazi politikaları ile nitelikli arazi bilgilerini sağlayan Arazi İdare Sisteminin devletin denetiminde uygulanması ile başarılı olabilecek

bir yaklaşım olarak görüldüğü anlaşılmaktadır. Türkiye'de 1950'lerden sonra tarım arazisi varlığının nüfus artışı ve diğer faktörlere bağlı olarak parçalanması neticesinde arazi kaynaklarının etkin olarak kullanılamaması nedeni ile 2000'li yıllarda arazi toplulaştırma çalışmalarına ağırlık verilmiştir.

Birçok ülkede arazi yönetimi ve idaresi alanında sağlıklı veritabanının oluşturulmadığı ve özellikle değerleme yapısının çok yetersiz olduğu gözlenmektedir. Tarım arazileri ile ilgili politikaların uygulanmasında yaşanan temel sorunun taşınmazın değeri olduğu gözlemlenmiştir. Özellikle mevcut sistemde sağlıklı taşınmaz değerleme veritabanı ile yeterli ve deneyimli değerleme uzmanı kadrosu bulunmadığından, kamulaştırma, ön alım hakkı, kiralama, takas gibi işlemlerde devlet ile vatandaş arasında ihtilaflar yaşandığı, uzun hukuki süreçler sonucunda kamu projelerinin durma noktasına geldiği, proje ve kamulaştırma maliyetlerin arttığı tespit edilmiştir. Tarımsal üretimdeki temel sorun ise arazilerin boş kalması ve arazilerin verimli biçimde işletilmemesidir. Toplulaştırmaya yönelik çalışmaların yapılmasında büyük yüzölçümlü arazi bulunmasına ragmen, kente göçmüş ya da arazilerini işleyecek güçte veya füru olmayan çiftçinin arazilerinin ekilmediği, arazisini geleneksel yöntemler kullanarak işleten çiftçinin ise arazisinden düşük verim alındığı gözden kaçırılmıştır.

Toprak ve su kaynaklarının geliştirilmesi ve arazi kaynaklarının toplulaştırılması çalışmalarında genellikle arazi varlığının etkin ve verimli kullanımı, boş veya fiilen kullanılmayan arazilerin değerlendirilmesi ve iyileştirilmesi genellikle ihmal edilmekte ve arazi kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması hedefine ulaşılamamaktadır. Bu çalışmada Türkiye'de arazi bankacılığı faaliyetlerinin uygulanabilirliği hem yasal düzenleme, hem de kurumsal ve teknik yönlerden incelenmiş ve mevcut durum analizine dayalı genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Çalışma kapsamında arazi bankacılığı sistemini uygulayan ülkelerdeki örnekler incelenmiş ve özellikle Fransa'daki arazi bankacılığı uygulamasında "Arazi Geliştirme ve Kırsal Yerleşim Kurumu (SAFER)" uygulamasının Türkiye'de model olarak kullanım olanakları irdelenmiştir.

4.2 Çözüm Önerileri

Öncelikle arazi yönetimi alanında birçok kurum görev almakta ve mevcut kamu kurum ve kuruluşlarının arazi bankacılığı faaliyetlerini mevzuat çerçevesinde dağınık biçimde yürüttükleri dikkati çekmektedir. Diğer yandan başta kamulaştırma olmak üzere arazilerin türlerine göre değerleme altyapısının kurulamadığı, arazi edindirme çalışmalarının çok yetersiz olduğu ve uygulanan tarım politikalarının arazi geliştirme ve edindirme amacına uygun olmadığı tespit edilmiştir. Birçok yerleşim yerinde tarımsal faaliyetlerin ekonomik olmaktan çıkması veya öyle görülmesi nedeni ile önemli miktarda arazi varlığının boş veya atıl kaldığı, ancak mevcut kamu politikaları ile söz konusu arazi varlığının tarımsal üretime yönelik kullanımının sağlanamadığı dikkati çekmektedir. İnceleme sonuçlarına göre arazi bankacılığının Türkiye'de uygulanabilmesi için sağlıklı değerleme veritabanı yanında değerleme alanında uzman yetiştirilmesi, yürürlükte olan yasal düzenlemeler arasındaki uyumsuzlukların giderilebilmesi için yeni arazi kanununun yürürlüğe konulması, tarımsal faaliyetleri yöneten ve denetleyen kurumlar arasındaki koordinasyon sorunları ve görev ve/veya yetki çatışmasının giderilmesi için özerk bir kurumun oluşturulması, arazilerin etkin ve verimli olarak işletilmesi, kiralama, satış, takas, tahsis ve önalım hakkı gibi işlemlerin yürütüleceği arazi bankacılığı biriminin kurulması ve belirtilen faaliyetlerin tek bir kamu ototitesi tarafından yürütülmesinin başarılı uygulama için gerekli olacağı vurgulanmalıdır.

Türkiye'de arazi bankacılığı faaliyetlerinin uygulanabilirliğinden söz etmek için yasal düzenleme, kurumsal ve teknik yapıda yaşanan karmaşanın ortadan kalkması ve etkin arazi yönetimi için düzenleyici, sade ve yeni bir arazi kanununun yapılması gerekmektedir. Bu kanunun dışında arazi ile ilgili faaliyetleri denetleyen, yönlendiren ve koordinasyon içinde uygulanmasına yönelik bağımsız çalışan bir üst kurum oluşturulması öncelikle akla gelmektedir.

