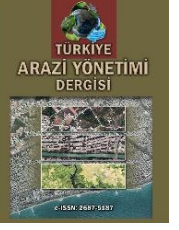




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Ekonomik Katkısı Olmayan Tarım Arazilerinin Araştırılması ve Değerlendirilmesi

Sedat KURUGÖLLÜ¹ , Fatma BÜNYAN ÜNEL² 

¹Tarım ve Orman Müdürlüğü, 33100, Yenişehir/Mersin

²Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

Anahtar Kelimeler:

Atıl Tarım Arazisi
Ekonomik Kayıp
Gelir Yöntemi
Kapitalizasyon Oranı

ÖZ

Dünya nüfusunun artış hızına göre ihtiyaç duyduğu gıdanın temini için ekilebilir tarım topraklarının etkin bir şekilde kullanılması önem taşımaktadır. Sürdürülebilir arazi yönetimi kapsamında toprak korunarak; planlama, strateji geliştirme ve reform politikalar üretme yoluyla tarım arazilerinin en verimli şekilde kullanımının gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Mevcut durumda ise sanayinin gelişmesi, kırsal alandan kentsel alana göç, iletişim ve ulaşım teknolojilerinin gelişmesi, kadastro parsellerinin bölünmesi gibi nedenlerden dolayı ekilebilir tarım arazileri atıl kalarak ülke ekonomisine zarar vermektedir.

Bu çalışmanın amacı, tarımsal üretim yapılabilecek veya kullanılabilir nitelikte olup hukuki, sosyal, ekonomik, teknik, çevresel vb. nedenlerden ötürü malikleri tarafından işlenmeyen, ekilmeyen ve fiziksel olarak boş bırakılan atıl tarım arazilerinin tespit edilerek tarımsal faaliyete kazanımının katkısını araştırmaktır. Çalışma alanı olarak Mersin ili Tarsus İlçesi Egemen, Baharlı ve Kulak Mahalleleri seçilmiş olup geleneksel değerlendirme tekniklerinden gelir yöntemi kullanılmıştır. Atıl tarım arazilerinin yaklaşık olarak 2750 dekar olduğu ve sadece 2020 yılı için 6.9 Milyon Türk Lirası (₺) ekonomik kaybın yaşandığı görülmüştür. Sonuç olarak tarım arazilerinin boş kalmaması ve ekonomik gelire dönüş için çözüm önerileri, kamu ve özel mülkiyetteki araziler olarak ayrı ayrı değerlendirmeye alınmıştır.

Investigation and Evaluation of Agricultural Lands without Economic Contribution

Keywords:

Idle Agricultural Land
Economic Loss
Income Method
Capitalization Rate

ABSTRACT

It is important to use arable agricultural lands effectively for the supply of food needed according to the growth rate of the world population. It is aimed to implement the most efficient use of agricultural land through planning, strategy development and reform policies by preserving the soil within the scope of sustainable land management. In the current situation, arable agricultural lands remain idle and damage the country's economy due to reasons such as the development of industry, migration from rural to urban areas, development of communication and transportation technologies, division of cadastral parcels.

In this study, it is planned to determine the agricultural lands that can be used or can be used for agricultural production, which are not cultivated, cultivated and physically left empty by their owners due to legal, social, economic, technical and environmental reasons and to investigate the contribution and reasons of their acquisition in agricultural activity. Mersin province Tarsus District Egemen, Baharlı and Kulak neighborhoods were selected as the study area, and the income method, one of the traditional valuation techniques, was used. It has been observed that the idle agricultural lands are approximately 2750 decars and an economic loss of 6.9 million Turkish Liras (₺) was experienced only for 2020. As a result, the solution suggestions for not leaving the agricultural land empty and for the return to economic income are evaluated separately as public and private ownership lands.

* Sorumlu Yazar

^{*}(s.kurugollu@gmail.com) ORCID ID 0000 - 0001 - 7618 - 3630
(fatmabunel@mersin.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 9949 - 640X

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.906612

Geliş Tarihi: 30/03/2021; Kabul Tarihi: 02/09/2021

Kaynak Göster (APA): Kurugöllü, S. & Ünel, F.B. (2021). Ekonomik Katkısı Olmayan Tarım Arazilerinin Araştırılması ve Değerlendirilmesi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 3(2), 58-65.

1. GİRİŞ

İnsanoğlu için toprak doğumdan ölüme hiç eksilmeden önem arz etmeye devam eden, arzi arttırılamayan bir unsur olmuştur. Zira eski tarihlerde yeni doğan çocuklar için doğal bir kundak olarak kullanıldığı, ölümünde toprakla bütünleştiği düşünüldüğünde, toprağın insanoğlu için önemini tartışılmaz boyutta olduğu anlaşılmaktadır. Ancak toprağın kullanma şekli sürdürülebilir olmayıp “*tarih boyunca doğa olaylarının yanı sıra insan faaliyetlerinin sonucu olarak da Dünya yüzeyi sürekli değişime uğramaktadır. Dağlar yükselir ve çöker, kayalar aşınır, nehirler kurur veya yönünü değiştirir, taşkın yatakları ortaya çıkar ve yok olur. Diğer taraftan insanoğlu tepeleri düzleştirmiş, kıyı hatlarını doldurmuş, bataklıkları kaldırmış, madencilik için dağ zirvelerini ortadan kaldırmış, yapay göller ve barajlar oluşturmuş, alan ve otlak yaratmak için ormanları kesmiş ve yeni yüzeyler oluşturmuştur*” (Bruyninckx, 2019). Doğaya zarar verebilecek her faaliyet için tedbirler alınıp arazinin sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi önem arz etmektedir.

