

Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu 2005

Doğu Karadeniz Bölgesinde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli

BİLDİRİ

13-14 Ekim 2005
KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
Atatürk Kültür Merkezi, Trabzon

Hazırlayanlar:

Dr. Bayram UZUN
KTÜ Mühendislik Fakültesi
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü
61080 TRABZON

Tlf. : (0462) 3772796
Faks : (0461) 3280918
e-mail : buzun@ktu.edu.tr

Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
KTÜ Mühendislik Fakültesi
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü
61080 TRABZON

Doğu Karadeniz Bölgesinde Dağınık Yerleşim Sorunlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi ve Kırsal Arazi Düzenleme Modeli

Bayram UZUN*
Tahsin YOMRALIOĞLU*

ÖZET

Geçmişten günümüze kadar şehirlerin yakın çevreleri, sürekli olarak potansiyel yerleşim alanları olarak görülmüştür. Belediyelerin imar sorumluluğu dışında kalan bu türden alanlar kırsal kesimler olarak bilinirler ve bu alanların arazi düzenlemeleri, yapılaşma ve yönetimleri imar mevzuatındaki kurallara göre, il idare kurullarınca yürütülür. Kırsal alanda etkin bir arazi yönetimi için, imarlaşma gibi ortak değerlere yönelik taşınmaz sahiplerinin arazi kullanım anlayışları da büyük önem taşır. Ancak kırsal yerleşimlerdeki gelişme sürecinin; Doğu Karadeniz Kentlerinin yakın çevresindeki rezerv alanlarında hiçte arzu edilmeyen bir biçimde olduğu görülmektedir. Özellikle bölgedeki kırsal yerleşim tipolojisi topografya ve mülkiyet yapısına göre biçimlenmektedir. Bunun temel nedeni, Anadolu görülen toplu yerleşme biçimine benzemeyen Doğu Karadeniz Kentlerinin topografik şeklinin ve mülkiyet sahipliğinin kaçınılmaz bir sonucudur. Doğu Karadeniz Kentleri, bilindiği gibi engebeli bir yeryüzü parçası üzerine kuruludur. Köyler birbirinden büyük vadilerle ayrılmaktadır. Bu durum; köyler ve hatta aynı köydeki haneler arasında dahi kopuk ve dağınık bir yerleşime neden olmuştur. Mirasla gelen arazi parçalanmalarıyla da, herkes konutunu kendi arazisi içerisine yerleştirmiştir. Bu türden birbirinden uzak biçimdeki dağınık yerleşim sonucu; hanelerin yol, su, kanalizasyon ve elektrik gibi temel teknik altyapı hizmetleri artmakla birlikte, kırsal kesim için yatırım maliyetleri de oldukça artmıştır. Öyle ki, bu hizmetler ve yolların neredeyse her konuta ayrıca ulaştırılması gerekmiştir. Öte yandan kırsal plan eksikliğinden dolayı, taşınmaz sahipleri arazilerini sürekli parselleyerek altyapısız olarak kullanmakta ve sonuçta kent merkezlerinde görülebilen yapı yoğunlukları oluşmaktadır. Sürdürülebilir çevre için gerekli olan bu tür alanlarda kaçak ve çarpık yapılaşmanın önlenmesi için etkin arazi yönetim yöntemlerine gereksinim vardır. Bu çalışmada, özellikle Doğu Karadeniz Bölgesinde, kentlerinin mücavir alanında yer alan köylerdeki arazi parçalanmaları ve plan eksikliklerinin neden olduğu sorunlar ortaya konulup, kent ve kır entegrasyonunun mekân bazında nasıl olması gerektiği yönünde arazi yönetim yaklaşımlarına bağlı çözüm önerilerinde bulunulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Doğu Karadeniz Bölgesi, Kırsal Arazi Düzenlemesi, Arazi Yönetimi, Mülkiyet.

SUMMARY

From the past to today, urban fringes are always known as potential settlement areas for the people. Those areas are called as rural lands which mostly out-off the control under the municipalities. In Turkey, for example, the governorship is only responsible for the all kinds of zoning activities in rural areas. In many cases, to manage such rural zoning activities is a difficult task for local authorities. In order to provide a modern land use approaches on the rural land require a well land-use planning concept. Especially, to find out where land in a good condition for any investment necessary in the Eastern Black Sea region of Turkey is not possible because of rough topography. As a result of land unit values are very high and large size land parcels are not available in the region, land developers may not interested in to the area to make the new investment. Besides, individual investments such providing basic infrastructure services, roads and building also require high budget. In this paper, in order to provide a sustainable land development process in the regions' rural area, some new land administration approaches have been suggested and discussed with respect to provide an optimal land use for local authorities and investors.

Key Words: Eastern Black Sea Region, Turkey, Rural land arrangement, Land management, Property.

* Dr. Bayram Uzun /, Prof. Dr. Tahsin Yomralioğlu
KTÜ Mühendislik Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, GISLab, 61080 Trabzon.

1. Giriş

Doğu Karadeniz Bölgesi (DKB), batıda Ordu`da denize ulaşan Melet Çayı doğusunda Ordu-Giresun il sınırı ile Suşehri çizgisinden başlar ve doğuda Gürcistan sınırında sona erer (Koday, 2003, 201). Bu bölgenin yerleşme biçimi ve yapılan tarım biçimini belirleyen topoğrafya; kıyıdan hemen dikleşerek sert bir eğimle yükselen ve 50-60 km gibi çok kısa bir mesafede 2500-3000 metre yüksekliğe kadar erişen ve doğu-batı istikametinde Bölge`yi doğal bir duvar gibi kuşatan Kıyı Dağları ile bunun hemen güneyinde yine denize paralel İç Sıra Dağlar`dan oluşmaktadır (Çelik, 2003, 3). Diğer bir ifade ile toprakların akarsular tarafından fazlaca parçalanmış, engebeli ve eğim değerlerinin fazla olması ile kısa mesafede yükseltide görülen artış gibi topoğrafik şartlar; hem yerleşme ve tarım alanlarını sınırlandırmış, hem de o alanların dağınık ve çok sayıda küçük parsellerden oluşmalarına sebep olmuştur. Bu durum, dağınık yerleşme biçimlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Dağınık yerleşme ve arazi kıtlığı, bölgenin ekonomik ve sosyal gelişimini olumsuz yönde etkilemekte ve birçok sorunlar ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda, DKB ve Trabzon özelinde Bölge kentleri ile özellikle yakın çevresindeki kırsal kesim ilişkileri, bölgede mülkiyet kurumuna bakış, bölge için kurumsal bir örgüt önerisi ile buna bağlı kıt taşınmaz mal varlığının stratejik yönetiminden söz edilerek bölgedeki dağınık yerleşim sorunu üzerinde çeşitli çözüm önerilerinde bulunulacaktır.