Arazi varlığı ve yönetimi ile ilgili yasal ve kurumsal düzenlemeler doğru arazi politikaları ile kısa zamanda gerçekleşebilir. Ancak taşınmaz değerlemesi için eğitimli, bilgili ve deneyimli uzmanların değerleme etik kuralları çerçevesinde eğitilmesi, yetiştirilmesi ve tecrübe sahibi olması zaman alacaktır. Türkiye'de arazi bankacılığının uygulanmasında karşılaşılacak en büyük engel, sağlıklı değer veri tabanı oluşturulması ile yetişmiş ve

deneyimli insan gücüdür. Üniversitelerde taşınmaz geliştirme adı altında açılan lisans, yüksek lisans ve doktora programları, insan kaynağının eğitilmesi ve birikim sahibi olması açısından yaşamsal öneme sahiptir. Bu tür programların yaygınlaşması için üniversitelere gerekli destekler verilmelidir. Değer veri tabanın oluşturulmasında ise gayrimenkul piyasası aktörlerinden emlak komisyoncularının da iştirak edeceği sistem ve yöneten bir kurum oluşturulmalıdır. Değerle ilgili yapılan yanıltıcı işlemler ve teşebbüslere yönelik ciddi yaptırım ve cezalar uygulanmalı ve buna yönelik yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

Devletin tarım arazilerinin alımı için ön alım hakkı kullanabilmesi ve arazilerin boş kalması durumunda kiralanması, tahsis edilmesi ve işletilmesi için yetki veren yasal düzenlemeler yürürlüğe girmiş, ancak uygulayan ve denetleyen bir yapı tesis edilmemiştir. Bu birimin hizmete girmesi ile arazi sahibi arazisini ekmese dahi, Devlet arazileri kiraya verebilir ve sürekli gelir elde edilen kıymete dönüştürür. Çiftçinin ilave kazancı yanında Devlet elde edilen gelirlerden vergisini alabilir. Gerektiğinde çiftçiye komşu araziyi kiralama, kullanma hakkı veren düzenlemeler ile parçalılık ve dolayısıyla verim ve işletme sorunu ortadan kaldırabilir.

5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ile araziler nevi ile tarımsal faaliyetlerin türüne göre sınıflandırılmıştır. Tarım arazisi olarak belirlenen parselin bir daha amacı dışında kullanılmaması için tapu kütüğüne tarım arazisi olarak kaydedilmektedir. Tarım dışına çıkarılamayacak olan bu arazilere parsel bazında künyeler verilmiştir. Bu künyelerde arazinin fiziksel özelliklerinden ne yetiştirileceğine, ne kadar ürün alındığına kadar tüm bilgiler mevcuttur. Arazi her durumda ekiliyor ve tarım dışına çıkarılamıyor ise taşınmazın hisselere bölünmesinin, hissedar sayısının artmasının fiili bir sakıncası kalmayacaktır.

Arazi mülkiyeti ve tasarruf sistemlerinin düzenlenmesi alanında öncelikle ürün pazarlama sisteminin gözden geçirilmesi gerekmektedir. Üzerinde önemle durulması gereken diğer önemli bir husus ise çiftçi ile aracı arasındaki ilişkilerin düzenlenmesi gerekliliğidir. Tarım arazisinin gelirinden elde edilen değer ile pazar fiyatı arasındaki farkın çok büyük olduğu bilinmektedir. Çiftçinin bütün yıl risk alıp ürettiği üründen elde ettiği kazancı ile

sadece aracılık faaliyetleri yürüten gerçek ve tüzel kişilerin kazançları arasındaki farkın aracı lehine olduğu bilinmektedir. Aracılık hizmetleri devletin kontrolünde yapıldığında ürünün piyasa değerinden elde edilen gelirden çiftçinin payına düşen miktar artacağından, arazinin geliri ve dolayısıyla pazar değeri ortaya çıkacaktır. Bu uygulamanın getirilmesi ile devletin tarım arazilerini kamulaştırma ya da satın alma işlemlerinde yaşayacağı değer tespiti itirazlarının azalacağı öngörülmektedir. Arazilerin gelirinin artması sebebiyle gelire yönelik arazi yatırımlarının ise artacağı tahmin edilmektedir.

Tarım arazileri SK ilkeleri doğrultusunda işletildiğinde arazilerin değeri ve arazilerden elde edilen gelir artacağından tarım arazilerinden elde edilen gelire yönelik yatırımı amaçlayan menkul kıymetler oluşturulabilir ve yeni bir yatırım modeli geliştirilebilir. Sürekli gelir getiren bir finansal araca dönüştürülen araziler, arazi borsalarında işlem görebilir ve arazilerin tarım dışına çıkarılmasından beklenen rant yerine, arazilerin etkin ve verimli kullanımına yönelik atılan adımlar sonucu, gelirinden elde edilen ranta yönelim olacaktır. Bu modelde arazilerin gelirleri, maliklere hisseleri oranında dağıtılacağından, arazilerin parçalanması ve hisseli taşınmaz satışının sınırlaması gibi sorunlar da önemini yitirecek ve alım-satım işlemleri sadece gelire yönelik olarak kağıt üzerinde yapılan bir işleme dönüşebilecektir.