Sürdürülebilir Arazi Yönetimi; *arazi ve kaynaklarının, gerek fiziki kent ve kır planlamaları gerekse arazi yasaları ve kurumları aracılığıyla insanoğlu tarafından sürdürülebilir kalkınma prensipleri çerçevesinde kullanılmasını sağlayan, arazi politikalarının uygulamaya aktarıldığı yönetim sürecidir* (Yomralıoğlu, 2011). Arazinin en uygun şekilde kullanılması ve toprağın doğal kaynak olarak korunup gelecek nesillere aktarılması önemlidir (Aydın & Dengiz, 2020). Sürdürülebilir toprak yönetimi kapsamında, temel ekosistem hizmetlerini sağlama ve biyoçeşitliliği koruma konularına dikkat edilerek toprak kaynaklarının sürdürülebilir yönetimine ihtiyaç duyulmaktadır. Arazi kullanımının planlanması, yönetim stratejilerinin belirlenmesi, politikaların üretilmesi konularının toprak özellikleri dikkate alınarak tarım arazilerinin sürdürülebilir yönetimi sağlanmaya çalışılmaktadır (STY, 2021).

Tarım; bitki, orman, hayvan ve su ürünlerini içermekte olup bunlardan elde edilen ürünlerin ticareti ile ekonomiye katkı sağlayan tarım sektörünü oluşturmaktadır (Doğan vd., 2015). Tarım sektörünün gayrisafi yurt içi hâsıladaki (GSYH) payı, 2019 yılı için %6.4 olarak ekonomiye katkı sağlamıştır (TÜİK, 2020). Ülkemizde tarım sektörünün gerek yapısal, gerekse işlevsel yönetimi, ülke ekonomisinin diğer sektörleri ile bir bütün oluşturacak biçimde dengeli ve uyumlu gelişiminin sağlanması ile tarımın kalkınmadaki yeri üzerinde önemle durulması gerekmektedir. Özellikle Türkiye gibi kalkınmasının büyük bir bölümünü ekonominin temel sektörünü oluşturup tarıma borçlu olan ülkelerde, tarımın etkin bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir.

Tarım arazileri; tarla, bahçe, narenciye, zeytinlik, türüne göre arazi kullanımı, tarım işletmeciliği, yetiştiriciliği bakımından ülkeden ülkeye bölgeden bölgeye tarımsal faaliyetlerde değişim göstermektedir. Türkiye hem coğrafi konumu, hem de arazi yapısı dikkate alındığında diğer ülkelerden farklı olup yetiştirilen ürün çeşitliliği yönünden zengin bir tarım

ülkesidir.

Türkiye’de 77.9 milyon hektar olan arazi varlığının 23.20 milyon hektarını ekilen tarım arazileri oluşturmaktadır (Tarım Raporu, 2019). 1980, 1991 ve 2001 yılında yapılan Genel Tarım Sayımı Köy Genel Bilgi Anketi sonuçlarına göre tarıma elverişli olup kullanılmayan arazi alanı sırayla 4995, 2161, 1898 bin hektar şeklinde tespit edilmiştir (Topçu, 2012). Ekilen tarım arazilerinin %31.36’sı sulanabilirken, %68.64’lük tarım arazisi sulanamamaktadır (TÜİK, 2016). Ayrıca 2001-2018 yılları arasında, toplam tarım alanı %8 azalışla 2001 yılında 40.97 milyon hektardan 2018 yılında 37.82 milyon hektara gerilemiştir. Bu gerileme dünyadaki 87 ülkenin yüzölçümünden daha büyüktür. Bunun yanı sıra ülkemizde tahıl ve diğer bitkisel ürünlerin üretim alanlarında (ekilen alan ve nadas) %17, sebze bahçelerinde %13.75 oranında daralma olmuştur (Tarım Raporu, 2019). Bu istatistiki veriler, tarım arazilerinin %100 tam kapasiteyle zengin tarım topraklarının değerlendirilemediğini ve ekonomik katkısının azaldığını göstermektedir. Bunun nedenleri arazilerin parçalı, dağınık, küçük, hisselsi ve eğimli bir yapıda olmasıdır. Özel mülkiyete dayalı küçük aile işletmelerinin hâkim olduğu bir tarımsal yapı bulunmaktadır. Tarım arazilerinin düzenlenmesi ve korunmasına yönelik yapılan düzenlemeler, bölgelerin farklı tarım işletmeciliği faaliyetlerini ekonomik işletme ölçeğinin artırılmasına yönelik sorun giderici ve tarım arazilerinin kullanımını kolaylaştırıcı ıslah, arazi toplulaştırma ve tarla içi düzenlemeleri gerçekleştirilmektedir. Ancak yeterli alanlarda yapılamaması, sorunların çözümlerine olanak sağlayamamaktadır.

Tarımsal üretim bugünün gelişmiş ekonomilerinin ulaştığı refah seviyesinde önemli rol oynamıştır. Ekonomik kalkınma süreci incelendiğinde, tarımdan elde edilen gelirin önce ticarete sonra sanayiye yöneldiği ve bu sermayenin sanayileşmeye kaynak sağladığı görülmektedir. Türkiye sahip olduğu coğrafi yapısı ekolojik koşulları sayesinde, ürün çeşitliliği ve miktarı yönünden tarımsal üretimde büyük bir potansiyele sahiptir. Bu potansiyelin akılcı, etkin planlı kullanılmasıyla ülkemiz, uluslararası kamuoyunda sıkça tartışılan sürdürülebilir kalkınma söylemleriyle uyumlu biçimde büyüme sağlayacak ve tarımsal üretim tekniklerindeki gelişmelerle uluslararası rekabette hak ettiği yeri alacaktır (Karaca, 2013).

