



T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONYA İLİ MERAM İLÇESİ'NDEKİ TARIM ARAZİLERİ ÜZERİNDE
İMAR UYGULAMALARININ ETKİLERİ**

Servihan ÇÖKELİK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Ocak-2023

KONYA

Her Hakkı Saklıdır.

TEZ KABUL VE ONAYI

Servihan ÇÖKELİK tarafından hazırlanan “Konya İli Meram İlçesi’ndeki Tarım Arazileri Üzerinde İmar Uygulamalarının Etkileri ” adlı tez çalışması 25/01/2023 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Doç. Dr. Zuhale KARAKAYACI

Danışman

Doç. Dr. Zuhale KARAKAYACI

Üye

Dr. Aysun YENER ÖGÜR

Üye

Dr. Hale Öncel

İmza

.....

.....

.....

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr.
FBE Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

İmza

Servihan ÇÖKELİK

.../01/2023

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İMAR UYGULAMALARININ TARIM ARAZİLERİNE ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: KONYA İLİ MERAM İLÇESİ ÖRNEĞİ

Servihan ÇÖKELİK

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Zuhal KARAKAYACI

2023 / 100 Sayfa

Jüri

Doç. Dr. Zuhal KARAKAYACI

Dr. Öğr. Üyesi Hale ÖNCEL

Dr. Öğr. Üyesi Aysun YENER ÖGÜR

Bu çalışmanın amacı belediyeler tarafından yapılan imar uygulamalarının tarım işletmeleri ve tarım arazileri üzerinde meydana getirdiği etkilerin incelenmesidir. Çalışma kapsamında Konya İli Meram İlçe Belediyesi tarafından 2019 yılında Bahçeşehir ve Harmancık Mahallelerinde yapılan imar uygulamasının sonuçlarını araştırmak için 65 adet anket yapılmıştır.

Bölgede bulunan tarım işletmelerinin yapılan imar uygulaması sonucu elde ettiği rantı hesaplayabilmek için uygulama öncesi arazi vergi değerleri ve uygulama sonrası arsa vergi değerleri arasındaki değişim incelenmiştir. Ayrıca 2021 yılı 1 dekar arazinin değeri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre hesaplanarak bu değerle arazinin arsaya dönüştükten sonraki pazar değeri arasında karşılaştırma yapılmıştır. Yapılan karşılaştırma neticesinde 2021 yılında 1 dekar arazinin gelir yöntemine göre değeri 55.034,58 TL iken arsa vergi rayiç değeri 33.886,17 TL ve arsa pazar değeri ise 419.330,00 TL olarak tespit edilmiştir. Burada imar uygulaması sonrası 1 dekar alanın fiyatı ile gelir yöntemine göre 1 dekar alanın değeri karşılaştırıldığında pazar fiyatının, gelir yöntemi değerine göre %661,94 oranında daha yüksek olduğu görülmektedir. Uygulama öncesi arazi vergi değeri ile uygulama sonrası arsa vergi değerleri arasındaki artış oranı ise ortalama %678,07 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum bölgede yapılan imar uygulamasının arazi değerlerinde önemli düzeyde artışa neden olduğunu göstermektedir.

Çalışma kapsamında bölgede bulunan tarım işletmelerinin ürettikleri ürünlerin verimlilikleri incelenmiştir. Yapılan incelemelerde; buğday verimi 720 kg/da, arpa verimi 680 kg/da ve şekerpancarı verimi 9000 kg/da olarak bulunmuştur. Bulunan verimlilik miktarları Konya ilinin farklı bölgelerinde yapılan diğer çalışmalar ile karşılaştırıldığında bu arazilerin verimli tarım arazileri olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle yapılan imar uygulamaları sonucunda tarım arazilerinin değerinde önemli bir artış yaşandığı gözlenirse de bu arazilerin verimli olmaları sebebiyle bu bölgede daha fazla imar uygulaması yapılmadan mevcut arazilerin korunmasının gerektiği sonucuna varılmıştır.

Çalışma kapsamında imar uygulamalarının etkileri incelenerek oluşturulan GZFT (SWOT) analiz sonuçlarına göre, yapılan imar uygulamalarının sağlamış olduğu planlı yapılaşma, bölgeye gelen sağlıklı alt yapı sistemleri, yapılan yollar, okul ve park gibi kamusal alanlar imar uygulamasının güçlü yönleri olarak tespit edilmiştir. İmar uygulamalarının zayıf yönleri olarak ise bölgede konut maliyetlerin artış göstermesi, yapılan imar uygulamasının etkilerinin uzun vadede ortaya çıkacak olması, tarım işletmelerinin taleplerinin dikkate alınmaması ve yapılan arazi kesintilerinin yüksek olması olarak belirlenmiştir. Diğer yandan imarın gelmesiyle kaçak yapılaşmanın engellenebilecek olması, yeni iş olanaklarının ortaya çıkması bölge açısından fırsat olarak değerlendirilmektedir. Analiz kapsamında belirlenen tehditler ise tarımsal faaliyetlerin azalması, hayvancılığın artık yapılamaması, tarım işletmeleri arasında imara bağlı olarak yaşanan anlaşmazlıklar, bölgeye çok fazla nüfusun gelmesi sonucu ortaya çıkan soylulaşma olarak belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Arazi Değerleri, İmar Uygulamaları, Rant, Tarım Arazileri

ABSTRACT

MASTER'S THESIS

EXAMINATION OF THE EFFECTS OF ZONING APPLICATIONS ON AGRICULTURAL LANDS: THE CASE OF MERAM DISTRICT OF KONYA PROVINCE

Servihan ÇÖKELİK

**Selcuk University Institute of Science and Technology
Department of Agricultural Economics**

**Thesis Advisor: Assoc. Prof. Zuhul KARAKAYACI
2023 / Pages: 100**

Jury

Assoc. Prof. Zuhul KARAKAYACI

Dr. Hale ÖNCEL

Dr. Aysun YENER ÖGÜR

The aim of this study is to examine the effects of zoning practices made by municipalities on agricultural enterprises and agricultural lands. Within the scope of the study, 65 questionnaires were conducted to investigate the results of the zoning application made in Bahçeşehir and Harmanık Neighborhoods of Konya in 2019 by Meram District Municipality.

In order to calculate the rent obtained by the agricultural enterprises in the region as a result of the zoning application, the change between the land tax values before the implementation and the land tax values after the implementation was examined. In addition, the 2021 value of 1 decare of land was calculated according to the capitalization method and a comparison was made between this value and the market value of the land after it was converted into land. As a result of the comparison, the value of 1 decare of land according to the income method of 2021 was determined as 55,034.58 TL, the tax fair value of the land was determined as 33,886.17 TL and the market value of the land was determined as 419,330,00 TL. Here, when the value of 1 decare area according to the income method after the zoning implementation is compared with the value of 1 decare area, it is seen that the market price is 661.94% higher than the income method value. The increase rate between the pre-implementation land tax value and the post-implementation land tax value was 678.07% on average. This shows that the zoning practice in the region causes significant increases in land values.

Within the scope of the study, the productivity of the products produced by the agricultural enterprises in the region were examined. In the examinations made; Wheat yield was 720 kg/da, barley yield was 680 kg/da and sugar beet yield was 9000 kg/da. When the productivity amounts found are compared with other studies conducted in different regions of Konya, it is understood that these lands are fertile agricultural lands. For this reason, although it is observed that there has been a significant increase in the value of agricultural lands as a result of the zoning practices, it has been concluded that the existing lands should be protected without further zoning applications in this region due to the fertile nature of these lands.

According to the results of the SWOT analysis, which was created by examining the effects of the zoning applications within the scope of the study, the planned construction provided by the zoning applications, healthy infrastructure systems coming to the region, roads built, public areas such as schools and parks were determined as the strengths of the zoning application. The weaknesses of the zoning practices were determined as the increase in housing costs in the region, the long-term effects of the zoning implementation, the disregard of the demands of agricultural enterprises and the high land cuts. On the other hand, the fact that illegal construction can be prevented with the arrival of

zoning and the emergence of new job opportunities is considered as an opportunity for the region. The threats identified within the scope of the analysis were determined as the decrease in agricultural activities, the inability to do animal husbandry anymore, the conflicts between agricultural enterprises due to zoning, and the gentrification resulting from the arrival of too many populations in the region.

Keywords: Land Values, Zoning Practices, Rent, Agricultural Lands



ÖNSÖZ

İmar uygulamalarının tarım arazilerine etkilerinin incelendiği yüksek lisans çalışmamın tüm aşamalarında desteğini eksik etmeyen, tecrübeleri ve bilgi birikimiyle beni yönlendiren değerli hocam Doç. Dr. Zuhâl KARAKAYACI' ya, bölüm başkanımız ve tüm bölüm hocalarımıza en içten saygı ve teşekkürlerimi sunuyorum. Yine bu süreçte manevi desteklerini eksik etmeyen ve beni yüreklendiren eşim Ali ÇÖKELİK, annem Sultan BULUT ve babam Sırrı BULUT'a, çocuklarım Emre, İrem, Kerem, Yusuf ve değerli mesai arkadaşım Ayten ATLI'ya sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Servihan ÇÖKELİK
KONYA-2023

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT	v
ÖNSÖZ	i
1 GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Önemi.....	1
1.2 Çalışmanın Amacı.....	4
2 LİTERATÜR ÖZETİ	6
3. MATERYAL VE YÖNTEM	11
3.1 Materyal	11
3.2. Yöntem.....	12
4. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	17
4.1. Kentsel Alan, Kırsal Alan ve Kentsel Saçaklanma	17
4.2. İmar Uygulamaları ve İlgili Kavramlar.....	20
4.3. Tarım Arazilerinin Önemi ve Korunmasına Yönelik Yasal Düzenlemeler	22
4.4. Geçmişten Günümüze Rant Kavramının İncelenmesi	26
4.5. Belediyelerde İmar Uygulama Araçları	28
4.6. Konya İlinde Yapılan İmar Planları	29
4.7. Meram İlçesi İmar Uygulamaları Sonucu Tarım Arazilerinin Durumu.....	32
5. ARAŞTIRMA ALANI HAKKINDA GENEL BİLGİLER	36
5.1. Coğrafi Özellikler.....	36
5.2. Nüfus Yapısı	37
5.3. Tarımsal Yapı.....	38
5.4. Ekonomik Yapı	44
6. ARAŞTIRMA BULGULARI	45
6.1. İncelenen İşletmelerin Demografik Özellikleri ve İşletme Varlıkları.....	45
6.1.1. İşletmelerin demografik özellikleri	45
6.1.2. İncelenen işletmelerin arazi varlığı ve üretim deseni.....	48
6.1.3. İncelenen İşletmelerin Sermaye Yapısı.....	50
6.2. İncelenen İşletmelerin İmar Uygulamaları ile İlgili Görüş ve Değerlendirmeleri .	57
6.3. İmar Uygulaması Yapılan Bahçeşehir- Harmancık Mahallelerinde Uygulama Sonrasında Tarım Alanlarının Değerinde Meydana Gelen Değişikliğin Farklı Açılardan İncelenmesi	66
6.3.1. Vergi değerine göre parsel değerinde oluşan rantı hesaplama	66

6.3.2.	Gelir Yöntemine Göre Parsel Değeri Hesaplama	73
6.3.3.	Pazar Değeri Yöntemine Göre Parsel Değeri Hesaplama.....	82
6.4.	Bölgede Yapılan İmar Uygulamasının GZFT (SWOT) Analizi	86
7.	SONUÇ VE ÖNERİLER	92
8.	KAYNAKÇA.....	98



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1.	Kentsel Alan, Kırsal Alan ve Kent Saçaklarının Karşılaştırılması.....	19
Çizelge 4.2.	Tarım Arazilerinin Korunmasına Yönelik Yasal Düzenlemeler.....	23
Çizelge 4.3.	2004-2021 Yılları Meram İlçesi Tarımsal Alan Miktarları (Da).....	33
Çizelge 5.1.	Mahalle Bazında Meram İlçe Nüfusu.....	37
Çizelge 5.2.	Meram İlçesi 2021 Yılı Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri Üretimi Yapılan Arazi Miktarı.....	39
Çizelge 5.3.	Meram İlçesi 2021 Yılı Sebze Üretimi Yapılan Arazi Miktarı (Dekar).....	40
Çizelge 5.4.	Meram İlçesi 2021 Yılı Tahıllar ve Diğer Bitkisel Üretimi Yapılan Arazi Miktarı.....	41
Çizelge 5.5.	Meram İlçesi 2022 Yılı Hayvansal Üretim Miktarı.....	42
Çizelge 5.6.	Meram İlçesinde Bulunan Canlı Hayvan Sayısı-2021.....	43
Çizelge 6.1.	Tarım İşletmelerinin Mülkiyet Durumları.....	51
Çizelge 6.2.	Tarım İşletmelerinin Bina Sermayesi (TL).....	53
Çizelge 6.3.	İşletmelerinin Toplam Arazi Sermayesi (TL).....	54
Çizelge 6.4.	İşletmelerinin Alet-Makine Sermayesi (TL).....	55
Çizelge 6.5.	İşletmelerinin Toplam Aktif Sermayesi (TL).....	56
Çizelge 6.6.	İncelenen İşletmelerin İmar Uygulamaları Hakkında Değerlendirmeleri ... Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. Madde Uygulama Verileri.....	63
Çizelge 6.7.	Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. Madde Uygulamasında Uygulanan DOP Hesabı Verileri.....	67
Çizelge 6.8.	Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. madde uygulamasından sonra oluşan rant.....	68
Çizelge 6.9.	Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) İle Kamuya Aktarılan Alanlarda Yapılacak Kamusal Alan Bilgileri.....	69
Çizelge 6.10.	Buğday Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler.....	71
Çizelge 6.11.	Silajlık Mısır Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler.....	74
Çizelge 6.12.	Arpa Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler.....	75
Çizelge 6.13.	Fiğ Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler.....	76
Çizelge 6.14.	Yonca Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler.....	77
Çizelge 6.15.	Şeker Pancarı Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler.....	78
Çizelge 6.16.	İncelenen Parsellerde Yetiştirilen Ürünlerin Verimleri ve Gayrisafi Üretim Değerleri.....	79
Çizelge 6.17.	İncelenen Parsellerin Yıllık Ortalama Net Gelirleri (Rantlar).....	80
Çizelge 6.18.	Gelir Yöntemine Göre Arazi Değerlerinin Hesaplanması.....	80
Çizelge 6.19.	Bahçeşehir-Harmancık Mahalleleri İmar Uygulaması Öncesi ve Sonrası Pazar Değeri (m2/TL).....	81
Çizelge 6.20.	Bahçeşehir-Harmancık bölgesinde 1 dekar alana ait değerler.....	82
Çizelge 6.21.	Bölgede Yapılan imar uygulamasının GZFT (SWOT) analizi.....	84
Çizelge 6.22.	Meram ilçesinde yer alan bazı mahallelerin 2019-2021 yılları nüfus değişimi	87
Çizelge 6.23.	İmar Öncesi ve Sonrası İstatistiksel Bilgiler.....	89
Çizelge 6.24.	İmar Öncesi ve Sonrası Korelasyon Analizi.....	90
Çizelge 6.25.	İmar Öncesi ve Sonrası t Testi.....	90
Çizelge 6.26.		91

GRAFİKLER DİZİNİ

Grafik 6.1.	İşletmelerin Nüfus Dağılımı %.....	46
Grafik 6.2.	İncelenen İşletmelerin Nüfus Durumu.....	46
Grafik 6.3.	Çalışanların Sosyal Güvence Dağılımı %.....	47
Grafik 6.4.	Çalışanların Eğitim Durumlarının Dağılımı %.....	47
Grafik 6.5.	Tarım İşletmelerinin Kayıtlı Olduğu Kuruluşlar.....	48
Grafik 6.6.	Tarım İşletmelerinin Faaliyet Alanları.....	49
Grafik 6.7.	Tarım İşletmelerinin Üretim Deseni (%).....	50
Grafik 6.8.	Tarım İşletmelerinin Mülkiyet Durumları	51
Grafik 6.9.	Tarım İşletmelerinin Arazi Islahı Sermayesi (%).....	52
Grafik 6.10.	Tarım İşletmelerinin Bina Sermayesi (%).....	53
Grafik 6.11.	Tarım İşletmelerinin Hayvan Sermayesi (%).....	55
Grafik 6.12.	İmar Uygulamalarının İşletmelerin Arazi Büyüklüğü Üzerindeki Etkisinin Değerlendirmesi (%).....	57
Grafik 6.13.	İşletmelerin Sahip Oldukları Arazilerinde Meydana Gelen Kıymet Artışının Değerlendirmesi (%).....	58
Grafik 6.14.	İmar Uygulamalarının Tarımsal Faaliyetler Üzerindeki Etkisi (%).....	58
Grafik 6.15.	İmar Uygulamalarının İşletme Maliyetleri Üzerindeki Etkisi.....	59
Grafik 6.16.	İmar Uygulamalarının İşletme Maliyetleri Üzerindeki Etkisi.....	59
Grafik 6.17.	Tarım İşletmelerinin İmar Uygulaması Memnuniyetlerinin Değerlendirmesi (%).....	60
Grafik 6.18.	İmar Uygulaması Öncesinde Bölgedeki Kentsel Saçaklanmanın Boyutu (%).....	61
Grafik 6.19.	İmar Uygulamalarının Bölgenin Gelişimine Olan Etkisinin Değerlendirmesi (%).....	61
Grafik 6.20.	İmar Uygulaması Sonrası Bölgedeki Sosyal Donatıların Artmasına İlişkin Değerlendirmeler (%).....	62
Grafik 6.21.	İmar Uygulamalarının Kaçak Yapılaşmanın Engellenmesi Üzerindeki Etkisinin Değerlendirmesi.....	62
Grafik 6.22.	İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar.....	64
Grafik 6.23.	İmar Uygulamalarının Getirdiği Sorunlar.....	65
Grafik 6.24.	Yapılan İmar Uygulaması Hakkında Bilgi Edinme Yeri.....	65

HARİTALAR DİZİNİ

	2004 Yılı Yaylapınar Mevki Görünümü (Google Earth).....	34
Harita 4.1.		
Harita 4.2.	2021 Yılı Yaylapınar Mevki Görünümü (Google Earth).....	35
Harita 5.1.	Meram İlçesi Haritası.....	36
Harita 6.1.	İmar uygulaması sonucu oluşan arsa parselleri.....	72
Harita 6.2.	İmar uygulaması sonucu Harmancık mahallesinin son hali.....	73



1 GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Önemi

Dünya nüfusunun artışı kentlerin büyümesinin esas nedeni olmuştur. Yıllar boyunca, tüm dünyada kentlerin nüfusu artmış ve 1900'lü yıllarda dünya nüfusunun %9'u kentsel alanda yaşarken, bu oran 1980'de %40'a, 2000'de ise %50'ye çıkmıştır. Bu oranın 2025'te %66'ya çıkacağı öngörülmektedir (McIntyre ve ark., 2008). Bu nüfus artışında kentsel alanların çekici gücüne karşılık, kırsal alanların eğitim, gelir, kültürel faaliyet gibi kriterler nedeniyle itici güce sahip olması sonucu kırdan kente göç etkili olmuştur. Kentleşme ihtiyacının artmasıyla birlikte kent merkezinde yerleşim için yeterli alanın bulunamaması kentleşmenin kırsal alana doğru kaymasına neden olmuştur. Bu durum, tarım arazilerinin arsaya dönüşmesini gerektirdiğinden, tarım arazilerinin azalmasına ve kırsal yapının bozulmasına sebep olmuştur.

Kentsel yerleşimler için zaman içerisinde mekan ihtiyacının artmasıyla komşu alan anlamına gelen mücavir alandan, başka bir ifadeyle kentsel büyüme durumunda yayılmanın sağlanacağı henüz şehirleşmemiş veya düşük yoğunlukta şehirleşmiş alanlardan karşılanmaktadır. Kentin çeperindeki alanlar için tanımlanan kentsel saçaklanma kavramının başlangıcı olarak mücavir alan uygulamaları kabul edilmektedir (Uzun ve Demir, 2019).

Yapılan bilimsel çalışmalarda kentsel saçaklanmaya ilişkin çeşitli tanımlamalarda bulunulduğu görülmektedir. Karakayacı (2020), kentsel saçaklanmayı; kentleşmenin etkisi altında kalarak kırsal niteliğini kaybetmiş fakat kentsel özellikleri de tam olarak taşımayan, belirsizlikler içeren plansız geçiş bölgeleri olarak tanımlamıştır. Doğru (2002), kentsel saçaklanmayı kentleşmenin oluşumunda etki tepki sürecinin bir sonucu olarak tanımlamış ve bu alanların çekici ve itici güçlerin karşılıklı etkileşimiyle oluştuğunu ifade etmiştir. Doğru'ya göre bahsi geçen çekici güçler merkez kentin sosyal, ekonomik ve diğer imkânlarla oluşturduğu çekim gücü, itici güçler olarak konut ve diğer kullanımlar için kent merkezi dışında bulunan ucuz arazi varlığıdır. Altıtaban'a (1985) göre ise kentsel saçaklanma veya kentsel yayılım kentsel alan ile kırsal alan sınırları arasında ve dolayısıyla kentin çeperinde yer alan, kentsel kullanımların sıçramaları ve saçaklanmaları ile meydana gelen ve kentin uzantılarını kapsayan sorunlu alanlardır.

Genel çizgileriyle ifade edilen kentsel saçaklanma kavramının, teknolojik gelişmelerin tetiklediği, ağırlıklı olarak Amerikan kentlerine ilişkin bir olgu olduğu ve otomobilin yaygınlaşması ve bölgeleme gibi yaklaşımların etkisiyle ortaya çıktığı düşünülmektedir (Bruegmann, 2006).

İmar planları ise yerleşim bölgelerinin, düzenli ve estetik bir şekilde kurulması, mevcut durumunun korunması, iyileştirilmesi ve geleceğinin insan yaşamının gereklerini karşılayacak şekilde hazırlanması olarak tanımlanmaktadır (Öngören ve Çolak, 2014) İmar planlarının temel amacı bir yerleşim yerinin hedefler doğrultusunda büyümesi, sürdürülebilir bir kalkınmanın sağlanması ve halkın refah düzeyinin yükseltilmesi amacıyla daha yaşanır bir hale getirilmesidir (Yalçın ve Utkucu, 2017).

Kentsel büyüme sürecindeki saçaklanma; tarım arazilerinin, doğal kaynak ve çevresel olarak hassas bölgelerin yok oluşunu ve bölgesel açık alanların azalmasını beraberinde getirmektedir (Sezgin ve Varol, 2012). Şehirlerde sürdürülen yaşam; bir yandan hava, su ve toprak kirliliğine neden olmakta bir yandan da kentsel yayılmanın genişlemesi sonucunda ormanlar, su kaynakları ve kentsel alanları çevreleyen alanlar üzerinde baskı oluşturmaktadır. Bu baskıda en fazla etkilenen de şüphesiz tarım alanları olmaktadır. Bu nedenle imar uygulamalarının tarım arazileri üzerinde bıraktığı etkilerin araştırılması ve ortaya çıkacak olumsuz etkilerin mümkün olduğunca minimum bir düzeyde kalmasının sağlanması büyük bir önem teşkil etmektedir. Nitekim durumu sadece tarım arazilerinin yok olması olarak değerlendirmekte doğru değildir. Bu bölgelerde tarımın bitme noktasına gelmiş olması, bir yandan tarımsal üretim açısından bir daralmaya neden olurken diğer yanda da tarımsal faaliyetlerle uğraşan kimselerin yani çiftçilerin işsiz kalmasına ve göç etmek zorunda olmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla bir yanda bölgeden çıkış yapan bir tarımsal nüfus bulunurken diğer yanda bölgeye giriş yapan bir kentsel nüfus ortaya çıkmaktadır. Bu durumun ise sosyal, kültürel, ticari ve ekonomik anlamda çok yönlü sonuçları olmaktadır (Akseki ve Meşhur, 2013).

Tarım dışındaki sektörler tarafından tarım arazilerine yönelen talep, arazilerin amaç dışı kullanımına neden olmaktadır. Dünya nüfusunun hızla artması ve kırsaldan kente olan göçün hızlanması sonucu kentsel yerleşim alanları ihtiyaçlara cevap verememekte ve giderek büyümektedir. Bu büyüme genellikle kentlere yakın

konumda yer alan, kırsal alan niteliğindeki ve kent merkezinde bulunan arsalara göre nispeten ucuz olan tarım alanlarına doğru yayılmaktadır. Kent çeperlerine doğru meydana gelen bu yayılım şekli saçaklanma olarak isimlendirilmektedir. Kentsel saçaklanma ilk olarak kent merkezine yakın bir alanda yapılaşırken, bu alan ile kent merkezi arasında kalan alanlar yavaş yavaş kırsal kimliklerini kaybederek kentleşmektedirler.

Yapılan imar planları nedeniyle kırsal alan olmaktan çıkarak kentsel alanlara dahil olan bölgelerde özellikle tarımsal faaliyetler açısından çok çeşitli etkiler ortaya çıkmaktadır. Nitekim zirai üretime olan ihtiyacın her geçen gün giderek daha da artması ve gıda güvenliğinin sağlanabilmesinin önemi göz önüne alındığında imar uygulama yoluyla niteliği kaybolan tarım arazilerinin üzerine durulması gereken önemli bir konu olduğu anlaşılmaktadır.

Kentsel saçaklanmalar özellikle büyük şehirlerde giderek çoğalmaktadır. Artan kentsel nüfus, köyden kente göçlerin çoğalması, yapılaşmanın giderek çoğalması yeni yerleşim yerlerine olan ihtiyacı artırmakta, kentsel saçaklanmanın çoğalması ise bir noktadan sonra bu yerlerde imar uygulaması yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Yani kentsel saçaklanmanın yolu nihayetinde imar uygulamaları ile kesişmektedir. Bu kesişim sonrasında yapılan imar uygulamaları ile tarım arazisi olarak kabul edilen birçok alanda imar uygulandığından tarım arazisi vasfını yitirmekte, bir süre sonra tarım yapılamaz bir hale gelmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta yapılan imar uygulamaları çerçevelerinde mümkün olduğunca tarım arazilerinin korunmasının sağlanmasıdır. Diğer yandan özellikle kentleşme düzeyinin hızlı bir gelişim izlediği 21. yüzyıl kentlerinde sıçramalı büyüyen, mekânda olabildiğince yayılan kentleşme modelleri, sürdürülebilir gelişme anlayışı ile çatışmaktadır. Sürdürülebilir kentleşme hedefini oluşturan kentler; çevrenin en az düzeyde kirletildiği, kaynakların etkin ve verimli kullanıldığı, arazinin yatay değil dikey olarak kullanıldığı, kentsel hareketliliğin en aza indirildiği, insan ölçeğinde ve yaşanabilir niteliğe sahip mekânsal tasarımların gerçekleştirildiği yerleşim birimleridir. Bu bağlamda sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin ideal olarak sağlanacağı kentleşme modeli olarak kompakt kent modeli ortaya çıkmaktadır (Tosun, 2013).

Günümüzde imar planlamalarının temel sorunları; mevzuat bulunan karmaşalar, planlamada kademeli birliktelik hiyerarşisine uyulmaması ve kentsel gelişmenin temeli olan kent mekânının, parçacıl-proje temelli yaklaşımlarla gelişimi esasına dayanmaktadır. Bu bağlamda oluşturulan kentsel mekânların ve daha da çok yatırım kararlarının; eşitlikçi ve çevresel kaygılar güden politikalardan ve toplumsal bütünleştirici ilkelerden yoksun oluşu kentler için önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bu kapsamda kentlerin denetimsiz, plansız ve tesadüfi büyümeleri de kaçınılmaz bir son olmaktadır (Seydanlıoğlu ve Turgut, 2017).

Sonuç olarak hem kentsel saçaklanmalar hem de imar uygulamalarının tarım arazileri üzerine olumsuz birçok etkisi olduğu gibi sosyal ve çevresel de birçok sonucu bulunmaktadır. Bu çalışmada imar uygulamalarının başta tarım arazilerine olan etkileri olmak üzere çevreye ve sosyal yaşama olan etkileri de incelenerek konunun geniş bir çerçeveden değerlendirmesi yapılmıştır.

1.2 Çalışmanın Amacı

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de nüfusun giderek yoğunlaşması sonucunda şehirler kent çeperlerine doğru yayılım göstermekte kentsel saçaklanma olarak isimlendirilen olgu ortaya çıkmaktadır. Bu durumun sonucunda ortaya çıkan dağınık yerleşmenin ve ihtiyaçların bir sonucu olarak ise belediyeler tarafından bu bölgelere imar uygulamaları yapılmaktadır. İmar uygulamalarındaki genel amaç planlı bir kentleşmenin sağlanabilmesi olduğundan bu bölgelere yapılan imar planları ile kaçak yapılaşmanın ortaya çıkardığı olumsuz etkilerin giderilmesi amaçlanmaktadır. Ancak kent çeperleri çoğunlukla kırsal alan olduğundan buralarda yapılan zirai faaliyetler imar planlarından olumsuz etkilenmektedir. Bunun nedeni ise imar planı sonrasında buralardaki arazi varlıklarının arsaya dönmesi ve bölgenin sosyo-ekonomik yapısının zaman içerisinde tamamen farklılaşacak olmasıdır.

Bu çalışmanın temel amacı imar uygulamalarının tarım arazileri üzerindeki etkilerinin araştırılmasıdır. Sözü edilen bu etkinin çok çeşitli boyutları bulunmaktadır. Bunlardan ilki yapılan imar uygulamaları sonucunda cins değişikliği geçiren toprakların arsaya dönmesi sonucu oluşan rantsal farklılıklardır. Bir diğer etki ise bölgeye düşük katlı da olsa bir imar gelmesinin bölgedeki yapılaşmanın

yoğunlaşmasına neden olması ve zirai faaliyetlerin giderek azalmasıdır. Ayrıca bölgenin göç alış-verişlerinde de imar uygulamalarına bağlı olarak hareketler oluşmakta olup bu durum bölge nüfusunun yapısında bir değişim yaratmaktadır. Önemli bir diğer sonuç ise tarımsal faaliyetlerin azalması sonucunda oluşan tarımsal üretim miktarında meydana gelen genel azalıştır.

