



Av. Şefik ZİROĞLU, Av. İlayda YILMAZ

Tarım Arazilerinin İmara Açılması

Toprak, milyonlarca organizmayı içinde barındırmakla birlikte yaşamın kaynağıdır ve bitki örtüsünün beslediği kaynakların ana deposudur. Tarım ise; bitkisel ve hayvansal ürünlerin üretilmesi, bu ürünlerin uygun koşullarda muhafazası, işlenip değerlendirilmesi ve pazarlanmasını ele alan bilim dalıdır. Bu önemi ile toprak, tarım sektörü için vazgeçilmez bir üretim faktörüdür.

Toprak; iklim, flora, fauna gibi ekolojik unsurları ile birlikte en önemli doğal kaynaklar arasında yer almaktadır. Toplumsal büyüme ve ekonomik gelişmenin dengeli ve kalıcı olarak gerçekleştirilmesi için bu kaynakların, ülke ihtiyaçları dikkate alınarak belirlenip tanımlanması gerekmektedir.

Toprakların korunması ise, tarım arazilerinin nitelendirilmesi ve kullanımıyla doğrudan ilgilidir. Türkiye'de arazi kullanım şeklini belirleyen etkenler arasında, başta doğal yapı (topografya, iklim, jeomorfoloji, toprak yapısı, su kaynakları, bitki varlığı, hayvan varlığı vb.) olmak üzere yasal ve kurumsal

düzenlemeler, nüfus yapısı ile ekonomik etkenler yer almaktadır.

Tarım arazileri ile mekansal kullanımlar arasındaki dengenin sağlanması, bu kaynakların sürdürülebilirliğinde önem taşımakta olup imara açılan arazilerin ise ihtiyaç ve kalkınma açısından önemi bulunmaktadır. Tarım arazilerinin imara açılmasının en büyük etkenlerden biri, dünyanın ve ülkemizin mevcut nüfus ve yapılaşma problemleridir. Tarım arazilerinin imara açılmasının plansız gerçekleştirilmesi durumunda riskleri fazla olmakla birlikte planlı bir şekilde işlendiği takdirde, risk azaltılabilecek ve aynı zamanda ihtiyaca da karşılık verebilecektir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3. maddesinde "Tarım arazisi, Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale

dönüştürülebilir araziler...” şeklinde tanımlanmıştır.

Tarım arazilerinin bitkisel ve hayvansal üretim faaliyetleri birlikte değerlendirilerek, sadece tarımsal üretimin getireceği yararın dikkate alınmaması, aynı zamanda çevresel ve sosyal boyutlarının da ele alınarak dengelenmesi gerekmektedir. Doğal olaylar ve insan faaliyetlerine karşı hassas olan toprakların korunması, geliştirilmesi ve ekonomik olarak kullanımının sağlanması için ise toprağın doğal özelliklerinin göz önüne alınarak kontrollü ve planlı kullanım zorunlu kılınmalıdır.

Kontrollü ve planlı kullanımın temel şartı ise arazilerin doğal özellikleri ve kullanım ihtiyaçları belirlenerek kategorilere ayrılıp her kategorinin ihtiyaç duyduğu kullanım şeklinin önceden belirlenmesi ile sağlanabilir. Arazilerin potansiyellerine uygun şekilde değerlendirilmesi, doğal kaynaklarının sürdürülebilir kullanımında temel esastır. Toprak ve su kaynaklarının korunması ve geliştirilmesi için yapılacak çalışmalarda ise toprağın dengesini bozan etmenlerin kontrol altına alınması ve tarımsal amaçlar dışındaki kullanımlar için uygun yer seçiminin yapılması gerekmektedir.

Tarım arazilerinin amacına uygun biçimde kullanılması gerekli olup verimli tarım arazilerinin yapılaşmaya açılması, sınırlı olan bu kaynakların tüketilmesine sebep olmaktadır. Tarımsal araziler, ihtiyaç duyulduğunda tarım dışı amaçlar için kullanılabilir ancak tarım dışı amaçla kullanılan ve yapılaşmaya açılan arazilerin, tarıma tekrar kazandırılması çoğu zaman mümkün olmamaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde yer alan “c) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.” hükmü ile tarım arazilerinin tarımsal amaç dışında kullanılması için Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Tarım arazilerinin tarımsal amaç dışında kullanılması için alınması gereken izinlerde ise tarım arazisinin türüne dikkat edilmesi gerekmektedir;

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinde; Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmayacağı ifade edilmiştir. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görmesi şartıyla; Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar, doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı, petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri, ilgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri, Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar, Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji

kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları, Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları, İçin bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir.

Tarım arazisi imara nasıl açılır?

Tarım arazilerinin etkin şekilde kullanılması ve korunması amacıyla; tarım dışı kullanımlar için kullanılabilir arazilerin belirlenmesi ve mutlak korunacak tarım arazilerinin tespit edilmesi işlemlerinin ülke genelinde tamamlanması gereklidir. Mutlak korunacak tarım arazilerinin ve tarım dışı kullanılabilir arazilerin belirlenmesi aşamasından sonra risklerin en aza indirildiği, ihtiyaca karşılık verecek şekilde tarım arazilerinin imara açılması mümkündür.

Tarım arazileri kendi içerisinde; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazileri gibi türlerden oluşmaktadır. Belirtilen bu tarım arazilerinin istisnai haller dışında imara açılması mümkün değildir. Ancak belirtilen cins haricindeki diğer tarım arazilerinin, toprak koruma projelerine uyulması kaydıyla valilikler tarafından tarım dışı kullanıma tahsis edilebilir.

Tapuda niteliği tarla olan bir taşınmazın imara açılması ancak arsa niteliğini kazanması ile mümkün olup bu durum için de cins değişikliği işleminin yapılması gerekmektedir. Cins değişikliği için tarlanın; 1/1000 ölçekli imar planı içinde kalması ve yapılaşmaya açık bir fonksiyona sahip olması gerekmektedir. 1/1000 ölçekli imar planı hükümleri çerçevesinde yapılacak imar uygulaması sonucunda tapuda “tarla” olarak gözüken nitelik “arsa” olarak dönüşecektir.

Sonuç olarak; toprak kaynaklarının korunması, geliştirilmesi ve kullanılmasıyla ilgili, tarım arazilerinin korunarak amacına uygun kullanılmasını esas alan yaklaşımların açık ve net bir şekilde ortaya konulması ve toprağın, insan varoluşunun en büyük güvencesi ve yaşam kaynağı olduğunun bilincine varılması gerekmektedir. Toprakların yetenek ve niteliklerinin belirlenmesi, Arazi Kullanım Planlamasının yapılması, tarım arazilerinin korunması ve etkin kullanılmasına yönelik olarak yürürlükte olan yasal düzenlemelerin işlerliğinin sağlanması, bu konuda etkili çözümleri beraberinde getirecek olup ilave imar planları ile tarım arazilerinin imara açılması gelecek nesillerin gıda güvenliğinin tehlikeye girmesine sebep olabilecektir.