Ülke kalkınması için UA ve CBS teknolojisinin sağladığı kolaylıklar, tarım sektöründe varlığını hızla hissettirmektedir. Arazilerin ne tür üretimler için uygun olduğu, Ülkenin ihtiyaçlarına göre hangi tür ürünlerin yetiştirilmesi gerektiği, toprağın, topografyanın ve su kaynaklarının uygunluğu gibi hususların tespiti, planlama, arazi yönetimi ve ekonomik kalkınma için büyük öneme sahiptir. Arazi yapısı ve tarımsal ürün özelliği hakkında toplanan bilgiler bir veri tabanında işlenerek aynı ortamdaki verilerin analizine izin verilmektedir. Dolayısıyla arazi hakkında toplanan veriler veri tabanı haline getirilip haritalarla ilişkilendirilerek bir Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) kurulabilmekte ve duyuldukça kolay ulaşılabilmeye amaç doğrultusunda analizler gerçekleştirilerek optimum kararlar alınabilmektedir (Çullu, 2015).

Bu çalışmanın amacı, ekme/dikme işlemi yapılmayarak atıl bırakılan tarım arazilerini tespit etmek ve ülke ekonomisine zararlarını araştırmaktır. Mersin, Tarsus İlçesi Egemen, Baharlı ve Kulak Mahallelerinde yer alan arazilerin kadastro ve tapu bilgileri temin edilmiştir. Atıl bırakılan tarım arazileri hava fotoğrafından faydalanılarak tespit edilmiştir. Yasal dayanaklar dikkate alınarak gelir yöntemi yardımıyla ekonomik kayıp hesaplanmıştır.

1.1. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı

Türkiye’de tarım arazilerinin kullanımı ile ilgili ilk mevzuat düzenlemesi 11/03/1989 tarihinde yapılmıştır. Ülkemizdeki tarım arazilerinin korunması, kullanılması ve zorunlu hallerde amaç dışı kullanımı ile ilgili yasal düzenlemeyi içeren 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (TKAKK) 19/07/2005 tarih 25880 sayılı Resmi Gazetede (TKAKK, 2005) yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunun amacı; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.

Tarım arazileri doğal özellikleri ve üretimde ülkesel ve yerel önemi göz önünde bulundurularak sınıflara ayrılmıştır. Bunlar (TKAKK, 2005);

1. Mutlak Tarım Arazileri
2. Özel Ürün Arazileri
3. Dikili Tarım Arazileri
4. Marjinal Tarım Arazileri
5. Örtü Altı Tarım Arazileri

Tarım arazileri; hukuki, sosyal, ekonomik, teknik, çevresel gibi nedenlerle atıl kalmaktadır. TKAKK, yürürlüğe girmeden önce miras yolu ile bölünen araziler verimli bir şekilde kullanılmamaktaydı. Kanun ile bu parçalanmanın önüne geçilmesi hedeflemiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de sanayileşmenin, kentleşmenin ve ulaşım ağlarının gelişmesi, kırsaldan kente göçün artmasına neden olmaktadır.

1.2. Büyük ovalar

“Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, Cumhurbaşkanı kararı ile büyük ova koruma alanı olarak belirlenir.” (TKAKK, 2005, 14) ifadesi ile büyük ovalar korumaya alınmıştır.

Büyük ova belirleme ölçütleri; ovanın coğrafi konumu ve büyüklüğü, ovanın toprak, iklim ve ekolojik özellikleri, tarımsal üretim potansiyeli, ürün çeşitliliği ve verimidir. Bu durumda nihai amaç; tarımsal sit mantığı çerçevesinde tarımsal potansiyeli yüksek, arzı artırılamayan, yerine ikamesi olmayan ve yaşamın temel

kaynağı olan tarım topraklarının korunmasıdır.



Şekil 1. Mersin İli Büyük Ova Haritası

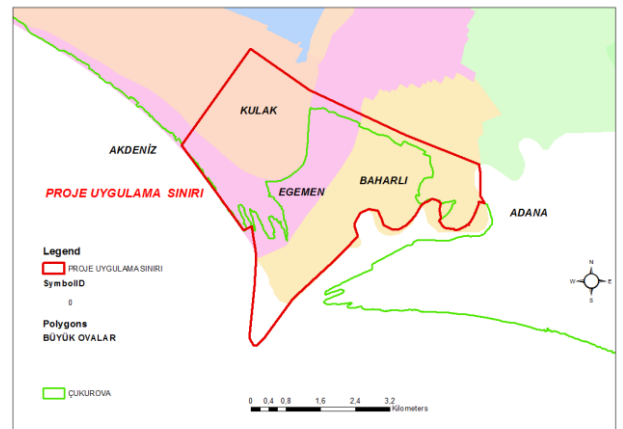
Türkiye’de yer alan toplam 141 ova, Büyük Ova Koruma Alanı olarak ilan edilmiştir (OKA, 2016). Bu 141 Büyük Ova Koruma Alanından Anamur Ovası, Silifke Ovası, Mersin Ovası ve Çukurova Ovası olmak üzere 4 ova Mersin İlinde bulunmaktadır. Çalışma alanı ise Çukurova Ovası içerisinde yer almaktadır (Şekil 1).