Çalışmamız kapsamında yapılan incelemeler neticesinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılması ve bu sonuçların değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

1. Konya ili Meram ilçesinde yapılan imar uygulamalarının incelenmesi,
2. İmar uygulaması sonucunda bölgede ne kadarlık bir alanın tarım alanı olmaktan çıkarak kentsel alana dahil olduğunun belirlenmesi,
3. Araştırma alanı olan Konya Meram İlçesi Bahçeşehir ve Harmancık mahallerinin demografik özellikleri çıkarılarak, 2019 yılında yapılan imar uygulaması sonucunda nüfus yapısında meydana gelen değişimin incelenmesi,
4. Yapılan imar uygulamaları sonucunda arazi iken arsaya dönüşen yerlere ilişkin rantın hesaplanması,
5. Bölgede uygulanan yaygın münavebe sistemi tespit edilerek, gelirlerin kapitilizasyonu yöntemine göre arazi değerlerini tespit etmek,
6. Bölgenin imar uygulaması öncesi pazar değeri ile imar uygulaması sonrası pazar değerini tespit ederek bulunan verileri diğer yöntemlerden elde edilen verilerle karşılaştırmak
7. Konya Meram İlçesi Bahçeşehir ve Harmancık mahallerinde yapılan imar uygulamalarının GZFT analizi yapılarak, uygulamanın olumlu ve olumsuz yönlerinin tespit edilmesi,
8. Ulaşılan tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle yapılan imar planlarının tarım arazilerine olan etkilerinin ortaya konulması.

2 LİTERATÜR ÖZETİ

Bakırcı (1995) çalışmasında kıymetli tarım arazilerinin toplulaştırılması gerektiğini savunmuştur. Bakırcı, arazi toplulaştırması mevzuatında önemi yeterince belirtilmeyen kıymetli tarım arazilerinin düzenlenmesi konusunda ülkemizde çalışma yapılmadığını belirtmiş olup, mevzuattaki eksiklikler ve yeterli derecede tecrübeli elemanın bulunmaması bu konudaki iyimserliği önlemektedir demiştir. Bakırcı, ürün çeşitliliği açısından son derece zengin olan Türkiye'de gerek çalışma koşullarının iyileştirilmesi gerekse verimin artırılması ve ülke ekonomisine sağlayacağı katkılardan vb. birçok yararından dolayı bu konunun bir an önce ele alınması gerektiğine vurgu yapmıştır. Sunulan inceleme yazısında, yoğun olarak işlenen kıymetli tarım arazilerinin toplulaştırılmasına yönelik Türkiye örneği olmadığından Almanya Bavyera Eyaletindeki Kıymetli tarım arazilerinden örnekler verilmiştir.

Engindeniz (1998) çalışmasında İzmir'in yedi ilçesindeki 14 yerleşim biriminde yer alan 91 parselden oluşan 2339,2 dekar tarım arazisinde inceleme yapmıştır. Araştırmada arazi kıymetleri öncelikle yasal esaslar çerçevesinde, pazar değeri yöntemine göre alım-satım bedelleri üzerinden ve katsayı esasına göre yıllık üretim değeri ve kira katsayıları üzerinden takdir edilmiş, daha sonra gelir yöntemi ile net gelir ve net arazi kirası üzerinden de hesaplanmıştır. Ayrıca araştırmada arazi kıymetleri, faktör analizi ve çoklu regresyon analizinden yararlanılarak istatistiksel açıdan da tahmin edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre, arazilerin kıymetlerine gerçek pazar değerleri üzerinden ve bilimsel yöntemler kullanılarak yaklaşıldığında, yörede vergi kayıplarının önlenebileceği ve arazi vergisi potansiyelinden daha iyi yararlanılabileceği ortaya konmuştur. Bu konuda atılacak en önemli adımın ise; arazilerin, asgari ölçüdeki arazi değerlerinden ziyade, gerçek satışlar üzerinden emsal bedellerine göre ya da sağlayacakları net gelir üzerinden vergilendirilmeleri olacağı belirlenmiştir.

Keskin (2000) çalışmasında kamulaştırmada tarım arazilerine değer biçerken, Anayasa ve Kamulaştırma Kanunu'nun gösterdiği hükümler çerçevesinde uygulamanın nasıl yapıldığını ortaya çıkarmak, kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ile ilgili yaşanan sorunları belirlemek ve Türkiye'de yapılan kamulaştırmalarda,

değer biçme ile ilgili doğru kararların verilmesini sağlayacak öneriler geliştirmek istemiştir. Kızılcahamam ilçesinde kapitalizasyon faiz oranı araştırmacı tarafından anket yapılarak hesaplanmıştır. Uygulamada yasa ile ilgili en ön önemli sorunun objektif ölçü değerlendirmesinden kaynaklandığı görülmüştür. Kamu kurumlarının kamulaştırma uygulamalarında ise önemli farklılıklar olduğu görülmüştür. Tarım alanlarında büyük çaplı kamulaştırmalar yapan DSİ, Karayolları Genel Müdürlüğü ve TEDAŞ-TEAŞ uygulamalarındaki en önemli farklılık, DSİ'nin kurumda Ziraat Mühendisi istihdam etmesi ve oluşturduğu ÖKTK' lara kurum adına değer takdiri yaptırmasından kaynaklandığı belirtilmiştir. Sonuçta, kamulaştırma değerinin belirlenmesinde yaşanan sorunlar büyük ölçüde, değerlendirmeyi yapan kişilerdeki tarımsal değer biçme ile ilgili bilgilerdeki eksiklikten kaynaklanmakta, ancak Anayasa ve KK' nın da iyi hazırlanmamış olduğu, bu nedenle de yanlış uygulamalara olanak tanıdığı tespit edilmiştir.

Çelik (2007) çalışmasında Türkiye’de tarım arazilerinin altyapı, şehirleşme ve sanayileşme gibi amaçlarla kullanılmasının, ülkemizin en büyük sorunlarından biri olduğu vurgulanarak, hızlı kentleşme sürecinde, kentsel amaçlar için toprak talebinin artmasının kaçınılmaz bir son olduğu belirtilmiştir. Çelik; başta kentleşme ve sanayileşme olmak üzere, turizm, karayolları, demiryolları, enerji ve boru hatları, barajlar, hava alanları ve spor tesisleri gibi yatırımlar, tuğla-kiremit ocak ve fabrikaları, açık maden ocakları vb. faaliyetlerin tarım alanlarının amaç dışı kullanımında rol oynayan en önemli faktörler olduğuna değinmiştir. Çalışma sonucunda; verimli toprakların tarım dışı faaliyetlere tahsis edilmesi sürecini durdurmak için, verimli tarım topraklarını koruma amacıyla bütünlük ve kararlılık bulunmalı ve bu amaçlara ulaşmada kullanılabilecek araçlar tutarlı bir biçimde seçilmeli, mevcut tarım topraklarının detaylı etüd ve haritalamasının yapılması ve etkin arazi kullanım planlamasının da yapılması gerekliliği ortaya konmuştur.

Kılıç (2008) çalışmasında; tarım arazilerinin amaç dışı kullanım biçimlerinin özel bir türünü oluşturan tarım arazisi toprağının toprak sanayi işletmeleri tarafından hammadde (kiremit-tuğla) gereksinimi için kullanılmasını ele almıştır. Çalışmada; tarım arazilerinin toprak sanayi işletmeleri tarafından hammadde gereksinimi için kullanılmasında en önemli payın arazi maliklerine ait olduğunu vurgulanmıştır.

Tarım arazilerinin toprak sanayi işletmelerine hammadde için verilmesinde malikler arasında yaygın olan düşüncenin; arazilerin fabrikalara verilmesi karşılığında elde edilen gelirin, tarımsal etkinliklerden hiçbir zaman elde edilemeyeceği düşüncesi olduğunu belirtilmiştir.

Pembegül (2010) çalışmasında; arazilerin arsa vasfını kazanmasıyla oluşan değer artışları tanımlanmış, seçilen örnek olay çerçevesinde konu tartışılmıştır. Pembegül; örnek olay olarak incelenen Ankara İli Gölbaşı İlçesi İncek Örneği'nde 11.362.568 m2 arazinin zaman içinde imara açıldığını ve aşama aşama imar uygulamalarının devam ettiğini belirtmiştir. Pembegül, araştırma sonuçlarına göre; imar parselleri ile kadastral parsellerin vergiye esas değerlerinin, söz konusu parsellerin piyasa değerlerinden çok düşük olduğu, bu koşullarda imar sonrasındaki rant artışlarının vergileme ve diğer yollarla kamuya döndürülemediği sonucuna ulaşmıştır.

(Akseki, 2011) çalışmasında; Anadolu'nun eski yerleşmelerinden biri olan Konya'nın, Türkiye'nin hızlı büyüme gösteren kentlerinden biri olduğu, sanayi ve hizmet sektörlerinin öne çıktığı kentte, diğer kentlerden farklı olarak tarım sektörünün de önemli bir yere sahip olduğunu belirtmiştir. Akseki, sanayi, hizmet gibi sektörlerin gelişme gösterdiği kentte, nüfus artışına bağlı olarak tarım topraklarının ciddi bir kentleşme baskısı altında olduğunu söyleyerek, planlı dönem içerisinde kenti çevreleyen verimli tarım arazilerinin korunmasına yönelik bütüncül bir çabanın ortaya konduğu ilk çalışma olan 1966 planının varlığından bahsetmektedir. Ancak çalışmada; planın tarım alanlarının korunması adına olumlu kararlar içermesine rağmen 1980'li yılların sonlarında, sözü edilen tarım alanlarının yapılaşmaya açıldığı ya da spekülatif beklentilerle tarımsal niteliğini koruyamadığı ortaya konmuştur.

Sağlık ve ark. (2012) çalışmada; Çanakkale kent nüfusunun, yıllar itibariyle değişimine ve bu nüfus hareketlerinin kentleşmeyle birlikte kentsel tarım alanlarına ve kentsel tarım faaliyetlerine olan etkisi üzerinde durmuşlardır. Çanakkale kentinin gelişimini kontrol eden sınırlayıcı etmenleri; Çanakkale boğazı, askeri bölgeler, havaalanı, Bursa-İzmir karayolu, Sarıçay, Organize sanayi bölgesi ve yer şekilleri olarak belirtilmişler ve Çanakkale kentinin alansal gelişimi yanında, nüfus ve diğer sosyal özellikler açısından da önemli değişikliklerin yaşandığı dönemlerin

olduğundan bahsetmişlerdir. Çalışma sonucunda zaten kıt olan Çanakkale topraklarının amaç dışı kullanıldığı sonucuna varmışlardır.

Sezgin ve Varol (2012) adlı çalışmada; tarım topraklarının arasa stoku gibi görülmesiyle hızla kentsel kullanıma maruz kaldığını belirtmişler ve ülkede tutarlı ve bütüncül bir toprak politikasının olmamasının verimli tarım topraklarının amaç dışı kullanımındaki en önemli nedenlerden birisi olduğu sonucuna varmışlardır.

Akseki ve Meşhur (2013) çalışmada; Konya kentine ait tarım arazi varlığının son 50 yıllık dönem içerisindeki değişimi incelenmiştir. Akseki ve Meşhur; ülkemize ilişkin genel olarak, tarım topraklarının kentsel baskıya direnebilmesine yönelik ekonomik politikaların ve araçların yeterli düzeyde üretilmediğini, tarım topraklarının planlar kapsamında TNKA (Tarımsal niteliği korunacak alan) olarak gösterilmesinin korunabilmesi için yeterli olmadığını vurgulamışlardır.

Aslı ve ark. (2016) çalışmada; köylerde tarım arazilerinin konut alanı olarak kullanımını azaltabilmek için tarım arazisi olarak kullanılmayan yerlerin alt yapı sorunlarının giderilerek buralara konut yapılmasının daha cazip hale getirilmesi ve böylelikle tarım arazilerinin bu yapılaşma baskısından kurtulabileceğinden bahsetmişlerdir.

Nas (2016) çalışmada; kentsel yayılma ve saçaklanmanın tarım alanları üzerindeki etkisine yer vermiştir. Çalışma alanı olan Denizli’de hızlı nüfus artışı, yasal ve yönetsel değişiklikler, planlama kararları gibi birçok etken ve bu etkenlere bağlı olan değişkenlerin etkisiyle birlikte kentleşmenin kontrolünün kaybedildiği belirtilmiş ve kentsel yayılma ve saçaklanmanın tarım alanlarına olumsuz etkileri olduğu sonucuna varılmıştır.

Bilgin (2017) çalışmada; kadastro kanununun amacından da anlaşılacağı gibi çizgisel kadastro yaklaşımı, arazideki parsellerin sınırlarını belirlemek ve plana aktarmak ile sınırları tespit edilen taşınmazların maliklerini belirlemeye yönelik olarak yapıldığını vurgulamıştır. Çalışmada; kadastronun görevleri arasında olması gereken arazi ekonomisi, arazi planlaması, vergi toplama, arazi yönetimi ve arazi istatistiği gibi ülke kalkınmasına altyapı oluşturacak bilgi yönetimi işlevlerinin göz ardı edildiği, bunun sonucunda Türkiye kadastrusunun, arazi üzerinde bulunan parsellerin belli bir ölçek dâhilinde küçültülerek haritalara aktarılması işleminin

dışına çıkamadığı tespit edilmiş ve kadastronun yeniden yapılandırılması gerektiğini sonucuna ulaşmıştır.

Candan ve ark. (2018) çalışmada; sanayileşme ve göç olgusunun kent planlarına nasıl yansıdığını irdemişlerdir. Çalışmalarının sonucunda, sanayileşme ve göç nedeniyle ortaya çıkan koşulların kent planlarına yönelik etkisinin çok sağlıklı yürütülemediği, birinci sınıf tarım arazilerinin bulunduğu bölgelere doğru kentsel yayılmanın olduğu, tarım arazisinin tarım dışı amaçla kullanıldığı; sanayi, konut ve ticari alan olarak tahsis edildiği, kamu kurum ve kuruluşlarının öncülüğünde dikey büyümenin gerçekleştiğini tespit etmişlerdir.

Büyükaslan (2019) çalışmasında; Harran Ovası'nda tarım arazilerinin yanlış kullanımının iki farklı amaç için yapıldığını belirtmiştir. Bunlardan birincisi tarım dışında farklı ekonomik amaçlarla yapılan (Sanayi tesisleri, akaryakıt istasyonları, gübre bayileri, fırınlar, market, oto galeri, lokanta gibi işletmeler) yapılar olduğundan bahsetmektedir. Ayrıca çalışmada; tarım arazilerinde yapılaşma nedenlerinden bir diğeri tarım alanlarının yerleşmeye açılması olarak değerlendirilmiştir. Büyükaslan zaten kıt olan tarım arazilerinde artan nüfusun gıda ihtiyacını karşılayabilmek için ihtiyaçtan fazla kimyasal ilaç kullanılacağını bu durumunda sağlık sorunlarına yol açabileceğine vurgu yapmıştır.

Uzun ve Demir (2019) çalışmada Samsun Büyükşehir belediyesinin mücavir alan uygulamalarının tarımsal üretime ve tarım alanlarına olan etkilerinin belirlenebilmesi amacıyla mücavir alan içerisinde yer alan köylerde anket çalışması yapılarak olumlu ve olumsuz etkileri değerlendirilmiştir. Düzenleme sonrasında; tarım arazilerinin fiyatlarında artış yaşandığı fakat hayvancılık işletme sayısında düşüş meydana geldiği bu gibi sebeplerden tarımsal üretimin korunabilmesi için yasal düzenlemenin eksikliklerinin giderilmesi gerektiği sonucuna ulaşmıştır.

Özden ve Özden (2019) çalışmasında; kentsel krizin asıl sebebinin kırsalda yaşanan sosyo-kültürel değişim, fiziksel yapının korunamaması, ekonomik sıkıntılar, tarihsel yapının tahribatı olduğunu belirterek bahsi geçen alanlarda gerekli yatırım ve iyileştirmenin yapılması gerektiğini savunmuşlardır.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 Materyal

Çalışmanın ana materyalini Konya ili merkez ilçelerinden biri olan Meram İlçesi Belediyesi tarafından yapılan imar planlarının tarım arazileri açısından uygulama sonuçları ve arazilerinde imar planı uygulanan arazi sahipleri ile yapılan anketler oluşturmaktadır. Ayrıca konu ile ilgili daha önce yapılmış bilimsel araştırmalardan yararlanılmıştır. Çalışmada Meram Belediyesi tarafından yapılan imar uygulamaları incelenerek, örnekler ışığında uygulama sonuçları açıklanmıştır. Konuyla ilgili olarak Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Mali Hizmetler Müdürlüğü ile Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nde bulunan yetkili kişilerden bilgi alınmış ve belediye arşivi incelenmiştir. Çalışma Konya ili Meram ilçesinde bulunan mülk (arsa, arazi) sahipleriyle yapılmıştır. Çalışmada analiz için kullanılacak veriler anket yöntemiyle mülk sahipleriyle yüz yüze görüşerek elde edilmiştir.

Konya'nın merkez ilçelerinden olan Meram'ın yüzölçümü 1975 km²'dir. Meram ilçesi 2020 yılı itibariyle 344.549 nüfusa sahip olup, bu nüfusun % 49,66'sı erkek nüfusa, % 50,34'ü kadın nüfusa aittir. Son 10 yılda Meram ilçesi nüfusunda %9.58'lik bir artış meydana gelmiştir. TÜİK 2022 verilerine göre Türkiye'de toplam 234.728.774 dekar tarımsal alan bulunmaktadır. Konya'da bulunan tarımsal alan miktarı ise 18.710.259 dekar olup, Meram ilçesinde bulunan tarımsal alan miktarı 586.917 dekardır. Bu verilere göre Meram ilçesinde bulunan tarımsal alan miktarının ülke genelinde bulunan tarımsal alan miktarına oranı % 0,25, Konya içindeki payı ise %3,14'tür (TÜİK, 2022).

Çalışmada; örnek sayısını belirlemek için ana kitle oranlarına dayalı basit tesadüfi olasılık örneklemesinde sonlu anakitle yöntemi kullanılarak araştırma alanından yapılacak olan anket sayısı bulunmuştur. Antalya çevre yolunda arazi iken arsaya dönüşen (Bahçeşehir-Harmancık) alanlarda uygulama sonrası parsel sayısının 345 olduğu Meram Belediyesi encümen kararına göre tespit edilmiş ve bu sayı popülasyon hacmi olarak kullanılmıştır. Aşağıdaki formül kullanılarak yapılan hesaplamada %95 güven aralığında %5 hata ile anket sayısı 75 olarak hesaplanmıştır (Oğuz ve Karakayacı, 2017). Fakat anket yapmak amacıyla bölgeye gidildiğinde zirai faaliyetlerle uğraşan, sağlıklı veri alınabilen 65 işletmeciyile görüşme sağlanabilmiştir.

$$n = \frac{Np(1-p)}{(N-1)\sigma_{\hat{p}_1}^2 + p(1-p)}$$

n =Örnek hacmi

N =Popülasyondaki işletme sayısı

$\sigma_{\hat{p}_1}^2$ =Oranın varyansı

$P=0,5$ (olma olasılığı olarak arsaya dönüşüm oranı alınmış olup, sağlıklı bir veri bulunamadığından 0,5 olarak alınmıştır).

3.2. Yöntem

Çalışmada belediyeler tarafından yapılan imar uygulamaları sonucu ortaya çıkan rantın hesaplanabilmesi için Meram ilçesinde imar uygulaması yapılan Bahçeşehir ve Harmancık mahalleleri seçilmiştir. Bu mahallelerin özellikle seçilmesinin nedeni uygulama öncesinde bu bölgelerde yoğun tarım faaliyetleri yapılmasına rağmen uygulama sonrasında bu faaliyetlerin bitme noktasına geldiğinin görülmesidir. Çalışmada 75 adet parselde uygulama öncesi arazi vergi değerleri ile uygulama sonrası arsa vergi değerleri karşılaştırılarak rant hesaplanmıştır. Bu rant ilgili parsellerin uygulama öncesi arazi rayiç değerleri (vergiye esas değer) ile uygulama sonrası arsa rayiç değerleri arasında meydana gelen yüzdesel değişim

oranından imar uygulaması sırasında belediye tarafından yapılan DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamu Ortaklık Payı) kesintileri oranı çıkarılmak suretiyle hesaplanmıştır. Bu hesaplamada kullanılan veriler Meram Belediyesi vergilendirme servisinden alınmıştır.

İmar uygulamaları sonrasında arazi değerlerinde meydana gelen değişiklikleri ortaya koyabilmek için; Konya Ticaret Odası ve Konya Emlak Komisyonundan araştırma sahasında yer alan 75 adet parselin uygulama öncesi ve sonrasına ait pazar değerleri alınmıştır. Ayrıca “arazi gelirlerinin kapitalizasyonu yöntemi” göre bölgede yer alan arazilerin değeri hesaplanmıştır. Türkiye’de tarım arazilerinin değeri yaygın olarak gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre belirlenmektedir. Araştırma alanında bulunan tarım arazilerinin değerleri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre belirlenmiş ve arazinin arsaya dönüşümü ile meydana gelen değer değişimi incelenmiştir. Gelir getiren ve geliri süreklilik gösteren tarım arazilerinin değeri aşağıdaki formüle göre hesaplanmıştır (Mülayim, 2001).

$$D = \frac{R}{f}$$

Formülde:

D=Arazinin değeri

R=Rant (Arazinin ortalama yıllık net geliri)

f=Kapitalizasyon oranı (Araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkı)

Bu formüle göre araziden elde edilecek net gelir (münavebe sistemi dikkate alınarak), gayrisafi (brüt) üretim değerinden arazi kirası hariç üretim için yapılan bütün diğer masraf unsurlarının çıkarılmasıyla bulunur (Mülayim, 2001). Üretim masraflarının gelir yöntemine göre tarım arazilerine değer biçilirken yıllık ortalama net gelir yörede geçerli olan kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Çalışmada kapitalizasyon oranı %2,40 olarak alınmıştır (Karakayacı, 2022). Yıllık ortalama net gelir, münavebe sistemine göre hesaplanmaktadır. Münavebeye giren ürünlerin üretim masrafları ve gayri safi üretim değerleri tespit edilmekte ve gayri safi üretim değerinden üretim masraflarının çıkarılması ile net gelir bulunmaktadır. Yıllık

ortalama net gelir, münavebeye giren ürünlerin net gelirleri toplamının ürün sayısına oranlanması ile hesaplanmaktadır. Üretim masraflarının hesaplanması bitkilerin tek yıllık ya da çok yıllık olmalarına göre değişiklik göstermektedir. Bitkisel üretim faaliyetlerinde değişen masraflar, bunların fiziki miktarlarıyla birim fiyatlarının çarpılması sonucu hesaplanmaktadır. Her ürün için hesaplanan değişen masraflara döner sermaye faizi (incelenen üretim dönemi için tarımsal üretim süresi dikkate alınarak T.C. Ziraat Bankası'nın bitkisel üretim kredi faiz oranlarının yarısı alınır) ve genel idare gideri (toplam masrafların % 3'ü alınarak belirlenir) de eklenerek üretim masrafları bulunmaktadır. Döner sermaye faizi değişen bir masraf olup, üretim faaliyetine yatırılan sermayenin fırsat maliyetini temsil etmektedir. Faiz, sermayenin kullanım hakkının devredilmesi karşılığı veya fiyatı olarak düşünülmektedir. Bu bakımdan faizin, kullanılan sermayenin fırsat maliyeti olarak, masraflara ilavesinin gerekli olduğu ifade edilmektedir (Erkuş ve ark., 1995). Üretim masraflarının üretim dönemine yayılmış olduğu ve sermayenin üretime bağlı olduğu süre dikkate alınarak incelenen tarım arazilerindeki ürünler tek yıllık olduğundan döner sermaye faizi olarak incelenen üretim dönemi için geçerli bitkisel üretim kredi faiz oranının (%18) yarısı alınmıştır. Genel idare giderleri gerçek olmaktan ziyade varsayım sonucu hesaplanarak bulunmaktadır. Çünkü tarımda yönetim genellikle bizzat mal sahibinin kendisi tarafından yapılmaktadır (Erkuş ve ark., 1995). Çalışmada genel idare gideri, masraflar toplamının %3'ü alınmıştır.

Nihai olarak yapılan imar uygulamaları sonrasında; arazilerin vergi değeri değişimi, Pazar değeri değişimi ve gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre bulunan değeri karşılaştırılmıştır.

Çalışmada işletmelerin sermaye yapısı da incelenmiştir. Sermaye yapısı incelenirken sermaye fonksiyonlarına göre ayrılmıştır.

Sermayenin Fonksiyonlarına Göre Sınıflandırılması

1.AKTİF SERMAYE

A-Arazi Sermayesi

- 1.Toprak sermayesi
- 2.Arazi ıslahı sermayesi

3.Bina sermayesi

4.Bitki sermayesi

B-İşletme Sermayesi

1.Sabit İşletme Sermayesi

a) Hayvan sermayesi

b) Alet ve makine sermayesi

2.Döner İşletme Sermayesi

a) Malzeme sermayesi

b) Para sermayesi

2.PASİF SERMAYE

A-Yabancı Sermaye

1.Arazi karşılığı ipotekli borçlar

2.Banka ve kooperatif borçları

3.Adi borçlar

4.Cari borçlar

5.İndi Borçlar (ortakçılık veya kiracılık dolayısıyla işletmeye yatırılan sermaye karşılığı)

B-Öz sermaye

şeklinde oluşmaktadır

İncelenen tarım işletmelerinin sermaye fonksiyonlarından biri olan toprak sermayesi tespit edilirken bölgedeki alım-satım değerleri esas alınmıştır. Arazi ıslah sermayesi hesaplanırken işletmelerden sahip oldukları yapıların bugünkü değeri sorularak alınan bilgilerle arazi ıslahı sermayesi oluşturulmuştur. Bina sermayesinin hesaplanmasında da aynı yönteme başvurulmuştur. Hayvan sermayesi kıymet takdirinde yaş ve verimlilik durumlarına göre yörede gerçekleştirilen alım- satım fiyatları ve işletme sahibinin beyanı üzerinden değerlendirilmiştir. Makine-ekipman sermayesi, yeni makine-ekipmanların satın alma bedeli, eski makine-ekipmanların ise yararlı kullanımı durumlarına göre alım satım değeri üzerinden belirlenmiştir. Bu çalışmada incelenen tarım işletmelerinin malzeme-mühimmat sermayesi ile para mevcudu, alacakları ve borçları belirlenirken işletme sahiplerinin beyanları esas alınmıştır. Çalışmada av ve balık sermayesine rastlanmadığı için ekonomik analizlerde ilgili kalemler hesaplanmamıştır (Erkuş ve ark., 1995). Yapılan

görüşmelerde genellikle kasada para olmadığı yapılan işlerin borçlanarak hasat zamanı ödeneceği taahhüdü ile yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca görüşme yapılan işletmeler genellikle bankada, kasada olan para miktarları bilgisini vermek istememiş, işletmeler mevcut borçlarını da kısa, orta, uzun vadeli olacak şekilde aktaramamıştır. Veri eksikliği yüzünden işletmelerin pasif sermaye kısmı oluşturulamamıştır (Oğuz ve Karakayacı, 2017).

Ayrıca ilgili parsel sahipleri ile sahada yapılan anketler aracılığıyla imar uygulamalarının parsel sahiplerine sosyo-ekonomik açıdan etkileri tespit edilerek değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler sonucunda SWOT analizi oluşturulmuştur.

SWOT analizi bir sektörün, bir firmanın veya faaliyetin güçlü ve zayıf yönlerinin belirlenmesi, dış çevreden kaynaklanan fırsat ve tehditlerin saptanmasında kullanılan bir tekniktir (Ongun ve ark., 2016). SWOT terimi İngilizcede dört kelimeden ilk harflerinden oluşan bir kısaltmadır. Bu kelimeler: Güçlü yönler (Strengths), Zayıf yönler (Weakness), Fırsatlar (Opportunities) ve Tehditler (Threats). Çalışma alanında faaliyet gösteren tarım işletmeleriyle yapılan görüşmelerden, imar uygulamalarının işletmeler üzerinde etkilerini daha iyi görebilmek için güçlü ve zayıf yönlerini, fırsatlar ve tehditlerini tespit etmek üzere SWOT analizi yapılmıştır.

4. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

4.1. Kentsel Alan, Kırsal Alan ve Kentsel Saçaklanma

Kırsal ve kentsel alanların tanımları ile ilgili farklı yaklaşımlar bulunmakta olup, yıllar boyunca farklı disiplinler açısından büyük bilimsel tartışmalara neden olmuştur (Yavuz, 2020). Kentler, insanların toplumsal olarak bir arada yaşama ihtiyaçlarının bir gereği olarak ortaya çıkan yerleşim alanlarıdır. Bu yerleşim alanlarında yaşayan insanların günlük gereksinimleri yanında eğitim, sağlık, barınma, iş, sosyal aktivite gibi birçok ihtiyacı da bu alanlarda bulunmaktadır (Güven, 2016). Genellikle bir kent yönetimi biriminin sınırları içinde kalmakla birlikte, bu sınırlardan daha geniş olan ve kırsal niteliğini yitirmiş ya da yitirmek üzere bulunan yöre kentleri de kapsayan alanlara kentsel alan denilmektedir. Üretim etkinlikleri tarıma dayalı olan kırsal nüfusun yaşadığı ve çalıştığı alanlar ise kırsal alan olarak görülmektedir. Özellikle doğal kaynakların kullanımıyla gerçekleşen üretimin yaygın olduğu, ortalama gelir düzeyinin genellikle görece olarak düşük kaldığı, kendine özgü kültürel yapısı olan ve toplumsal hayatın daha çok gelenekler çerçevesinde belirlendiği ve nüfusun genellikle yüksek olmadığı yerlere kırsal alan denilmektedir. Bu iki alanı birbirinden ayıran en temel özellik kırsal alanda tarımsal faaliyetlerin daha yoğun bir şekilde gerçekleştirilmesidir.