2. Bölgenin Topoğrafik Yapısından Kaynaklanan Sorunlar

Genel olarak; dağınık yerleşme şeklinin görülmesine ve yerleşilebilir alan ile tarım alanlarının sınırlanması biçiminde iki temel sorun söz konusudur. Bu sorunların büyüklüğü ve nelere sebep olduğu ayrıntılara inildiğinde daha iyi anlaşılacaktır.

2.1. Dağınık Yerleşmeden Kaynaklanan Sorunlar

Kuşkusuz yerleşmeler ile coğrafi mekân arasında birebir ilişki vardır. Akarsular tarafından parçalanmış engebeli topoğrafyaya sahip kırsal alanlarda, doğal olarak, ekilebilir topraklar sınırlı ve dağınıktır. Ayrıca aynı kişiye ait birbirinden ayrı tarım alanlarına ulaşım güçlüğü, toplu bir yerleşim noktasından dağınık arazi parçalarına gidip gelmelerini de olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle, insanlar konutlarını kendi arazileri üzerinde inşa etmişler ve bu durum dağınık yerleşmelerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Öte yandan, her ailenin küçük parsellerden oluşan ve ayrı konumlarda bulunan arazilerinin miras yoluyla paylaşılması

sonucu aynı aileye mensup şahısların konutlarını kendilerine ait araziler üzerine inşa etmeleri de yerleşme deseninin gittikçe dağılmasına ve daha dağınık bir yerleşme biçiminin ortaya çıkmasında etkin olmuştur (Zaman, Bulut, 2003, 221). Esasen toplu yerleşmeye uygun arazinin olmaması, bölge insanını dağınık yerleşme tipine yöneltmiştir. Bölgede arazilerin parçalılığı o kadar yaygındır ki, hane-tarla iletişimini sağlamak ve hangi parselde çalışıldığını adreslemek üzere parsellere kışla, taşlık, çınarın ardı gibi isimler dahi verilmiştir. Dağınık yerleşme sorununa tarım ve altyapıların inşası açısından yaklaşılabılır.

Doğu Karadeniz de yeryüzü şekilleri ve miras yoluyla tarım arazilerinin parçalanması tarımsal işletmelerin parsel yüzölçümlerinin küçük, dağınık, parsel sayısının fazla ve yetersiz olmasına yol açmıştır. Nitekim Tablo 1 de görüldüğü üzere fındık ve çay tarımı yapılan bölgenin kırsal alanında ortalama parsel büyüklüğü 7.5 dekarıdır. Görülüyor ki, bölgede küçük toprak mülkiyeti hâkimdir. Bu durum ve aşırı eğimli topoğrafik koşullar; hem tarım arazilerinin toplulaştırılmasını hem de makineli tarım yapılmasını olanaksız kılmaktadır.

Tablo 1. DK Bölgesinde yer alan illere ait köylerdeki ortalama parsel büyüklükleri

İller	Köy Sayısı	Kadastro Gören Köy Sayısı	Özel Mülkiyetteki Alan (dekar)	Parsel Sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (dekar)
Trabzon	480	195	670.133	152.969	4,38
Rize	353	175	465.822	134.517	3,46
Artvin	311	47	199.285	38.652	5,16
Giresun	541	164	727.112	135.606	5,36
Gümüşhane	322	178	1.348.329	161.507	8,35
Bayburt	175	168	2.321.144	128.231	18,10

Kaynak: TKGM Trabzon Bölge Müdürlüğünden alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Diğer bir sorun ise kırsal yerleşim kesimindeki altyapının inşaat sorunudur. Her bir parsel üzerine kondurulmuş olan yapılar, gerekli olan teknik ve sosyal altyapıların da inşası ile birlikte dikkate alınmasını gerektirmektedir. Kırsal kesimdeki dağınık yerleşim veya diğer bir deyişle çok mahalleli köyler, çeşitli hizmetlerin getirilmesi açısından zorluklar çıkarmaktadır. Şöyle ki; tek mahalleden oluşan toplu bir köye hizmet getirmenin kolaylığına karşın, çok mahalleli ve dağınık bir yerleşmeye hizmet getirmenin zorluğu ortadadır. Yol, su, elektrik, telefon gibi teknik altyapı hizmetleri yanında okul, sağlık ocağı, cami gibi sosyal altyapı yatırımlarının hem zor hem de maliyetlerinin yüksek olmasına yol açmaktadır. Öyle ki köy yollarının yapımında, sadece bir köye değil bir köy içindeki 5-6 mahalleye yol yapılmak

durumundadır. Bu da birden fazla köye hizmet getirmek demektir (Koday, 2003, 207). Nitekim ülkemizdeki 81 ilin toplam köy yolu ağı 291,202 km iken, Bölgedeki 6 ilin toplamı 31,185 km olup tüm yol ağının yüzde 11'ine karşılık gelmektedir (Baloğlu, Çelik, Kul, Uzun, 2003,24). Kamu açısından yol yapım maliyetlerinin yüksek oluşu yanında, zaten kıt olan arazilerin yol yüzeyine harcanması da diğer önemli bir çevre sorunudur. Üstelik ana yol ağının, ilgili taşınmaz mal sahiplerince, konutun yer aldığı özel mülkiyete kadar getirilmesi hem ilave bireysel maliyete hem de tarım işletmesi başına düşen birim alanın küçülmesine ve aynı zamanda arazinin tamamen yarılp tahrip edilmesine neden olmaktadır.