2. MATERYAL VE METOT

2.1. Çalışma Alanı

Çalışmada ekonomik katkısı olmayan, işlenmeyen, yani atıl bırakılan tarım arazileri ele alınmıştır. İşlenmeyen tarım arazilerinin irdelenmesi ve kazanımı durumunda ekonomik ve tarımsal katkının daha anlaşılır ve teknik olması için pilot bölge uygulama alanı olarak seçilmiştir.

Kadaastro parsellerinin sınırından sayısallaştırılarak belirlenen uygulama alanı Mersin ili Tarsus ilçesi sınırlarında olup Bakanlar Kurulunca ilan edilen Çukurova Ovası’nın güneyinde kalmaktadır. 36°43’05"-36°46’46" kuzey enlemleri ve 34°53’59"-34°57’28" doğu boylamları olan coğrafi koordinatları arasında yer almaktadır. Ayrıca inşaatı devam edilen Tarsus Bölge Havaalanının 17 km güneyinde kalmaktadır.



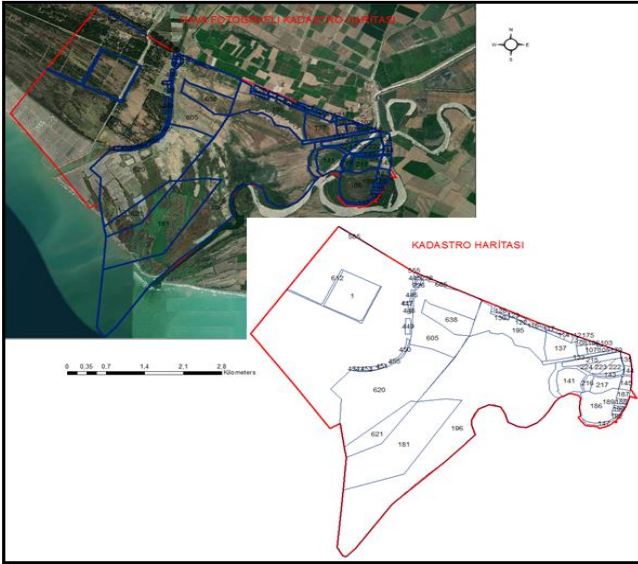
Şekil 2. Büyük ova ve Mahalle Sınırları ile Gösterimi

Tarsus İlçesi Egemen, Baharlı ve Kulak Mahallelerinin içinde kalan proje uygulama sınırının alanı 2019 hektar olup 68 kadastro parseli yer almaktadır (Şekil 2). Bölgenin iklimi ve arazinin imar ihya edilerek tarım için uygun alan haline gelmesi nedeniyle tercih edilmiştir.

2.2. Veriler

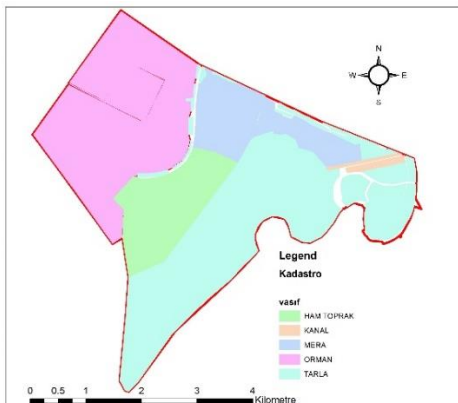
2.2.1 Tapu ve Kadastro Durumu

Çalışma alanında Kadastro parsellerinin geometrik yapısı ve alanları incelendiğinde, düzgün şekilli olmayan, alan büyüklüğünde çok fazla fark bulunan parseller görülmektedir. Tapuda tarla, tarla yeri, ham toprak vs. vasıflı olsa da tarımsal faaliyetin verimi için eğim, toprak yapısı, geometrik durum gibi uygun koşulların da sağlanması gerekmektedir. Ayrıca güney kesimdeki taşınmazların 2015 yılı hava fotoğrafında denize isabet eden kısımları, 1984 tarihli hava fotoğrafında kara olup kadastro parsel sınırının zeminle uyumadığı görülmüştür (Şekil 3).



Şekil 3. Ortofoto ve Kadastro Haritası

Çalışma alanındaki kadastro parsellerinin tapu bilgilerine göre Hazine, kamu ve özel mülkiyet olduğu belirlenmiştir.



Şekil 4. Tapu Cinslerine Göre Arazi kullanım türleri

Mera olarak kayıtlı parsellerin 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan alanlardan olduğu ve Mera Özel Sicilinde ilgili tüzel kişilik adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Orman alanları ise Devlet Ormanı niteliğinde Hazine adına kayıtlıdır (Şekil 4).

Kadastro haritasındaki 68 parselin tapu bilgilerinde; ada/parsel no, taşınmaz cinsi, nevisi, maliki, yüzölçümü, şerh, irtifak gibi kısıtlayıcı haklar kayıt altına alınmaktadır. Proje alanının yaklaşık olarak %60'ı tarım arazisi, %17 ham toprak, %14'ü mera, %5'i orman olup diğer kalan alanlar ise kanal ve davalı parselleri göstermektedir. Tarım arazileri çok verimli olup TKAKK göre mutlak tarım arazisi sınıfına girmektedir.

2.2.2. Toprak Özellikleri ve Arazi Kullanım Kabiliyeti

Toprak, mineral ve organik maddelerden oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan, doğal bir kaynaktır (TKAKK, 2005). Toprak haritaları; eğim, drenaj, tuz, pH, kireç, kil vb. arazinin ve toprağın özelliklerini göstermektedir.