Kentsel alanlarda yer alan ve imar planı ile imar hakları belirlenerek imar parseline dönüşmüş olan ve alt yapı sistemine bağlanmış yapılaşma planı belirlenmiş olan sınırları belirli olan alanlara arsa denilmektedir. Kırsal alanlarda yer alan ve üzerinde ekim dikim yapılan, imar uygulanmamış dolayısıyla alt yapı sistemi içermeyen alanlar ise tarımsal arazi denilmektedir. Tarımsal arazilerin değeri yapılan üretimin maliyetleri ve elde edilen ürünün verimliliğine göre değişim göstermektedir. (Akçeşme, 2006)

Kent nüfuslarının artış göstermesiyle birlikte kent çeperlerine doğru hareket eden nüfus taşındığı yerlere kentsel bazı özellikleri götürerek bu bölgeleri yapısal bir takım değişikliklere uğratmaktadır. Bölgelerin geçirdiği değişimin etkileri zamanla görülmekte olup, bir süre sonra bu bölgeler düşük nüfus yoğunluğu, ağırlıklı olarak yapılan tarımsal faaliyetler gibi kent çeperlerinin taşıdığı özelliklerden uzaklaşarak yarı kentsel bir kimliğe bürünmektedir. Bu şekilde oluşan ve aynı anda hem kırsal

hem de kentsel özellikleri taşıyan alanlara kent saçakları denilmektedir. Karakayacı (2020) çalışmasında nüfus artışı, sosyo-ekonomik faktörler, teknolojik gelişmeler, tüketici taleplerindeki değişim ve buna bağlı olarak arzda meydana gelen değişim, kalkınma politikaları ve daha birçok faktörün etkisiyle kent ve kırsal alan arasında sıkışmış alanları tarım arazisi ve arsa kavramlarından farklı olarak geçiş alanları ya da kentsel saçaklanma olarak tanımlamıştır.

Aşağıdaki çizelgede kentsel alanlar, kırsal alanlar ve kent saçakları belirli özellikler bakımından karşılaştırılmıştır.



Çizelge 4.1: Kentsel alan, kırsal alan ve kent saçaklarının karşılaştırılması

Karşılaştırma Parametresi	Kentsel Alan	Kırsal Alan	Kent Saçakları
Tanım	Nüfusun yoğun olduğu ve sanayi, hizmet gibi sektörlerin bulunduğu planlı yerleşim yerleridir.	Şehir merkezlerinden uzakta olan ve yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin yapıldığı alanlardır.	Kentsel ve kırsal alan arasında kalan bölgelere denilmektedir.
Yaşam	Şehir hayatı hızlı ve hareket alanı çok yönlüdür.	Kırsal alanlarda yaşam rahat ve basittir. Kırsaldaki yaşam genellikle tarla ve ev arasında geçmektedir.	Kentsel saçaklarda ise karma bir hayat vardır. Bölgedeki eski nüfus kısmen sade bir yaşam sürerken, bölgeye taşınan nüfus daha hareketli bir yaşam alanı oluşturmuştur.
Nüfus	Nüfusun yoğun olduğu yerlerdir. Göç alımı vardır.	Nüfusun düşük yoğunluğa sahip olduğu yerlerdir. Genellikle göç veren yerlerdir.	Giderek yoğunlaşan bir nüfus vardır. Alım ve verim olmak üzere her iki yönde de göç hareketliliği yaşanmaktadır.
Çalışma Alanı	Ticaret, sanayi, fabrikalar, kamu işi, özel sektör olmak üzere çok çeşitli iş olanakları vardır.	Genellikle mülkiyete dayalı olan bitkisel ve hayvansal üretime dayalı faaliyetler yapılmaktadır.	Bölgede tarımsal faaliyetlerle birlikte yeni açılan iş yerleri, çalışma alanları mevcuttur. Ancak uzun vade de tarımsal faaliyetler azalış eğilimindedir.
İçerik	Kentsel alanlar şehirleri ve ilçeleri içermektedir.	Kırsal alanlar ise köy ve daha küçük yerleşim yerleri olan mezraları içermektedir.	Merkeze uzak olan mahallelerden oluşmaktadır.
Çevre	Kentsel alanlar doğadan uzak, trafiğin yoğun olduğu, hava, toprak ve su kirliliğinin sıklıkla görüldüğü yerlerdir.	Kırsal alanlar doğa ile doğrudan temas halinde olan alanlardır. Buralarda çevre kirliliği fazla olmaz.	Kent saçakları ilk başta kırsal çevre özelliklerini taşısa da kentsel alana yaklaştıkça bu alanın özelliklerini göstermektedir.
Yapılaşma	Kentsel alanlarda imar planları ile düzenlenmiş olan planlı bir yapılaşma mevcuttur.	İmar planları olmadığından gelişigüzel bir yapılaşma vardır.	İlk etapta imar planı bulunmadığından, kaçak yapılaşma yoğun olarak görülmektedir.
Mülkiyet Durumu	Taşınmazların mülkiyet durumu karmaşıktır.	Taşınmazların çoğunluğu mülk olup, kiralama azdır.	Taşınmazların bir kısmı mülk olup, kiralama çoktur.
Arsa ve Arazi varlığı	Arazi yoktur. Arsa vardır.	Arsa yoktur. Araziler vardır ve genellikle büyüktür.	Arsa ve arazi iç içedir. Araziler parçalı ve küçüktür.
Sosyal ve Kültürel Alanlar	Sinema, tiyatro, spor merkezleri gibi sosyal kültürel alanlar mevcuttur.	Sinema, tiyatro, spor merkezleri gibi sosyal ve kültürel alan yoktur veya çok az vardır.	Sosyal ve kültürel alanlar bakımından değişimin gözlemlendiği, bu alanların giderek artış gösterdiği yerlerdir.
Eğitim olanakları	Eğitim olanakları geniştir. Üniversite dahil birçok eğitim kurumu bulunmaktadır.	Eğitim olanakları sınırlıdır. Taşıma eğitimi yaygındır.	Eğitim olanakları gelişme eğilimindedir.
Çalışma Düzeni	Belirli bir çalışma düzeni vardır ve yoğunlukla kurallara çerçevesinde yapılmaktadır. Zaman belirli aralıklarla planlanmış bir şekilde yaşam devam etmektedir.	Çalışma düzeni kısmen vardır. Yazılı olarak belirlenen bir çalışma düzeni yoktur.	Çalışma düzeni açısından kentsel ve kırsal özellikler birlikte görülür.

Kaynak: Roger Morrison 2022, Kırsal ve Kentsel Arasındaki Fark yazar tarafından uyarlanmıştır.

Çizelge 4.1.'den de anlaşılacağı üzere kentsel alanlar, nüfus yoğun, sosyal, kültürel ve eğitim imkanları geniş, farklı çalışma alanlarının bulunduğu, çevre kirliliğinin yaşandığı ve imar planlarının uygulandığı alanlardır. Kırsal alanlar ise, nüfus yoğunluğu düşük, sosyal, kültürel ve eğitim imkânları dar, imar planı olmayan, doğayla iç içe bir yaşamın bulunduğu ve çoğunlukla tarımsal faaliyetlerin yapıldığı yerlerdir. Kent saçakları ise her iki alanında bazı özelliklerini taşımakla birlikte kentsel alan özelliklerine doğru bir değişim göstermekte olup zamanla bu alanların taşıdığı kırsal özelliklerin azalacağı anlaşılmaktadır. Kent saçaklarının kentsel alan ile kırsal alan arasında kalmış, belirli bir kimliği olmayan alanlar olduğu görülmektedir.

4.2. İmar Uygulamaları ve İlgili Kavramlar

Yerleşim bölgelerinin, düzenli, sağlıklı ve estetik bir şekilde kurulması, mevcut durumunun korunması, iyileştirilmesi ve geleceğinin insan yaşamının gereklerini karşılayacak şekilde hazırlanmasına “**imar planlaması**” denir (Çolak, Öngören, 2014).

İmar planlaması; yerleşim alanlarında insan yaşamını kolaylaştıracak şekilde alt ve üst yapılaşmanın sağlanması üzerine, bu alanların mevcut durumlarından hareket edilerek geleceğe yönelik hedeflerin belirlenmesini ifade etmektedir.

İmar planlaması yapılırken, plan ölçeğine göre imar planlarına isim verilmesinin yanı sıra kanunlarda çeşitli planlama kavramları bulunmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu’nda yer alan kavramlar:

Yerleşme Alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar Adası; imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli; imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası; kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadaastro Parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Mücvir Alan; İmar Mevzuatı açısından belediyelerin yetki ve sorumluluk alanlarıdır.

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Revizyon İmar Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulanmasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacı ile planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmın yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

İlave İmar planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik veya mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan planlardır (R:G:24345/4.md.)

Mevzi İmar Planı: Mevcut imar planını dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar için hazırlanan ve toplumsal ve teknik altyapı gereksinimlerini kendi içinde karşılamayı öngören planlardır.

Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

4.3. Tarım Arazilerinin Önemi ve Korunmasına Yönelik Yasal Düzenlemeler

Tarımsal faaliyetlerin üretim faktörlerinden biri olan tarım arazisi, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Tanımlar başlıklı 3/d maddesinde "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 dönüştürülebilen araziler" olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı gibi tarım arazileri sadece üzerinde ekim biçim yapılan toprak parçası değil, aynı zamanda tarımsal üretime uygun hale getirilebilecek alanlar üzerindeki çalışmaları da kapsayan nitelikte olan arazilerdir.

Türkiye' de tarım arazilerinin mülkiyeti, kamu ve özel mülkiyet olarak ikiye ayrılmaktadır. Tarım arazilerinin % 67'si kamu mülkiyetinde olup devlet, belediye ve özel idarelerin tasarrufundadır. Özel mülkiyet kapsamında olan araziler ise % 33'ünü oluşturmaktadır. Tarımsal arazilerde amaç dışı kullanımların görüldüğü alanlar ise, sırasıyla sanayileşme, konut yapımı, kentleşme, turizm ve madencilik ile ulaştırma amaçlı kamu yatırımları olarak sıralanmaktadır (Altun, 2019).

Tarımsal araziler herkesin dolaylı olarak faydalandığı çok kıymetli arazilerdir. Bu araziler üzerinde yapılan tarımsal faaliyetler başta gıda ihtiyacı olmak üzere birçok üretim alanıyla doğrudan ve/veya dolaylı olarak bağlantılı olan çalışmalardır. Gıda ve hammadde ihtiyacını karşılamasının yanında tarımsal arazilerin varlığının korunmasının çevresel olarak da birçok olumlu etkisi bulunmaktadır. Ayrıca ülkemizdeki istihdam oranlarına bakıldığında toplam istihdamın %17,2'sinin (TUIK, 2022) tarımsal alanda yer aldığı da görülmektedir. Dolayısıyla bu arazilerin kentsel alanlara dönüştürülmesinin düşünüldüğünden çok daha fazla etkisi bulunmaktadır ve bu etki uzun vadede toplumun tamamını ilgilendiren sonuçlara neden olmaktadır.

Günümüzde hızlı nüfus artışı ve buna bağlı olarak meydana gelen plansız kentsel büyüme nedeniyle kentsel alanlardaki mevcut arsaların yetersiz kaldığı ve tarım arazilerinin arsa olarak kullanılmaya başladığı görülmektedir. Öte yandan kentleşmenin ve nüfus artışının bir sonucu olarak sermaye birikimi içinde aldığı rol nedeniyle zamanla rant kavramı önem kazanmış ve "kentsel arsa" oluşturabilmek için çok önemli bir unsur haline gelmiştir. Tarım alanları ise kentsel arsa

oluşturmanın altlığını oluşturan mekânlar olarak kentlerdeki nüfus artışı ve yeni yatırımlara mekan sağlaması açısından rantın çerçeve oluşturduğu arazi değer artış sürecinin işlenmesi bakımından özel bir yere sahiptir (Uyaniker, 2011)

Ülkemizde başta kentsel saçaklanmanın getirdiği olumsuz etkilerin ortadan kaldırılması üzerine çeşitli nedenlerle belediyeler tarafından yapılan imar planları nedeniyle her yıl binlerce hektar tarım arazisi arsaya dönüşerek arazi vasfını yitirmektedir. İmar planları her ne kadar ihtiyaca bağlı olarak yapılsa da bu planlamalarda tarımsal alanların mümkün olduğunca korunması gelecek dönemler için oldukça önemli bir kazanım olacaktır. Bu doğrultuda hukuksal çerçevede de tarım arazilerinin mümkün olduğu kadar korunabilmesi için çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler tarih sıralamasına göre çizelge 4.2’de verilmiştir.

Çizelge 4.2: Tarım arazilerinin korunmasına yönelik yasal düzenlemeler

Yılı	Yasal Düzenlemenin Adı
1984	3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
1989	Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik
1995	4070 sayılı Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
1998	Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik
2003	Tarım Arazilerinin Korunmasına ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik
2005	5403 sayılı ‘Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’
2005	Çevre Amaçlı Tarımsal Arazilerin Korunması Programını Tercih Eden Üreticilerin Desteklenmesine ve Bu Üreticilere Teknik Sağlanmasına Dair Yönetmelik
2008	5751 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Mera Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
2014	6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Tarım arazilerinin korunması ve tarımsal faaliyetlerin sürekliliğinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan ilk düzenleme 1984 yılında yapılan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu’dur. Bu kanun ile devletin tarımsal alanlarda toplulaştırma yaparak çiftçilerin birim alandan az masrafla daha çok gelir elde etmesinin sağlanması, toprağın verimli bir şekilde işletilmesinin sağlanması, topraksız çiftçilerin topraklandırılmasının sağlanması

amaçlanmıştır. Ancak aynı kanun içerisinde (1. maddesi e bendi) “zorunluluk halinde tarım arazisinin diğer amaçlara tahsisini düzenleme” getirilerek tarım arazilerinin amacı dışında kullanılabilmesinin önü açılmıştır.

1989 yılında ‘Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik’ yayınlanmıştır. Yönetmelik tarım alanlarını arazi kullanma kabiliyetine göre sınıflara ayırmış ve 1,2,3. ve 4. sınıf tarım arazilerini tarım dışı amaçla kullanılmaya tahsis edilemeyecek araziler olarak belirlemiştir. Ancak 1990 yılı başlarında yapılan bir değişiklikle yönetmeliğe bir istisna getirilmiştir. Yeni kurala göre, 1000’den fazla ortağı bulunan, bir ortağın payı ana malın %1’ini aşmayan ortaklık ve kooperatiflerce dışsatım için mal üretmek ve pazarlamak amacıyla kurulacak sanayi ve ticaret merkezleri için, daha uygun alternatif alanlar bulunmadığı takdirde, 1.2.3. ve 4. sınıf sulu tarım toprakları da ayrılabilir. Bu değişiklikle, yönetmeliğin ilk halinde esnek bir kural bulunmamasına karşın, yeni düzenlemeyle tarım topraklarının amaç dışı kullanıma olasılığı ortaya çıkmıştır. (Keleş ve Hamamcı, 2002).

Hazineye ait tarım arazilerinde tarımsal üretimin devamlılığını sağlayabilmek için 1995 yılında 4070 sayılı ‘Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun’ yayınlanmıştır. Kanun kapsamında 5 yıl süreyle tarımsal üretim yapmak koşuluyla çiftçilere tarım arazilerinin satışı amaçlanmıştır. Devamında, 1998 yılında 23445 sayılı Resmi Gazetede ‘Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik’ yayımlanmış ve arazilerin amaç dışı kullanımının önlenmesine yönelik uygulamalar getirilmiştir. 2003 yılında ‘Tarım Arazilerinin Korunmasına ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik’, tarım arazilerinin amacına uygun bir şekilde kullanılmasının sağlanmasını ve bu alanların hangi zorunlu hallerde tarım dışı amaçla kullanılabileceğini belirlemek amacıyla yayımlanmıştır. Ayrıca yönetmelik, devlet tarafından kaynak sağlanan, sulama projesi kapsamında bulunan tarım arazilerinde kamu yararı taşıyan tesisler için başka alternatif arazi bulunmadığı takdirde yapılaşmasına izin vermektedir. Ancak alternatif arazi ifadesinin yönetimler tarafından nasıl değerlendirileceğinde belirsizlik bulunmaktadır (Çepel, 2003).

2005 yılında konuyla ilgili olarak çıkarılan 5403 sayılı *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu* ile parsel büyüklüklerine göre tarım alanlarının küçük parçalara bölünmesi engellenmiştir. Aynı yıl çıkarılan *Çevre Amaçlı Tarımsal*

Arazilerin Korunması Programını Tercih Eden Üreticilerin Desteklenmesine ve Bu Üreticilere Teknik Sağlanmasına Dair Yönetmelik ile yönetmelik kapsamına giren illerde, toprak ve su kalitesinin korunması, yenilenebilir doğal kaynakların sürdürülebilirliği ve yoğun tarımsal faaliyetlerin azaltılmasına yönelik gerekli kültürel tedbirlerin alınması amacıyla çiftçilere arazinin boş bırakılması ve çevre dostu tarım teknikleri kullanılması durumunda devlet tarafından nakdi ödeme yapılması öngörülmüştür (rega.basbakanlik.gov.tr).

2008 yılında çıkarılan 5751 sayılı *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Mera Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun* ile 2004 yılından önce, gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçla kullanıma açılan arazilerin “tarımsal bütünlüğü bozmaması” durumunda istenilen amaç ile kullanımına izin verilmektedir. Bu düzenlemenin verimli tarım arazilerinin amaç dışında kullanılmasının önünü açan ve üzerine yapılan kaçak yapıları yasal hale getiren bir nitelik taşıdığı görülmektedir (Yörür, 2010).

Son olarak 2014 yılında çıkarılan 5403 sayılı *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun*’da 6537 sayılı Kanun ile asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarım arazisi büyüklüklerinin belirlenmesi, tarım arazilerinin devir işlemleri ve miras yolu ile intikali, tarım arazilerinin bölünmelerinin önlenmesi ve bugüne kadar parçalanmış olan tarım arazilerinin tekrar ekonomik büyüklüklere ulaştırılmasına yönelik hükümler düzenlenmiştir.

Tarım arazilerinin korunması amacıyla geçmişten günümüze farklı kanun ve yönetmeliklerin çıkarılmış olduğu görülmektedir. Ancak bu kanun ve yönetmeliklere getirilmiş olan istisna maddelerin tarım arazilerinin amaç dışı kullanımının önünü açacak şekilde düzenlenmiş olması; tarım topraklarının istenilen düzeyde korunamamasına ve tarım arazilerinin tarımsal faaliyet dışı birçok alana tahsis edilmesine neden olmaktadır. Bu durum, gıda arz güvenliğinin garantisi olan tarım arazilerinin sürdürülebilirliğini tehdit etmekte olup, tarım arazilerinin korunmasına yönelik yasal düzenlemelerin yaptırımı yüksek bir şekilde yapılması gerekmektedir.

4.4. Geçmişten Günümüze Rant Kavramının İncelenmesi

Rant, çok genel anlamıyla, bir arazi parçasını belirli bir süre kullanmak için kullananın toprak sahibine ödediği bedel, bir başka ifadeyle kiradır (Alpaslan, 2013). Rant kavramıyla ilgili olarak farklı perspektiflerden getirilmiş olan çok çeşitli yaklaşımlar mevcuttur. Bu durumun temel nedeni rantın bir yandan toprak ve diğer doğal kaynakların kullanımı karşılığında ödenen bedel olarak kabul görmesi, diğer yandan ise kıtlığı dolayısıyla sadece doğal kaynaklara değil her türlü mala ödenen haksız bir kazanç olarak tartışılmasıdır (Ayyildiz, 2017).

Rantın ekonomi bilimindeki karşılığı ise dört temel üretim faktöründen biri olan toprağın yapılan faaliyetler karşılığında üretimden aldığı pay olarak kabul edilmektedir. Bu rant aynı zamanda arazi rantı olup, girişimcinin (üretici ve/veya toprak sahibi) elde ettiği gelirden, ücret, faiz ve karını çıkardıktan sonra geri kalan miktar olarak tanımlanmaktadır. Bahsi geçen dört temel üretim faktörü ise arazi, emek, sermaye ve müteşebbis olup, bu faktörlerin üretimden almış oldukları pay sırasıyla, rant, ücret, faiz ve kardır.

Rantın kaynağı ve ortaya çıkış nedenleri konusunda farklı yaklaşımlar söz konusudur. Öne çıkan iki yaklaşımdan birincisi klasik/Neoklasik yaklaşım, ikincisi ise Marksist yaklaşımdır. Klasik ve Neoklasik yaklaşımlar düşünce yapısı olarak birbirine çok benzer olan yaklaşımlardır.

Klasik ekonomi kuramında rant, bir üretim faktörü olarak arazinin fiyatı olarak ele alınmaktadır. Bu yaklaşımın öncülerinden David Ricardo, rantın temelini arazinin verimliliğine dayandırmaktadır. Ricardo'ya göre arazilerin birbirlerinden farklı özelliklere (verimlilik, ulaşılabilirlik vb.) sahip olması rantı ortaya çıkarmaktadır. Rant her zaman eşit miktarlardaki iki sermayenin ve emeğin kullanımı sonucunda elde edilen ürünler arasındaki farktır. Klasik yaklaşımda nüfusun artması ile birlikte verimsiz arazilere olan talepte artış meydana gelecektir. Bu arazilerde yapılacak olan üretimin maliyetleri ise yüksek olacağından ürünlerin piyasa fiyatları yükselecektir. Bu durumda maliyetleri sabit kalan verimli arazilerden elde edilen rant miktarı artacaktır (Akın, 2007).

Marksist yaklaşımda, Ricardo'nun rant kavramına ilave olarak arazi üzerine yapılan ek sermaye yatırımlarının da önemine dikkat çekilmektedir. Marx'a göre

yapılan her bir ek sermaye yatırımı arazi rantının artmasına da katkı sağlayacaktır. Ricardo bu sermaye yatırımlarını farklılık rantı olarak açıklamıştır. Farklılık (diferansiyel) rantı, tarımsal ürünlerin üretim fiyatları, en kötü topraktan elde edilen ürünlerin maliyetine ve ürünün pazara arzındaki en kötü koşullara göre belirlenir. Bu fiyat ile daha iyi toprakta (daha iyi koşullarda) yapılan üretimin fiyatı arasındaki fark, farklılık rantını (diferansiyel rant) oluşturur (Seydanlıoğlu ve Turgut, 2017).

Ricardo'ya göre rant getirmeyen araziler de vardır. Fakat Marx en düşük verimli arazide bile rantın olacağını savunmuş ve buna da mutlak rant adını vermiştir. Marx'a göre rant, bir miktar arazinin kullanma hakkını elde etmek için arazi sahibine bir bedel ödenmesidir (Uyanıker, 2011).

Ricardo ve Marks'ın rant teorileri haricinde öne çıkan birkaç önemli teori daha vardır. Nitekim, rantı mekanın organizasyonu ile birlikte ele alan ilk kuram, alansal ekonominin kurucusu olarak kabul edilen Von Thünen tarafından geliştirilmiştir. Thünen'e göre rantın miktarında, pazar yerine olan uzaklık ölçü olarak kabul edilmekte ve farklı uzaklıklarda hangi ürünlerin üretimine karar verileceği belirlenebilmektedir. Thünen'e göre merkezden uzaklaştıkça tarımsal üretimin gerçekleşme durumu kalmayacağından en uzak bölgelerden rant elde edilmesi söz konusu değildir. Thünen'in teorisine göre merkeze yakın yerlerdeki arazi fiyatları yüksek, uzak olan arazilerin fiyatı ise düşüktür (Gündoğdu, 2019).

David Harvey ise rantı, doğal ya da insanların meydana getirdiği verimlilik farklarının kullanıcılara göre farklılık gösteren değer ve mekânsal organizasyon sorununu çözmek için siyasal iktisadın (hangi çizgide olursa olsun) başvurduğu geleneksel teorik kavram olarak tanımlamaktadır. Harvey'e göre kentsel arazi üzerine kuram incelemesi yaparken, arazinin ve üzerindeki yapıların ayırt edici özelliklerini bilmek gereklidir. Arazi ve yapılar, klasik iktisatta mal olarak tanımlanmaktadır, Harvey ise bunların sıradan mallar olmadığını belirtmektedir (Gündoğdu, 2019). Bu malları farklı yapan temel özellik ise toprağın ve üzerinde yer alan yapıların yer değiştirmemesi ve kimsenin onlarsız yapamayacağı gerçeğidir.

Bir diğer önemli rant teorisi ise Alonso'nun rant teorisidir. Alonso'nun modeline göre, firmalar ve hane halkları, kent merkezine olan uzaklık ile tanımlanan konum için rekabet içerisindeyler. Alonso'ya göre kent merkezinden uzaklaştıkça, arazilerden elde edilen rant azalmaktadır. Bu durum kent merkezinde ve çevresindeki

alanlarda arazi kullanımlarının yüksek rant getirmesine ve dolayısıyla sermaye yoğun bir kullanım oluşmasına neden olmaktadır (Uyanıker, 2011)

Günümüzde arazi rantının yansira kentsel arazi rantı kavramı da sıklıkla kullanılmakta olup birçok rant türünü kapsayan bir kavram olarak bilinmektedir. Kentsel arazi rantı kısaca arsa sahipliği yoluyla toplumun gösterdiği artı değerden alınan pay olarak ifade edilmektedir. Arazi ister tarımsal üretim amacıyla kullanılsın, isterse üzerine yapı yapılarak ya da başka biçimde kentsel bir ihtiyacı karşılamak amacıyla kullanılsın, kendiliğinden bir değer yaratmadığı kabul edilmektedir. Bu nedenle kentsel arazi rantı artı değerden alınan bir payı ifade etmektedir. Kırsal arazi rantı ve kentsel arazi rantı birbirinden farklı kavramlardır. Bugün kentsel arazi rantı kapsamında çok ciddi rakamlar üzerinden rant sağlanırken aynı durum arazi vasfını koruyan yerler için geçerli değildir. Her ne kadar artan nüfus ve ihtiyaçlar nedeniyle tarım yapılan yerlerde araziden sağlanan rant miktarında geçmiş dönemlere göre bir artış söz konusu olsa da, arsaya dönüşen arazilerden sağlanan rant miktarları çok daha yüksek olmaktadır. Bu nedenle belediyeler tarafından yapılan imar uygulamalarının arazi rantı üzerinde çok önemli etkileri olmaktadır. Toplum içerisinde tarım arazileri için gelecekte imar beklentisi söz konusu olup, bu beklenti arazi spekülasyonuna neden olmaktadır. Bu durum, kente yakın arazilerin değerini gerçek değerinin üstünde artırmaktadır (Tekeli, 2009).

4.5. Belediyelerde İmar Uygulama Araçları

İmar hukuku tanımsal olarak bir kentin planlama ve düzenlemesindeki uyulması zorunlu yasalar bütünü olarak açıklanabilir. İmarın kelime kökeninde iyileştirme kavramının bulunduğu göz önüne alındığında İmar Kanunu'nu bir şehrin iyileştirilmesindeki kurallar olarak da tanımlamak mümkündür. Günümüzde geçerli olan 3194 Sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Büyükaslan, 2019)

Yerleşim yerlerinde imar planlarına, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olacak şekilde belediyeler ve valilikler tarafından yapılan işlemlere imar uygulamaları adı verilmektedir. Ergen (1991)'e göre bir kent yaşamında planlama, kentin oluşmasını sağlayan gelişen ekonomik olaylar sonucu ortaya çıkan sorunların

çözümünde önemli bir araç fonksiyonudur (Kalabalık, 2005). Planlama da en önemli kısım kamu yararı gözetmesidir. Tüm planlamalarda temel amaç sağlıklı ve huzurlu bir kent yapılandırmaktır.

İmar mevzuatı, arazi kullanım kararlarıyla birlikte imar planları üzerinden fiziksel boyutta kent planlamasının yapılmasına, arsa ve araziye yönelik işlemleri gerçekleştirmeye ve kentin ortaya çıkardığı birikimli değerlerin kente ve kamuya geri dönüşü bağlamında çok sınırlı uygulama araçlarıyla mülkiyet sorununu çözmeye çalışmaktadır. İmar yasasında tanımlanan başlıca uygulama araçları; imar programları, kamulaştırma ve 18. maddeye göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesi işlemidir.

Kamu yararı için gerekli olan yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane vb. gibi tesisler öncelikle İmar planında gösterilmekte olup, kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilmektedir. Bu tip arazileri kullanabilmek için önce bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekmektedir. Mülkiyetin, sahiplerinin rızasını almaksızın, bedeli ödenmek şartıyla kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir (Tüdeş,1992).

Arsa ve Arazi düzenlemesi İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulanmaktadır. 18 uygulaması olarak dile getirilen bu uygulama binalı ya da binasız arsa ve arazilerin tamamını kapsamaktadır. Bu uygulama gerçekleştirilirken düzenleme sonrası parsellerin dağıtımında yüzölçümlerinden umumi hizmetler için yapılan kesintiye “düzenleme ortaklık payı kesintisi” denir. 2019 yılında değiştirilen madde ile bu kesinti %45'e kadar yapılabilir. DOP kesintisi ile karşılanacak umumi hizmet alanları oldukça kapsamlıdır. Bu kesinti ile hangi hizmet yerlerinin karşılanabileceği madde 18 ile detaylandırılmıştır (Büyükaslan, 2021).

4.6. Konya İlinde Yapılan İmar Planları

➤ 1946 Konya Nazım İmar Planı

1946 Konya Nazım İmar Planı Konya kentine yönelik yapılmış olan ilk kapsamlı ve bütüncül kent planıdır.

Konya kentinin ilk imar plânı çalışması 1944 yılında Asım Kömürcüoğlu tarafından yapılmış ve plan 1946 yılında onanıp yürürlüğe girmiştir (Yenice, 2011).

Bu plan ile 1965 yılı hedef alınarak 75.000 kişilik nüfusun yaşayabileceği 816 ha'lık bir alan planlanmıştır (Osmanlı vd., 2019). Bu plan kapsamında Konya kentinin toplam yeşil alan miktarı 39.9 ha alan olup toplam planlama alanının %5'ine yakın bir kısmı açık-yeşil alanlara ayrılmıştır. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı ise 5.32 m² olarak tespit edilmiştir (Yenice, 2005).

➤ **1954 Konya Nazım İmar Planı**

Konya kenti için ikinci imar planı Ferzan Baydar ve Leyla Baydar tarafından 1954 yılında hazırlanmıştır. Konya kent nüfusunun hızla artmasıyla birlikte bu dönemde 1946 yılında yapılmış olan plan yetersiz kalmış ve bu plan hazırlanmıştır. Hazırlanan bu plan Revizyon-ilave imar planı niteliğinde olup yaklaşık 912 ha alanı kapsamaktadır. Plan kapsamında, tarihi kent merkezine yönelik olarak 1946 yılı planının ilkeleri sürdürülmüştür (Yenice, 2005; Yenice, 2011).