TRGM tarım arazilerinin parsel bazında üretim, iklim, toprak yapısı gibi verilerine sahip olmalı ve bu verilerin kadastro bilgi sistemine entegre olması sağlanmalıdır. Devlet tarım arazileri ve tesislerinin etkin ve verimli olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla tarımsal faaliyette bulunmak isteyen gerçek veya tüzel kişileri teşvik etmeli, sahip olduğu veri tabanını kamuoyunu bilgilendirme amaçlı kurulan bir portal ile halka açmalıdır. Tarım işletmesi kurmak isteyen, toplu arazi ihtiyacı olan gerçek ve tüzel kişilere bölgesel bilgi, danışmanlık ve aracılık hizmeti verecek birimlerin kurulması sağlanmalı ve bu tür çalışmaların mümkün olduğunca tarımsal arazi edindirme amaçlı uzun vadeli kredi (farm mortgage loan) ile desteklenmesi sağlanmalıdır. Arazi edindirme ve işletme büyütme amaçlı kredilendirmede daha önce ülkemizde denemiş olan kontrollü tarımsal kredi uygulamasının sonuçlarından yararlanılması mümkün olabilecektir.

KAYNAKLAR

Alexander, F.S. 2005. Land Bank Authorities, A Guide for the Creation and Operation of Local Land Banks, Nisan 2005.

Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2011. Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt: 46(1):64-102, Ankara.

Anonim. 2001a. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara

Anonim. 2001b. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri (Arazi ve Arsa Politikaları, Arazi Toplulaştırması, Arazi Kullanımı) Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara

Anonim. 2016. Birleşmiş Milletler web sitesi: http://www.un.org/en/development/desa/news/population/2015-report.html, World Population Prospects: The 2015 Revision, 2015, Erişim Tarihi: 04.03.2016.

Anonim. 2016a. Türkiye İstatistik Kurumu web sitesi: http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=21507, Erişim Tarihi: 19.04.2016.

Anonim. 2016b. Türk Dil Kurumu web sitesi, http://www.tdk.gov.tr, Erişim Tarihi: 22.02.2016.

Anonim. 2016c. Unicef web sitesi: http://www.unicef.org/turkey/udhr/_gi17.html., Erşim Tarihi: 27.02.2016.

Anonim. 2016d. Kamu Denetçiliği Kurumu web sitesi: http://www.ombudsman.gov.tr/contents/files/127a3--Insan-Haklari-ve-Temel-Ozgurluklerin-Korunmasina-Iliskin-Sozlesme%E2%80%99ye-Ek-Protokol.pdf, Erişim Tarihi:14.03.2016.

Anonim. 2016e. Gıda Tarım Hayvancılık Bakanlığı, Tarım Veri Konsolidasyonu, web sitesi: http://tvk.tarim.gov.tr, Erişim Tarihi: 05.04.2016.

Anonim. 2016f. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü web sitesi: https://parselsorgu.tkgm.gov.tr, Erişim Tarihi: 05.04.2016.

Anonim. 2016g. Wikipedia web sitesi: http://en.wikipedia.org/wiki/Land_Banking, Erişim Tarihi: 01.03.2016.

Anonim. 2016h. Türkiye İstatistik Kurumu web sitesi: www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=53, Erişim Tarihi: 11.04.2016.

Anonymous. 1983. Procedures and Standars for a Multipurpose Cadastre, National Research Council, Nstional Academy Press, Washington DC, ISBN:0-309-03343-8

Anonymous. 1993. United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific Municipal Land Management in Asia: A Comparative Study. web sitesi: http://www.unescap.org/huset/m_land/toc, Erişim Tarihi: 13.04.2016.

Anonymous. 1995. FIG Statement on Cadastre, Publication No:11, Fédération Internationale des Géométrés, http:www.fig.net/commision7/reports/cadaster/statement_on_cadastre.html, 10.01.2008.

Anonymous. 1996. Land Administration Guidelines, The United Nations Economic Commission for Europe, United Nations Publcation, ISBN 92-1-116644-6, New York and Geneva

Anonymous. 1998. Guiding Principles: Land Tenure in development Coorperation.

Anonymous. 1999. Report of Workshop on Land Tenure and Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, Final Edition, United Nations and Fèdèration Internationale des Géomètres, Bathurst, Australia

Anonymous. 2002. Land Information Management for Sustainable Development of Cities – Best Practice Guidelines in City-wide Land Information Management, FIG Publication No:31, Copenhagen

Anonymous. 2004. Guidelines on Real Property Units and Identifers, United Nations Economic Commision for Europe, New York and Geneva

Anonymous. 2005. Cleveland State University. Maxine Goodman Levin College of Urban Affairs, Best Practices in Land Bank Operations. Cleveland State University, College of Urban Affairs.

Anonymous. 2008. Term of Reference, United Nations Economic Commisson for Europe, Working Party on Land Administration, http://www.unece.org/hlm/wpla/terms.htm, 17.01.2008

Anonymous. 2016. Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural web sitesi: http://www.safer.fr, Erişim Tarihi: 08.03.2016.