Araziler kullanma kabiliyeti (AKK), üzerinde en verimli şekilde tarım yapılabilen I. Sınıf ile hiçbir tarıma elverişli olmayan VIII. Sınıf arasında yer almakta olup arazinin özelliklerine göre kullanım kabiliyetini yansıtmaktadır (TASSTT, 2020).

2.2.3 Meteorolojik Duruma göre Tarımsal Yapı

Mersin ilinde, Akdeniz iklimi hâkim olup yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Akdeniz kıyısındaki sıcaklık değerleri ve yağış miktarı kuzeye Toros Dağlarına doğru gidildikçe deniz seviyesinden yüksekliğe bağlı olarak değişir (Sandal & Gürbüz, 2003). Yıllık ortalama sıcaklık 19.2 °C ve yıllık toplam yağış miktarı ortalaması 615.5 mm'dir (MGM, 2021). Bu iklim koşullarına göre bereketli Mersin topraklarında çeşitli meyve ve sebze ürünleri ile tarımsal faaliyetler yapılabilmektedir.

Mersin, Tarsus bölgesinde yaşayan halkın yarısından fazlası geçimini tarımdan sağlamaktadır. Çalışma alanından bahçe tarımı, tarla tarımı ve örtü altı tarım olmak üzere üç kategori altında özellikle narenciye ürünleri başta olmak üzere yaş sebze ve meyve ürünlerinin yer aldığı çeşitli tarım ürünleri elde edilmektedir. Bölgede muz, turfanda sebzelerden salatalık, patlıcan, kabak, ıspanak, biber, marul, domates, fasulye gibi farklı tarım ürünleri de yoğun olarak yetiştirilmektedir.

2.3. Metot

Taşınmaz değerlendirme yöntemleri; geleneksel, istatistikî, konumsal analiz ve modern değerlendirme yöntemler şeklinde gruplandırılmaktadır (Unel & Yalçır, 2013). 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (1983) 11. Maddesi (f) bendinde "Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini" ifadesi esas alınarak geleneksel değerlendirme tekniklerinden gelir yöntemi kullanılmıştır.

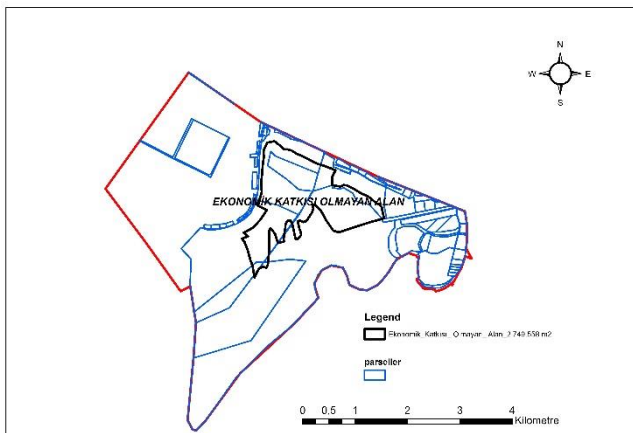
Gelir yöntemi; vergilendirme, kamulaştırma gibi işlemler için tarım arazilerinin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Yıllık ortalama net gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle taşınmazın değeri (1) hesaplanmaktadır (Engindeniz, 2001; Engindeniz vd. 2015; Karakayacı & Oğuz, 2006; Keskin, 2000).

$$D (\text{Taşınmaz Değeri}) = \frac{R (\text{Rant/Yıllık Ortalama Net Gelir})}{f (\text{Kapitalizasyon Oranı})} \quad (1)$$

Yıllık ortalama net gelir (rantın); toplam brüt üretim değerinden, arazi kirası dışındaki işgücü, çekigücü ve materyal gibi üretim masraflarının toplamı çıkartılarak bulunmaktadır. Tarım arazilerinde uygulanan münavebe düzenleri dikkate alınmaktadır ve bu düzene göre dekar başına elde edilebilecek yıllık ortalama net gelir değişiklik göstermektedir (Engindeniz, 2001). Tarım arazisine yatırılmış olan sermayenin kullanım hakkı ve sermayenin riski ise kapitalizasyon oranını vermektedir (Başer, 2020). Kapitalizasyon oranı; toprak yapısına ve işletme sistemine göre değiştiği için oranının tespitinde arazinin işletme biçimi, nevi ve kalite grubu da dikkat edilmesi gereken kriterlerdir (Karakayacı & Oğuz, 2006).

3. BULGULAR

Çalışma alanının büyük bir bölümünü, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki araziler ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazlar oluşturmaktadır. Bunlara komşu parseller özel mülk olup yüzölçümleri Hazine arazilerine göre çok küçük kalmaktadır. Taşınmazların genelinde drenaj sorunu bulunması ile kuzey tarafındaki parsellerde arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin gerçekleştirilmiş olmasından dolayı bu alanın düzenleme dışı bırakılıp tarımsal faaliyet yapılmayarak ekonomik kayıp vermesine neden olmuştur.



Şekil 5. Atıl araziler

Çalışmada belirlenen uygulama alanı içerisinde atıl/ ekonomik katkısı olmayan yaklaşık olarak 2,749,558 m²'lik (2750 dekar) alan tespit edilmiş olup çalışma alanının %13.6'lık bir oranına karşılık

gelmektedir (Şekil 5). Burada parseller arası boşluklar, dere gibi kısımlar, imar ihyasının gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle net gelir ve değer hesabına katılmamıştır. 2750 dekarlık alanın rakım ve coğrafi özellikleri, toprak yapısı ve topografik özellikleri dikkate alındığında tarımsal faaliyet yapılabilir durumda olup yılda iki defa ürün elde edilebilecek durumdadır. Yörede yaygın olarak hububat, sebze ve meyve yetiştiriciliğinin yapıldığı görülmüştür.