Kentte ticaret ve iş alanları 1946 yılında yapılan plandaki yerlerinden güneye ve batıya doğru kaydırılmış olup Alaaddin Tepesi'ne kadar uzanan bir ticaret bölgesi planlanmıştır. Bu dönemde artan nüfusa bağlı olarak barınma ihtiyacının artmasından dolayı yeni ikamet bölgelerinin oluşturulması planı ve kent formunu biçimlendiren ana unsur olmuştur. Kentsel gelişme yönü batı ve kuzeybatı olarak belirlenmiştir (Yenice, 2005).

➤ **1966 Konya Nazım İmar Planı**

Konya kenti için yapılan üçüncü imar planı 1964 yılında ulusal düzeyde İller Bankası tarafından gerçekleştirilen bir yarışma sonucunda Yavuz Taşçı ve Haluk Berksan tarafından hazırlanmış ve 1966 yılında yürürlüğe girmiştir (Ter, 2002).

Toplam planlama alanı 2.380 ha olan planda kentin ana merkezinin yoğunluğunu azaltmak amaçlanmıştır. Bu amaçla 2. derece merkez önerisi ile kentin çok merkezli bir yapıya geçmesi öngörülmüştür. Kentin sosyo-kültürel ve yönetim ağırlıklı olması ve istenen yönde gelişmesini desteklemek için mevcut merkezin kuzey batısında merkezin devamı niteliğinde modern bir merkez (günümüzde büyükşehir belediyesinin eski yeri ve yakın çevresi) oluşturmak amaçlanmıştır. Bu planda Alaaddin Tepesi ve Mevlana Müzesi'nin bulunduğu aksın yayalaştırılması ve Mevlana Müzesi'nin bulunduğu alandan öneri üniversite alanına kadar yaya ve

bisiklet hattı önerilmiştir. Bu planla kentte ilk defa yaya ve bisiklet ulaşımı öne çıkarılmış ancak bu plan uygulama imkânı bulamamıştır (Yenice, 2005).

➤ **1966 Konya Nazım İmar Planı**

Konya kentine yönelik olarak yapılan 4. plan 1983 yılında Yavuz Taşçı tarafından hazırlanmıştır (Yenice, 2005). 1/25.000 ölçekli Konya Çevre Düzeni Planı 1984 yılında onaylanıp yürürlüğe girmiş olup yaklaşık 128.600 ha alanı kapsamaktadır (Yenice, 2012).

Çevre Düzeni Planı kapsamında kompakt ve lineer bir kent formuna uygun bir yaklaşım geliştirilmiştir. Bu plan kapsamında Konya kentinin toplam açık-yeşil alan miktarı 910 ha alana sahip olup toplam planlama alanının yaklaşık %7'si açık-yeşil alanlara ayrılmış olup, kişi başına düşen yeşil alan miktarı ise 7 m² olarak belirlenmiştir. Planda kentin en önemli yeşil alan ihtiyacının, kentin doğusunda önerilen Konya Orman Çiftliği ile karşılanması hedeflenmiştir (Yenice, 2005).

➤ **1999 Konya Nazım İmar Planı**

Konya kenti için ilk büyük kent planı niteliğindeki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı 1999 yılında yaklaşık 29.000 ha alanda hazırlanmıştır (Yenice, 2012). Bu plan kapsamında açık-yeşil alanlara 3.360 ha alan ayrılmış olup bu alan planlama alanının yaklaşık %11'ini oluşturmaktadır (Yenice, 2005).

1999 yılı plan döneminde, 2020 yılı hedef alınarak kentin çok merkezli yapıya sahip olması öngörülerek bu kapsamda kentin gelişme alanları yeni alt merkezlerle çözümlenmiştir. Daha önceki plan dönemlerindeki kompakt ve lineer kent formu yerine, ana ulaşım ağı boyunca kentsel gelişmenin olduğu bir kent formu uygulanmıştır (Yenice, 2005).

➤ **2014 Konya Çevre Düzeni Planı**

Konya kentindeki ulaşım aksaklıklarının ortadan kaldırılması, kentsel ulaşımın daha kompleks, sürdürülebilir ve çevreye duyarlı hale getirilmesi amacıyla Konya Ulaşım Ana Planı (KONUAP 2030) hazırlanmış ve 2014 yılında tamamlanmıştır. Plan kapsamında bisiklet ulaşımı plan kararlarını uygulamaya

yönelik çalışmalar Konya Bisikletli Ulaşım Ana Planı ile gerçekleştirilmiştir (Gazel, 2022).

Planın hazırlık aşamasında; mevcuttaki bisiklet yollarının yetersizliği, bisikletler için ayrılması gereken güzergâhların bilinmemesi, park yeri ihtiyacı olan noktalar, nüfus artış hızı ile bisiklet kullanım oranlarının nasıl değişeceği, bisiklet kullanıcılarının alışkanlık ve kullanım tercihlerinin bilinmemesine yönelik sorunlar belirlenmiştir. Bu sorunların çözülerek kullanıcıların rahat, konforlu ve güvenli erişim sağlamalarını hedefleyen bisiklet ulaşımı planı amaçlanmıştır (Gazel, 2022).

➤ 2016 Konya Nazım İmar Planı

1/25.000 ölçekli Konya İli Nazım İmar Planına 2015 yılında başlanmış ve 2016 yılı içerisinde etaplar halinde sonuçlanmış ve onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre üç merkez ilçenin kesiştiği ve Alaaddin Tepesi ile Mevlana Müzesi'ni kapsayan bölgeye ticaret-turizm işlevi verilmiş ve konut yoğunluğunun az olması dolayısıyla ticari işlevin korunması amaçlanmıştır. Mevlana Müzesi ve çevresi için kentsel dokunun bir bütün olarak korunmasının gerekliliği plan kararlarında vurgulanmıştır (Gazel, 2022).

4.7. Meram İlçesi İmar Uygulamaları Sonucu Tarım Arazilerinin Durumu

Meram İlçesinde bulunan tarımsal alan miktarları çizelge 4.3'te 2004-2021 yılları arasında dekar olarak verilmiştir. Çizelgeye bakıldığında 2006 yılından 2007 yılına gelindiğinde tarımsal alan miktarının yaklaşık olarak yarı yarıya (%47) azaldığı görülmektedir. Bu yıllarda Antalya çevre yolunun güneyine ve günümüzde Gödene Mahallesi olan bölgeye imar planı çizilmesi tarımsal alanların önemli bir miktarının kentsel alanlara dönmesine neden olmuştur. 2006 yılında Meram ilçesinde 1.101.041 dekar olan tarımsal alan miktarı 2007 yılında 587.190 dekara düşmüştür. 2007 yılından günümüze ise tarımsal alan miktarında fazla bir değişim yaşanmamış olup 2020 yılı itibariyle Meram'da bulunan tarımsal alan miktarı 586.917 dekadır.

Çizelge 4.3. 2004-2021 Yılları Meram İlçesi tarımsal alan miktarları (Da)

Yıllar	Tarımsal Alan (Da)	Yıllar	Tarımsal Alan (Da)
2004	1.099.360	2013	587.303
2005	1.108.380	2014	591.777
2006	1.101.041	2015	592.225
2007	587.190	2016	589.443
2008	589.452	2017	578.825
2009	582.784	2018	581.936
2010	597.979	2019	573.671
2011	605.733	2020	612.157
2012	593.138	2021	586.917

Kaynak: TÜİK, 2022

Çizelge 4.3’ teki veriler incelendiğinde 2007 yılında arazi büyüklüğü bir anda yarı yarıya düşmüş gibi görülse de bu düşüşün nedeni aslında tek bir yıla bağlı değildir. Yıllar içerisinde bu bölgede oluşan kaçak yapılaşma bu düşüşün temelini oluşturmaktadır. Bu bölgede yapılan önlenemez kaçak yapılaşma sebebiyle artan ihtiyaçlar doğrultusunda bölgede imar yapılması mecburi hale gelmiştir. Belediye tarafından bölgede yapılan incelemeler neticesinde bölgenin mevcut durumu tespit edilerek hali hazır durumu güncellemiş ve revizyon imar planları hazırlanmıştır. Bu süreç kapsamında belediye tarafından Valilik bünyesinde yer alan Toprak Koruma Kurulu’na başvurularak uygun görüş yazıları alınmıştır. Söz konusu uygun görüş yazılarının alınabilmesi için Konya Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarım alanlarının bozulmasının engellenememesi nedeniyle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında belediyeye ceza kesmiş, kesilen bu ceza belediye bütçesinden ödenmiştir.

İmar planı revizyonu yapılmadan önce Antalya çevre yolu, Karaman yolunun takiben Alakova mevkiine kadar olan bölge geniş tarım arazisi iken vatandaşlar tarafından yapılan kaçak yapıların her geçen gün biraz daha artış göstermesi sonucu bölgede geri dönülemez bir yapılaşma meydana gelmiştir. Ayrıca, yasal düzenlemelere bağlı olarak arazisini tapuda parça parça satması mümkün olmayan bazı vatandaşlar tarafından sahip oldukları arazileri kafa parseli denilen yöntemle hisseli bir şekilde satmaya başlamıştır. Örneğin 15000 m² büyüklüğündeki arazisi olan bir vatandaşın arazisini kendi içinde 1000’er m² bölerek hisseli bir şekilde satması sonucu; bir yandan aynı arazi üzerinde 20-30 ev birden kaçak bir şekilde inşa edilebilmekte, bir yandan da arazi bütünlüğü bozulmaktadır. Söz konusu

yapılaşmanın bir sonucu olarak belediyeler bölgeyi plan içerisine dahil etmek zorunda kalmakta ve 3194 sayılı İmar Kanunu da göz önünde bulundurularak olabilecek en iyi ıslah imar planları yapılmaya çalışılmaktadır. Aynı durum Gödene, Hatıp ve Çayırbağı Mahallelerinde de bu şekilde meydana gelmiş, kaçak yapılaşmadan dolayı imar yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Yapılan imar planlarının amacı vatandaşın ihtiyacı olan eğitim tesisi, park ve yeşil alanlar - çocuk oyun alanı, belediye hizmet alanı, idari tesis, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler gibi sosyal donatılar ile ticari birimler planlanarak bölgede bundan sonra daha düzenli bir yapılaşma olmasının sağlanmasıdır.



Harita 4.1. 2004 Yılı Yaylapınar mevki görünümü (Google Earth)

Yaylapınar caddesine ait 2004 ve 2021 yılları görüntüler incelendiğinde de 17 yıl içerisinde mevcut tarım arazilerinin yapılaşmayla birlikte yavaş yavaş azaldığı da daha net bir şekilde gözlemlenebilmektedir.



Harita 4.2. 2021 Yılı Yaylapınar Mevki Görünümü (Google Earth)

güneybatı tarafı dağlık, güneydoğu tarafı ovalık bitki örtüsü ise bozkırdır. Yer yer ormanlık alanlar da bulunmaktadır.

5.2. Nüfus Yapısı

Konya iline bağlı Meram ilçesinin 2021 yılsonu itibariyle toplam nüfusu 345.360 kişi olup; bu nüfusunda 171.121 (%49,54) kişisi erkek, 174.239 (%50,46) kişisi kadındır. 2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı yasadan sonra Meram İlçesi'ne bağlı tüm köylerin mahalleye dönüşmesi nedeniyle, ilçede köy kavramı ortadan kalkmıştır. Bu durumun bir sonucu olarak kırsal nüfusun tamamı kentsel nüfusa dahil olmuş, kentsel ve kırsal nüfus ayrımı kalmamıştır. Toplam 69 mahallesi bulunan ilçede en kalabalık mahalle 21.490 kişi ile Havzan mahallesidir. Araştırma alanı olan Bahçeşehir Mahallesi 12.340 kişi ile onuncu sırada yer alırken, Harmancık Mahallesi 9712 kişilik nüfusu ile 17. sırada yer almaktadır.

Çizelge 5.1. Mahalle Bazında Meram İlçe Nüfusu

S.No	Mahalle Adı	Toplam Nüfus	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus
1	Havzan Mahallesi	21.490	10.477	11.013
2	Alavardı Mahallesi	18.166	8.724	9.442
3	Gödene Mahallesi	16.827	8.361	8.466
4	Aşkan Mahallesi	15.920	7.592	8.328
5	Yenişehir Mahallesi	13.584	6.703	6.881
6	Uzunharmanlar Mahallesi	13.447	6.701	6.746
7	Kovanağzı Mahallesi	12.943	6.564	6.379
8	Melikşah Mahallesi	12.846	5.808	7.038
9	Alakova Mahallesi	12.465	6.294	6.171
10	Bahçeşehir Mahallesi	12.340	6.223	6.117
11	Ulurmak Mahallesi	11.969	5.971	5.998
12	Aymanas Mahallesi	11.874	5.890	5.984
13	Aydoğdu Mahallesi	11.687	5.707	5.980
14	Yaylapınar Mahallesi	11.524	5.787	5.737
15	Hadimi Mahallesi	11.090	5.594	5.496
16	Pirebi Mahallesi	10.145	4.945	5.200
17	Harmancık Mahallesi	9.712	4.834	4.878
18	Alpaslan Mahallesi	9.416	4.693	4.723
19	Konevi Mahallesi	9.090	4.271	4.819
20	Sahibata Mahallesi	8.936	4.365	4.571
21	Karahüyük Mahallesi	7.448	4.194	3.254
22	Çaybaşı Mahallesi	6.815	3.402	3.413
23	Lalebahçe Mahallesi	6.418	3.195	3.223
24	Osman Gazi Mahallesi	5.200	2.591	2.609
25	Uluğbey Mahallesi	5.153	2.610	2.543
26	Ateşbaz Veli Mahallesi	4.732	2.393	2.339
27	Yaka Mahallesi	4.253	2.105	2.148
28	Köyceğiz Mahallesi	4.144	2.123	2.021
29	Kaşınhanı Mahallesi	3.895	1.999	1.896

30	Kozağaç Mahallesi	3.831	1.877	1.954
31	Dere Mahallesi	3.649	1.842	1.807
32	Ayanbey Mahallesi	3.589	1.734	1.855
33	Hatıp Mahallesi	3.414	1.693	1.721
34	Durunday Mahallesi	3.215	1.489	1.726
35	Çayırbağı Mahallesi	2.507	1.401	1.106
36	Sefaköy Mahallesi	2.449	1.269	1.180
37	Ali Ulvi Kurucu Mah.	2.110	1.062	1.048
38	Karadığın Mahallesi	1.970	999	971
39	Çomaklı Mahallesi	1.963	1.024	939
40	Yenibahçe Mahallesi	1.266	631	635
41	Çarıklar Mahallesi	1.089	561	528
42	Kavak Mahallesi	992	504	488
43	Kızılören Mahallesi	920	447	473
44	Boruktolu Mahallesi	913	443	470
45	İnlice Mahallesi	732	359	373
46	Botsa Mahallesi	627	306	321
47	Yeşiltekke Mahallesi	607	306	301
48	Hatunsaray Mahallesi	590	304	286
49	Kilistra Mahallesi	518	261	257
50	Yeşildere Mahallesi	492	245	247
51	Sağlık Mahallesi	438	207	231
52	Kayihüyük Mahallesi	434	236	198
53	Karadığindere Mahallesi	420	214	206
54	Kayalı Mahallesi	400	200	200
55	Pamukcu Mahallesi	354	186	168
56	Çukurçimen Mahallesi	302	152	150
57	Bayat Mahallesi	259	143	116
58	Erenkaya Mahallesi	233	119	114
59	Hasanşeyh Mahallesi	215	111	104
60	Karaağaç Mahallesi	159	83	76
61	Çomaklar Mahallesi	153	80	73
62	Evliyatekke Mahallesi	151	73	78
63	Kayadibi Mahallesi	149	82	67
64	Yatağan Mahallesi	146	74	72
65	Sadıklar Mahallesi	143	74	69
66	Sarı kız Mahallesi	130	58	72
67	Boyalı Mahallesi	127	67	60
68	İkipınar Mahallesi	105	51	54
69	Kumralı Mahallesi	70	38	32
Genel Toplam		345.360	171.121	174.239

Kaynak: Meram İlçe Nüfus Müdürlüğü, 2021

5.3. Tarımsal Yapı

Türkiye’de toplam 234.728.774 dekar tarımsal alan bulunmaktadır. Konya’da bulunan tarımsal alan miktarı ise 18.710.259 dekar olup, Meram ilçesinde bulunan tarımsal alan miktarı 586.917 dekardır. Bu verilere göre Meram ilçesinde bulunan

tarımsal alan miktarının ülke genelinde bulunan tarımsal alan miktarına oranı % 0,25, Konya içindeki payı ise %3,14'tür (TUİK, 2022).

Çizelge 5.2'de Meram İlçesinde yapılan meyve, içecek ve baharat bitkileri üretimi dekar birim olarak verilmiştir.

Çizelge 5.2. Meram İlçesi 2021 Yılı Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri Üretimi Yapılan Arazi Miktarı

Meyve, İçecek ve Baharat Bitkileri Üretimi Yapılan Arazi Miktarı (Dekar)	Meram (Da)	Konya (Da)	Türkiye (Da)	Meram İlçesi Üretiminin Konya Üretimindeki Yeri (%)	Meram İlçesi Üretiminin Türkiye Üretimindeki Yeri (%)
Sofralık Üzüm, Çekirdekli	1.000	49.438	1.735.069	2,02	0,06
Sofralık Üzüm, Çekirdeksiz	51	61	312.411	83,61	0,02
Şaraplık Üzümler	36	1.039	568.599	3,46	0,01
Kurutmalık Üzüm, Çekirdekli	512	35.981	516.433	1,42	0,10
Elma (Golden)	610	25.683	384.501	2,38	0,16
Elma (Starking)	1.000	22.374	594.754	4,47	0,17
Elma (Amasya)	100	4.856	143.006	2,06	0,07
Elma (Granny Smith)	50	6.155	76.823	0,81	0,07
Diğer Elmalar	210	47.059	489.021	0,45	0,04
Armut	226	2.343	251.546	9,65	0,09
Ayva	21	585	79.075	3,59	0,03
Kayısı	345	1.421	1.348.794	24,28	0,03
Kiraz	570	70.463	815.468	0,81	0,07
Vişne	200	22.120	201.442	0,90	0,10
Şeftali	265	1.608	391.600	16,48	0,07
Erik	70	5.204	217.077	1,35	0,03
İğde	2	6	205	33,33	0,98
Çilek	182	20.334	186.761	0,90	0,10
Dut	9	18	19.999	50,00	0,05
Badem	890	16.890	577.324	5,27	0,15
Ceviz	950	21.491	1.535.204	4,42	0,06
Genel Toplam	7.299	355.129	10.445.112	2,06	0,07

Kaynak: TUİK, 2022

Çizelge 5.3'te Meram İlçesinde yapılan sebze üretimi dekar birim olarak verilmiştir. Tabloda özellikle havuç üretiminin ön plana çıktığı görülmektedir. Türkiye genelinde havuç üretimi yapılan alanın %16,88'i Meram'da gerçekleşmektedir. Ayrıca Türkiye'de turp (bayır) üretimi yapılan alanın %5,49'u, lahana (kırmızı) üretim yapılan alanın %4,06'sı, marul üretimi yapılan alanın %2,03'ü, şalgam üretimi yapılan alanın %2,11'i Meram ilçesinde gerçekleşmektedir.

Ayrıca şalgam, tere yetiştiriciliğinde Konya'nın tüm ihtiyacını karşılamaktadır.

Çizelge 5.3. Meram İlçesi 2021 Yılı Sebze Üretimi Yapılan Arazi Miktarı-Dekar

Sebze Türü	Meram (Da)	Konya (Da)	Türkiye (Da)	Meram İlçesi Üretiminin Konya Üretimindeki Yeri (%)	Meram İlçesi Üretiminin Türkiye Üretimindeki Yeri (%)
Fasulye, Taze	2.900	9.841	395.035	29,47	0,73
Barbunya, Taze	65	470	70.080	13,83	0,09
Lahana (Beyaz)	570	1.218	132.115	46,80	0,43
Lahana (Kırmızı)	2.000	2.527	49.317	79,15	4,06
Marul (Göbekli)	1.694	2.085	83.576	81,25	2,03
İspanak	210	765	150.788	27,45	0,14
Maydanoz	81	1.112	77.957	7,28	0,10
Tere	55	55	6.975	100,00	0,79
Nane	25	675	14.256	3,70	0,18
Karpuz	550	16.857	729.485	3,26	0,08
Kavun	780	26.146	668.753	2,98	0,12
Biber (Dolmalık)	220	424	123.388	51,89	0,18
Biber (Sivri)	930	6.816	277.868	13,64	0,33
Hıyar (Sofralık)	851	4.153	259.301	20,49	0,33
Acur	12	62	23.254	19,35	0,05
Patlıcan	520	1.082	172.851	48,06	0,30
Domates (Sofralık)	6.602	50.232	1.070.081	13,14	0,62
Domates (Salçalık)	1.750	28.575	581.954	6,12	0,30
Bamya	70	371	48.210	18,87	0,15
Kabak (Sakız)	300	2.215	104.968	13,54	0,29
Bal Kabağı	160	1.264	36.876	12,66	0,43
Kabak (Çerezlik)	2.340	84.790	866.682	2,76	0,27
Havuç	17.000	49.900	100.686	34,07	16,88
Şalgam	19	19	902	100,00	2,11
Sarımsak (Taze)	50	270	25.060	18,52	0,20
Sarımsak (Kuru)	650	2.563	133.710	25,36	0,49
Soğan (Taze)	290	413	70.697	70,22	0,41
Soğan (Kuru)	2.450	28.101	698.972	8,72	0,35
Pırasa	210	1.377	67.073	15,25	0,31
Turp (Bayır)	350	650	6.372	53,85	5,49
Turp (Kırmızı)	1.100	1.415	59.269	77,74	1,86
Genel Toplam	44.804	326.443	7.106.511	13,72	0,63

Kaynak: TÜİK, 2022

Çizelge 5.4'te Meram İlçesinde yer alan tahıl ve diğer bitkisel üretim alanları dekar birim olarak verilmiştir. Çizelgede Konya ilinde ekimi yapılan susam tohumunun ise %39'unun, triticale (yeşilot) alanının %35'inin Meram'da gerçekleştiği görülmektedir. 2021 yılı verileri incelendiğinde Türkiye'deki toplam

buğday üretim alanının % 9,87'sinin Konya'da bulunduğu, Meram ilçesinin bu oran içerisindeki payının % 1,28 olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.4. Meram İlçesi 2021 Yılı Tahıllar ve Diğer Bitkisel Üretimi Yapılan Arazi Miktarı

Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler Üretimi Yapılan Arazi Miktarı (Dekar)	Meram (Da)	Konya (Da)	Türkiye (Da)	Meram İlçesi Üretiminin Konya Üretimindeki Yeri (%)	Meram İlçesi Üretiminin Türkiye Üretimindeki Yeri (%)
Durum Buğdayı	131.794	1.779.776	12.013.688	7,41	1,10
Buğday (Durum Buğdayı Hariç)	99.086	4.021.324	55.432.967	2,46	0,18
Mısır	24.000	1.241.821	7.582.370	1,93	0,32
Arpa (Biralık)	1.140	546.162	1.536.574	0,21	0,07
Arpa (Diğer)	50.024	3.340.170	30.154.431	1,50	0,17
Çavdar	147	59.150	997.555	0,25	0,01
Yulaf	1.600	97.953	1.369.490	1,63	0,12
Triticale	750	16.962	939.909	4,42	0,08
Fasulye, Kuru	5.000	173.988	1.077.964	2,87	0,46
Nohut, Kuru	14.450	334.240	4.878.857	4,32	0,30
Mercimek, Kuru (Kırmızı)	14	63.872	2.601.995	0,02	0,00
Susam Tohumu	4.000	10.229	254.862	39,10	1,57
Ayçiçeği Tohumu (Yağlık)	750	852.400	8.113.116	0,09	0,01
Ayçiçeği Tohumu (Çerezlik)	360	81.338	898.415	0,44	0,04
Aspir Tohumu	150	11.224	145.882	1,34	0,10
Patates (Tatlı Patates Hariç)	5.700	145.496	1.389.175	3,92	0,41
Şeker Pancarı	10.559	891.797	3.054.051	1,18	0,35
Fiğ (Adi (Yeşil Ot)	870	48.952	2.094.260	1,78	0,04
Fiğ (Macar) (Yeşil Ot)	11.500	159.948	810.911	7,19	1,42
Yonca (Yeşilot)	14.500	413.009	6.730.474	3,51	0,22
Korunga (Yeşilot)	50	15.704	1.814.737	0,32	0,00
Triticale (Yeşilot)	890	2.490	468.835	35,74	0,19
Mısır (Slaj)	41.400	418.250	5.248.424	9,90	0,79
Genel Toplam	418.734	14.726.255	149.608.942	2,84	0,28

Kaynak: TÜİK, 2022

Çizelge 5.5'te Meram ilçesinde yapılan hayvansal üretim neticesinde elde edilen ürün miktarları ton biriminden verilmiştir. Genel olarak üretilen hayvansal ürün miktarlarının Konya il geneline göre belirli bir payı olsa da, Türkiye geneline göre %1'in altında kaldığı görülmektedir.

Çizelge 5.5. Meram İlçesi 2022 Yılı Hayvansal Üretim Miktarı

Meram İlçesinde Hayvansal Üretim	Meram	Konya	Türkiye	Meram İlçesi'ni n Konya İçindeki Payı %	Meram İlçesi'ni n Türkiye İçindeki Payı %
Yapağı (Merinos), Hayvancılık)-Ton	33	1.021	12.283	3,23	0,27
Yapağı (Yerli ve Diğerleri), Hayvancılık- Ton	228	3.935	73.633	5,80	0,31
Keçi Kılı, Hayvancılık – Ton	14	205	6.700	6,94	0,21
Arılar (Kovan Halinde), Eski Tip - Kovan Sayısı	20	2.130	277.089	0,94	0,01
Arılar (Kovan Halinde), Yeni Tip - Kovan Sayısı	13.170	115.397	8.456.305	11,41	0,16
İpek Böceği (Damızlık İpek Böceği Hariç) – Kutu	3	6	6.029	50,00	0,05
Doğal Bal – Ton	263	1.440	96.344	18,26	0,27
Balmumu, Arı – Ton	4	61	3.766	6,43	0,10
Genel Toplam	13.735	124.195	8.932.148	11,06	0,15

Kaynak: TÜİK, 2020

Çizelge 5.6.'da 2021 yılsonu itibariyle Meram İlçesinde bulunan büyükbaş ve küçükbaş canlı hayvan sayılarına yer verilmiştir. Tablo incelendiğinde Meram İlçesinin, Konya'da yapılan manda yavrusu yetiştiriciliğinde %70'lik bir paya sahip olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.6. Meram İlçesinde Bulunan Canlı Hayvan Sayısı-2021					
Meram İlçesinde Bulunan Canlı hayvan Sayısı (Adet)	Meram	Konya	Türkiye	Meram İlçesi'nin Konya İçindeki Payı %	Meram İlçesi'nin Türkiye İçindeki Payı %
Süt Sığırları, Canlı (Saf Kültür), 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (İnek)	29.994	328.681	3.969.169	9,13	0,76
Süt Sığırları, Canlı (Saf Kültür), 1 - 2 Yaş Arası Dişi (Düve)	9.348	107.531	1.236.065	8,69	0,76
Süt Sığırları, Canlı (Kültür Melezi), 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (İnek)	8.240	72.992	3.232.187	11,29	0,25
Süt Sığırları, Canlı (Kültür Melezi), 1 - 2 Yaş Arası Dişi (Düve)	2.857	29.387	1.052.823	9,72	0,27
Süt Sığırları, Canlı (Yerli), 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (İnek)	1.020	7.813	588.555	13,06	0,17
Süt Sığırları, Canlı (Yerli), 1 - 2 Yaş Arası Dişi (Düve)	97	2.921	198.075	3,32	0,05
Süt Sığırları, Canlı (Manda), 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (İnek)	117	397	93.235	29,47	0,13
Süt Sığırları, Canlı (Manda), 1 - 2 Yaş Arası Dişi (Düve)	70	156	25.507	44,87	0,27
Saf Kültür Sığırları, Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (Boğa)	2.650	19.018	346.124	13,93	0,77
Saf Kültür Sığırları, Canlı, 1 - 2 Yaş Arası Erkek (Tosun)	7.540	87.135	1.032.917	8,65	0,73
Melez Sığırlar, Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (Boğa)	1.267	10.184	440.344	12,44	0,29
Melez Sığırlar, Canlı, 1 - 2 Yaş Arası Erkek (Tosun)	3.020	31.850	950.483	9,48	0,32
Yerli Sığırlar, Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (Boğa)	70	1.025	102.119	6,83	0,07
Yerli Sığırlar, Canlı, 1 - 2 Yaş Arası Erkek (Tosun)	59	3.192	165.901	1,85	0,04
Manda, Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (Boğa)	12	63	10.844	19,05	0,11
Manda, Canlı, 1 - 2 Yaş Arası Erkek (Tosun)	23	82	16.279	28,05	0,14
Buzağı Ve Dana, Canlı (Sığır Saf Kültür), 1 Yaşından Küçük Erkek	8.190	102.128	1.125.132	8,02	0,73
Buzağı Ve Dana, Canlı (Sığır Saf Kültür), 1 Yaşından Küçük Dişi	6.875	95.685	1.110.217	7,19	0,62
Buzağı Ve Dana, Canlı (Sığır Kültür Melezi), 1 Yaşından Küçük Erkek	2.764	26.355	983.839	10,49	0,28
Buzağı Ve Dana, Canlı (Sığır Kültür Melezi), 1 Yaşından Küçük Dişi	2.802	24.975	970.439	11,22	0,29
Buzağı Ve Dana, Canlı (Sığır Yerli), 1 Yaşından Küçük Erkek	206	3.161	158.130	6,52	0,13
Buzağı Ve Dana, Canlı (Sığır Yerli), 1 Yaşından Küçük Dişi	174	2.781	167.473	6,26	0,10
Manda Yavrusu, Canlı, 1 Yaşından Küçük Erkek	46	65	18.790	70,77	0,24
Manda Yavrusu, Canlı, 1 Yaşından Küçük Dişi	39	84	20.302	46,43	0,19
At, Canlı, 3 Yaşından Küçük (Dişi Ve Erkek) (Tay))	28	201	20.178	13,93	0,14
At, Canlı, 3 Ve Daha Yukarı Yaşta (Kısırak)	143	644	32.436	22,20	0,44
At, Canlı, 3 Ve Daha Yukarı Yaşta (İğdiş Ve At)	32	126	20.759	25,40	0,15
At, Canlı, 3 Ve Daha Yukarı Yaşta (Damızlık) (Aygır)	1	79	10.345	1,27	0,01
Katır, Canlı, 3 Yaşından Küçük (Dişi Ve Erkek)	6	45	6.733	13,33	0,09
Katır, Canlı, 3 Ve Daha Yukarı Yaşta (Dişi Ve Erkek)	16	127	15.431	12,60	0,10
Eşek, Canlı, 1 Yaşından Küçük (Dişi Ve Erkek)	101	614	23.891	16,45	0,42
Eşek, Canlı, 1 Ve Daha Yukarı Yaşta (Dişi Ve Erkek)	342	3.592	71.918	9,52	0,48
Koyun (Merinos, Canlı, 6 Aydan Küçük (Dişi Ve Erkek), Kuzu)	1.045	17.506	360.580	5,97	0,29
Koyun (Merinos, Canlı, 6 - 12 Ay Arası (Dişi Ve Erkek), Toklu)	626	38.852	534.429	1,61	0,12
Koyun (Merinos, Canlı, 12 - 24 Ay Arası (Dişi Ve Erkek), Şişek)	1.015	72.386	797.205	1,40	0,13
Koyun (Merinos, Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (Dişi Koyun))	8.035	200.890	2.166.661	4,00	0,37
Koyun (Merinos), Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta (Koç)	258	10.667	135.916	2,42	0,19
Koyun (Yerli Ve Diğerleri), Canlı, 6 Aydan Küçük (Dişi Ve Erkek), Kuzu	13.150	149.061	2.834.090	8,82	0,46
Koyun (Yerli Ve Diğerleri), Canlı, 6 - 12 Ay Arası (Dişi Ve Erkek), Toklu	3.002	308.879	5.690.155	0,97	0,05
Koyun (Yerli Ve Diğerleri), Canlı, 12 - 24 Ay Arası (Dişi Ve Erkek), Şişek	9.904	392.336	7.558.230	2,52	0,13
Koyun (Yerli Ve Diğerleri), Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta, Dişi Koyun	109.370	1.504.523	23.645.470	7,27	0,46
Koyun (Yerli Ve Diğerleri), Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta, Koç	5.487	73.918	1.454.954	7,42	0,38
Keçi (Kıl Keçisi Ve Diğerleri), Canlı, 6 Aydan Küçük (Dişi Ve Erkek), Oğlak	2.372	15.082	759.677	15,73	0,31
Keçi (Kıl Keçisi Ve Diğerleri), Canlı, 6 - 12 Ay Arası (Dişi Ve Erkek), Çebiş	2.103	44.451	1.698.342	4,73	0,12
Keçi (Kıl Keçisi Ve Diğerleri), Canlı, 12 - 24 Ay Arası (Dişi Ve Erkek), Gezdan	1.125	56.223	2.349.894	2,00	0,05
Keçi (Kıl Keçisi Ve Diğerleri), Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta, Dişi Keçi	14.551	160.310	6.693.434	9,08	0,22
Keçi (Kıl Keçisi Ve Diğerleri), Canlı, 2 Ve Daha Yukarı Yaşta, Teke	1.157	11.814	550.610	9,79	0,21

Kaynak: TÜİK, 2022

5.4. Ekonomik Yapı

Meram ilçesinde tarım, sanayi, turizm ve ticaret gibi çeşitli alanlarda faaliyet gösterilmektedir. Bu faaliyet alanlarından tarım ve ticaret özellikle ön plana çıkmaktadır. Konya’da sanayi gelişmiş olmasına rağmen sanayi işletmeleri daha çok Selçuklu ilçesinde bulunmaktadır.