2.2. Arazi Yetersizliğinden Kaynaklanan Sorunlar

DKB de nüfus çok yoğun, kullanılabilir nitelikteki uygun tarım arazisi ise çok yetersizdir. Bu yetersiz arazi koşullarında bölge halkının toprağa bakışını diğer bölgelerden kesin çizgilerle ayırmaktadır. Öyle ki, yerleşme ve yapılaşma kültürü, ikili münasebetler, miras hukuku ve gelenek ile görenekler hep toprağa ve dolayısıyla mülkiyet anlayışına dayanmaktadır (Anonim, 1968, 74). Bu bağlamda, arazi kıtlığının mekâna ve bölge halkının sosyolojik yapısına yansımaları noktasında aşağıdaki alt başlıklarda ifade edildiği gibi sorunlarla karşılaşmaktadır.

a) Mekâna yansıyan sorunlar:

- Toprak fiyatlarının aşırı derecede artmasına neden olmaktadır. Bu durum; hem kamu hizmetlerinin gereksinim duyduğu toprakların kamulaştırma maliyetinin artmasına neden olmakta, hem de özel girişimcilerin yatırımlarına en büyük engeli oluşturmaktadır. O kadar ki, bazı zaman toplam yatırım maliyeti içinde arazi edinim maliyetinin oranı yüzde 100'e erişmektedir.
- Yerleşme için ayrılan alanların kıt ve yetersiz oluşu, yerleşmeleri yatay büyümeden çok dikey büyümeye zorlamıştır. Bu nedenle, bölgedeki kırsal konutlar dahi, iki veya daha fazla katlı olarak inşa edilmektedir. Bu çok katlı yapılar ise, bölgenin yaygın problemi olan heyelanı tetiklemektedir.
- Arazi kıtlığı nedeniyle kıyılar doldurulmak suretiyle karayolu gibi mühendislik yapıları inşa edilmekte; yerleşim, sanayi, tarım ve ulaşım alanlarının önemli bir kısmı akarsu yataklarında / yakınlarında oluşturulmaktadır. Bütün tehlikelerinin bilinmesine karşın; dere içlerine, heyelanlı yamaçlara ve tepelere, her türlü inşaat yapılmaya devam etmektedir.

b) Sosyolojik yapıya yansıyan sorunlar: Bölgenin coğrafi koşulları, kişiliğe yansımıştır. Zor topoğrafik şartlar, gerçekten Karadeniz kişiliğindeki sinirlilik halini açıklar (Tezcan, 1997, 245). Bölgede taşınmaz mülkiyeti anlayışı çok güçlüdür ve insanları ani eyleme iten en önemli güdü niteliğindedir. Arazinin kıt olduğu ve başka bir geçim kaynağının olmadığı bölgede toprak; servetin kaynağı ve toplumsal değerleri belirleyen en önemli faktördür. Arazi darlığının toplumsal yansımaları temel olarak şunlardır:

- Toprak darlığı ürünün değerini, ürünün değeri de onu göz önünde bulundurmaya, koruyup gözetebilmeyi gerektirdiğinden, herkes evini kendi toprağı içinde inşa etmiştir.
- Doğu Karadeniz insanının kendi içinde bir bütün olma, kimseye muhtaç olmadan yaşama, bireysel kişilik kazanma dürtüsü biçimindeki kendine has kişiliğı, evlerini birbirinden uzak olmaya itmiştir (Gedikli, Çakıroğlu, 2003, 338). Öyle ki, tipik bir köy evi incelendiğinde; her konutun yakın çevresinde serender, oturma – dinlenme, çeşitli evcil hayvanların otlatılması için bölümler vardır. Ayrıca, aşhane, tuvalet, çeşme – kuyu gibi bahçe öğeleri de vardır. Üstelik bölgede toplu mezarlık anlayışının yaygın olmayışı, mezarlık yapılacak alan bulunamaması, coğrafi ve geleneksel yapı nedeniyle, insanlar yakınlarının mezarını, çoğu zaman, evlerinin bahçesine yapmaktadırlar.
- Tarım arazilerinin her tarafına adeta serpiştirilmiş olan köy evleri arasında yolların inişli yokuşlu olması, evlerin birbirlerinden uzakta bulunmasından dolayı, aile münasebetleri azdır. Aileler arasında gidiş – gelişlerin seyrek olduğu bu bölgede sosyal ilişkiler geridir (Anonim, 1968, 74).
- Arazinin kıt olması, sahibi için onu canı gibi değerli kılmıştır. Değeri oluşturan nesnenin onun kıtlığıyla olan ilişkisine bağlı olduğundan, kıt arazi koşulu bir nevi araziye her koşulda korunması gereken kutsal değer yapmıştır. Bu da, bölge insanını toprağı aşırı bağımlı kılmıştır. Bu, toprak – insan ilişkisini öyle bir noktaya getirmiştir ki; Tablo 2’de görüldüğü üzere, Doğu Karadeniz Bölgesinde yapılan bir araştırmada, bölgede işlenen cinayet sebepleri arasında ve üstelik azımsanmayacak derecede mülkiyet cinayetlerinin işlendiğı belirlenmiştir (Uzun, Yomralıoğlu, 2005). Toplam cinayet vakalarının içinde 10 yıllık sürede mülkiyet cinayetlerinin oranının bölge ortalaması yüzde 11’dir.
- Arazinin kıtlığı, bölgedeki miras paylaşımında da etkisini göstermektedir. Murisler içinde yer alan kız çocukları, ya arazi azlığı nedeniyle, gönüllü olarak, mirastan toprak paylarını almamakta, ya da erkek kardeşler tapuda intikal işlemini sonuçlandırmadan fiilen araziye erkek kardeşler arasında, gayri resmi olarak, pay ederek kullanmakta ve

kızların araziden pay almaları engellenmektedir. Arazi kıtlığından kaynaklanan miras paylaşım sorunu, tapu bilgilerinin güncellenememesine neden olmaktadır.

- Arazi darlığı hem tarım alanlarını, hem de endüstriyel yatırım için gereken alanı sınırladığı için, bölgedeki insanların yurt içi ve dışına göç etmesine neden olmaktadır.

Tablo 2. DK Bölgesindeki 43 adet mülkiyet cinayetinin illere göre oransal dağılımı

İller Yıllar	Trabzon	Giresun	Rize	Gümüşhane	Artvin	Bayburt
1994-2003	% 45	% 16	% 13	% 8	% 5	% 0

3. Kentsel Gelişim Açısından Kent – Kırsal İlişkisi

Bölgedeki kentler kıyı kesiminde doğu – batı yönünde, dar bir şerit halinde, yoğun bir yapılaşma biçiminde gelişmiş, daha fazla yapılaşabilecek arazisi kalmamış ve kentlerin gelişebileceği tek yön kırsal yerleşimlerin yer aldığı güney bölgeleridir. Bölgeye has arazi koşullarından dolayı, kentsel arazi çok sınırlı kalmıştır. Bu sınırlı arazi imkânlarından dolayı, kentler, yeterli kamu alanları ile diğer donatı alanlarına yetersiz bir biçimde sahiptir. Şehirlerin tek merkezli olmasının getirdiği sorunları giderebilmek için, kırsal yerleşimlerde yeni kentsel alanlar sağlanmalıdır. Diğer yandan, kent – kırsal arasındaki tarım ilişkisinin hiç kopmadığı, bölgenin sosyo – ekonomik durumuna bakıldığında, hızlı bir şekilde kentleşme ve göç hareketlerinin bulunduğu ve çoğunlukla kırsal alanlardan merkeze doğru iç göç görülmektedir.