Çalışma alanının net geliri bölgedeki tarım çeşitliliği ve tarım takvimi dikkate alınarak belirlenmiştir. Net gelir hesabında kullanılan üretim giderleri, verim ve ortalama toptan satış fiyatları gibi değerlerin belirlenmesinde Tarsus İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2020 yılı Ortalama Ürün Verimleri ve Hal Ortalama Satış Fiyatlarından faydalanılmıştır. Bu verilerine göre taşınmazların bir dekarının net geliri 2 yıl ortalaması alınarak aşağıdaki Tablo 1'de sunulmuştur.

Tablo 1. Yıllık Net Gelir

Ürün Cinsi	Verim kg/da	Fiyat ₺/kg	Brüt Gelir (₺)	İşletme Gideri ₺/da	Net Gelir ₺/da
1. Buğday (Dane)	600	1.65	990	453.21	738.39
(Saman)	480	0.42	201.6		
2. K. Marul	2500	1.90	4750	3435.91	1314.09
Y. Patlıcan	8000	0.95	7600	4613.86	2986.14
TOPLAM					5038.62
Net Gelir Ort.				5038.62/2 yıl	2519.31

$$\text{Toplam Net Gelir} = 2749.558 * 2519.31 = 6,926,988.96 \text{ ₺} \quad (2)$$

Ülke ekonomisinden sadece bir yılda 2020 yılı için kaybedilen bedel, yaklaşık olarak 6.9 Milyon Türk Lirası (2) olarak bulunmuştur.

Tarsus İlçesi Egemen, Baharlı ve Kulak Mahallelerine ait İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü kaynaklı kapitalizasyon oranının genelde %4 olduğu bilgisine dayalı olarak bir dekarlık tarım arazisinin değeri;

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \frac{2519.31}{0.04} = 62,982.75 \text{ ₺/da} \quad (3)$$

şeklinde hesaplanmış (3) ve metrekare değeri ise 62.98 ₺/m²'dir. Piyasa değerleri araştırıldığında konum ve mahalleler arası fiyat farklılığı olmakla birlikte Egemen Mahallesi'nde yaklaşık 45 dönüm sulu tarım arazisi için metrekare değeri 44 ₺/m² ile 2020 yılındaki emlak sitelerinde satışa sunulmuştur.

4. TARIM ARAZİLERİNİN SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM ÖNERİLERİ

Tarımsal arazilerin sürdürülebilir bir şekilde kullanılarak gelecek nesillere aktarılması için toprak ve su kullanımı, doğanın düzeni içerisinde gerçekleşmelidir. Arka arkaya yetiştirilecek bitki türü olarak münavebenin doğru tanımlanması, toprağı dinlendirmek için nadasa bırakılması, toprağın ihtiyacı kadar su verilmesi, bitki hastalıkları ve zarar veren haşereler ile doğal olarak mücadele edilmesi gibi hususlar önem arz etmektedir.

Tarım arazilerinin verimli ve etkin kullanımı için mülkiyet yapılanması da önemli olup işletmeler arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri ile düzenlenebilmektedir. Arazi yönetimi kapsamında tarım arazilerinin kullanımının planlanması, vergilendirilmesi toplulaştırılması, miras paylaşılması vb. işlemlerde arazi değerinin belirlenmesi ihtiyacı doğmaktadır. Arazi değeri için kadastro parselinin bilgileri ve konumsal özellikleri yanında, mevcut ve genel durumları tespit etmek üzere bölge bölge detaylı toprak ve arazi yapısı bilgileri toplanmaktadır. Bunlar; ortak ölçüm hassasiyetine göre topografik (eğim, baki), hidrografik, jeolojik yanı sıra toprağın bünyesi, mineralleri, derinliği, geçirgenliği, drenajı, erozyonu gibi özelliklere ek olarak iklim durumu, sulama durumu ve yoğun, orta ve nadir ekilip/dikilen tarımsal ürün sınıflarıdır. Tarım arazilerinin değerlendirilmesi ile ilgili çalışmalar, mevcut yapıya ve verilere dayanmaktadır. Ancak dinamik yapıya sahip Tarımsal İzleme ve Bilgi Sistemi (TARBİL), tarımsal faaliyetlere ilişkin bilgi sağlama ile uydu görüntüleri ve meteoroloji istasyonları aracılığıyla anlık veri üretimi ve kullanımı konularında kurulmuş bir sistemdir (Aydın & Dengiz, 2020; İban, 2020; STY, 2021; Yıldırım, 2020). Toprak bilgi sistemi (TBS) kapsamında da arazi kullanım planlarının hazırlanması için (Kalkınma Planı, 2019; TBS, 2021) konumsal veri altyapıları ile en iyi arazi kullanımını tespit etmesi (İban, 2019) gerekmektedir.

Bu çalışma kapsamında da atıl alanlar tespit edilmiş ve mülkiyet durumları mercek altına alınmıştır. Tarımsal faaliyet yapılmayan alanların ekonomiye kazanımı için bazı düzenlemelere ihtiyaç vardır. Mülkiyet türüne göre ekilmeyen arazileri, kamu ve özel şeklinde ikiye ayırmak mümkündür. Hazine ve kamu tüzel kişilikleri adına kayıtlı olanlar kamu mülkiyetindeki arazileri, gerçek ve özel tüzel kişilikler adına kayıtlı olanlar özel mülkiyetteki arazileri temsil etmektedir.