Meram ilçesi turizm açısından da görülmesi gereken turistik önemli mekanlara sahiptir. Bu mekanlardan bazıları: Antik Kilistra Kenti, Karahöyük, Alaaddin Cami, Arkeoloji Müzesi, Şeyh Sadrettin Konevi Cami, Sırçalı Medrese Müzesidir.

6. ARAŞTIRMA BULGULARI

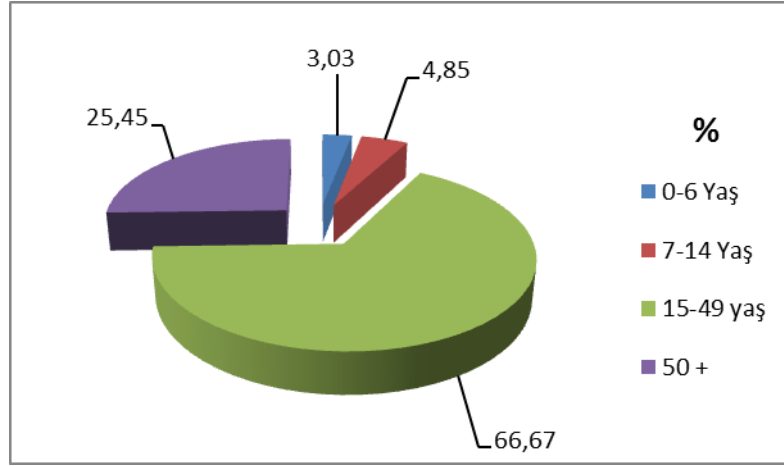
Araştırma alanı olan Meram ilçesi Harmancık ve Bahçeşehir mahallelerinde işletmelerin demografik yapısı, imar uygulamaları hakkındaki değerlendirmeler, rant hesaplamaları, arazilerin değerinin gelirlerin kapitalizasyon yöntemine ve pazar yöntemine göre hesaplamaları araştırma bulgularında verilmiştir.

6.1. İncelenen İşletmelerin Demografik Özellikleri ve İşletme Varlıkları

Bu bölümde yapılan uygulama ile incelenen işletmelerin demografik özelliklerine ayrıntılı olarak yer verilerek, inceleme sonuçlarına ilişkin çizelge ve grafikler oluşturulmuş, inceleme sonuçları detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir.

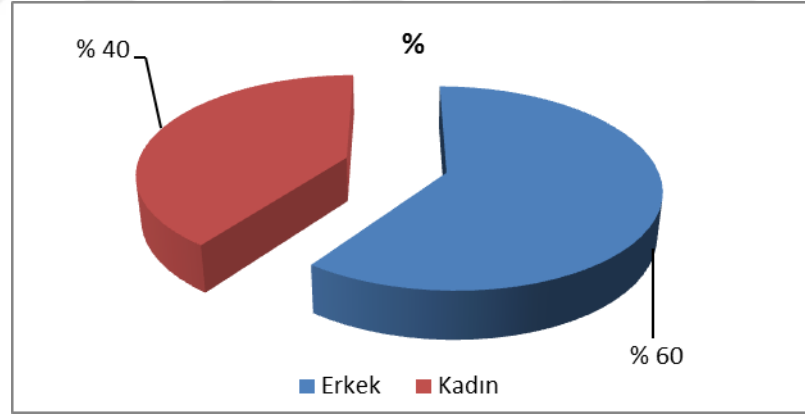
6.1.1. İşletmelerin demografik özellikleri

Demografik özellikler, nüfus dağılımı, nüfusun yaşı, işgücü potansiyeli, eğitim durumu gibi kriterlerden oluşmakta olup; araştırma alanında ortalama nüfus varlığı 2,54 olarak hesaplanmıştır. Toplam işletme nüfusu 165 kişi olup, bu nüfusun %3,03'ünü 0-6 yaş, %4,85'ini 7-14 yaş, %25,45'ini 50 yaş üstü %66,67'sini 15-49 yaş aralığındaki aktif nüfus oluşturmaktadır. Karakayacı (2020) tarafından Konya ili kent saçaklarında yapılan çalışmada işletme başına ortalama nüfus varlığı 4,76 ve aktif nüfus %53,58 olarak tespit edilmişken bu çalışmada aktif nüfusun daha fazla çıkması araştırma alanının kent merkezine çok yakın olması ve dışarıdan gelen nüfusun ağırlıklı olarak genç nüfus olmasıdır. Ayrıca aktif nüfus oranının yüksek olması işgücü potansiyelinin ve gelir getiren nüfusun fazla olduğunu göstermektedir.



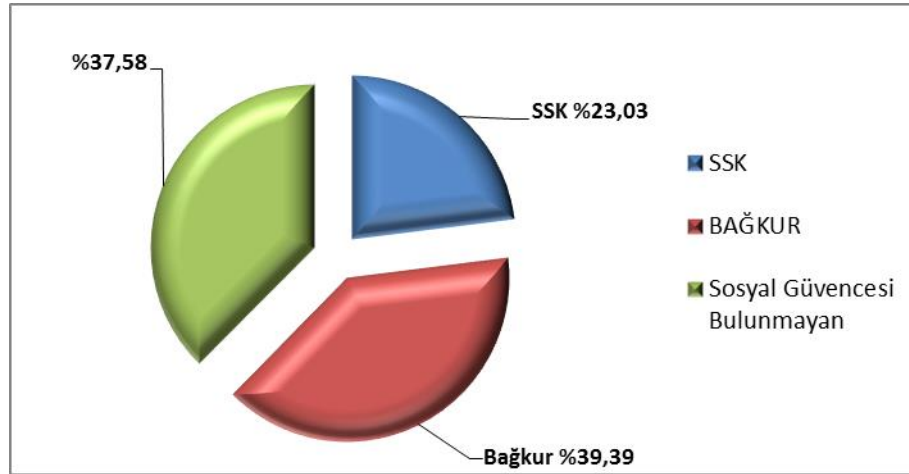
Grafik 6.1. İşletmelerin nüfus dağılımı %

İncelenen tarım işletmelerine ait nüfusun cinsiyete göre dağılımı grafik 6.1’de verilmiştir. Toplam işletme nüfusunun %60’ı erkek, %40’ı kadındır. İşletmelerin nüfus yaş ortalamasının ise 38 olduğu tespit edilmiştir.



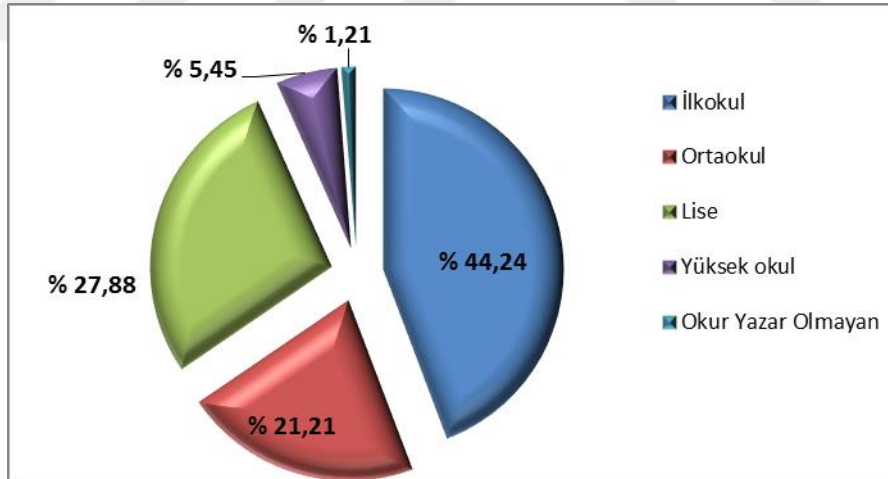
Grafik 6.2. İncelenen işletmelerin nüfus durumu

Toplam nüfusun %23,03’ünün SSK, %39,39’unun Bağkur kayıtlı olup %37,58’inin herhangi bir sosyal güvencesinin bulunmadığı belirlenmiştir.



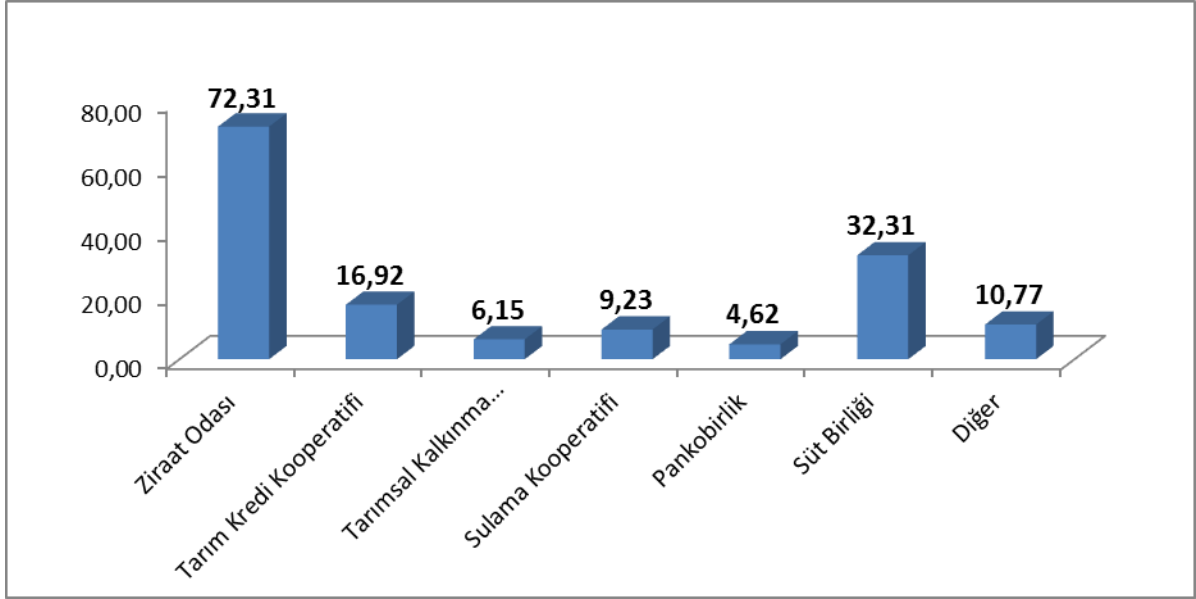
Grafik 6.3. Çalışanların Sosyal Güvence Dağılımı %

Toplam nüfusun %44,24'ü ilkokul mezunu, %21,21'i ortaokul mezunu, %27,88'i lise mezunu, % 5,45'i lisans mezunudur. Nüfusun %1,21'inin ise okuryazar olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede eğitim seviyesinin ortalama olduğu, hiç okuma yazma bilmeyenlerin oranının da çok düşük olduğu tespit edilmiştir.



Grafik 6.4. Çalışanların Eğitim Durumlarının Dağılımı %

İncelenen tarım işletmelerin %72,31'i Ziraat Odasına, %32,31'i Süt Birliğine, % 16,92'si Tarım Kredi Kooperatifine, %9,23'ü Sulama Kooperatifine, %10,77'si diğer kuruluşlara üye olduklarını belirtmiş olup diğer kuruluşlarda en fazla üyeliğin Kırmızı Et Üreticileri Birliği'ne olduğu tespit edilmiştir.

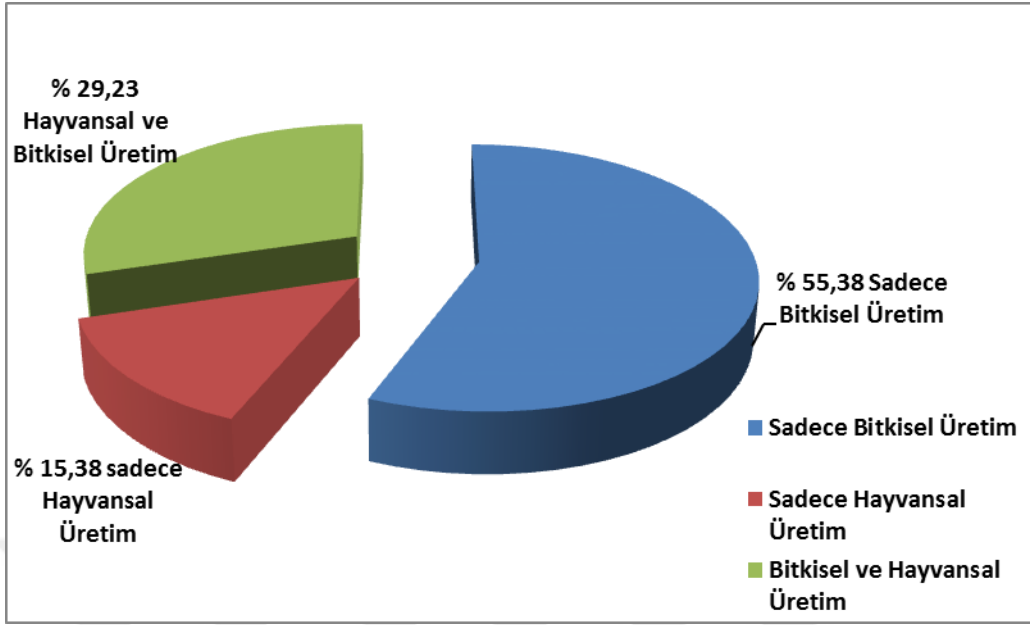


Grafik 6.5. Tarım İşletmelerinin Kayıtlı Olduğu Kuruluşlar

6.1.2. İncelenen işletmelerin arazi varlığı ve üretim deseni

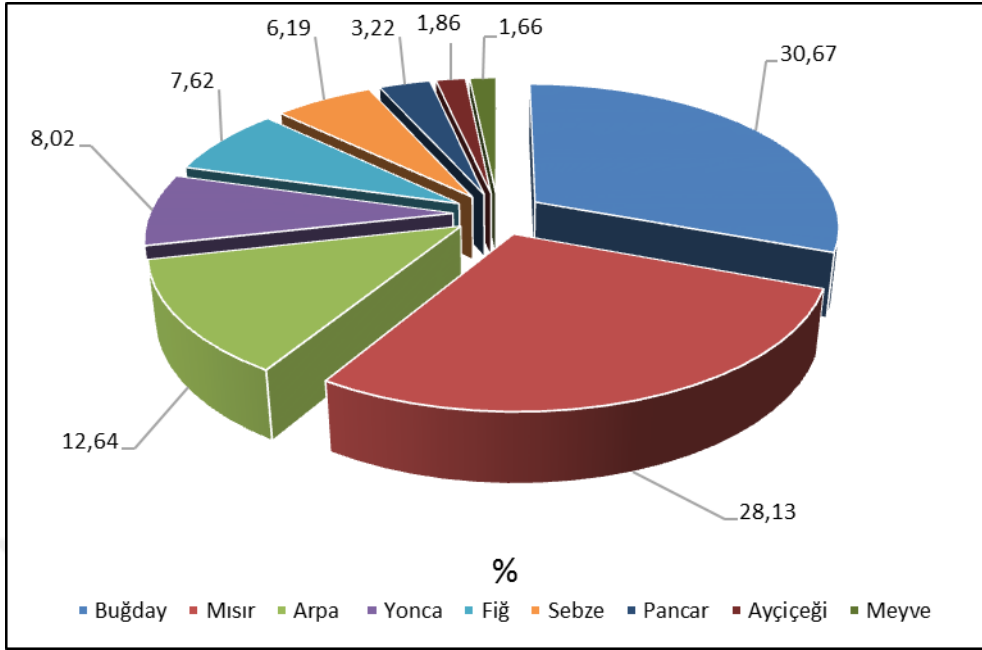
Araştırma alanında yapılan incelemelerde işletmelerin %55,38'lik kısmının sadece bitkisel üretim yaptıkları ve yapılan üretimin de büyük bir kısmının sadece işletmelerin kendi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapıldığı görülmüştür. Yapılan görüşmelerden birçok işletmenin imar uygulaması ile küçülen arazileri ve üretim maliyetlerinin artmasıyla zarar ettiklerinden tarımsal üretimden vazgeçerek başka iş alanlarına yöneldiği tespit edilmiştir.

Hem bitkisel hem hayvansal üretim yapan işletmelerin oranı %29,23, sadece hayvansal üretim yapan işletmelerin oranı ise %15,38 olarak belirlenmiştir. Hayvansal üretimde imar uygulaması öncesine göre düşüş olduğu, bu bölgede hayvancılığın bitme noktasına geldiği bilgisine ulaşılmıştır. Özellikle imar uygulaması sonucu hayvancılık faaliyetinin yasak olmasından dolayı hayvancılıkla uğraşmayan komşuların hayvancılık yapan işletmeleri şikâyet etmesinden dolayı hayvancılık yapan işletmelerin üretime devam etmesinin zorlaştığı hatta birçoğunun bitirdiği görülmüştür. Harmancık mahallesinin bir kısmına imarın gelmesi, bir kısmının (Antalya çevre yolu aşağısı) ise tarım sahası olduğu ve Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün burada imara izin vermemesi işletmeleri daha da zora sokmaktadır. Emlakçıların imar yapılamayan tarım arazilerini parça parça kafa parsel olarak satmaları ise önümüzdeki yıllar içerisinde tarım yapılabilecek alanın kalmayacağı sinyali vermektedir.



Grafik 6.6. Tarım İşletmelerinin Faaliyet Alanları

Üretim deseni incelendiğinde alan olarak %30'luk oran ile buğday üretimi ilk sırada yer alırken, %28'lik oran ile silajlık mısır üretimi ikinci sırada yer almaktadır. Sebze ve meyve yetiştiriciliği ise %6,33 olarak bulunmuştur. Karakayacı (2020) tarafından Konya kent saçaklarında yapılan çalışmada; ortalama buğday üretim alanı %25,61, silajlık mısır alanı %20,06, toplam ortalama sebze ve meyve üretim alanı ise % 4.68 olarak tespit edilmiştir. Bu iki çalışma karşılaştırıldığında elde edilen verilerin birbirine yakın olduğu görülmektedir.



Grafik 6.7. Tarım İşletmelerinin Üretim Deseni (%)

6.1.3. İncelenen İşletmelerin Sermaye Yapısı

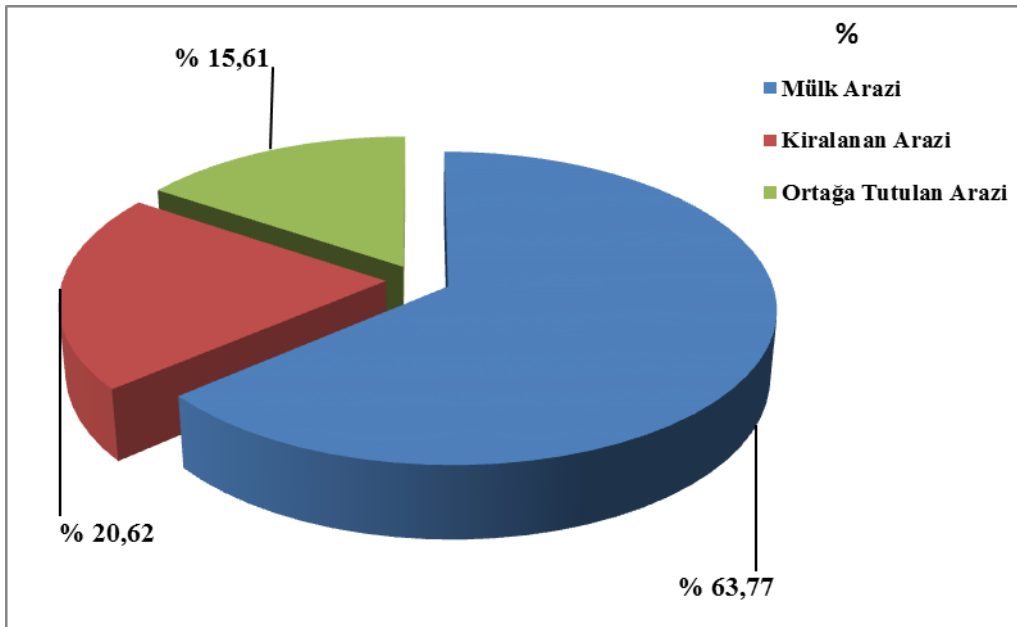
6.1.3.1. İşletmelerin aktif sermaye yapısı

Araştırma alanında aynı mahallede olup yolun bir kısmında imar uygulaması geçen arsalar bulunmaktayken, hemen karşı tarafında henüz imarın gelmediğinden tarım arazileri bulunmaktadır. Bu durum bölgede bir caddenin iki tarafında m² fiyatları arasında iki kata yakın fark olmasına neden olmaktadır. İncelenen işletmelerin parsel değerlerinin; arazi veya arsasının yola yakın, sulak ve verimi iyi olanların fiyatı daha yüksek iken, yol kenarından daha iç kısımlarda olan, kıraç ve verimi düşük olanların ise fiyatının daha ucuz olduğu görülmüştür.

Çizelge 6.1. Tarım İşletmelerinin Mülkiyet Durumları

Mülkiyet Durumu	Sayı	Parsel Genişliği (da)	Ortalama parsel genişliği (da)	Parsel Değeri-TL	Parsel Genişliği % Dağılım
Mülk Arazi	77	1.029,35	13,37	61.255.000,00	63,77
Kiralanan Arazi	24	332,8	13,87	19.170.000,00	20,62
Ortağa Tutulan Arazi	10	252	25,20	10.860.000,00	15,61
Toplam	111	1.614,15		91.285.000,00	100

İncelenen işletmelerin toplamda 1614,15 dekar alanda ekim dikim yaptıkları ve bu alanların piyasa değerinin 91.285.000,00 TL olduğu, işletmelerin ortalama toprak sermayesinin ise 1.404.384,62 TL olduğu belirlenmiştir. İşletme başına düşen parsel genişliği 24,83 dekar olup, 1 dekar arazinin parsel değeri 56.552,98 olarak hesaplanmıştır. Toplam işletme arazisinin %63,77'si mülk arazi, %20,62'si kiralanan arazi, %15,61'inin ise ortaklıkla ekilen arazi olduğu belirlenmiştir. Konya'nın kırsal alanlarında yapılan çalışmalarda ortalama işletme genişliği 200 dekar iken (Bozdemir 2017; Yener 2017) bu çalışmada ortalama parsel genişliğinin 24,83 dekar olması da imarın etkilerindendir.

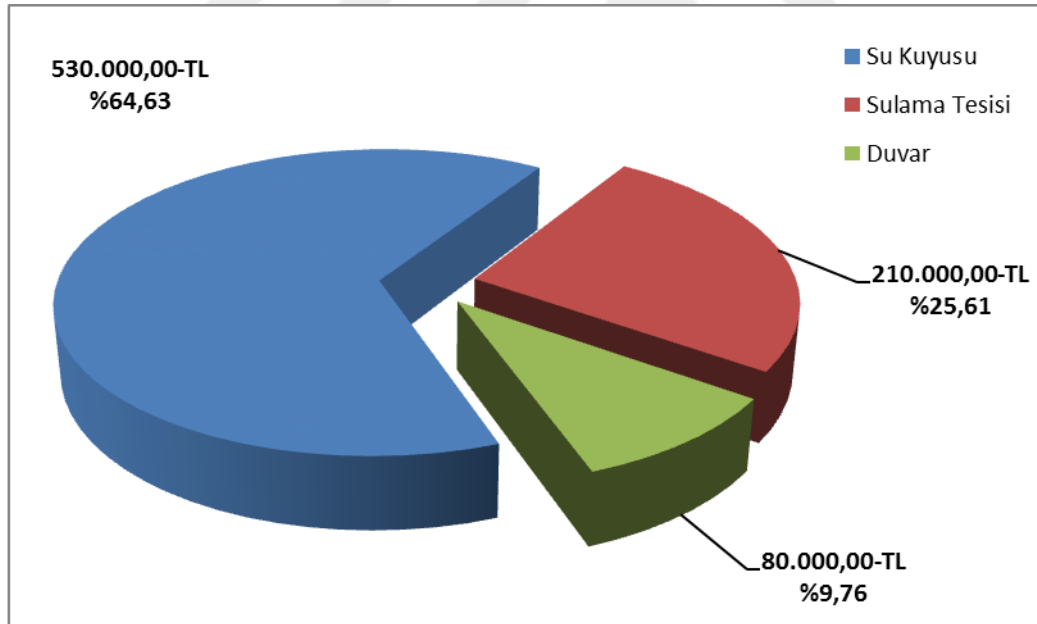


Grafik 6.8. Tarım İşletmelerinin Mülkiyet Durumları

İşletmelerin %63,77 lik kısmı ekim dikim yaptıkları arazilerin kendi mülkleri olduğunu, %20,62'si kiraladıkları araziler üzerinde faaliyetlerini sürdürdüklerini beyan etmişlerdir. Karakayacı (2020) tarafından yapılan çalışmada mülk arazi oranı %65,90, kiraya işletilen arazi oranı %33.91, ortaklıkla işletilen arazi oranı ise %0,19 olarak bulunmuştur. Tarım işletmelerinde (Bayramoğlu 2013; Bozdemir 2017; Yener 2017) işletme başına mülk arazi oranı %90 iken Karakayacı ve mevcut çalışmada mülk arazi oranının düşük bulunması kent saçaklarındaki işletmelerin genel bir özelliğini yansıtmaktadır.

6.1.3.2. İncelenen İşletmelerin Arazi Islahı Sermayesi

İncelenen işletmelerde arazi ıslahı sermayesi sulama tesisleri, su kuyuları ve bahçe duvarlarından oluşmakta ve toplamda 820.000,00 TL olup, işletme başına ortalama arazi ıslahı sermayesi 12.615,38 TL olarak hesaplanmıştır. Arazi ıslahı sermayesi içerisindeki en yüksek pay su kuyusu değerine aittir.