Özellikle ulaşım olanakları nedeniyle, kent-kırsal yerleşim birimleri arasında çevre-merkez biçiminde nüfus hareketi gözlenmekte ve birbirlerinin olanaklarını rahatça kullanabilmektedirler. Nitekim kentlerde yaşayan nüfusun yüzde 80'i kırsal kesimle ilişki içindedir (Baloğlu, Çelik, Kul, Uzun, 2003, 23). Kentsel merkezlerin etki alanına giren ve merkezle ilişkilerini çok sıkı bir şekilde sürdüren merkez kentlerin çevresindeki köy yerleşimlerinde plansız ve kontrolsüz yapılaşma devam etmektedir. Değişik nedenlerle konut talebi bu alanlara kaymıştır. Bir yandan sosyal gelişmelerin ve ekonomik refahın artışı, köyle ürün ilişkisi olmayanların bile kırsal alanlarda ikinci konut edinme isteklerini arttırmıştır. Öte yandan, bölgenin dominant ürünü olan fındık ve çay ürünlerinin hasadı için, kırsal kesimde mülkiyet sahibi insanlarca da miras paylaşımı sonrası konut yapılmaktadır. Bu insanların bir kısmı merkez kentte yaşayan ve çay, fındık ürünü hasadı zamanı ve tatil günleri köydeki

evlerinde kalanlar ile yine köyde evi olmakla birlikte özellikle yaz aylarında dışarıya göç etmiş olanlar tekrar köylerine dönerek yaz boyunca köylerinde kalanlardır.

Gelinen bu noktada, kırsal alanlarda parselleme ve yapılaşmanın nasıl oluştuğunu izah etmek, dağınık yerleşme düzenine çözüm yaklaşımları geliştirmekte yarar vardır. Bu bağlamda aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekir.

3.1. Kırsal Alanlarda Arazilerin Bölünmesi ve Yapılaşma

Yasa koyucular, plansız kırsal alanlarda mülkiyetlerin bölünmesi ve olası yapılaşmanın rasgele bir biçimde yapılmasını önlemek üzere yasal hükümler aracılığıyla değişik denetim mekanizmaları geliştirmiştir. Planı olmayan bu alanlarda yapı – ifraz (yer bölümlenme) koşulları yönetmelik ile yönlendirilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla, kırsal yerleşimler, “köylerin yerleşik alanları” ve “yerleşme alanı dışı alanlar” olarak iki gruba ayrılmış ve her biri için farklı ifraz ve yapılaşma koşulları getirilmiştir. Getirilen hükümler 3194 sayılı İmar Yasası'nın yürürlüğe girdiği 1985 yılı ve 17 Ağustos Marmara Depreminin ardından yürürlüğe giren 1999 yıllarındaki yönetmelikler çerçevesinde incelenecektir.

a) Köylerin yerleşik alanlarında ifraz ve yapı yapma koşulları: İlgili Yönetmelikte “Yerleşik Alan”; köylerdeki mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarının 100 metre dışından geçirilecek bir çizginin içinde kalan alan olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre DK Bölgesindeki tüm kırsal yerleşimler yerleşik alan içinde kabul edilebilir. Çünkü binalar köyün her kesimine dağıldığı için, köyün arazilerinin tamamı yerleşik alan içinde yer almaktadır.

İfraz koşulları: İfraz işlemlerinde, parsel genişliği 10 m. den, parsel derinlikleri de 20 m. den az olamamaktadır. Yani izin verilen en küçük parsel alanı 200 m² dir. Oluşturulacak parsellerin mutlaka kamuya ait bir yola cephesi bulunmalıdır. Fakat ifraz için en az 7 m. genişliğinde yol oluşturmak suretiyle de parsel oluşturulabilir.

Yapı koşulları: Bina cephe ve komşu mesafelerini köy ihtiyar heyeti belirler. İfraz edilmedikçe, bir parsel üzerinde birden fazla yapı yapılamaz. Oluşan parsel yüzeyinin yüzde 50'sine yapı yapılabilir. İki kattan fazla katlı bina yapılamaz. Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.

Yapı ruhsat işleri: Köylerin yerleşik alanlarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konutlar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildirler. Ancak köy ihtiyar heyetinden izin alınması şarttır. Bu alanlarda diğer kişilerce yapılacak konutlar ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım iznine tabidir.

b) Yerleşme alanı dışında kalan alanlarda ifraz ve yapı yapma koşulları: Bu alanlar, köylerin yerleşik alanı ve civarlarının dışında kalan alanlardır. Bu alanların köylerin tarım arazisi olduğu kabul edilebilir.

İfraz koşulları: Üretilcek parseller 5 dekardan küçük olamaz ve kamuya ait bir yola, ifrazdan sonra en az 25 m. cephesi bulunması zorunludur.

Yapı koşulları: Parsel sathının yüzde beşine ve inşaat alanları toplamı 2 katta 250 m² yi, yüksekliği 6.50 m. aşmamak, yola ve parsel sınırına 5 m. den fazla yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evlerine izin verilebilir.

Yapı ruhsat işleri: Bu alanda inşaat ve yapı kullanma izni Valilikçe verilir.

Görüldüğü üzere her bir kırsal taşınmaza, heyelan riski gibi jeolojik özellikleri dikkate alınmaksızın yapı izni veren bu koşullar; kentlerin alternatif gelişme alanlarının, yapılacak konutlar için gerekli kamusal alanların sağlanması gerekliliği göz ardı edilerek ifrazına ve bunların üzerine yapı yapılmasına izin vermektedir. Ayrıca gereğinden fazla ifraz edilen araziler, gelecekte buralarda planlama uğraşlarının yürütülmesini güçleştirecektir. Nitekim bu sakıncaları gidermek üzere 1999 Eylül ayından itibaren sözü edilen kırsal yapılara yönelik ifraz, yapı ve ruhsat işleri için yeni hükümler getirilmiştir.