4.1. Kamu mülkiyetindeki araziler için öneriler

Atıl kalmış ekilmeyen tarımsal alan varlığı ilgili kurumlarca tespit edilmeli, daha sonra bunların mülkiyet durumları netleştirilmelidir. Parsel bilgi sistemi veri tabanına gerekli sayısal ve sözel veriler yüklenerek güncel uydu görüntüleri üzerinden zamansal değişimleri teyit edilerek atıl kalma nedenleri araştırılmalıdır.

- Üretimin gerçekleşmediği kesinleşen parsellerde muhtar, bilirkişi ve gerekirse bölgedeki çiftçilerle

irtibata geçilip kamu mülkiyetindeki arazilerin işlenebilmesi için yapılması gerekenlerle ilgili anket çalışması yapılmalıdır.

- Kiralama, satış bedelinin belirlenmesi ve danışmanlık konularında hizmet sunacak komisyon ya da kurumsal birimler kurulmalıdır.
- Kiralanması ya da satışının düşünülmesi durumunda bahse konu parsellere talepte bulunanlara gerekli ürün bazlı tarımsal destekler verilmeli, kredi kolaylığı sağlanmalı hatta o yörede yaşayan genç çiftçilere öncelik sağlanmalıdır.
- Gerekli kolaylıklarla tarımsal faaliyete ikna edilen çiftçilerle sözleşmeler yapılmalı her yıl denetimi gerçekleştirilmelidir.
- Ekonomik kaybın devamı yani üretimin diğer yıllarda da gerçekleştirilmediğinin tespiti durumunda cezai işlem uygulanmalıdır.

4.2. Özel mülkiyetteki araziler için öneriler

Özel mülkiyetteki en önemli sorunlardan birisi parsellerin miras nedeniyle sürekli küçülerek parçalanmasıdır. Bunun önüne geçmek amacıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı ile Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Kanun uygulanmaktadır.

Atıl kalmış tarım arazileri ekonomiye katkı sağlanması için hukuki, sosyal, ekonomik, teknik yönlerinden araştırmalar yapmak gerekmektedir. Dolayısıyla atıl araziler tespit edilerek en az iki yıl takip edilmelidir. Üst üste ekilmeyen tarım arazilerinin malik bilgileri toplanmalıdır. Maliklerle görüşmeler gerçekleştirilerek çözüm önerileri sunulmalıdır.

- Hisseli veya miras kalan taşınmazlarda, çiftçilik yapan hissedarlara kolaylık sağlayıcı düzenlemeler getirilmelidir.
- Mülkiyet sahiplerine, komşu parsellerin satın alınması durumunda kredi ve teşvik kolaylığı sağlanmalıdır.
- Bölgenin zirai durumunun eğitimlerle anlatılması, gerekirse tarım danışmanlarına yönlendirilmeleri sağlanmalıdır.
- Taşınmazlarda gerekli imar ihya çalışmalarında kullanılacak traktör, pulluk vs. ihtiyaçlar için tarımsal kooperatiflerin destek vermesi gerekmektedir.
- Çiftçiliğin ekonomik düzeyini geliştirici katkılar sağlayarak, tercih edilen bir meslek haline getirilmesi için özellikle genç nüfusa özendirici çalışmalar yürütülmelidir.

5. SONUÇ

Ülkemizde tarım politikaları makro ve mikro düzeydeki gelişmelerle şekillenirken tarım arazilerinin korunması ve kullanımının sürdürülebilir olması şarttır. Zira boş bırakılan tarım arazilerinin her bir metrekaresi ülke ekonomisinin kaybına sebebiyet vermektedir. Bu çalışma sonucunda;

- Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan arazi sayısının fazla olması, yüzölçümü miktarlarının yüksek seviyede

- olması,
- Hazine parsellerine komşu, özel mülkiyet parsellerin yüzölçümlerinin düşük olması,
- Drenaj sorunu olması,
- Kuzey tarafındaki parsellerde arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin gerçekleştirilmesi ve bu alanın düzenleme dışı bırakılması, hususları tespit edilmiştir. Bölgenin mutlak tarım arazisi olmasına karşın tarımsal faaliyet yapılmaması, ekonomik kayba sebebiyet vermiştir.

Tarım arazilerinin sürdürülebilir kullanımı için coğrafi tabanlı bilgi sistemi gerekmektedir. Bu sistem arazi değerlendirme çalışmalarında da kullanılarak değer haritaları üretilmelidir. Gelecek çalışmalarda yapay zekâ ve makine öğrenmesi yöntemleri kullanılarak değer haritaları üretilebilir. Değerinin bilindiği tarım arazilerinin atıl kalma ihtimali azalabilir.

TEŞEKKÜR

Yazarlar; Mersin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Tarsus İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Mersin Meteoroloji Müdürlüğü'ne katkılarından dolayı teşekkür eder.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Sedat KURUGÖLLÜ: Araştırma, Veri toplama, Makale Yazma, Harita Yapma ve Hesaplamalar.

Fatma BÜNYAN ÜNEL: Makale Yazma, Düzenleme ve Kontrol.