Grafik 6.9. Tarım İşletmelerinin Arazi Islahı Sermayesi (%)

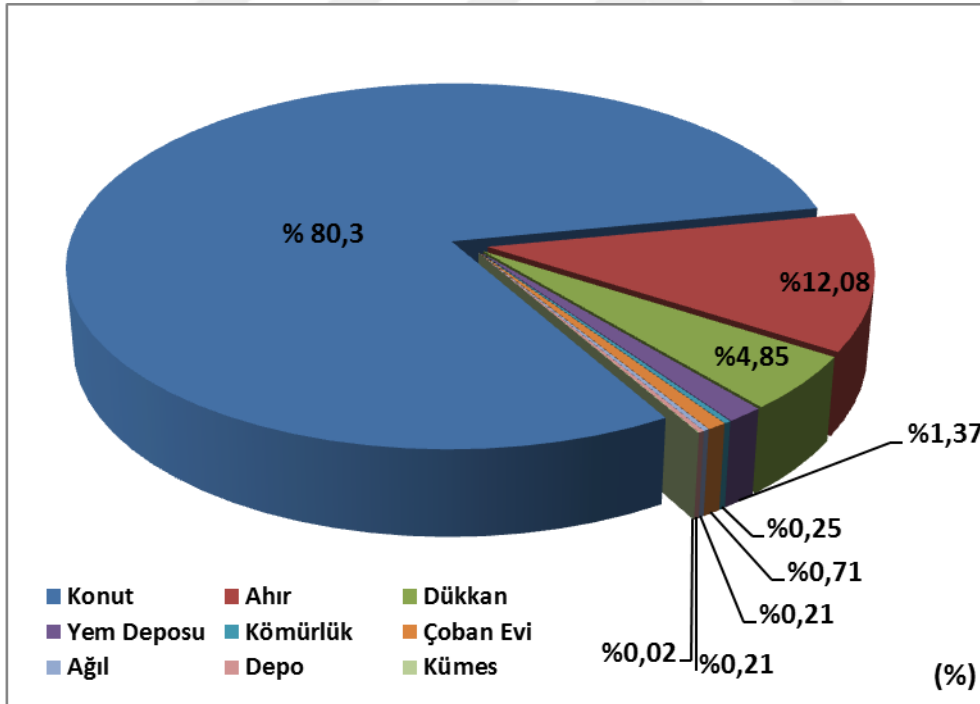
6.1.3.3. İncelenen İşletmelerin Bina Sermayesi

İncelenen işletmelerde bina sermayesi toplamda 23.807.000,00 TL olarak hesaplanmış olup; bu değer içerisinde %80,30 ile en çok pay konuta aittir. %12,08'lik oranla ahır yapısı ikinci sırada yer alırken aslında var olan bu ahırların birçoğunda da aktif üretim yapılamadığı

tespit edilmiştir. K. Ağızan (2018) tarafından yapılan çalışmada bina sermayesi 231.122 TL, S. Ağızan (2018) çalışmasında 226.978 TL olarak bulunmuşken, bu çalışmada bina sermayesi oldukça yüksek olup ortalama konut değeri 294.107,69 TL'dir.

Çizelge 6.2. Tarım İşletmelerinin Bina Sermayesi (TL)

İŞLETMELERİN BİNA SERMAYESİ		
Cinsi	Değeri-TL	Dağılım %
Konut	19.117.000,00	80,30
Ahır	2.875.000,00	12,08
Dükkan	1.155.000,00	4,85
Yem Deposu	325.000,00	1,37
Kömürlük	60.000,00	0,25
Çoban Evi	170.000,00	0,71
Ağıl	50.000,00	0,21
Depo	50.000,00	0,21
Kümes	5.000,00	0,02
Genel Toplam-TL	23.807.000,00	100,00



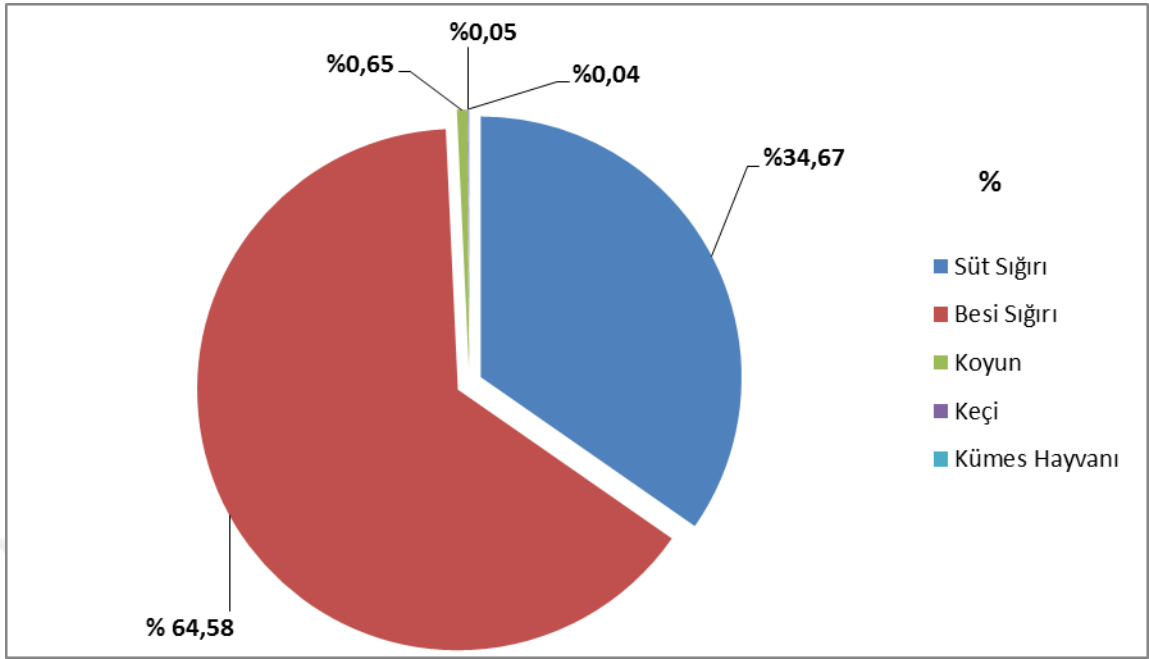
Grafik 6.10. Tarım İşletmelerinin Bina Sermayesi (%)

Karakayacı (2020) çalışmasında, kent saçaklarındaki arazi sermayesinin kırsal alana nazaran daha fazla olmasının, buralardaki toprak ve bina sermayelerinin kırsal alana göre daha yüksek olmasından kaynaklandığını tespit etmiştir. Nitekim Meram İlçesinde kent saçağı özelliği taşıyan Bahçeşehir- Harmancık mahallelerinde yapılan bu çalışmada bulunan arazi sermayesi içerisinde de bina ve toprak sermayesinin değerinin yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. İncelenen işletmelerde ortalama arazi sermayesi 1.790.461,54 TL olarak tespit edilmiş olup; bunun %78,44'ü toprak sermayesi, %20,46'sı bina sermayesi, %0,70 arazi ıslahı sermayesi, 0,40'ı bitki sermayesine aittir.

Çizelge 6.3. İşletmelerinin Toplam Arazi Sermayesi (TL)

Sermaye Grupları	Değeri (TL)	İşletmeler Ortalaması	%
Toprak Sermayesi	91.285.000,00	1.404.384,62	78,44
Arazi ıslahı Sermayesi	820.000,00	12.615,38	0,70
Bina sermayesi	23.807.000,00	366.261,54	20,46
Bitki Sermayesi	468.000,00	7.200,00	0,40
Toplam Arazi sermayesi	116.380.000,00	1.790.461,54	100,00

İncelenen işletmelerde her ne kadar hayvancılık bitme noktasına gelmişse de var olan sermaye içerisinde özellikle kurban bayramında satışa sunabilmek için besi hayvancılığı %64,58 ile birinci sırada yer alırken, bunu %34,67 ile süt sığırları varlığı takip etmektedir. Küçükbaş ve kümes hayvanı varlığı oranı çok düşük olup %1'in altındadır. İncelenen işletmelerde toplam 308 adet süt sığırları, 508 adet besi sığırları bulunmaktadır.



Grafik 6.11. Tarım İşletmelerinin Hayvan Sermayesi (%)

İncelenen işletmelerde alet makine sermayesi içerisinde en yüksek pay traktöre aittir. Neredeyse ekim dikim yapan büyük işletmelerin her birinde traktör bulunmaktadır. Konya yöresine ait tipik özellik burada da kendisini göstermektedir. İşletmeler mevcut tarım arazisi azalsa bile kendi traktörünü kapı önünde tutmak istemektedir.

Çizelge 6.4. İşletmelerinin Alet-Makine Sermayesi (TL)

Alet-Makine	Adet	Makine Sermayesinin Değeri-TL
Traktör	25	8.855.000,00
Römork	14	664.000,00
Yem Kırma Makinesi	3	107.000,00
Gübre Dağıtım Makinesi	1	5.000,00
Pancar Hasat Makinesi	1	60.000,00
Çapa Makinesi	18	548.000,00
Süt Sağım Makinesi	16	129.000,00
Sulama Tesisi	56	210.000,00
Kazayağı	5	50.000,00
Yem Karma Makinesi	12	432.000,00
Soğutma Tankı	9	122.000,00
Merdana	4	87.000,00
Rotatiller (Kobra)	4	115.000,00
Silaj Makinesi	2	22.000,00
Yonca Balya Makinesi	2	210.000,00
Pulluk	8	165.000,00
Ekim Mibzeri	6	130.000,00
Genel Toplam-TL		11.911.000,00

Çizelge 6.5.: İşletmelerinin Toplam Aktif Sermayesi (TL)

Sermaye Grupları		Değeri (TL)	İşletmeler Ortalaması	%	T.İşl.Serm. Dağılım%
Arazi Sermayesi	Toprak Sermayesi	91.285.000,00	1.404.384,62	78,44	78,59
	Arazi ıslahı Sermayesi	820.000,00	12.615,38	0,70	
	Bina sermayesi	23.807.000,00	366.261,54	20,46	
	Bitki Sermayesi	468.000,00	7.200,00	0,40	
	Toplam	116.380.000,00	1.790.461,54	100,00	
Sabit İşletme Sermayesi	Hayvan	14.059.850,00	216.305,38	54,14	17,54
	Alet-Makine	11.911.000,00	183.246,15	45,86	
	Toplam	25.970.850,00	399.551,54	100,00	
Döner İşletme Sermayesi	Malzeme ve Mühimmat Sermayesi	1.266.818,00	19.489,51	22,12	3,87
	Para Sermayesi	4.460.000,00	68.615,38	77,88	
	Toplam	5.726.818,00	88.104,89	100,00	
Toplam İşletme Sermayesi		31.697.668,00	487.656,43		100,00
Toplam Aktif Sermayesi		148.077.668,00	2.278.117,97		

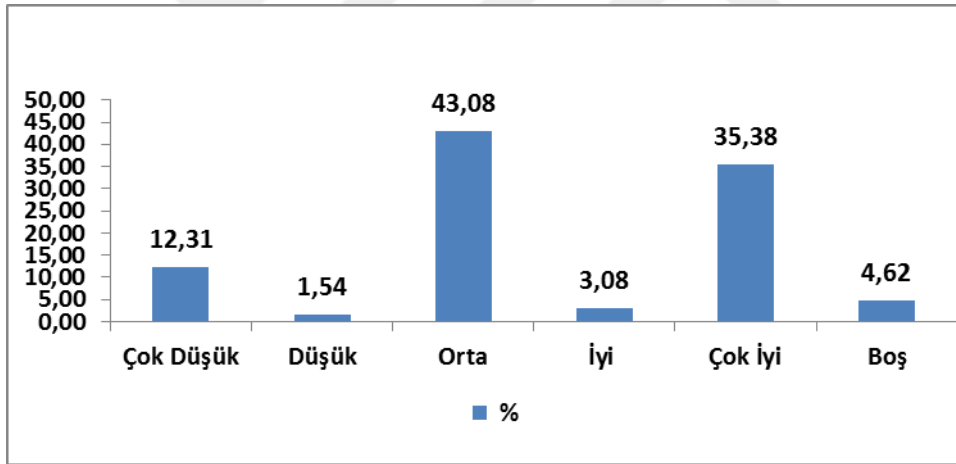
Karakayacı (2020) tarafından Konya geneli kent saçaklarında yapılan çalışmada toplam aktif sermaye içerisinde %95,55 ile en yüksek pay arazi sermayesine ait iken, sabit işletme sermayesi %4,03, Döner işletme sermayesi %0,42’lik paya sahiptir. Yine bir kent saçağı olan araştırma alanında da benzer sonuçlar elde edilmiştir. İncelenen işletmelerde toplam aktif sermaye içerisinde en yüksek pay %78,59 ile arazi sermayesine aittir. Sabit işletme sermayesi ve özellikle döner işletme sermayesi çok düşüktür.

Yapılan görüşmelerde genellikle kasada para olmadığı yapılan işlerin borçlanarak hasat zamanı ödeneceği taahhüdü ile yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca görüşme yapılan işletmeler genellikle bankada, kasada olan para miktarları bilgisini vermek istememiş, işletmeler mevcut borçlarını da kısa, orta, uzun vadeli olacak şekilde aktaramamıştır. Veri eksikliği yüzünden işletmelerin pasif sermaye kısmı oluşturulamamıştır.

6.2. İncelenen İşletmelerin İmar Uygulamaları ile İlgili Görüş ve Değerlendirmeleri

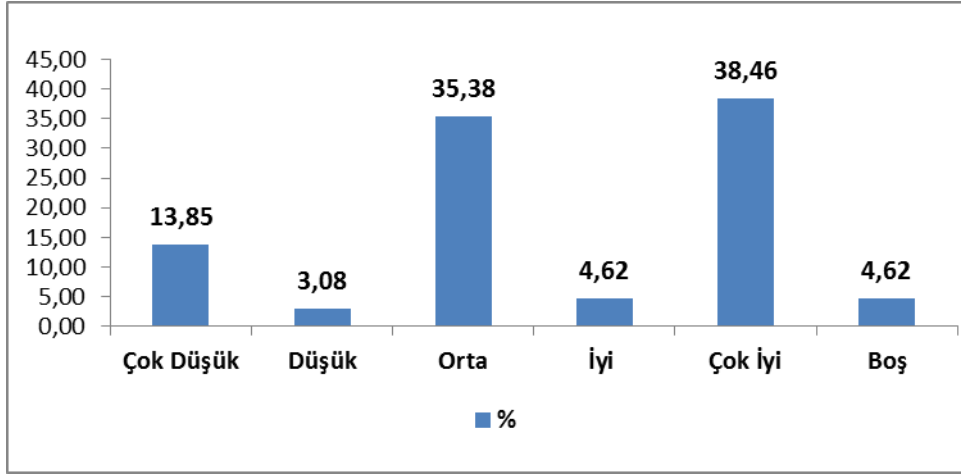
Belediyeler tarafından yapılan imar uygulamaları neticesinde işletmelerin sahip oldukları arazi miktarlarında belirli oranlarda kesintiler yapılmaktadır. Arsa ve Arazi düzenlemesi İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında uygulanır. Bu uygulama gerçekleştirilirken düzenleme sonrası parsellerin dağıtımında yüzölçümlerinden umumi hizmetler için yapılan kesintiye “Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi” denir. Bu kesinti %45'e kadar yapılabilir ve DOP kesintisi ile karşılanacak umumi hizmet alanları sağlık, eğitim, mezar, spor vb. kamusal alanlardır. Bu çalışmada ise işletmelerin arazilerinden, %26 DOP kesintisi, %2 KOP kesintisi olmak üzere toplam %28'lik bir kesinti yapılmıştır.

Uygulama sonrasında araziler DOP kesintisine bağlı olarak küçülmüş olup, işletmelerin %43'ü bu kesintileri orta düzeyde değerlendirirken, %40'ı yapılan kesintileri yüksek bulmaktadır.



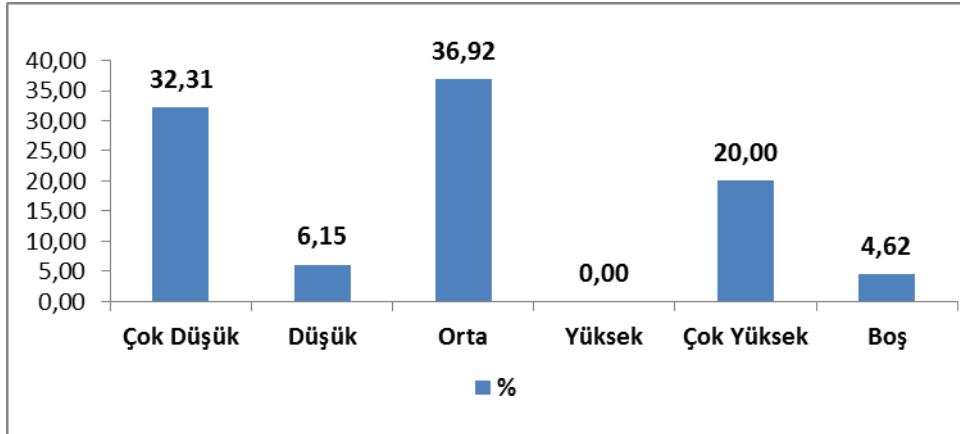
Grafik 6.12. İmar Uygulamalarının İşletmelerin Arazi Büyüklüğü Üzerindeki Etkisinin Değerlendirmesi (%)

Bir bölgede yapılan imar uygulamaları bölgede yer alan arazi, arsa ve konutların değerinde genellikle kıymet artışı meydana getirmektedir. Bu kapsamda işletmelerin arazilerinin değerinde meydana gelen artışa dair görüşleri grafik 6.12'de gösterilmiştir. İşletmelerin toplam %43,08'i değer artışının yüksek seviyede olduğunu, % 35'i meydana gelen değer artışının orta seviyede olduğunu belirtirken yaklaşık %17'si oluşan kıymet artışının düşük düzeyde olduğu yönünde görüş bildirmişlerdir.



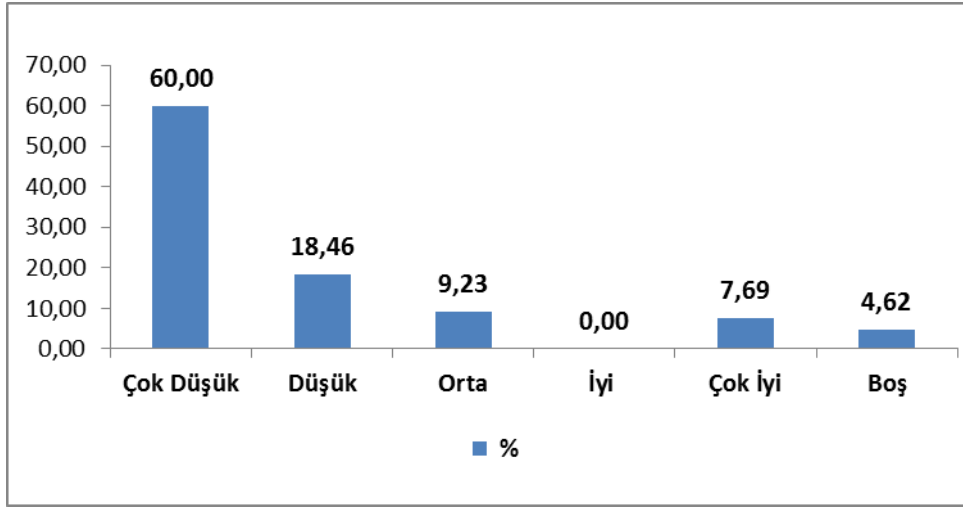
Grafik 6.13. İşletmelerin Sahip Oldukları Arazilerinde Meydana Gelen Kıymet Artışının Değerlendirmesi (%)

İncelenen işletmelerin %37'si yapılan imar uygulamaları sonucunda üretim deseninde ortalama düzeyde bir değişim olduğu belirlenirken, yaklaşık % 25'i imar uygulamaları nedeniyle tarımsal faaliyetlerinin bitme noktasına geldiği belirtmiştir. Özellikle hayvancılığın bitme noktasına geldiği, tarımın da sadece işletme ihtiyaçlarını karşılayabilecek kadar az olduğu vurgulanmıştır.



Grafik 6.14. İmar Uygulamalarının Tarımsal Faaliyetler Üzerindeki Etkisi (%)

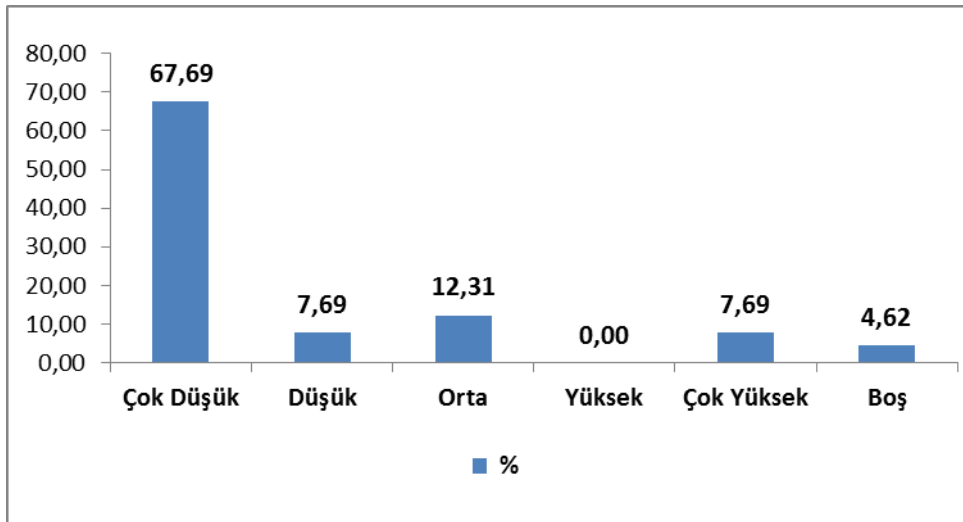
Grafik 6.15.'te yapılan imar uygulamalarının işletme maliyetleri üzerinde olumlu bir etkisinin olup olmadığının işletmelerce değerlendirmesi yer almaktadır. Konuyla ilgili olarak işletmelerin büyük bir kısmında (%78) yapılan uygulamaların maliyetleri üzerinde olumlu bir etkisi olmadığı belirlenmiştir.



Grafik 6.15. İmar Uygulamalarının İşletme Maliyetleri Üzerindeki Etkisi

Belediye tarafından yapılan imar uygulamalarında tarım işletmelerinin görüş ve değerlendirmelerin etkisi Grafik 6.16’da yer almaktadır. Bu konuda işletmelerin Belediye’ye karşı tepkili oldukları görülmüş olup işletmelerin yaklaşık %75’i belediyenin işletmelerin görüşüne başvurmadığını bu nedenle mağdur olduklarını belirtmiştir. İşletmelerin %7’si yapılan imar uygulaması öncesinde belediye tarafından görüş ve değerlendirmelerinin alındığı şeklinde görüş bildirmişlerdir.

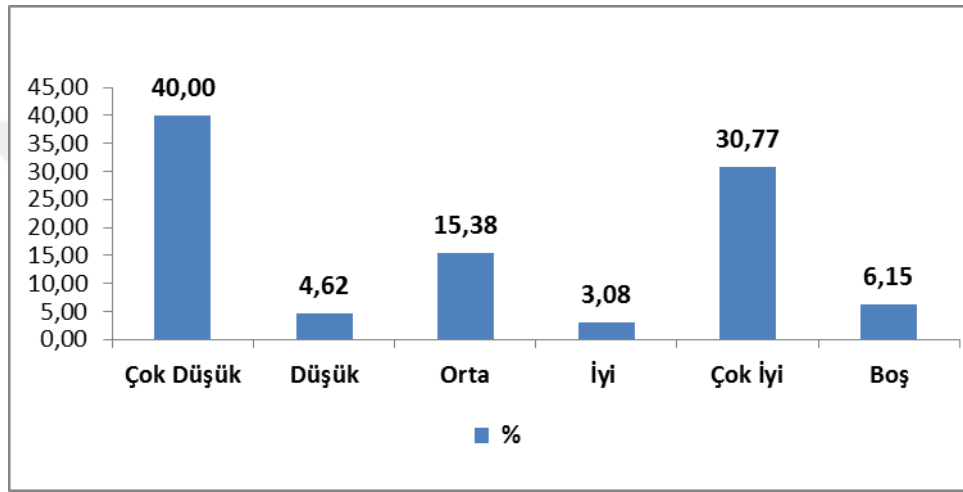
(%)



Grafik 6.16. İmar Uygulamalarının İşletme Maliyetleri Üzerindeki Etkisi

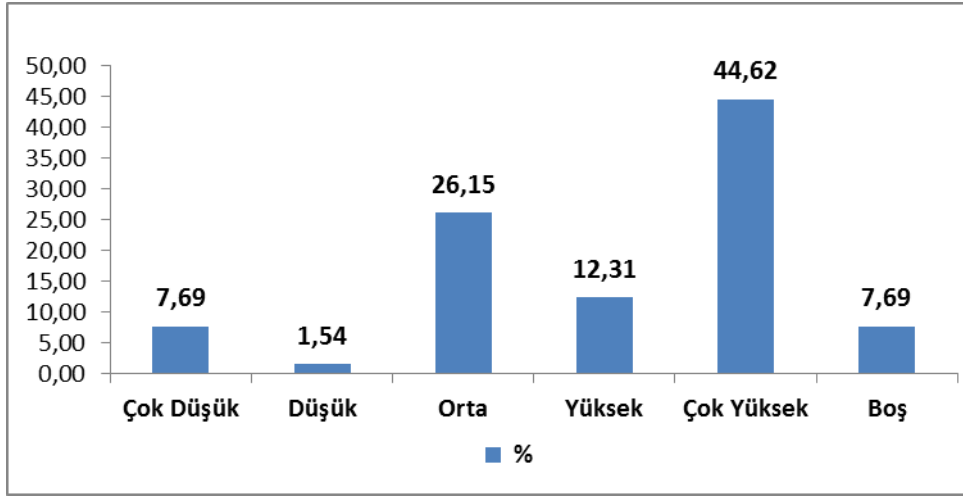
Tarım işletmelerinin yaklaşık %45’inin tarım arazilerinin parçalanması, hayvancılığın bitme noktasına gelmesi gibi nedenlerden dolayı yapılan imar uygulamasından memnun

olmadığı görülmüştür. Ayrıca yapılan imar çalışması sonucunda bölgeye sadece 2,5 kata bina imarı verilmesinin tarım işletmelerini memnun etmediği anlaşılmıştır. İşletmelerin ortalama %33'ünün ise yapılan imar uygulamasından memnun oldukları belirlenmiştir. İmar uygulamasından memnun olan işletmelerin memnuniyet nedenlerinde ise yolların daha düzenli olması, bölgeye doğalgaz gelmesinin yakıt ücretlerini azaltması ve bölgenin tarımsal özelliğini zaten kaybettiğine dair düşünceleri etkili olmuştur.



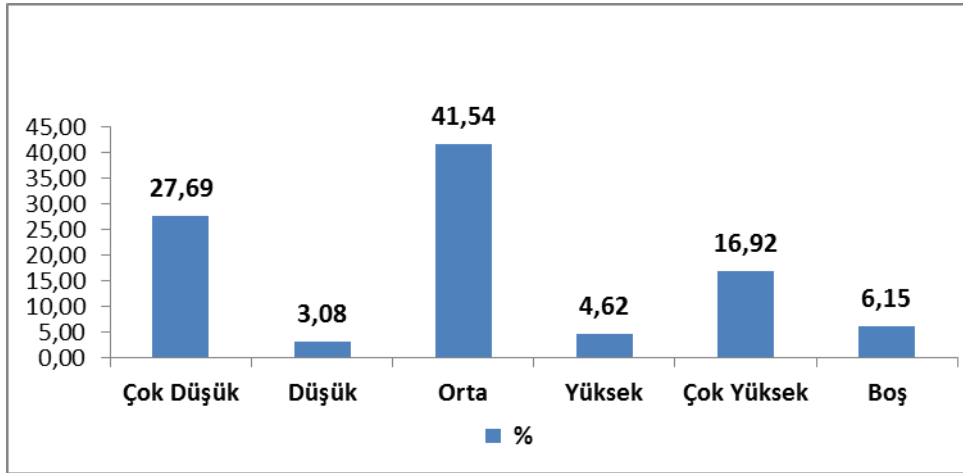
Grafik 6.17. Tarım İşletmelerinin İmar Uygulaması Memnuniyetlerinin Değerlendirmesi (%)

Bölgede tarım işletmeleri ile yüz yüze yapılan görüşmeler sonucunda imar uygulaması öncesinde bölgede zaten bir yapılaşmanın bulunduğu anlaşılmıştır. Bölgedeki kentsel saçaklanma oranının işletmeler tarafından değerlendirilmesi grafik 6.18’de gösterilmektedir. Buna göre işletmelerin yaklaşık %57’si imar uygulaması öncesinde bölgedeki kentsel saçaklanmanın yüksek/çok yüksek olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir. Bu bölgenin Konya kent merkezine çok yakın olması, nüfus artışına bağlı olarak konut ihtiyacının karşılanması için kaçak inşaat yapılması, kentsel saçaklanmanın asıl sebebidir.



Grafik 6.18. İmar Uygulaması Öncesinde Bölgedeki Kentsel Saçaklanmanın Boyutu (%)

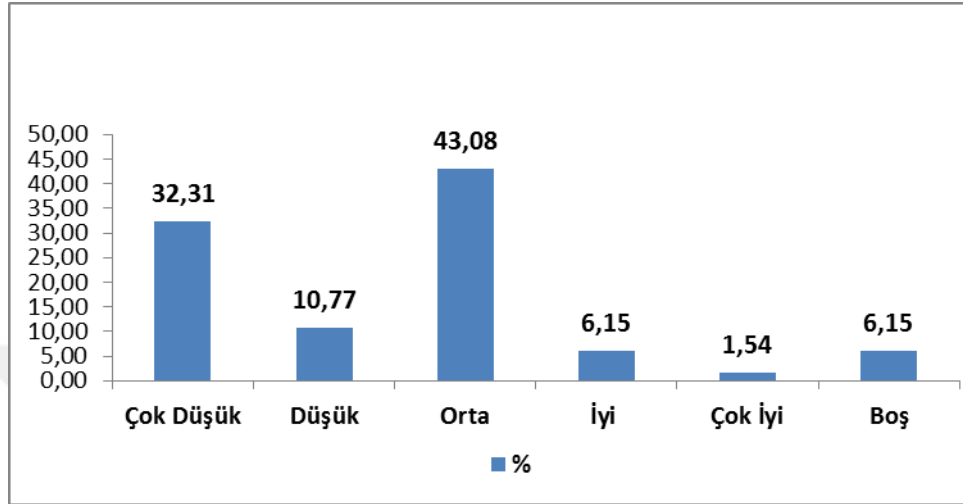
Yapılan imar uygulamasının bölgenin gelişmişlik düzeyi üzerindeki etkisi işletmelerin %41'i tarafından orta düzeyde, yaklaşık %30'u tarafından ise düşük/çok düşük düzeyde bulunmuştur. Bu durumun nedeni imar uygulamalarının henüz çok yeni olması, yapılan uygulamanın henüz bitmemiş olması, etkilerin ilerleyen yıllarda daha net olarak görülecek olması gibi faktörlerdir. İlgili görüşlere ilişkin değerlendirmeler grafik 6.19'da yer almaktadır.