Çete, M. 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Doktora Tezi, Ağustos 2008, Trabzon.

Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2007. Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2007):42, Sayı:4:38-63, Ankara.

Erpul, G. 2014. Toprak ve Su Koruma dersi GZFT analizleri, Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Kasım 2014, Ankara.

İşiler, M. 2012. Türkiye'de Arazi Yönetimine Yönelik Mevzuat Analizi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Harrison, K. 2007. International Land Banking Practices: Considerations for Gauteng Province Submitted to: Gauteng Department of Housing and Urban LandMark.

Tanrıvermiş, H. 1999. Çevre Koruma ve Sürdürülebilir Kalkınma Yönünden Karadeniz Bölgesi Tarımının Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 126:49-70.

Tanrıvermiş, H. 2003. Agricultural Land Use Change and Sustainable Use of Land Resources in the Mediterranean Region of Turkey, Journal of Arid Environments. (54):553-564.

Tanrıvermiş, H. ve Şanlı, H. 2008. Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:1:88-111, Ankara.

Tanrıvermiş, H. 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.

Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Birinci, A., ve Ceyhan, V. 2002. Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, Türkiye V. Tarım Ekonomisi Kongresi, Eds: A.Keskin ve Y.Topçu, 111-123, Erzurum.

Taşdelen, A. 2016. Sözlü/yazılı görüşme, Tarım Arazileri Yönetimi çalışması, Mustafa Kemal Mah. 2143.sokak No:7/10 Çankaya, Ankara, 21.03.2016.

TC Resmi Gazete. 2012 Başbakanlık Genelgesi, Tarih: 16.06.2012, Sayı: 28325.

TC Resmi Gazete. 2012a. On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (28489), 06.12.2012.

Türker, M., Küsek, G. ve Saçlı, Y. 2013. Ulusal Kamu Yatırımlarında Arazi Toplulaştırmasının Kullanım olanakları ve Geleceği Çalıştayı Sonuç Raporu, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Adana, 13.06.2013.

Türker, M. 2015. Türkiye Ziraat Mühendisliği VIII. Teknik Kongresi Bildiriler Kitabı1, TMMBO Ziraat Mühendisliği Odası, Ankara, 12.01.2015.

Van den Berg, R., Revilla, E.L., Menken, M. and Verbeek, I. 2005. Land Banking Principle, a Reconnaissance for Conditions and Practical Constrains for

Application of The Land Banking Principle in The Netherlands, Wageningen February, 2005.

Yomralıoğlu, T. 2000. Coğrafi Bilgi Sistemleri: Temel Kavramlar ve Uygulamalar, ISBN: 975-97369-0-X, İstanbul, 480 sayfa.

Yomralıoğlu, T. ve Çete, M. 2005. Türkiye İçin Sürdürülebilir Bir Arazi Politikası İhtiyacı TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 28 Mart - 1 Nisan 2005.

Yomralıoğlu, T. 2011. Dünyada Arazi Yönetimi, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, İstanbul.

EKLER

EK 1 Arazi faaliyetleri yürüten kurumlar ve faaliyetleri listesi

EK 2 Arazi yönetimi ile ilişkili yasaların listesi

EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi

EK 4 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi

EK 5 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri listesi

EK 1 Arazi faaliyetleri yürüten kurumlar ve faaliyetleri (Çete 2008)

Kurumlar / Faaliyetleri	Harita Yapımı	Kamulaştırma	Çevre Ve Toprak Koruma	Taşınmaz Değerlemesi	Planlama	Altyapı Hizmetleri	İskan Düzenleme	Hazine Arazilerinin İdaresi	Madenlerin İdaresi	Arsa Ve Konut Üretimi	Kadastro	Ormanların İdaresi	Tarihi Varlıkların İdaresi	Toplulaştırma	Gecekondu Önleme	Tapu Sicili	Vakıf Taşınmazlarının İdaresi	Kıyı Yönetimi	Toplam Maliyet Sayısı
Belediye	■	■	■	■	■	■	■	■		■			■		■				11
İl Özel İdaresi	■	■	■	■	■	■	■						■	■					9
Tarım Reformu GM*	■	■	■	■	■		■	■		■				■					9
Devlet Su İşleri GM	■	■	■	■		■	■				■			■					8
Toplu Konut İdaresi	■	■		■	■	■	■			■					■				8
Orman GM	■	■	■	■				■	■			■							7
Afet İşleri GM	■	■			■	■	■			■				■					7
BOTAŞ GM	■	■	■	■	■	■	■												7
Karayolları GM	■	■	■	■		■					■								6
Teknik Araştırma ve Uygulama GM	■	■		■	■					■								■	6
Tapu ve Kadastro GM	■			■				■			■					■			5
İller Bankası GM	■	■	■		■	■													5
Türkiye Kömür İşletmeleri	■	■	■	■					■				■						5
Vakıflar GM		■		■													■		4
Orman - Köy İlişkileri GM		■	■	■								■							4
Maden İşleri GM	■	■	■						■										4
Tarımsal Üretim ve Geliştirme GM	■	■	■					■					■						4
Kültür Varlıkları ve Müzeler GM		■	■		■														4
GAP Bölge Kalkınma İdaresi	■				■	■													3
Yatırım ve İşletmeler GM		■	■		■														3
Maden Tetkik Arama GM	■		■						■										3
TEDAŞ GM		■		■							■								3
Özelleştirme İdaresi	■			■	■														3
Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı	■		■						■										3
Valilik				■	■														2
Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü GM			■									■							2
Doğa Koruma ve Milli Parklar GM			■									■							2
Petrol İşleri GM		■							■										2
ÇED ve Planlama GM			■		■														2
Yapı İşleri GM	■				■														2
Harita Genel Komutanlığı	■																		1
Milli Emlak GM								■											1
Tarım Kredi Koop. Merkez Birliği GM				■															1
Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu		■																	1