Yerleşme alanı dışında kalan alanlardaki ifraz ve yapılanma koşulları değişmemekle birlikte, köylerin yerleşik alanlarındaki bu konudaki kurallarda şu değişiklikler yapılmıştır: Artık parsellerden terk yapılarak oluşturulacak yola bağlı ifraz yapılamayacaktır. İfraz işlerinde parsel genişliği 15 m'ye yükseltilmiş ama parsel derinliği 20 m olarak kalmıştır. Yani en küçük parsel alanı 300 m² ye çıkarılmıştır. Arazilerin küçülerek aşırı derecede parçalanmasını engellemek üzere, ifraz suretiyle en fazla beş adet parsel üretilmesine izin verilmiştir. Üstelik üretilen bu parsellerin yeniden bölünmesine de izin verilmemiştir. Yerleşik nüfusun da bina yapmak için hazırlatacakları yapı projelerinin fenni kurallara uygun olduğuna dair valilik görüşü alınması zorunluluğu getirilmiştir.

Diğer yandan, kırsal alanda yer alan kadastral parsellerin çoğunun paylı mülkiyet biçiminde olduğu bilinen bir gerçektir. Böylesi paylı taşınmazlarda, hissedarlardan birine inşaat ruhsatı verilebilmesi için bütün paydaşların muvafakatinin bulunması yasal bir zorunluluktur.

Oysa DK Bölgesinde, kırsal kesimde ifraz ve yapılaşma yukarıda belirtilen kurallara uygun gelişmemiştir. Diğer bir deyişle; kırsal taşınmazlar çoğu zaman gayri resmi bölünmüş, üzerlerine zemin etüdü olmaksızın heyelanı tetikleyen çok katlı yapılar yapı izni olmaksızın inşa edilmektedir. Üstelik paylı taşınmazlardaki yapılaşma için diğer paydaşlardan muvafakat alınmamaktadır. Böylesi kural dışı yapılaşmanın köylerdeki genel görünümü ise şöyledir:

yanlış arazi kullanımı, yol donatısı dışında teknik altyapı eksikliği nedeniyle evsel atıklarını doğaya bırakan ve imar yasasına uygun olmayan çirkin kentlerin bir benzeri oluşmaktadır. Nitekim Trabzon kent merkezinin alternatif kentsel gelişim alanından seçilen bazı merkez köylerinde yapılan bir çalışmada (Tablo 3) kırsal kesimdeki yapıların ortalama yüzde 2,7 oranında inşaat ruhsatı olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Yani bu alanlardaki yapılaşma aktivitelerinin denetim mekanizmaları dışında kaldığı görülmektedir. Bu sonucu, yapı izni vermeye yetkili muhtarların, çoğu zaman, yapılaşmaya müdahil ol(a)madıkları gözlemi doğrulamaktadır.

Tablo 3. Trabzon ilinden seçilmiş bazı merkez köylerdeki ruhsatlı / ruhsatsız bina sayısı

Köy adı	2000 yılı nüfusu	Toplam bina sayısı (b)	Ruhsatlı bina sayısı (a) *	a / b (%)
Aktoprak	455	200	4	2,0
Bengisu	1256	400	6	1,5
Çamoba	522	50	5	10
Gölçayır	1617	500	1	0,2
Kutlugün	1256	400	23	5,75
Kireçhane	803	300	3	1,0
Subaşı	825	100	1	1,0
Yeniköy	555	250	1	0,4

* 20 Mart 2005 itibariyle Trabzon Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünün ruhsat verilerinden derlenmiştir

Kuşkusuz bu olgunun başlıca nedeni, bölgede mülkiyet anlayışının arazi paylaşımı ve yapılaşma üzerindeki etkileri ile açıklanabilir. Bölgenin bu konuda sorunları ortaktır. Sorunları Trabzon özelinde nesnelleştirmek için bölgenin gerçeklerini örneklemek gerekmektedir. Trabzon kırsalında birinci kuşağın ölümü ile taşınmaz malları, genellikle, erkek evlatlar arasında birlikte çalışma geleneği olmadığı için yasa dışı taksim edilmektedir. Bu taksim sırasında mevcut olan baba evi paydaşlardan birine kalmakta, diğerleri ise kendilerine kalan arazide, kent merkezinde evleri olsa dahi, ailelerindeki erkek sayısı ve maddi olanaklarıyla orantılı olarak tek veya çok katlı konutlar yapmaktadırlar. Sonuçta, köylerde evler, tekil veya 3 – 5 hane şeklinde gelişmiş güzel yayılarak dağınık kırsal yerleşim desenini oluşturmuştur.

Arzu edilmeyen bu kırsal gelişime nasıl bir çözüm getirilebilir? Kuşkusuz çözüm, bütüncül planlama kavramına dayanan ‘çevre düzeni planı’ veya ‘kırsal yerleşme planlarının’ ivedilikle yürürlüğe konulmasıyla oluşturulabilecektir.

4. Kırsal Yerleşme Planı

Günümüze değin kırsal alanda planlama konsepti ilgili kamu organları tarafından parsel ve parselleme kurallarının belirlenmesi, inşaat ve yapı ruhsatsız bina yaptırmaya izin vermek ile sınırlı tutulmuştur. Bu politikanın yetersizliği artık anlaşılmalıdır.

Esasen yapılması gereken il bütününde hazırlanan ve yerleşmelere dair genel arazi kullanımını da belirleyen bir çevre düzeni planıdır. Fakat günümüze kadar DK Bölgesinde yer alan hiçbir ilde bu plan gerçekleştirilememiştir. Ama daha alt ölçekte ve en az bir kırsal yerleşim bazında olmak üzere, kırsal yerleşme planı da arzu edilen planlı gelişmeye kılavuzluk yapabilecektir.

Kırsal yerleşme planı: en az bir kırsal yerleşme ve civarını kapsayan, doğal varlıkların sürdürülebilir biçimde korunması, geliştirilmesi, sağlıklı ve afetleri azaltıcı bir çevre ve yapılaşmanın sağlanması için ayrıntılı toprak etütlerine dayanan arazi kullanım planlarını da dikkate alan ve imar planı yapımında kullanılan tüm dışsal verilere dayanılarak hazırlanan bir plan olarak tanımlanabilir.