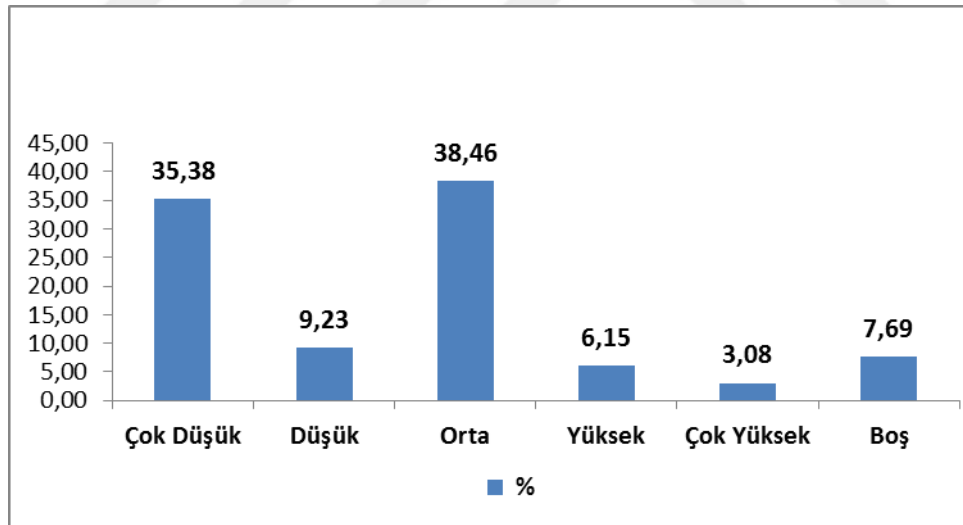
Grafik 6.19. İmar Uygulamalarının Bölgenin Gelişimine Olan Etkisinin Değerlendirmesi (%)

Yapılan incelemeler neticesinde imar uygulaması sonrasında bölgede yer alan sosyal donatılarda henüz belirgin bir artışın yapılmadığı anlaşılmıştır. Ancak bunda hem imar çalışmalarının henüz tamamlanmamış olmasının hem de sosyal donatı yapımının belirli bir

sürede gerçekleşmesinin etkisi bulunmaktadır. Diğer yandan Belediyenin yapmış olduğu imar planlarında sosyal donatı alanlarının bulunduğu görülmüştür. Konuyla ilgili olarak işletmelerin %43'ünün orta düzeyde bir gelişme olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir.



Grafik 6.20. İmar Uygulaması Sonrası Bölgedeki Sosyal Donatıların Artmasına İlişkin Değerlendirmeler (%)



Grafik 6.21. İmar Uygulamalarının Kaçak Yapılaşmanın Engellenmesi Üzerindeki Etkisini Değerlendirmesi

İşletmelerin yaklaşık %45'inin imar uygulamasının kaçak yapılaşmanın engellenmesi üzerinde bir etkisi olmadığı yönünde görüşleri tespit edilmiştir. İşletmelerin %6'sının konuyla ilgili görüşü olmadığı belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde bölgede yer alan işletmelerin büyük çoğunluğunun imar uygulaması öncesinde zaten ruhsatsız evleri olduğundan ve yapı

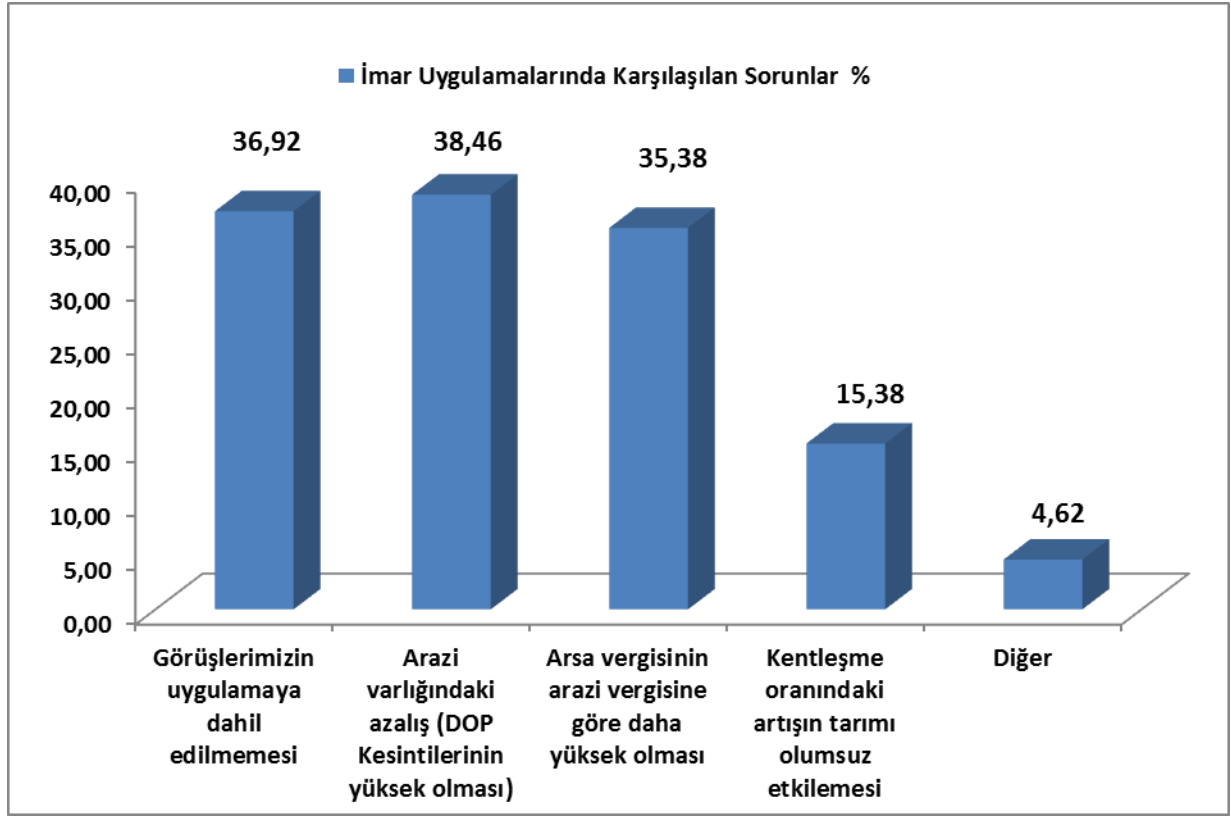
kayıt belgesi aldıklarından dolayı imar uygulamasının kaçak yapılaşma üzerinde fazla bir etkisi olmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca, bölgede ruhsatsız evlerin çoğunluğunun zaten iki katlı olduğu görülmüş olup, bölgeye gelen imarın da sadece 2,5 kata ruhsat vermesi nedeniyle mevcut evlerin yapısında bir değişimin yapılmamasına yol açtığı tespit edilmiştir.

Çizelge 6.6. İncelenen İşletmelerin İmar Uygulamaları Hakkında Değerlendirmeleri

	1	2	3	4	5	Boş	Toplam	Genel Ortalama
İmar uygulamaları arazi büyüklüğünüzü (azalış yönünde) nasıl etkiledi?	8	1	28	2	23	3	65	3,50
İmar uygulamaları sonrasında arazinizin değeri (olumlu yönde) nasıl değişti?	9	2	23	3	25	3	65	3,53
İmar uygulamaları üretim deseninizin değişmesine neden oldu mu?	21	4	24	-	13	3	65	2,68
İmar uygulamalarının işletme maliyetlerinizi azaltma yönünde bir etkisi oldu mu?	39	12	6	-	5	3	65	1,71
Görüş ve isteklerinizin yapılacak plan üzerinde bir etkisi oldu mu?	44	5	8	-	5	3	65	1,66
Yapılan imar planlarına ilişkin memnuniyetinizi derecelendirebilir misiniz?	26	3	10	2	20	4	65	2,79
Uygulama öncesinde bölgedeki kentsel saçaklanmanın boyutunu derecelendirebilir misiniz?	5	1	17	8	29	5	65	3,92
İmar uygulamalarının bölgedeki gelişmişlik düzeyine olumlu etkisi oldu mu?	18	2	27	3	11	4	65	2,79
Yapılan imar uygulaması ile ihtiyacınız olan sosyal donatılar (okul, yol, park vb.) yeterince yapıldı mı?	21	7	28	4	1	4	65	2,30
Yapılan imar uygulamalarının kaçak yapılaşmanın engellenmesine katkısı var mıdır?	23	6	25	4	2	5	65	2,27

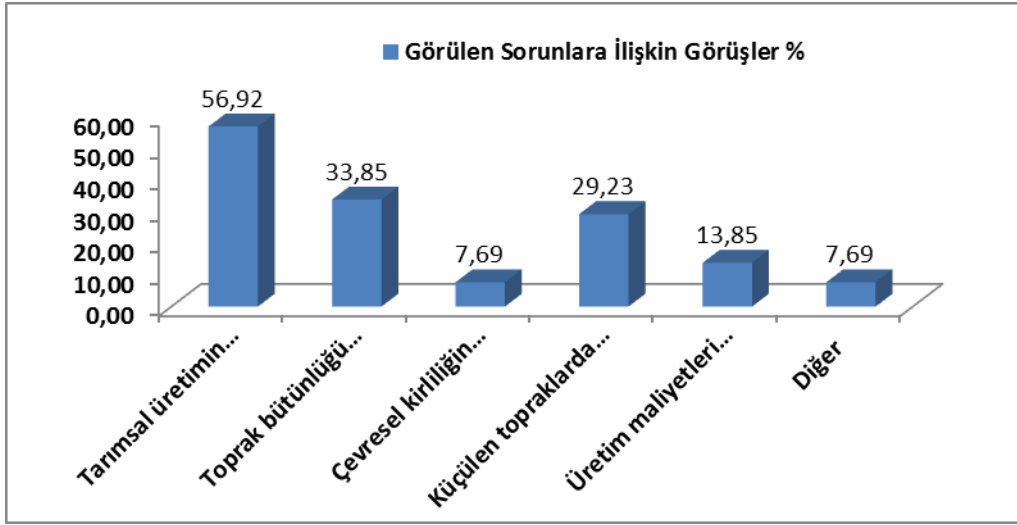
1=çok düşük 2=düşük, 3=orta, 4=yüksek, 5=çok yüksek

Çizelge 6.6'ya göre araştırma alanında imar uygulamaları ile birlikte en fazla etkilenmenin arazi büyüklüğü ve değeri üzerinde etkili olduğu görülmüştür. İmar uygulamaları sonucu araştırma alanındaki arazilerin büyüklüklerinin azaldığı (3,50), arazi değerlerinin ise arttığı (3,53) yönünde değerlendirmeler gözlenmiştir. Ayrıca imar uygulamaları öncesinde araştırma alanında kentsel saçaklanmanın çok yüksek oranda hissedildiği (3,92) değerlendirilmiştir. Bu durum, bölgenin imar için hazırlandığını göstermektedir. Öte yandan, imar uygulamaları ile ilgili görüş ve isteklerin dikkate alınmadığı (1,61) ve imar uygulamalarının işletme maliyetlerinin azalmasında hiç etkili olmadığı (1,71) gözlenmiştir.



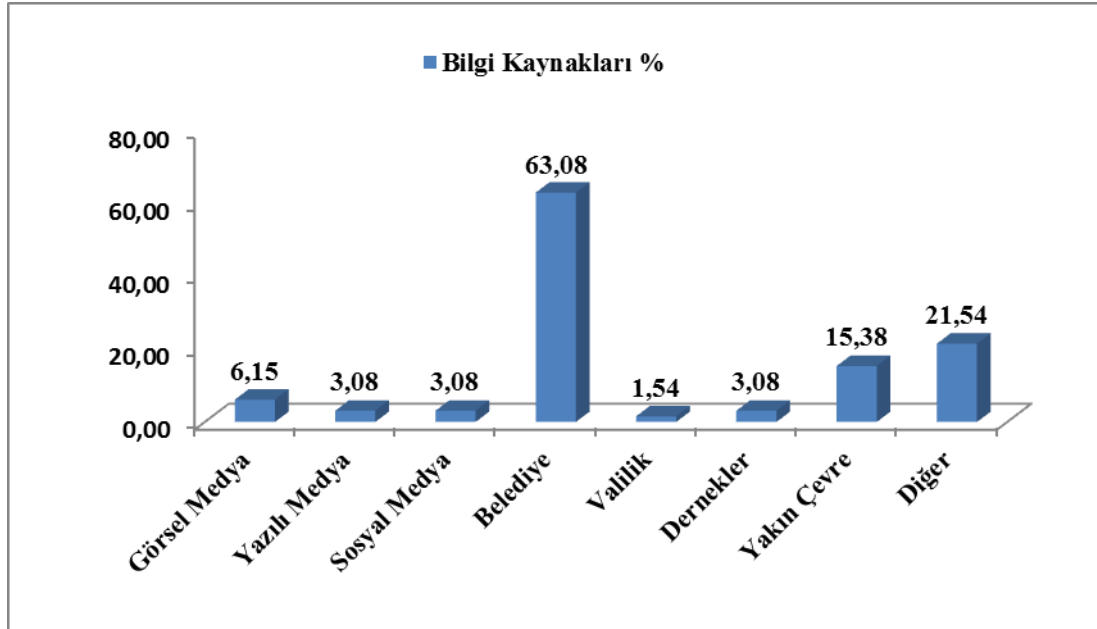
Grafik 6.22. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar

Tarım işletmelerinin imar uygulamalarında karşılaştıkları en büyük sorunlar sırasıyla; DOP kesintisinin yüksek olması, görüşlerinin uygulamaya dahil edilmemesi ve arsa vergilerinin arazi vergisine oranla çok yüksek olmasıdır. Birçok işletme bilgi edinmek için belediyeye başvurduğunu, yapılan uygulamanın eksik ya da istedikleri kısmını ilettiklerini buna rağmen görüşlerinin dikkate alınmadığı tespit edilmiştir.



Grafik 6.23. İmar Uygulamalarının Getirdiği Sorunlar

İmar uygulaması sonrası bölgede tarımsal üretim hakkında yaşanan değişikliği saptayabilmek için yapılan incelemelerde en büyük sıkıntının bölgede tarımsal üretimin bitme noktasına geldiği, çoğu işletmenin sadece geçimlik tarım yapabildiği ve toprak bütünlüğünün bozularak parçalı hale geldiği için üretim maliyetlerinin de arttığı yönünde görüşler belirlenmiştir.



Grafik 6.24. Yapılan İmar Uygulaması Hakkında Bilgi Edinme Yeri

İşletmelerin % 63'ü yapılan imar uygulaması hakkındaki bilgiyi belediyelerden edindiklerini belirtmekle birlikte, %21,54' ü emlakçılardan bilgi aldıklarını beyan etmişlerdir. Esasen uygulama öncesi çok fazla bilgi edinilmediği, uygulama aşamasında her bir işletme kendi arazilerinde meydana gelen ya da gelme ihtimali sonucu bizzat belediye ve diğer kaynaklar aracılığı ile uygulama hakkında bilgi edindikleri belirlenmiştir.

6.3. İmar Uygulaması Yapılan Bahçeşehir- Harmancık Mahallelerinde Uygulama Sonrasında Tarım Alanlarının Değerinde Meydana Gelen Değişikliğin Farklı Açılardan İncelenmesi

6.3.1. Vergi değerine göre parsel değerinde oluşan rantı hesaplama

Türkiye’de Emlak Vergisinin uygulanması sürecinde bazı sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunların en önemlilerinden biri taşınmazların vergi değeri olan vergi matrahı ile ilgilidir. Vergi değerinin belirlenebilmesi için arazi ve arsanın metrekare değeri ve/veya binaların normal inşaat maliyet bedellerinin tespiti gerekmektedir. Arsa ve arazi metrekare değerleri, belediyeler bünyesinde oluşturulan takdir komisyonları tarafından belirlenmektedir. Binaların ise normal inşaat maliyet bedelleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl belirlenen birim değerler ile tespit edilmektedir. Bu değerlerin tespitinin, piyasa değerlerinden farklılık göstermesinin temelinde birçok sorunun da varlığı bilinmektedir. Bu sorunlardan bazıları; değerlendirme sürecinin uzman kişiler tarafından yürütülmemesi, bina inşaat maliyet bedellerinin tespiti ile ilgili sorunlar, taşınmaz değerlerinin dört yılda bir güncellenmesi, yeniden değerlendirme oranlarının taşınmazların gerçek piyasa değer artışlarını yansıtamaması gibi nedenler gösterilebilir. Ayrıca, emlak vergisi oranlarının vergiye konu olan taşınmazların niteliği, konumları, bölgelerin gelişmişlik yapıları, kamusal hizmetlerden yararlanma dereceleri ile uyumlu olmaması, vergi muafiyet ve istisna kapsamının oldukça geniş olması, emlak vergisi gelirlerinin düşük olması gibi birçok sorun bulunmaktadır (Organ ve Çifçi, 2015).

Çalışmanın bu kısmında Bahçeşehir –Harmancık (Hasanköy) mahallelerinde arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşan DOP kesintileri hesaplanmış, vergi değerlerinde meydana gelen değişimlere yer verilmiş ve sonuç olarak ortaya çıkan rant hesaplanmıştır.

Bahçeşehir –Harmancık (Hasanköy) Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Meram Belediyesi Encümeninin 13.12.2017 tarih ve 1121 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın ek 1. Maddesi gereğince uygulama kararı alınmış ve 13.02.2019 tarih ve 132 sayılı kararı ile M.539 nolu düzenleme sahası olarak onanmıştır. Bu karar ile Hasanköy (Bahçeşehir-Harmancık) mahallesinde 333 adet kadastro parselinin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesinin uygulanmasına karar verilmiştir.

Yukarıda kararı alınan uygulama sonucunda;

Çizelge 6.7. Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. Madde Uygulama Verileri

SAHA No	MAHALLE	ALAN (m ²)	TESCİL TARİHİ	KADASTRO PARSEL SAYISI	İMAR ADA SAYISI	İMAR PARSEL SAYISI
M539	BAHÇEŞEHİR - HARMANCIK (HASANKÖY)	2.280.664,85	17.06.2020	333	197	850

333 olan kadastro parsel sayısı 850 tane imarlı parsel haline dönüştürülmüştür. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ile ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda, yüz ölçüm olarak taşınmazları küçülen, arazi sahipleri istedikleri zaman satabilecekleri veya düzenli bir yapılaşmaya olanak sağlayacak imar parsellerine sahip olurken, devletin oluşan bu rant karşılığında aldığı pay (DOP) %28 olarak aşağıda hesaplanmıştır.

Çizelge 6.8. Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. Madde Uygulamasında Uygulanan DOP Hesabı Verileri

Düzenlemeye Giren Toplam Alan (m ²)	2.280.664,85
DOP Alınan Alan	2.132.333,34
DOP Alınmayan Alan	148.331,51
Toplam İmar Ada Alanı	1.715.987,53
Kamu Hizmetine Ayrılan Alan	564.677,32
DOP Oranı	0.2648166
Ortak Katılım Oranı	0.0155259
Toplam Kesinti Oranı	0.2803426
Kadastro Parsel Sayısı	333
İmar Ada Sayısı	197
İmar Parsel Sayısı	850

Uygulama sonrasında taşınmazlara dönük imar hakları incelendiğinde;

Emsal=0,50 (En çok iki kata imarlı)

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Kamu Hizmetine Ayrılan Alan = Düzenlemeye giren toplam alan- Toplam imar ada alanı

Kamu Hizmetine Ayrılan Alan = 2.280.664,85 – 1.715.987,53 = 564.677,32

Düzenleme Ortaklık Payı = 564.677,32 / 2.132.333,34 = 0.2648166

Ortak Katılım Oranı = 0.0155259

Toplam Kesinti Oranı= 0.2803426

İmar Uygulaması Sonrası ile İmar Öncesi Durumu Arasındaki Fark

Bahçeşehir ve Harmancık mahallelerinde yer alan taşınmazların imar uygulaması öncesi arazi rayiç değeri ile imar uygulaması sonrası arsa rayiç değerleri karşılaştırılarak oluşan rant hesaplanmıştır.

Çizelge 6.9. Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. madde uygulamasından sonra oluşan rant

S. No	Mahalle	Uygulama Öncesi Arazi Büyüklüğü -Da	Uygulama DOP Kesintisi (m2 - %28)	Uygulama Sonrası Arsa Büyüklüğü -Da	Uygulama Öncesi Arazi Değeri-TL	Uygulama Sonrası Arsa Değeri-TL	Taşınmaz Değerindeki % Artış	Oluşan Rant %
1	Bahçeşehir	3,14	0,879	2,26	8.005,52	63.290,71	690,59	662,59
2	Bahçeşehir	0,34	0,095	0,24	337,38	1.890,00	460,20	432,20
3	Bahçeşehir	2,98	0,834	2,15	9.472,94	67.351,00	610,98	582,98
4	Bahçeşehir	18	5,040	12,96	18.000,00	69.000,00	283,33	255,33
5	Bahçeşehir	3,79	1,061	2,73	9.674,70	47.652,00	392,54	364,54
6	Bahçeşehir	1,18	0,330	0,85	3.920,39	13.294,89	239,12	211,12
7	Bahçeşehir	22,88	6,406	16,47	58.340,02	386.000,00	561,64	533,64
8	Bahçeşehir	0,75	0,210	0,54	3.282,96	14.360,06	337,41	309,41
9	Bahçeşehir	1,68	0,470	1,21	4.282,00	18.750,00	337,88	309,88
10	Bahçeşehir	1,36	0,381	0,98	3.467,51	14.256,00	311,13	283,13
11	Bahçeşehir	3,35	0,938	2,41	15.752,29	101.024,00	541,33	513,33
12	Bahçeşehir	0,95	0,266	0,68	4.456,45	20.215,61	353,63	325,63
13	Bahçeşehir	4,2	1,176	3,02	19.737,13	108.056,20	447,48	419,48
14	Bahçeşehir	2,7	0,756	1,94	12.677,22	35.169,76	177,42	149,42
15	Bahçeşehir	1,35	0,378	0,97	6.340,30	38.679,03	510,05	482,05
16	Bahçeşehir	2,75	0,770	1,98	12.925,52	50.545,75	291,05	263,05
17	Bahçeşehir	4,13	1,156	2,98	19.431,73	75.988,75	291,06	263,06
18	Bahçeşehir	7,16	2,005	5,15	33.638,04	131.543,25	291,06	263,06
19	Bahçeşehir	1,89	0,529	1,36	8.892,73	34.775,25	291,05	263,05
20	Bahçeşehir	8,34	2,335	6	39.195,04	153.274,00	291,05	263,05
21	Bahçeşehir	2,08	0,582	1,5	9.774,54	55.042,20	463,12	435,12
22	Bahçeşehir	3,34	0,935	2,41	15.716,38	88.501,68	463,12	435,12
23	Bahçeşehir	4,87	1,364	3,51	22.898,78	128.947,32	463,12	435,12
24	Bahçeşehir	2,53	0,708	1,82	11.891,09	66.961,08	463,12	435,12
25	Bahçeşehir	2,9	0,812	2,09	13.648,38	76.856,76	463,12	435,12
26	Bahçeşehir	7,51	2,103	5,41	35.300,62	198.784,44	463,12	435,12
27	Bahçeşehir	3,2	0,896	2,3	15.042,87	84.709,08	463,12	435,12
28	Bahçeşehir	6,95	1,946	5,01	32.682,30	66.292,20	102,84	74,84
29	Bahçeşehir	2,6	0,728	1,88	12.242,98	91.923,36	650,82	622,82
30	Bahçeşehir	13,26	3,713	9,54	16.497,85	77.500,00	369,76	341,76
31	Bahçeşehir	1,71	0,479	1,23	8.035,12	37.706,10	369,27	341,27
32	Bahçeşehir	6,37	1,784	4,59	29.959,35	154.647,90	416,19	388,19
33	Bahçeşehir	13,45	3,766	9,69	63.237,28	326.426,10	416,19	388,19
34	Bahçeşehir	17,03	4,768	12,26	80.042,22	413.171,88	416,19	388,19
35	Bahçeşehir	13,56	3,797	9,76	63.739,24	329.017,26	416,19	388,19
36	Bahçeşehir	12,89	3,609	9,28	60.567,07	312.642,66	416,19	388,19
37	Bahçeşehir	2,65	0,742	1,91	12.463,84	87.732,90	603,90	575,90
38	Bahçeşehir	5,26	1,473	3,79	24.742,92	189.646,66	666,47	638,47

39	Bahçeşehir	7,6	2,128	5,47	35.717,60	273.763,98	666,47	638,47
40	Bahçeşehir	1,95	0,546	1,4	9.152,55	70.151,34	666,47	638,47
41	Bahçeşehir	1,87	0,524	1,35	8.796,00	48.156,15	447,48	419,48
42	Bahçeşehir	6,07	1,700	4,37	28.539,15	156.245,25	447,48	419,48
43	Bahçeşehir	1,88	0,526	1,35	8.813,53	48.252,05	447,48	419,48
44	Bahçeşehir	1,99	0,557	1,43	9.345,86	51.166,50	447,48	419,48
45	Bahçeşehir	5,57	1,560	4,01	26.196,53	143.419,85	447,48	419,48
46	Bahçeşehir	3,98	1,114	2,86	18.692,75	102.338,60	447,48	419,48
47	Bahçeşehir	4,02	1,126	2,9	18.915,15	103.556,25	447,48	419,48
48	Bahçeşehir	5,81	1,627	4,19	27.327,96	136.790,08	400,55	372,55
49	Bahçeşehir	8,41	2,355	6,05	39.520,04	197.817,60	400,55	372,55
50	Harmancık	17,15	4,802	12,35	80.596,02	378.209,70	369,27	341,27
51	Harmancık	17,21	4,819	12,39	80.899,46	379.633,50	369,27	341,27
52	Harmancık	15,33	4,292	11,04	72.060,68	338.156,40	369,27	341,27
53	Harmancık	11,29	3,161	8,13	53.045,85	273.818,49	416,19	388,19
54	Harmancık	5,02	1,406	3,61	23.579,52	132.780,60	463,12	435,12
55	Harmancık	5,17	1,448	3,72	24.308,31	136.884,60	463,12	435,12
56	Harmancık	16,14	4,519	11,62	75.859,41	355.982,40	369,27	341,27
57	Harmancık	12,79	3,581	9,21	60.093,87	300.800,00	400,55	372,55
58	Harmancık	0,04	0,011	0,03	196,70	1.230,40	525,54	497,54
59	Harmancık	0,05	0,014	0,04	229,64	1.437,20	525,84	497,84
60	Harmancık	0,35	0,098	0,25	1.663,80	6.766,50	306,69	278,69
61	Harmancık	0,76	0,213	0,55	3.590,66	14.602,90	306,69	278,69
62	Harmancık	4,46	1,249	3,21	20.949,83	147.465,45	603,90	575,90
63	Harmancık	3,52	0,986	2,53	16.522,43	116.314,65	603,98	575,98
64	Harmancık	5,75	1,610	4,14	27.023,50	190.217,70	603,90	575,90
65	Harmancık	3,66	1,025	2,63	17.198,52	121.050,00	603,84	575,84
66	Harmancık	18,22	5,102	13,12	85.618,68	535.705,60	525,69	497,69
67	Harmancık	1,65	0,462	1,19	7.742,17	54.497,25	603,90	575,90
68	Harmancık	12,23	3,424	8,8	57.470,14	449.479,50	682,11	654,11
69	Harmancık	1,62	0,454	1,17	7.636,65	52.456,00	586,90	558,90
70	Harmancık	1,15	0,322	0,83	5.416,94	37.456,00	591,46	563,46
71	Harmancık	3,02	0,846	2,18	14.212,05	108.930,92	666,47	638,47
72	Harmancık	2,64	0,739	1,9	12.411,85	79.601,09	541,33	513,33
73	Harmancık	3	0,840	2,16	14.079,88	99.108,00	603,90	575,90
74	Harmancık	11,21	3,139	8,07	52.704,11	329.763,20	525,69	497,69
75	Harmancık	0,92	0,258	0,66	4.337,21	27.137,20	525,68	497,68
Toplam		439	123	316	1.870.778	10.232.769	34.216	32.116
Ortalama		5,85	1,64	4,21	24.944	136.437	456,21	428,21

75 parsel üzerinden taşınmazların vergi değerlerine bakılarak hesaplanan rant;

İmar uygulaması öncesi 75 adet parsel için ortalama arazi vergisi rayiç değeri 24.944,00 TL iken, imar uygulaması sonrası 75 adet parsel için ortalama arsa vergisi rayiç değeri 136.437,00 TL olmuştur. Taşınmazın arazi iken rayiç değeri ile arsaya dönüştüğü zamanki rayiç değeri arasında %456,21’lik bir fark olduğu görülmektedir. İncelenen 75 adet araziden toplam %28 oranında (%26 DOP, %2 KOP) kesinti yapıldığı ve bu oranın tekrar kamuya aktarıldığı bilinmektedir. Kamuya aktarılan %28’lik kesinti oranı düşüldükten sonra geriye kalan %428,21’lik kısım vatandaşın elde ettiği rant olarak hesaplanmıştır.

Arazi ve arsa düzenlemesinde temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır. Düzenleme sonrasında uygulama mantığına göre, taşınmazların değerlerinde bir farklılığın olmaması gerekmektedir. Bu yüzden yapılan AAD uygulamalarında taşınmazların değerleri üzerindeki artışın topluma geri kazandırılması gerekmektedir (Akçeşme, 2006). Fakat Bahçeşehir - Harmancık Mahallesi bölgesinde görüldüğü üzere taşınmazların değerlerinde %456,21 gibi bir değer artışı gözlemlenmektedir. Kamu yararı için yeni uygulamalar getirilerek daha fazla kazancın tekrar vatandaşa geri dönmesi gerektiği gerçeği ortaya çıkmaktadır.