EK 2 Arazi yönetimi ile ilişkili yasalar (Çete 2008)

RESMİ GAZETE TARİH	RESMİ GAZETE NO	MEVZUAT
07.04.1924	68	Köy Kanunu
10.05.1926	368	Sular Hakkında Kanun
29.08.1928	976	Sular Kanunun Uygulanışını Gösteren Tüzük
09.06.1929	1211	Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini ,Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun
02.07.1930	1536	Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanunun Tapu İdarelerince Sureti Tatbiki Hakkındaki Nizamname
31.12.1931	1990	Menkul ve Gayrimenkul Emval ile Bunların İntifa Haklarının ve Daimi Vergilerin Mektumlarını Haber Verenlere Verilecek İkramiye Hakkında Kanun
29.12.1934	2892	Tapu Kanunu
05.01.1935	2898	İskân Muafiyetleri Nizamnamesi
23.06.1936	3337	Çeltik Ekimi Kanunu
07.02.1939	4126	Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun
26.01.1940	4417	Milli Korunma Kanunu
05.06.1940	4527	Eğreli Kömür Havzasındaki Ocakların Devletçe İşlettirilmesi Hakkında Kanun
13.06.1946	6332	Devlet Orman İşletmelerinin Bazı Vergilerden Muaf Tutulması Hakkında Kanun
23.01.1950	7413	Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun
01.06.1951	7823	Limanların İnşa, Tevsi, Islah ve Teçhizine Dair Kanun
04.02.1954	8625	Limanlar İnşaatı Hakkında Kanun
05.02.1954	8626	Atatürk Orman Çiftliği Arazisinin 8070 Dekarının Satılması Hakkında Kanun
16.03.1954	8659	Petrol Kanunu
08.09.1956	9402	Orman Kanunu
06.06.1959	10224	Atatürk Orman Çiftliği Arazisinden 725 Dekarının Satılması ve Evvelce Mübadele Edilmiş Olan Bir Kısım Arazinin İlgili Şahıslara Ferağının İcrası Hakkında Kanun
16.05.1960	10506	Köy İçme Suları Hakkında Kanun
23.12.1960	10688	Yeraltı Suları Hakkında Kanun
10.01.1961	10705	Vergi Usul Kanunu
08.08.1961	10875	Yeraltı Suları Tüzüğü
17.07.1964	11756	Harçlar Kanunu
02.07.1965	12038	Kat Mülkiyeti Kanunu
30.07.1966	12362	Gecekondu Kanunu
29.03.1969	13161	Türk Vatandaşlarına Ait Olup Yugoslav Fedaratif Halk Cumhuriyetince Millileştirilmiş Bulunan Mal, Hak ve Menfaatlerin Tasfiyesi Hakkında Kanun
10.05.1969	13195	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun
11.08.1970	13576	Emlak Vergisi Kanunu

EK 2 Arazi yönetimi ile ilişkili yasalar (devamı)

RESMİ GAZETE TARİH	RESMİ GAZETE NO	MEVZUAT
15.03.1972	14129	Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük
11.06.1972	14212	Erişme Kontrollü Karayolları Kanunu
26.06.1976	15628	Atatürk Orman Çiftliği Arazisinden 167 Dönüm 500 Metrekarelik Kısmının Ankara Belediyesine Satılması Hakkında Kanun
25.11.1979	16820	Arazi Toplulaştırma Tüzüğü
22.12.1981	17552	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
16.03.1982	17635	Turizmi Teşvik Kanunu
09.11.1982	17863	T.C. Anayasası
27.05.1983	18059	Atatürk Orman Çiftliği Mülkiyetindeki Bir Kısıım Arazinin Devredilmesine İzin Verilmesi Hakkında Kanun
25.06.1983	18088	Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun
08.07.1983	8452	Vakıf Zeytinlik, İncirlik, Fındıklık,Narenciye ve Meyvalıkların Satış Şekli Hakkında Kanun
23.07.1983	18113	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
11.08.1983	18132	Çevre Kanunu
11.08.1983	18132	Milli Parklar Kanunu
20.10.1983	18197	Orman Köylülerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun
27.10.1983	18204	Olağanüstü Hal Kanunu
22.11.1983	18229	Boğaziçi Kanunu
08.11.1983	18215	Kamulaştırma Kanunu
08.03.1984	18335	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
17.03.1984	18344	Toplu Konut Kanunu
01.12.1984	18592	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
15.12.1984	18606	Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun
09.05.1985	18749	İmar Kanunu
22.05.1985	18761	Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun
15.06.1985	18785	Maden Kanunu
15.06.1985	18785	Serbest Bölgeler Kanunu
19.06.1986	19139	Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun
25.06.1987	19498	Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İşyerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesi Hakkında Kanun
09.07.1987	19512	Kadastro Kanunu
02.06.1988	19830	KGM Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı Bakımı ve İşletilmesi İle İlgili Görevlendirilmesi Hakkında Kanun
17.07.1989	20224	Petrol Tüzüğü
17.04.1990	20495	Kıyı Kanunu