Bu planın kırsal ve dolaylı olarak kentsel yerleşmeler için birçok faydaları vardır. Bunların başlıcaları şunlardır:

- Konut, sanayi tesisleri ve sosyal – teknik amaçlı tesislerin inşası için mekân sıkıntısı içindeki kıyı kentlerini yayarak kent merkezi dışındaki yakın kırsal alanlarda arsanın küçük bir oranını yapıya ayırmaya dayalı bahçe – yapı ilişkini gözeten yeni kent parçaları oluşturulabilecek; tek merkezli kentleri çok merkezli hale dönüştürebilecektir.
- Kentleşme sürecinde yaşanan kimliksiz yapılaşmanın kırsal yerleşmelerin fiziksel yapısında oluşması engellenebilecektir. Diğer bir deyişle, plan ile önerilen alanlara yapılar yapılabilecek, köylünün arazisinin rasgele bölümüne yapı yapması engellenecektir. Böylece, jeolojik olarak sakıncalı alanlar ve dere yatakları yapılaşmaya kapatılmış olacaktır.
- Yapı yapma koşulları yanında tarımsal niteliği korunacak alanlar da belirlenebilecek; nitelikleri belirlenecek büyüklükler altında arazilerin bölünmesi engellenebilecektir.
- Bu plan sayesinde kentsel alanlarda yerleşilebilir arazi kıtlığı nedeniyle taşınmazlardaki aşırı fiyat oluşumu azaltılabilecektir. Bu sayede kent düşeyde büyüme yerine yatay yönde büyüüp yayılacaktır.

- Oluşacak kırsal nüfusun ihtiyacı olan okul, yol, otopark, cami gibi donatı alanlarının imar uygulamaları ile bedelsiz olarak kamu eline geçmesi olanağı doğacaktır.

Diğer yandan kırsal yerleşim alanlarında çokça şikâyet olunan yol yapımlarında kamulaştırma sorunu büyük oranda ortadan kalkacaktır. Günümüzde kentsel alanlarda sıkça kullandığımız ‘arazi düzenleme modeli’ ile köy yollarının açılması / genişletilmesi sağlanabilecektir.

5. Bir Öneri: Taşınmaz Mallar Yönetim Birimi (TYB) Kurulması

Yukarıda belirtilen/belirtilmeyen arazi kullanım politikalarının il bazında uygulanmasını kuşkusuz birçok kurum yerine getirmeye çalışmaktadır. Ancak bölgenin en önemli sorunlarından biri olan kıt taşınmaz varlığının bir doğal kaynak olarak rasyonel yönetilmesi gereği, uygun idari bir yapılanmayı gerekli kılmaktadır. Bu bağlama, önerilen birim hem taşınmaz mal ile ilgili sorunların çözümü, hem de bölge kalkınması için önemli bir misyonu yerine getirecektir. Önerilen bu birim, kurulma aşamasında olan ‘Bölgesel Kalkınma Ajansları’ içinde düşünülebilir. Taşınmaz Mallar Yönetim Biriminin (TYB); valilik, belediye, ticaret odası, üniversite ve milli emlak, kadastro, tapu sicil, TMMOB gibi diğer ilgili kamu ve sivil toplum kuruluşlarıyla koordineli bir şekilde hareket etmesi gerekmektedir. TYB: dar anlamı ile kamusal taşınmaz mal varlığının değerlendirilmesi, arazi yönetim ve bölgesel kalkınma politikalarının uygulanması ve geliştirilmesi, mekâna ihtiyaç duyan her türlü yatırımın yönlendirilmesi işlemleri olarak tanımlanabilir.

Bilindiği üzere DK Bölgesinde, her türlü yatırım için uygun arazi noksanlığı en büyük sorunlardan biridir. Arazi bulunsa dahi, onun yatırım maliyeti içindeki oranı kabul edilebilir düzeyin çok üzerindedir. Bunu gidermek üzere, çoğu zaman bölgede hazine arazisi arayışına girilmektedir. Türkiye’de hazine arazileri toplam taşınmaz mallar varlığının yüzde 50’leri düzeyinde iken, bu oran bölgemizde hiçte böyle değildir. Tablo 4’de görülen Trabzon ve ilçelerindeki köylerde yapılan incelemede hazine taşınmazlarının tüm taşınmaz mallar içinde oranının ortalama % 9,1 olduğu görülmektedir. Ancak, bu taşınmaz malların çoğu yatırıma uygun olmayan konum ve topoğrafik yapıdadır.

Bu tablo karşısında nasıl bir çözüm yolu üretilecektir? Bilinen yöntem özel mülkiyet sahiplerinden taşınmazların özel girişimciler tarafından satın alınması, kamu yatırımcısı ise kamulaştırma yöntemi kullanarak taşınmaz malın edinilmesidir. Ancak bu yöntemler son derece maliyetlidir. Ayrıca, yatırımcıdan sermayesini, aldığı teşvik ve krediyi büyük oranda toprağa yatırması beklenemez. Bu anlamda yeni bir yaklaşım önerilmektedir. Öneri, mevcut

kamu mülkiyetindeki ve şimdilik bir görev yüklenmiş mekânlar üzerinde temellendirilmiştir. Böylesi bir yaklaşım bazı kamu kurumlarının özelleştirilmesi ve idarelerin yeniden yapılandırılması politikalarının sonuçlarından ve gelişen bilişim teknolojisi sonucu gereğinden daha az mekâna ihtiyaç duyulması gerçeğinden esinlenmiştir.

Bilindiği üzere, özelleştirilen bazı kamu kurumlarının ve işletmelerinin (Et Balık Kurumu, Tekel, Zirai Donatım Kurumu, v.b.) taşınmaz mal varlıkları atıl durumda kalmıştır (Yomralıoğlu, Uzun, 1997, 37). Yine idarelerin yeniden yapılandırılması bağlamında, Köy Hizmetleri örneğinde olduğu gibi bazı kamu kurumları kapatılmakta veya birleştirilmektedir. Bu durumda da binalı / binasız taşınmazlar, ihtiyaç dışı kalmaktadır. Bu arazilerin TYB tarafından tespit edilip fabrika, üniversite, hastane, otel, hipermarket gibi mekâna ihtiyaç duyan özel girişimcilere sunulmasını sağlamak buradaki yaklaşımın amaçlarından biridir.