Çatışma Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Bu çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

KAYNAKÇA

- Aydın, A. & Dengiz, O. (2020). Sürdürülebilir Arazi Yönetimi için Arazi Değerlendirmesi Çalışması; Samsun-Kavak İlçesinde Örnek Bir Çalışma. *Bursa Uludağ Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Dergisi*, 34(1), 1-17.
- Başer, V. (2020). Tarımsal Arazi Değerlemesinde Mevcut Sorunlar ve Çözüm Yaklaşımları, *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 10(2), 431-442.
- Bruyninckx, H. (2019). Arazi ve toprak: bu hayati kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve yönetimine doğru, *Avrupa Çevre Ajansı-AÇA (European Environment Agency-EEA)*, 1-6.
- Çullu, M.A., (2015). Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Toprak Veri Tabanları. *T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toprak Etüd Haritalama El Kitabı*, 586-594
- Doğan, Z., Arslan, S. & Berkma, A. N. (2015). Türkiye'de Tarım Sektörünün İktisadi Gelişimi ve Sorunları:

- Tarihsel Bir Bakış. *Niğde Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 8 (1), 29-41.
- Engindeniz, S. (2001). Beydağ Barajı Göl Alanında Kalan Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma. *Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 38 (2), 95-102.
- Engindeniz, S., Başaran, C. & Susam B. (2015). *Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-28 Mart 2015, Ankara.
- İban, M.C. (2019). Türkiye'de Arazi Kullanımı ve Ekonomik Kalkınma, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 1(1), 24-32.
- İban, M.C. (2020). Türkiye Kırsal Arazi Kullanımına Yönelik Bir Konumsal Veri Altyapısının Modellenmesi. *Geomatik Dergisi*, 5(3), 209-227.
- Kalkınma Planı, (2019). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı*, Ankara.
- Kamulaştırma Kanunu, (1983). Kanun Numarası: 2942, Kabul Tarihi: 4/11/1983 Yayımlandığı Resmi Gazete; Tarih: 8/11/1983 Sayı: 18215, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 22 Sayfa: 843.
- Karaca, C., (2013). Türkiye'de Sürdürülebilir Tarım Politikaları: Tarım Sektöründe Atıl ve Yenilenebilir Enerji Kaynakların Değerlendirilmesi. *Tarım Ekonomisi Dergisi*, 19-1.
- Karakayacı, Z. & Oğuz, C. (2006). Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri için Kapitalizasyon Oranının Tespiti. *S.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi* 20(40), 21-26.
- Keskin, G. (2000). Türkiye'de tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar ve Kurtboğazi barajları örneği. *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi ABD, Ankara.
- MGM, (2021). Mersin iline ait mevsim normalleri, Meteoroloji Genel Müdürlüğü, <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?m=MERSIN> [Erişim Tarihi: 18.03.2021]
- OKA, (2016). Büyük Ova Koruma Alanı Bakanlar Kurulu Kararı, 2016/9620 Sayılı 12/12/2016 Tarihli Kararname.
- Sandal, E. K. & Gürbüz, M. (2003). Mersin Şehrinin Mekânsal Gelişimi ve Çevresindeki Tarım Alanlarının Amaç Dışı Kullanımı. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 117-130/122
- STY, (2021). Sürdürülebilir Toprak Yönetimi Ulusal Eylem Planı, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı. https://www.tarimorman.gov.tr/TRGM/Belgeler/surdurulebilir_rapor_TR.pdf [Erişim Tarihi: 17.03.2021].
- Tarım Raporu, (2019). Tarım ve Orman Bakanlığı Sonuç ve Değerlendirme Raporu, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Ankara.
- TASSTT, (2020). Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı. <https://www.tarimorman.gov.tr/Belgeler/Mevzuat>

- [/Talimatlar/ToprakAraziSiniflamasiStandartlariTeknikTalimativelligiliMevzuat_yeni.pdf](#)
[Erişim Tarihi: 21.11.2020].
- TBS, (2021). Tarım Bilgi Sistemi, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü.<https://www.tarimorman.gov.tr/Belgeler/Duyurular/TBS.pdf>
[Erişim Tarihi: 20.03.2021].
- TKAKK, (2005). Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kanun Numarası: 5403 Kabul Tarihi: 3/7/2005 Yayımlandığı Resmî Gazete; Tarih: 19/7/2005 Sayı: 25880 Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 44.
- Topçu, P. (2012). Tarım Arazilerinin Korunması Ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar. *Uzmanlık Tezi*, T.C. Kalkınma Bakanlığı, İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Müdürlüğü, Yayın No 2836.
- TÜİK, (2016). Tarımsal İşletme Yapı araştırması. <http://www.resmiistatistik.gov.tr/detail/subject/tarimsal-isletme-yapi-istatistikleri/>
[Erişim Tarihi:22.11.2020]
- TÜİK, (2020). Yıllık Gayrisafi Yurt İçi Hasıla-2019, Yayın Tarihi: 31 Ağustos 2020, Sayı: 33671. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yillik-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-2019-33671>
- Unel, F. B. & Yalpur, S. (2013). Grouping and Analyzing of Real Estate Valuation Approaches. *International Journal of Multidisciplinary Thought*, 3(1), 171-182.
- Yıldırım, A. E. (2020). TARBİL projesini kimler engelledi? <https://www.tarimdunyasi.net/2020/07/15/tarbil-projesini-kimler-engelledi/>
[Erişim Tarihi: 20.03.2021].
- Yomralıoğlu, T. (2011). *Dünya’da arazi yönetimi*. Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı. Okan Üniversitesi, İstanbul.



© Author(s) 2021.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>