EK 2 Arazi yönetimi ile ilişkili yasalar (devamı)

RESMİ GAZETE TARİH	RESMİ GAZETE NO	MEVZUAT
25.05.1990	20528	Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallar Hakkında Kanun
07.06.1994	21953	Tapu Sicili Tüzüğü
26.07.1995	22355	Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu
23.01.1998	23239	Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
28.02.1998	23272	Mera Kanunu
20.02.2000	23970	Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Kanunu
15.04.2000	24021	Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
29.06.2000	24094	Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun
06.07.2001	24454	Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu
13.07.2001	24461	Yapı Denetimi Hakkında Kanun
18.07.2001	24466	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
08.12.2001	24607	Türk Medeni Kanunu
19.01.2002	24645	Endüstri Bölgeleri Kanunu
20.12.2003	25322	Petrol Piyasası Kanunu
12.03.2004	25400	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
29.06.2005	25860	Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun
05.07.2005	25866	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
19.07.2005	25880	Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu
25.04.2006	26148	Tarım Kanunu
26.09.2006	26301	İskân Kanunu

EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi (Çete 2008)

ARAZİ DÜZENLEMELERİ / MEVZUAT	Mülkiyet Hakkı	Tapu	Kadastro	Çevre Ve Toprak Koruma	Planlama	Kamulaştırma	Taşınmaz Değerlemesi	Hazine Arazileri	Orman	Sular Ve Madenler	Tarih, Kültür Ve Tabiat Varlıkları	Vakıflar	İmar Ve İskan	Arsa Ve Konut Üretimi	Gecekondu Ve Kentsel Dönüşüm	Tarım	Kıyı	Vergi Ve Harç	Toplam Düzenleme Sayısı
T.C. Anayasası	■					■			■					■			■		5
Türk Medeni Kanunu	■																		1
Tapu Kanunu	■	■																	2
Tapu Sicili Tüzüğü		■																	1
Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair kanun	■	■																	2
Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanunun Tapu İdarelerince Sureti Tatbiki Hakkındaki Nizamname	■																		1
Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun		■	■																2
Kadastro Kanunu		■	■															■	3
Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun	■		■																1
Kat Mülkiyeti Kanunu																			1
Kamulaştırma Kanunu						■													1
Çevre Kanunu				■															1
Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu				■												■			2
Orman Kanunu			■	■					■				■						4
Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun			■				■		■										3
Devlet Orman İşletmelerinin Bazı Vergilerden Muaf Tutulması Hakkında Kanun									■									■	2
Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu					■				■						■				3
Milli Parklar Kanunu				■					■										2
Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Kanunu				■					■										2

EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi (devamı)

MEVZUAT \ ARAZİ DÜZENLEMELERİ	Mülkiyet Hakkı	Tapu	Kadastro	Çevre Ve Toprak Koruma	Planlama	Kamulaştırma	Taşınmaz Değerlemesi	Hazine Arazileri	Orman	Sular Ve Madenler	Tarih, Kültür Ve Tabiat	Vakıflar	İmar Ve İskan	Arsa Ve Konut Üretimi	Gecekondu Ve Kentsel	Tarım	Kıyı	Vergi Ve Harç	Toplam Düzenleme Sayısı
r Kanunu													■	■					2
İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun		■			■		■						■		■			■	6
Yapı Denetimi Hakkında Kanun													■						1
İskan Kanunu						■							■						2
İskan Muafiyetleri Nizamnamesi													■					■	2
Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun														■					1
Toplu Konut Kanunu														■					1
Gecekondu Kanunu							■								■				2
Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu															■				2
Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun	■													■					1
Turizmi Teşvik Kanunu					■														1
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu				■		■					■								3
Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun				■							■								2
Endüstri Bölgeleri Kanunu					■														1
Emlak Vergisi Kanunu																		■	1
Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük							■											■	2
Vergi Usul Kanunu							■											■	2
Harçlar Kanunu	■	■					■												3

EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi (devamı)