Tablo 4. Trabzon ilçelerindeki köylerde hazine taşınmazlarının sayısı ve alanı

İlçe	Kadastro gören köy sayısı	Hazine alanı (dekar)	Hazineye ait parsel sayısı	Toplam alan içindeki oranı (%)
Merkez	34	1377	270	1,3
Akçaabat	42	32684	336	23,2
Araklı	5	82	20	1,2
Arsin	8	2167	68	7,5
Beşikdüzü	7	471	8	4,3
Çarşıbaşı	11	66	13	0,3
Çaykara	5	6789	93	7,2
Maçka	27	81873	1369	34,2
Of	19	315	40	1,0
Sürmene	7	6383	102	21,7
Tonya	5	1518	281	8,3
Vakfikebir	16	370	15	1,0
Yomra	8	3035	223	7,5

Kaynak: TKGM Trabzon Bölge Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Sistemin işleyişi şöyledir: kamu mülkiyetinde bulunan ancak şimdilik bir kamu hizmetine tahsisli olan mekânlar için ‘şimdiki fonksiyon – gelecek fonksiyon’ kavramı ihdas edilebilir. Bunun somutlaştırılmış anlamı şudur; örneğin Zirai Donatım Kurumu kapatılmış ve kurumun gübre depolama alanları tahsis amacını (ki bu şimdiki fonksiyon) kaybetmiştir ancak atıl kalan mekânın gelecek bir fonksiyona dönüştürülmesi gerekecektir. İşte bu fonksiyonu belirlemek ve kentin diğer yatırımları için ihtiyaç duyulan mekân ihtiyacına tahsis, uzun süreli kiralama veya satış işlemini gerçekleştirmek TYB’nin bir görevi olacaktır. Görüldüğü üzere TYB, aynı zamanda bir gayrimenkul geliştirme işlevini de yerine getirmektedir. Dolayısıyla,

kurumların atıl kalan/kalacak tesislerin yer aldığı arazilerin, kentsel/bölgesel kalkınma hedefleri doğrultusunda TYB tarafından yatırım isteminde bulunanlara yönlendirilmesi sağlanmış olacaktır.

Diğer yandan, konum ve arazi büyüklüğü yönünden özel girişim yatırımları için uygun olan özel mülkiyetteki arazilerin, satın-alma yöntemi yerine uzun süreli kiralama seçeneğinin taşınmaz sahipleriyle görüşülmesi sürecine etkin ve ikna edici olarak TYB'nin katılması ile yatırıma uygun alanların sağlanması da mümkün olabilecektir.

TYB'nin kuşkusuz, sayılan görevleri kadar önemli uğraş alanlarından biri de bölgedeki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin mülk edinimidir. Yabancılar için bölgedeki yüksek taşınmaz değerleri, onların satın alma güçleri dikkate alındığında önemsiz kalmaktadır. Nitekim Tablo 5'de görüldüğü üzere, bölgemiz de yabancılar için mülk edinim seçeneği içinde yer almaktadır.

Tablo 5. DK Bölgesindeki illerde yabancıların edindiği mülk sayısı

İl	Taşınmaz Sayısı	Kişi Sayısı	Arsa / Arazi (m ²)
Trabzon	53	49	28.674
Giresun	31	11	46.369
Rize	5	2	1.064
Artvin	2	1	55

Kaynak: TKGM'nin 11 Ağustos 2004 verilerine göre düzenlenmiştir.

Bilindiği üzere Türkiye'ye gelen doğrudan yabancı yatırımların önemli bir kısmı yabancıların taşınmaz mal alımlarından oluşmaktadır (Uzun, Yavuz, 2003, 102). Ancak, özelleştirme bağlamında, tüzel kişiler olarak yabancı firmalar da, çay ve fındık işleme tesislerini satın alma sürecine girmek gibi turizm ve diğer sektörlerde de toprak satın almaya yönelebilirler. İşte bu tür girişimlerin TYB tarafından takip edilerek oluşturulacak bir veritabanında saklanması hem ekonomik hem de stratejik açıdan önem arz etmektedir. Çünkü ülkemizde böylesi satışları mevzuata uygunluk ve tescil yönünden tapu sicil müdürlükleri izlemekle birlikte, bölgesel ekonomik sonuçlarını takip etmekle görevli bir birim bulunmamaktadır.

Sonuçta, bölgenin neresinde, hangi büyüklükte, kimlere ait ve ne tür araziler vardır ve gelecekte bu arazi ve parseller en verimli biçimde nasıl değerlendirilebilir sorularını verisiz ve sezgilerle cevaplamak yanıltıcıdır. TYB modeli ile, bu soruları cevaplamakla birlikte; yatırımcıların bölgeye yönelik kıt arazi algılamasını daha iyimser hale dönüştürerek, bölgenin kalkınması için hayati önem taşıyan yatırımların olanaklı hale getirebileceği umulmaktadır.

6. Dağınık Yerleşim ve Arazi Parçalanmasını Önlemeye Yönelik Çözüm Önerileri

Çözüm önerileri, Arazi Toplulaştırması ve Dağınık Yerleşimlerin Toplulaştırılması biçiminde iki ayrı başlık altında geliştirilecektir.

6.1. DK Bölgesinde Arazi Toplulaştırma Olanaklarının İrdelenmesi

Arazi toplulaştırması: tarımda üretimin artırılması amacıyla, tarımsal yerleşme birimlerinde kişi ve işletmelere ait olup, küçük parseller halinde birden fazla parçaya bölünmüş ve değişik yerlere dağılmış veya elverişsiz biçimde şekillenmiş arazilerin modern tarım işletmeciliği esaslarına göre en uygun biçimde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve düzenlenmesi olarak tanımlanmaktadır (Kara, 1980, 25). Arazi toplulaştırması için, tarımsal yerleşmelerdeki arazilerin 20 dekardan büyük ve eğiminin yüzde 0–12 arasında bulunmalıdır. Oysa DK Bölgesinde ortalama parsel büyüklükleri 7,50 dekar olup, bu alanlar çok küçük işletmeler olarak nitelenmektedir. Bir üretici ailenin geçinmesine yeterli geliri sağlamayan genellikle, DK Bölgesinde olduğu gibi, ek bir faaliyet olarak yürütülen işletmelerdir. Diğer yandan, bölgenin topoğrafya ve eğim durumuna bakıldığında, genellikle yüksek eğimli yamaçlardan oluştuğu (Cerit, 1990, 182) ve arazilerin çoğunun tarıma uygun olmadığı anlaşılmaktadır. Bunun en büyük göstergesi DK Bölgesinde modern tarım tekniklerine uygun tarım yapılamamasıdır. Sonuç olarak, DK Bölgesinin, kısmen Bayburt kırsalı dışında, coğrafi yapısı arazi toplulaştırması için uygun görülmemektedir.