MEVZUAT \ ARAZİ DÜZENLEMELERİ	Mülkiyet Hakkı	Tapu	Kadastro	Çevre Ve Toprak Koruma	Planlama	Kamulaştırma	Taşınmaz Değerlemesi	Hazine Arazileri	Orman	Sular Ve Madenler	Tarih,Kültür Ve Tabiat Varlıkları	Vakıflar	İmar Ve İskan	Arsa Ve Konut Üretimi	Gecekondu Ve Kentsel Dönüşüm	Tarım	Kıyı	Vergi Ve Harç	Toplam Düzenleme Sayısı
Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun								■											1
Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun								■								■			2
Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallar Hakkında Kanun	■							■											2
Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İşyerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesi Hakkında Kanun	■							■											2
Menkul ve Gayrimenkul Emval ile Bunların İntifa Haklarının ve Daimi Vergilerin Mektumlarını Haber Verenlere Verilecek İkramiye Hakkında Kanun								■										■	2
Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması Ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun																		■	1
Olağanüstü Hal Kanunu	■																		1
Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu					■	■													2
Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu					■	■													2
Serbest Bölgeler Kanunu					■	■													2
Milli Korunma Kanunu				■															1
Kıyı Kanunu				■													■		2
Boğaziçi Kanunu				■													■		2
Limanların İnşa, Tevsi, Islah ve Teçhizine Dair Kanun				■													■		2
Limanlar İnşaatı Hakkında Kanun				■		■											■		3

EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi (devamı)

MEVZUAT \ ARAZİ DÜZENLEMELERİ	Mülkiyet Hakkı	Tapu	Kadastro	Çevre Ve Toprak Koruma	Planlama	Kamulaştırma	Taşınmaz Değerlemesi	Hazine Arazileri	Orman	Sular Ve Madenler	Tarih,Kültür Ve Tabiat Varlıkları	Vakıflar	İmar Ve İskan	Arsa Ve Konut Üretimi	Gecekondu Ve Kentsel Dönüşüm	Tarım	Kıyı	Vergi Ve Harç	Toplam Düzenleme Sayısı
Sular Hakkında Kanun										■									1
Sular Kanununun Uygulanışını Gösteren Tüzük										■									1
Yeraltı Suları Hakkında Kanun	■									■									2
Yeraltı Suları Tüzüğü										■									1
Köy İçme Suları Hakkında Kanun										■									1
Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun						■				■									2
Maden Kanunu										■									1
Petrol Kanunu										■									1
Petrol Piyasası Kanunu	■					■				■									3
Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun						■				■									2
Petrol Tüzüğü										■									1
Ereğli Kömür Havzasındaki Ocakların Devletçe İşlettirilmesi Hakkında Kanun	■									■									2
Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun										■									1
Türk Vatandaşlarına Ait Olup Yugoslav Federatif Halk Cumhuriyetince Millileştirilmiş Bulunan Mal, Hak, ve Menfaatlerin Tasfiyesi Hakkında Kanun	■						■												2
Menafii Umumiyeye Müteallik Hususat İçin Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkaten İşgali Hakkında Kanun	■									■									2
Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun	■			■															2
Erişme Kontrollü Karayolları Kanunu						■													1
KGM Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı Bakımı ve İşletilmesi İle Görevlendirilmesi Hakkında Kanun						■													1

EK 3 Mevzuat ve arazi düzenlemeleri matrisi (devamı)

MEVZUAT \ ARAZİ DÜZENLEMELERİ	Mülkiyet Hakkı	Tapu	Kadastro	Çevre Ve Toprak Koruma	Planlama	Kamulaştırma	Taşınmaz Değerlemesi	Hazine Arazileri	Orman	Sular Ve Madenler	Tarih,Kültür Ve Tabiat Varlıkları	Vakıflar	İmar Ve İskan	Arsa Ve Konut Üretimi	Gecekondu Ve Kentsel Dönüşüm	Tarım	Kıyı	Vergi Ve Harç	Toplam Düzenleme Sayısı
Köy Kanunu	■																		1
Mera Kanunu				■												■			2
Tarım Kanunu				■												■			2
Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu				■												■			2
Arazi Toplulaştırma Tüzüğü				■												■			2
Çeltik Ekimi Kanunu																■			1
Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun																■			1
Vakıf Zeytinlik, İncirlik, Fındıklık, Narenciye ve Meyvalıkların Satış Şekli Hakkında Kanun												■				■			2
Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	■																		1
Atatürk Orman Çiftliği Arazisinin 8070 Dekarının Satılması Hakkında Kanun	■																		1
Atatürk Orman Çiftliği Arazisinden 725 Dekarının Satılması ve Evvelce Mübadele Edilmiş Olan Bir Kısım Arazinin İlgili Şahıslara Ferağının İcrası Hakkında Kanun	■																		1
Atatürk Orman Çiftliği Arazisinden 167 Dönüm 500 Metrekarelik Kısmının Ankara Belediyesine Satılması Hakkında Kanun	■																		1
Atatürk Orman Çiftliği Mülkiyetindeki Bir Kısım Arazinin Devredilmesine İzin Verilmesi Hakkında Kanun	■																		1
TOPLAM MEVZUAT SAYISI	23	7	5	17	7	13	7	5	7	14	2	1	6	5	4	9	5	9	

EK 4 Mevzuat-Arazi düzenlemeleri matrisi ilaveler (İşiler 2012)

	Mülkiyet Hakkı	Tapu	Kadastro	Çevre Ve Toprak Koruma	Planlama	Kamulaştırma	Taşınmaz Değerlemesi	Hazine Arazileri	Orman	Sular Ve Madenler	Tarih,Kültür Ve Tabiat Varlıkları	Vakıflar	İmar Ve İskan	Arsa Ve Konut Üretimi	Gecekondu Ve Kentsel Dönüşüm	Tarım	Kıyı	Vergi Ve Harç	Toplam Düzenleme Sayısı
İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun																			1
Tapu Planları Tüzüğü																			2
Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına İlişkin Tüzük																			2
Sulama Birlikleri Kanunu																			1
Orman Köyülülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun																			6
Afet Sigortaları Kanunu																			1
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun																			5

EK 5 Mevzuat-Arazi düzenlemeleri sayısı (İşiler 2012)

MEVZUAT ADI	DÜZENLEME SAYISI
İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara UygulanacakBazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	6
Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	6
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	5
T.C. Anayasası	5
Orman Kanunu	4
Kadastro Kanunu	3
Milli Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberlik Kanunu	3
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	3
Harçlar Kanunu	3
Limanlar İnşaatı Hakkında Kanun	3
Petrol Piyasası Kanunu	3
Tapu Kanunu	2
İmar Kanunu	2
Kıyı Kanunu	2
Mera Kanunu	2
İskân Kanunu	2
Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu	2
Boğaziçi Kanunu	2
Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük	2
Tapu Planları Tüzüğü	2
Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu Dair Tarım Reformu Kanunu	2
Tarım Kanunu	2
Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun	2
Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun	2
Milli Parklar Kanunu	2
Gecekondu Kanunu	2
Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	2
Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü Adına Tescil Edilecek Taşınmaz Mallar Hakkında Kanun	2
Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu	2
Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu	2
Serbest Bölgeler Kanunu	2
Yeraltı Suları Hakkında Kanun	2
Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı Kanunu	2
Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	2

EK 5 Mevzuat-Arazi düzenlemeleri sayısı (devamı)

MEVZUAT ADI	DÜZENLEME SAYISI
Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük	2
Vergi Usul Kanunu	2
Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İşyerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesi Hakkında Kanun	2
Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun	2
Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun	2
Eğreli KömürHavzasındaki Ocakların Devletçe İşlettirilmesi Hakkında Kanun	2
Türk Vatandaşlarına Ait Olup Yugoslav Fedaratif Halk Cumhuriyetince Millileştirilmiş Bulunan Mal, Hak, ve Menfaatlerin Tasfiyesi Hakkında Kanun	2
MenafiiUmumiyeye Müteallik Hususat için Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkaten İşgali Hakkında Kanun	2
Devlet Orman İşletmelerinin Bazı Vergilerden Muaf Tutulması Hakkında Kanun	2
İskan Muafiyetleri Nizamnamesi	2
Menkul ve Gayrimenkul Emval ile Bunların İntifa Haklarının ve Daimi Vergilerin Mektumlarını Haber Verenlere Verilecek İkramiye Hakkında Kanun	2
Türk Medeni Kanunu	1
Tapu Sicili Tüzüğü	1
Kat Mülkiyeti Kanunu	1
Kamulaştırma Kanunu	1
Çevre Kanunu	1
Yapı Denetimi Hakkında Kanun	1
Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun	1
Toplu Konut Kanunu	1
Endüstri Bölgeleri Kanunu	1
Emlak Vergisi Kanunu	1
Maden Kanunu	1
Petrol Kanunu	1
Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun	1
Turizmi Teşvik Kanunu	1
Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	1
Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun	1
Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasviyesine Dair Kanunun Tapu İdarelerince Sureti Tatbiki Hakındaki Nizamname	1
Milli Korunma Kanunu	1
Sular Hakkında Kanun	1
Sular Kanunun Uygulanışını Gösteren Tüzük	1
Yeraltı Suları Tüzüğü	1
Köy İçme Suları Hakkında Kanun	1
Petrol Tüzüğü	1
Olağanüstü Hal Kanunu	1
Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun	1
Köy Kanunu	1
Çeltik Ekimi Kanunu	1

EK 5 Mevzuat-Arazi düzenlemeleri sayısı (devamı)

MEVZUAT ADI	DÜZENLEME SAYISI
Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun	1
Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	1
Sulama Birlikleri Kanunu	1
Afet Sigortaları Kanunu	1
İl Özel İdarelerine Ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun	1
Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi ile 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	1
KGM Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi İle İlgili Görevlendirilmesi Hakkında Kanun	1
Atatürk Orman Çiftliği Arazisinin 8070 Dekarının Satılması Hakkında Kanun	1
Atatürk Orman Çiftliği Arazisinden 725 Dekarının Satılması ve Evvelce Mübadele Edilmiş Olan Bir Kısım Arazinin İlgili Şahıslara Ferağının İcrası Hakkında Kanun	1
Atatürk Orman Çiftliği Arazisinden 167 Dönüm 500 Metrekarelik Kısmının Ankara Belediyesine Satlması Hakkında Kanun	1
Atatürk Orman Çiftliği Mülkiyetindeki Bir Kısıım Arazinin Devredilmesine İzin Verilmesi Hakkında Kanun	1

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ali AÇIK
Doğum Yeri : Ankara
Doğum Tarihi : 1972
Medeni Hali : Bekar
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)
Lise : Çankaya Lisesi, 1989
Lisans : Hacettepe Üniversitesi, Fizik Öğretmenliği, 1997
Yüksek Lisans: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Eylül, 2010

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl
Rota Emlak Müşavirlik Ltd. Şti. :1997-2016
Renk Fotoğrafçılık :1995-1997