6.2. Dağınık Yerleşimlerin Toplulaştırılması

Bilindiği üzere, dağınık yerleşim düzeni; yol, su, elektrik ve diğer altyapıların inşasında maliyeti arttırmakta ve bu hizmetlerin yürütülmesini zorlaştırmaktadır. Bu bağlamda, öncelikle kırsal yerleşimler, düşük eğimli köyler, yüksek eğimli köyler, orman sınırı ve orman içi köyler olarak sınıflandırılıp, bu coğrafi yapıya uygun farklı çözümler aranmalıdır. Yerleşilebilirliğin daha fazla olduğu düşük eğimli köylerde, kırsal yerleşme planları aracılığıyla planlanacak uygun köy merkezlerinde hem iskân alanları hem de okul, sağlık ocağı ve cami gibi tesisler tahsis ederek dağınık yerleşimin rasgele yerlere yapılması engellenip bir arada toplanması teşvik edilebilir.

Yüksek eğimli kırsal alanlarda ise, “tarım” ve “yerleşim” ayırımına gidilmelidir. Çünkü fındık ve çay tarımı, dağlık ve dik arazilerde yapılmaktadır. Bu durumda, oradaki nüfus, arazi yerine en yakın merkezde barındırılabilir. Çünkü bu insanlar genelde arazilerine gübreleme ve ürün hasadı dönemlerinde giderek aldığı ürünün ona ilave bir geçim girdisi sağlamasını amaçlamaktadır. Diğer bir deyişle, bu insanların asıl uğraş alanları diğer alanlar olup, tarım gelirini ek girdi olarak görmektedirler.

Diğer yandan, orman sınırı ve içindeki yerleşimler için Türkiye'nin diğer bölgelerinden modern tarıma uygun verimli topraklar verilerek, göç ettirilmesi seçeneği, bir çözüm olarak önerilebilir. Bunun önündeki engel, yeni yerleşkelere yerleştirilmek istenen köylü nüfusun bunu benimsememesi, yerlerinden ayrılmak istememeleri olabilir. Çünkü asırlardan beri alışlagelmiş, kabul edilmiş bir yaşama düzeninin değiştirilmesi kolay değildir (Eminağaoğlu, Çevik, 2003, 287). Ancak, dağınık yerleşmeleri kabul etmiş yöre insanının bu yerleşim biçiminin getireceği sel ve heyelan gibi ölümcül sonuçları da kabul etmesi gerekir ama artık yaşanan olaylar bunun böyle sürgit devam edemeyeceğini anlatmaktadır. Esasen yeni alana taşınma, yeni geçim kaynakları sağlama sorunlarının çözümü halinde, özellikle afet riski taşıyan ve ne tarım ne de yapılaşmaya uygun olmayan “marjinal topraklar” için göç mümkün görülebilir. Fakat köylerin toplulaştırılması ve göç konusunda getirilen önerilere yöre halkının katılımı ve desteği sağlanmalıdır. Aksi halde bu önerilerin uygulanabilme şansı olmayacaktır.

7. Sonuç

İnsan – toprak ilişkisinin varlığı, mekâna yönelik her türlü politika ve planların oluşumunda, dikkate alınması gereken önemli verilerden biridir. Görülmektedir ki, önerilen her yaklaşım, uygulanabilirlik noktasında yörenin mülkiyet anlayışıyla sınırlanmaktadır. Bunun en önemli nedeni, özellikle Doğu Karadeniz bölgesinde, mülkiyet hakkının geçmişten günümüze olan süreçte kutsanmasının bir ürünüdür. Mülkiyete bakışı olumlu yönde değiştirmek uzun zaman isteyen zor bir uğraştır. Bu bağlamda, arazi parçalanması ve dağınıklığını önlemek üzere, ‘mülkiyet hakkının toplum yararına sınırlandırılabilmesi’ ilkesine uygun olarak, arazi mülkiyet hakkının kullanımı esasları belirlenmelidir. Özellikle bu bölgede kırsal kesimde yaşayan insanların gelişen dünya ile bütünleşmesini sağlayacak, mülkiyet sahipliğine alternatif yeni ekonomik modellerin bölgede denenmesi ve yeni açılımların uygulanması gerekmektedir.

Kaynaklar

- Anonim, (1968) *Trabzon İl Yıllığı – 1967*, Ankara, Ajans-Türk Matbaası.
- Cerit, O. (1990) Trabzon Çevresinde Sel Felaketi ile Jeolojik, Morfolojik ve Yağış Özellikleri Arasındaki İlişkiler, Trabzon ve Yöresi, 20 Haziran 1990 Sel Felaketi Sempozyumu, Trabzon, 181-195.
- Çelik, F. (2003) Seller ve Heyelanlar Bölgesi Doğu Karadeniz Kırsalında Köy Yolu Sorunu ve Bazı Öneriler, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 2-11.
- Eminağaoğlu, Z., Çevik, S. (2003) Kırsal Yerleşme Dokularının Doğal Çevre Faktörleri Etkisindeki Oluşumu – İlgili Politikalar, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 277-290.
- Gedikli, R., Çakıroğlu, B. (2003) Kırsal Yerleşme Dokusunda Mimari Boyutun İrdelenmesi, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 337-346.
- Kara, M. (1980) *Arazi Topulaştırması*, Trabzon, KTÜ Yayın No:111
- Koday, S. (2003) Doğu Karadeniz Bölümünde Yerleşmenin Coğrafyasından Kaynaklanan Sorunlar, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 201-215.
- Tezcan, M. (1997) *Türk Kişiliği ve Kültür-Kişilik İlişkileri*, Ankara, Kültür Bakanlığı Yayın No: 191.
- Uzun, B., Yavuz, A. (2003) Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Yabancı Uyrukluların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi, IX. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 101-110.
- Uzun, B., Yomraloğlu, T., Mülkiyet Cinayetlerinin İnsan-Toprak İlişkisi Açısından İrdelenmesi: Doğu Karadeniz Bölgesi Örneği, X. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Yomraloğlu, T., Uzun, B. (1997) Özelleştirme Mevzuatının Taşınmaz Mülkiyeti Açısından İrdelenmesi, *İşletme ve Finans*, 130, 36-46.
- Zaman, M., Bulut, İ. (2003) Doğu Karadeniz Kıyı Kesiminde Kırsal Yerleşmelerin Dağılımında Coğrafi Faktörlerin Etkisi, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kırsal Alanda Ulaşım Yerleşim Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu, Trabzon, 216- 231.