Günümüz şartlarında bu rantın önüne geçilmesi mümkün olmayacağından oluşacak rantın tekrar kamuya dönmeye yönelik olarak yeni vergi düzenlemeleri gibi uygulamalar yapılması gerektiği öngörülmektedir. Bu şekilde en azından kayıptan kazanç elde edileceği ve oluşacak olan rant içerisinde topluma tekrar bir kaynak dönüşümü sağlanacağı değerlendirilmektedir.

Çizelge 6.10. Meram ilçesi Bahçeşehir-Harmancık Mahallesi 18. madde uygulamasında kesilen düzenleme ortaklık payı (dop) ile kamuya aktarılan alanlarda yapılacak kamusal alan bilgileri

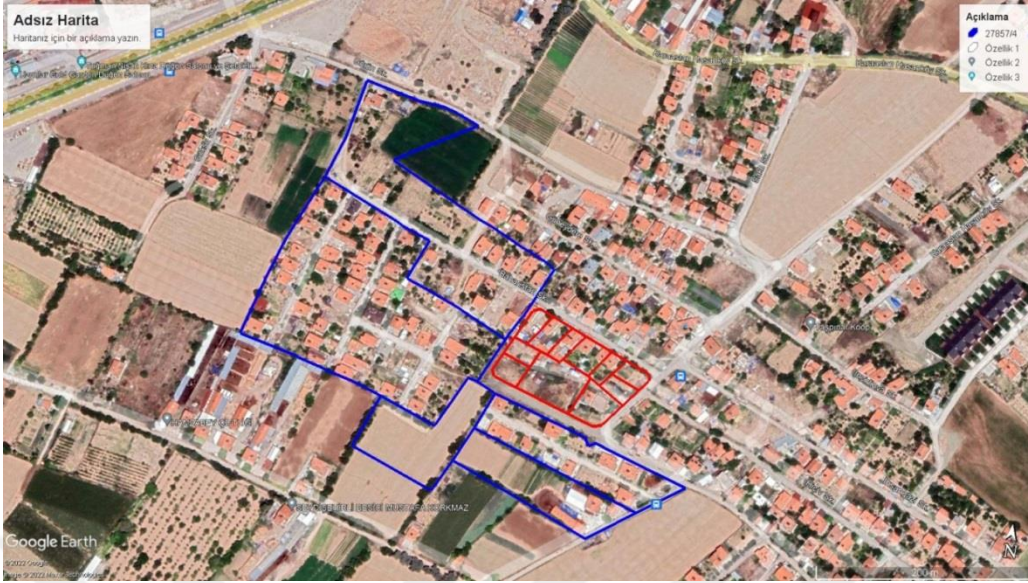
Kamusal Alanlar	Toplam m²	Adet
Sağlık	5.552,49	2
Kültür	6.925,61	2
Mezarlık	35.118,28	4
Belediye Hizmet Alanı	65.900,08	3
Pazar	3.921,81	1
Spor	11.825,24	1
Cami	10.126,32	5
Eğitim	38.440,52	5

Kaynak: Meram Belediyesi

Çizelge 6.10’da yapılan imar uygulaması sonucunda işletmelerden kesilen düzenleme ortaklık payı ile yapılacak olan kamusal hizmet alanlarının büyüklükleri ve sayıları bilgisi yer almaktadır. Fakat yapılan imar uygulaması çok yeni olduğu için henüz bu çalışmaların hiçbiri tamamlanamamıştır.



Harita 6.1. İmar uygulaması sonucu oluşan arsa parselleri



Harita 6.2. İmar uygulaması sonucu Harmanlık mahallesinin son hali

Harita 6.2.'de kırmızı çizgi ile ayrılan yerler imar parselleri iken hemen yan taraf imar gelmemiş kadastro parsellerdir. Harmanlık mahallesine ait bu görüntüde imarın gelmediği kadastro parselinin de yapılaştığı ve artık imarın kaçınılmaz olduğu açıkça görülmektedir.

6.3.2. Gelir Yöntemine Göre Parsel Değeri Hesaplama

Tarım arazilerinin değerlemesinde gelir getiren mülk olması dolayısıyla Gelir Yöntemine göre değer tespiti yapılmaktadır. İmar uygulamalarının tarım arazilerine etkilerini tespit edebilmek için yapılan bu çalışmada gelir yöntemine göre arazilerin değerini bulabilmek için; yörede uygulanan yaygın münavebe sistemi tespit edilerek sistemdeki ürünlerin ortalama gayri safi üretim değerleri ve ortalama üretim masrafları hesaplanmıştır. Araştırma alanında yaygın olarak buğday, arpa, şeker pancarı, silajlık mısır ve fiğ üretimi yapılmaktadır. Çalışmada bulunan GSÜD'den üretim masrafları çıkarılarak net gelir hesaplanmış ve araştırma yöresine ait kapitalizasyon oranına bu veri bölünerek arazi rantı bulunmuştur.

Yapılan hesaplamalara arazi kirası, ürün sigortası ve arazi vergisi dahil edilmemiştir. Arazinin getirisinin rant olmasından ve toprak kirasının masraflara eklenmesinin mükerrerliğe yol açacağından dolayı arazi kirası hesaplamalara dahil edilmemiştir. Ürün sigortası ise yörede tercih edilmediğinden hesaplara dahil edilmemiştir. Türkiye'de 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belediye sınırları dışında kalan araziler vergiden istisna edilmektedir. Ayrıca belediye sınırları içerisinde kalan ancak tarım sahası olan yerlerde bulunan

işletmelerde çiftçi kayıt sisteminden ekim dikim yaptığını belgeledikleri sürece arazi vergisinden muaf tutulmaktadırlar. Araştırma alanında bulunan işletmelerin tarım yaptıklarını belgeledikleri için arazi vergisinden muaf oldukları görülmüş olup, arazi vergisi bu işletmelerde bu nedenle hesaplara dahil edilmemiştir.

Bölgede arazilerin değerini gelir yöntemine göre ölçmek asıl amaç olduğundan henüz arazi vasfını yitirmeyen ekim dikim yapılan büyük işletmeler seçilmiştir.

Çizelge 6.11. Buğday Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler

Üretim İşlemleri	Birim İşgücü Fiyatı (TL)	Birim Çekigücü Fiyatı (TL)	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Materyal			Toplam Masraf-TL
			İşgücü		Çekigücü		cinsi	Kg/TL (çuval)	TL	
1.Toprak Hazırlığı	TL/Saat	TL/Saat	Saat	TL	Saat	TL				
1. sürüm (bu aşamada buğdayda tek sürüm yapılır.)	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
Ekim Gübreleme	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00	Diamonyum Fosfat	15 5	75	121,25
							Tohum	24 2,5	60,00	60
2.Bakım										
Gübreleme	25,00	100,00	0,5	12,50	0,5	50,00	Amonyum Sülfat	15 3	45,00	107,50
Sulama	3 sefer sulama yapılır, 1 seferlik sulama maliyeti elektrik dahil 90 TL dir.									270,00
İlaçlama	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00		0,2 150	30,00	76,25
3.Hasat Harman										
Hasat	25,00	140,00	0,4	10,00	0,4	56,00				66,00
harman yerine taşıma ana ürün	25,00	100,00	0,4	10,00	0,10	10,00				20,00
yan ürün taşıma ve balya yapma	25,00	100,00	0,8	20,00	0,10	10,00				30,00
Ara Toplam										801,00
Döner Sermaye Faizi (%9)										72,09
A-Değişken Masraflar Toplamı										873,09
Genel İdare Gideri (A*%3)										26,19
B-Üretim Masrafları Toplamı										899,28
C-Yan Ürün Verimi (Kg/Da)										600,00
D-Yan Ürün Satış Fiyatı (TL/Kg)										0,70
E-Buğday Üretimi (Kg/Da)										720,00
F- Buğday Satış Fiyatı (TL/Kg)										3,00
G-Gayrisafı Üretim Değer										2.580,00

Çizelge 6.11’de incelenen işletmelerde yetiştirilen buğdayın fiziki girdi kullanımı ve maliyeti verilmiştir. Buğdayın üretim masrafları toplamı 899,28 TL/da olarak bulunmuştur. Sulu tarım arazilerinde buğdayın verimi 720 kg/da ve satış fiyatı 3 TL/kg, samanın verimi 600 kg/da ve satış fiyatı 0,70 TL/kg olup, GSÜD 2.580,00 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.12. Silajlık Mısır Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler

Üretim İşlemleri	Birim İşgücü Fiyatı (TL)	Birim Çekigücü Fiyatı (TL)	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Materyal			Toplam Masraf- TL
			İşgücü		Çekigücü		cinsi	Kg/TL	TL	
1.Toprak Hazırlığı	TL/Saat	TL/Saat	Saat	TL	Saat	TL				
1. sürüm	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
2. sürüm	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00	Diamonyum Fosfat	15 5	75	125,00
Ekim	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00	Tohum	5 20	100,00	146,25
2.Bakım										
Gübreleme	25,00	100,00	0,5	12,50	0,5	50,00	Amonyum Sülfat	15 3	45,00	107,50
Sulama	7 sefer sulama yapılır,1 saatlik su ücreti elektrik dahil 90 TL dir.									630,00
İlaçlama	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00		0,2 150	30,00	76,25
Hasat Harman										
Hasat (biçme işlemi)	25,00	140,00	0,4	10,00	0,4	56,00				66,00
Taşıma işlemi	25,00	100,00	0,4	10,00	0,5	50,00				60,00
traktörün sıkıştırma ve depoya koyma işlemi	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	100,00				110,00
Toplam TL/da										1.371,00
Döner Sermaye Faizi (%9)										123,39
A-Değişken Masraflar Toplamı										1.494,39
Genel İdare Gideri (A*%3)										44,83
B-Üretim Masrafları Toplamı										1.539,22
E-Silajlık Mısır Üretimi (Kg/Da)										8.000,00
F- Silajlık Mısır Satış Fiyatı (TL/Kg)										0,35
G-Gayrisafı Üretim Değeri										2.800,00

Çizelge 6.12’de incelenen işletmelerde yetiştirilen silajlık mısırın fiziki girdi kullanımı ve maliyeti verilmiştir. Silajlık mısırın üretim masrafları toplamı 1539,22 TL/da olarak

bulunmuştur. Sulu tarım arazilerinde silajlık mısırın verimi 8000 kg/da ve satış fiyatı 0,35 olup, GSÜD 2.800,00 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.13. Arpa Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler

Üretim İşlemleri	Birim İşgücü Fiyatı (TL)	Birim Çekigücü Fiyatı (TL)	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Metaryal			Toplam Masraf-TL
			İşgücü		Çekigücü		cinsi	Kg/TL	TL	
1.Toprak Hazırlığı	TL/Saat	TL/Saat	Saat	TL	Saat	TL				
1. sürüm (bu aşamada arpada tek sürüm yapılır.)	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
Ekim Gübreleme	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00	Diamonyum Fosfat	15 5	75	121,25
							Tohum	24 2,5	60,00	60,00
2.Bakım										
Gübreleme	25,00	100,00	0,5	12,50	0,5	50,00	Amonyum Sülfat	20 6	120,00	182,50
Sulama	3 sefer sulama yapılır, 1 seferlik sulama maliyeti elektrik dahil 90 TL dir.									270,00
İlaçlama	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00		0,2 150	30,00	76,25
Hasat Harman										
Hasat	25,00	140,00	0,4	10,00	0,4	56,00				66,00
Harman yerine taşıma ana ürün	25,00	100,00	0,4	10,00	0,10	10,00				20,00
Yan ürün taşıma ve balya yapma	25,00	100,00	0,8	20,00	0,10	10,00				30,00
Ara Toplam										876,00
Döner Sermaye Faizi (%9)										78,84
A-Değişken Masraflar Toplamı										954,84
Genel İdare Gideri (A*%3)										28,65
B-Üretim Masrafları Toplamı										983,49
C-Yan Ürün Verimi (Kg/Da)										400,00
D-Yan Ürün Satış Fiyatı (TL/Kg)										1,00
E-Arpa Üretimi (Kg/Da)										680,00
F- Arpa Satış Fiyatı (TL/Kg)										2,50
G-Gayrisafi Üretim Değeri										2.100,00

Çizelge 6.13’de incelenen işletmelerde yetiştirilen arpanın fiziki girdi kullanımı ve maliyeti verilmiştir. Arpanın üretim masrafları toplamı 983,49 TL/da olarak bulunmuştur.

Sulu tarım arazilerinde arpanın verimi 680 kg/da ve satış fiyatı 2,5 TL/kg, samanın verimi 400 kg/da ve satış fiyatı 1 TL/kg olup, GSÜD 2.100,00 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.14. Fiğ Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler

Üretim İşlemleri	Birim İşgücü Fiyatı (TL)	Birim Çekigücü Fiyatı (TL)	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Metaryal			Toplam Masraf-TL
			İşgücü		Çekigücü		cinsi	Kg/TL	TL	
1.Toprak Hazırlığı	TL/Saat	TL/Saat	Saat	TL	Saat	TL				
1. sürüm (bu aşamada Fiğ tek sürüm yapılır.)	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
Ekim Gübreleme	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00	Tohum	8 12	96,00	142,25
2.Bakım										
Gübreleme	25,00	100,00	0,5	12,50	0,5	50,00	Diamonyum Fosfat	15 5	75	137,50
Sulama	2 sefer sulama yapılır, 1 seferlik sulama maliyeti elektrik dahil 90 TL dir.									180,00
İlaçlama	Fiğ Bitkisine İlaç atılmıyor.									
Hasat Harman										
Hasat İşlemi	25,00	140,00	0,5	12,50	0,4	56,00				68,50
Balya Yapma işlemi	25,00	140,00	1	25,00	0,4	56,00				81,00
Harman yerine taşıma İşlemi	25,00	100,00	0,4	10,00	0,10	10,00				20,00
Ara Toplam										679,25
Döner Sermaye Faizi (%9)										61,13
A-Değişken Masraflar Toplamı										740,38
Genel İdare Gideri (A*%3)										22,21
B-Üretim Masrafları Toplamı										762,59
E-Fiğ Üretimi (Kg/Da)										900,00
F- Fiğ Satış Fiyatı (TL/Kg)										1,00
G-Gayrisafı Üretim Değeri										900,00

Çizelge 6.14’de incelenen işletmelerde yetiştirilen fiğ bitkisinin fiziki girdi kullanımı ve maliyeti verilmiştir. Fiğ bitkisinin üretim masrafları toplamı 762,59 TL/da olarak

bulunmuştur. Sulu tarım arazilerinde fiğ bitkisinin verimi 900 kg/da ve satış fiyatı 1 olup, GSÜD 900,00 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.15.Yonca Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler

Üretim İşlemleri	Birim İşgücü Fiyatı (TL)	Birim Çeki Gücü Fiyatı (TL)	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Metaryal			Topla m Masra f-TL
			İşgücü		Çekigücü		cinsi	Kg/TL	TL	
1.Toprak Hazırlığı	TL/Saat	TL/Saat	Saat	TL	Saa t	TL				
1. sürüm	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
Ekim	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00	Tohum	6 20	120,00	166,25
2.Bakım										
Gübreleme	25,00	100,00	0,5	12,50	0,5	50,00	Kompoze 15-15-15	10 4,2	42	104,50
Sulama	3 sefer sulama yapılır, her bir sulama 5 saat sürer.Su ücreti saati 90 tı dir.(15*90=1350)/2.5									540,00
İlaçlama	Yonca Bitkisine İlaç atılmıyor.									
Hasat Harman										
Hasat İşlemi (4 sefer Biçim yapılır)	25,00	140,00	1	25,00	0,5	70,00				95,00
Balya Yapma işlemi	25,00	140,00	1	25,00	0,4	56,00				81,00
Harman yerine taşıma İşlemi	25,00	100,00	0,4	10,00	0,1 0	10,00				20,00
Ara Toplam										1056,75
Döner Sermaye Faizi (%9)										95,11
A-Değişken Masraflar Toplamı										1.151,86
Genel İdare Gideri (A*%3)										34,56
B-Üretim Masrafları Toplamı										1.186,41
E-Yonca Üretimi (Kg/Da)										1.500,00
F- Yonca Satış Fiyatı (TL/Kg)										1,00

Çizelge 6.15’de incelenen işletmelerde yetiştirilen yonca bitkisinin fiziki girdi kullanımı ve maliyeti verilmiştir. Yonca bitkisinin üretim masrafları toplamı 1186,41 TL/da olarak bulunmuştur. Sulu tarım arazilerinde yonca bitkisinin verimi 1500 kg/da ve satış fiyatı 1 TL olup, GSÜD 1500,00 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.16. Şeker Pancarı Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler

Üretim İşlemleri	Birim İşgücü Fiyatı (TL)	Birim Çekigücü Fiyatı (TL)	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Metaryal			Toplam Masraf-TL
			İşgücü		Çekigücü		cinsi	Kg/TL	TL	
1.Toprak Hazırlığı	TL/Saat	TL/Saat	Saat	TL	Saat	TL				
1. sürüm	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
2. sürüm	25,00	100,00	0,4	10,00	0,4	40,00				50,00
Ekim	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00	Tohum	0,3 500	150,00	196,25
							Amonyum Sülfat	50 2,7	135,00	135,00
							Üre	50 4,50	225,00	225,00
2.Bakım										
Gübreleme		100,00		0,00	0,1	10,00	Amonyum Sülfat	50 2,7	135,00	145,00
							Üre	50 4,50	225,00	225,00
Sulama	7 sefer sulama yapılır,1 saatlik su ücreti elektrik dahil 90 TL dir.									630,00
İlaçlama	25,00	100,00	0,25	6,25	0,4	40,00		0,3 270	81,00	127,25
Hasat Harman										
Hasat	25,00	170,00	5	125,00	1	170,00				295,00
Taşıma işlemi	25,00	100,00	0,5	12,50	0,5	50,00				62,50
Toplam TL/da										2.141,00
Döner Sermaye Faizi(%9)										192,69
A-Değişken Masraflar Toplamı										2.333,69
Genel İdare Gideri(A*%3)										70,01
B-Üretim Masrafları Toplamı										2.403,70
E-Şeker Pancarı Üretimi(Kg/Da)										9.000,00
F- Şeker Pancarı Satış Fiyatı(TL/Kg)										0,42
G-Gayrisafi Üretim Değeri										3.780,00

Çizelge 6.16’da incelenen işletmelerde yetiştirilen şeker pancarının fiziki girdi kullanımı ve maliyeti verilmiştir. Şeker pancarının üretim masrafları toplamı 2403,7 TL/da olarak bulunmuştur. Sulu tarım arazilerinde şeker pancarının verimi 9000 kg/da ve satış fiyatı 0,42 TL olup, GSÜD 3.780,00 TL/da olarak tespit edilmiştir.

Çizelge 6.17. İncelenen Parsellerde Yetiştirilen Ürünlerin Verimleri ve Gayrisafi Üretim Değerleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/da)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	
Fiğ	900	0	1,00	0	900,00
Silajlık Mısır	8000		0,35	0	2.800,00
Buğday	720	600	3,00	0,70	2.580,00
Arpa	680	400	2,50	1	2.100,00
Şeker Pancarı	9000		0,42		3.780,00
Yonca	1500		1,00		1.500,00

Çizelge 6.17’de incelenen tarım arazilerinde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin verimleri ve GSÜD’leri verilmiştir. Çalışma alanında en fazla GSÜD’ ne sahip olan ürünlerin şeker pancarı ve silajlık mısır olduğu tespit edilmiştir. En az GSÜD’ ne sahip olan ürünlerin ise fiğ ve yonca olduğu görülmektedir.

Çizelge 6.18. İncelenen Parsellerin Yıllık Ortalama Net Gelirleri (Rantlar)

Ürünler	GSÜD (TL/da)	Üretim Masrafları (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	Yaygın Münavebe Sistemi	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/da)
Fiğ	900,00	762,59	137,41	Silajlık Mısır/Fiğ +Arpa	1.257,35
Silajlık Mısır	2.800,00	1539,22	1260,78	Buğday+Silajlık Mısır+Arpa	1.352,67
Buğday	2.580,00	899,28	1680,72	Silajlık Mısır/Fiğ +Buğday	1.539,46
Arpa	2.100,00	983,49	1116,51	Arpa+Şeker Pancarı+Silajlık Mısır	1.251,20
Şeker Pancarı	3.780,00	2.403,70	1376,30	Buğday+Silajlık Mısır+Şekerpancarı	1.439,27
Yonca	1.500,00	1.186,41	313,59	Buğday+Silajlık Mısır+Yonca	1.085,03

Çizelge 6.18’de çalışma alanında yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin net gelirleri ve uygulanan münavebe sistemlerine göre yıllık ortalama net gelirler hesaplanmıştır.

Araştırma bölgesinde uygulanan münavebe sistemlerinde en çok ekilen ürünün silajlık mısır olduğu görülmüş ve özellikle silajlık mısır ekilen tarlalarda yılda iki sefer ürün hasadı yapıldığı tespit edilmiştir. Örneğin silajlık mısır ekilen tarlada aynı yıl ikinci ürün olarak fiğ bitkisi ekilmekte ve yıl içerisinde ikinci bir gelir elde edilmektedir. Aynı tarlaya takip eden yıllarda arpa veya buğday ekildiği bilgisi edinilmiş olup burada ikili münavebe sistemi uygulandığından, münavebe sisteminde yer alan ürünlerin net gelirleri toplanarak ikiye bölünmüş ve yıllık ortalama net gelir bulunmuştur.

Diğer bir yaygın münavebe sistemi ise aynı tarlaya üç yıl boyunca farklı ürünlerin ekilmesi sonucu ortaya çıkan üçlü münavebe sistemidir. Bu tarlalarda ise münavebe sisteminde yer alan ürünlerin net gelirleri toplanarak üçe bölünmüş ve yıllık ortalama net gelir bulunmuştur.

Yapılan hesaplamalar sonucunda, en fazla yıllık ortalama net gelirin Silajlık Mısır/Fiğ +Buğday (1.539,46 TL/da) ‘den oluşan münavebe ekiminden elde edildiği görülmektedir.

Çizelge 6.19. Gelir Yöntemine Göre Arazi Değerlerinin Hesaplanması

Yaygın Münavebe Sistemi	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)	Arazi Değerleri (TL/Da) f=%2,40
Silajlık Mısır/Fiğ +Arpa	1.257,35	52.389,58
Buğday+Silajlık Mısır+Arpa	1.352,67	56.361,25
Silajlık Mısır/Fiğ +Buğday	1.539,46	64.144,17
Arpa+Şeker Pancarı+Silajlık Mısır	1.251,20	52.133,33
Buğday+Silajlık Mısır+Şekerpancarı	1.439,27	59.969,58
Buğday+Silajlık Mısır+Yonca	1.085,03	45.209,58

Araştırma yöresi için ortalama kapitalizasyon oranı % 2,40 (Karakayacı,2022) olarak alınmış olup, münavebe sistemine göre arazi değerleri çizelge 6.19’da verilmiştir. Arazi değerleri 45.209,58 TL/da- 64.144,17 TL/da arasında değişmekte olup, en düşük arazi değerinin Buğday+Silajlık Mısır+Yonca münavebesine, en yüksek arazi değerinin ise Silajlık Mısır/Fiğ+Buğday münavebesine ait olduğu görülmüştür.

6.3.3. Pazar Değeri Yöntemine Göre Parsel Değeri Hesaplama

Pazar Değeri Yöntemi; bir malın pazardaki muhtemel fiyatı esas alınarak değerlendirilmesidir. Bu yöntemde malın cinsine göre, ikame ve dönüşüm kriterlerine göre de değer belirlenmesine rağmen, yaygın olan benzer mallarla karşılaştırma yapmaktır. Karşılaştırmanın serbest piyasa şartlarında aynı koşullar altında (akraba satışı, mecburi satış, borç ödeme, icra vb. nedenlerle satılmaması) yapılması gerekir. Ayrıca karşılaştırmaya alınacak malın değeri biçilecek mala benzer ve satışının yakın zamanda yapılmış olması gerekmektedir. Değeri biçilecek malın özellikleri karşılaştırmaya alınacak malın özelliklerinden farklılık gösterirse, bu farklılıkların değerlemede artı ya da eksi payları göz önünde bulundurulmalıdır (Karakayacı, 2011).

Bu kapsamda; bölgede yer alan 75 adet parselin imar uygulaması öncesindeki pazar değerleri ile imar uygulaması sonrası pazar değerleri karşılaştırılmıştır. Bunun için Konya Ticaret Odası ve Konya Emlak Komisyon Odası tarafından belirlenen değerler kullanılmıştır. Özellikle 2021 yılı sonrası aynı parselin değerinin aylık bazda bile arttığı tespit edilmiş bu durumda da bu verilerin ortalamaları alınmıştır. İlgili veriler çizelge 6.20’de yer almaktadır.

Çizelge 6.20. Bahçeşehir-Harmancık Mahalleleri İmar Uygulaması Öncesi ve Sonrası Pazar Değeri (m2/TL)

S.No	Mahalle	İmar Uygulaması Öncesi Pazar Değeri-2019 Yılı (m2/TL)	İmar Uygulaması Sonrası Pazar Değeri -2021 Yılı (m2/TL)	Taşınmaz Değerindeki Artış (%)
1	Bahçeşehir	150	320	113,33
2	Bahçeşehir	150	320	113,33
3	Bahçeşehir	140	300	114,29
4	Bahçeşehir	140	300	114,29
5	Bahçeşehir	160	350	118,75
6	Bahçeşehir	150	320	113,33
7	Bahçeşehir	375	400	6,67
8	Bahçeşehir	290	575	98,28
9	Bahçeşehir	200	575	187,50
10	Bahçeşehir	210	600	185,71
11	Bahçeşehir	205	575	180,49
12	Bahçeşehir	200	400	100,00
13	Bahçeşehir	190	425	123,68
14	Bahçeşehir	195	450	130,77
15	Bahçeşehir	210	450	114,29
16	Bahçeşehir	210	425	102,38
17	Bahçeşehir	195	400	105,13
18	Bahçeşehir	205	425	107,32
19	Bahçeşehir	210	450	114,29
20	Bahçeşehir	200	400	100,00
21	Bahçeşehir	195	410	110,26
22	Bahçeşehir	200	420	110,00
23	Bahçeşehir	200	415	107,50
24	Bahçeşehir	215	450	109,30
25	Bahçeşehir	215	420	95,35
26	Bahçeşehir	195	400	105,13
27	Bahçeşehir	200	425	112,50
28	Bahçeşehir	250	600	140,00

29	Bahçeşehir	300	600	100,00
30	Bahçeşehir	250	550	120,00
31	Bahçeşehir	260	500	92,31
32	Bahçeşehir	275	550	100,00
33	Bahçeşehir	250	600	140,00
34	Bahçeşehir	190	400	110,53
35	Bahçeşehir	180	375	108,33
36	Bahçeşehir	190	380	100,00
37	Bahçeşehir	180	375	108,33
38	Bahçeşehir	210	400	90,48
39	Bahçeşehir	210	400	90,48
40	Bahçeşehir	180	375	108,33
41	Bahçeşehir	175	350	100,00
42	Bahçeşehir	180	380	111,11
43	Bahçeşehir	190	375	97,37
44	Bahçeşehir	160	375	134,38
45	Bahçeşehir	160	375	134,38
46	Bahçeşehir	170	380	123,53
47	Bahçeşehir	160	360	125,00
48	Bahçeşehir	180	350	94,44
49	Harmancık	170	360	111,76
50	Harmancık	190	400	110,53
51	Harmancık	200	400	100,00
52	Harmancık	210	390	85,71
53	Harmancık	180	400	122,22
54	Harmancık	170	380	123,53
55	Harmancık	190	400	110,53
56	Harmancık	170	390	129,41
57	Harmancık	190	400	110,53
58	Harmancık	170	380	123,53
59	Harmancık	210	400	90,48
60	Harmancık	260	500	92,31
61	Harmancık	200	400	100,00
62	Harmancık	180	375	108,33
63	Harmancık	180	375	108,33
64	Harmancık	180	375	108,33
65	Harmancık	180	375	108,33
66	Harmancık	210	460	119,05
67	Harmancık	200	380	90,00
68	Harmancık	190	400	110,53
69	Harmancık	200	380	90,00
70	Harmancık	200	380	90,00
71	Harmancık	190	400	110,53
72	Harmancık	200	400	100,00
73	Harmancık	190	400	110,53
74	Harmancık	220	500	127,27
75	Harmancık	250	600	140,00
Toplam		14.985,00	31.450,00	109,88
Ortalama		199,80	419,33	111,39

Çizelgeye göre imar uygulaması öncesi ortalama metrekare fiyatları 199,80 TL iken, imar uygulaması sonrası metrekare fiyatları 2021 yılı için ortalama 419,33 TL olarak hesaplanmış olup metrekare fiyatlarında ortalama iki kat bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Vergi değerindeki artış 5-6 kat olarak gerçekleşirken, pazar değerindeki artış miktarı iki kat olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun nedeni, bu bölgelerin şehir merkezine olan yakınlıkları sebebiyle imar gelmeden de önce potansiyel bir arsa olarak görüldükleri için imar öncesi değerlerinin de merkeze uzak arazilere göre çok daha yüksek olmasıdır. Vergi değerinde pazar değerine göre daha yüksek bir artış oluşmasının nedeni ise, imar uygulaması sonrası

arazilerin arsa olarak cins değiştirmesidir. Bilindiği gibi ülkemizde arazi vergileri gerçek değerlerinden çok daha düşük olarak hesaplanmaktadır. Oysa arsa vergileri arazi vergilerine göre çok daha yüksek olarak belirlenmektedir. Araştırma bölgesindeki mllklerin vergi değerlerindeki artışın %500-600 gibi yüksek bir oranda gerçekleşmesinin nedeni budur.

Tarımsal retim aracı olarak arazinin piyasa fiyatı, arazide yetişebilen ürünlerin potansiyeline göre oluşmakla birlikte, coğrafi konumu, ulaşım imkânları, toprak yapısı, sulanabilir veya kıraç olması gibi faktörler arazinin fiyatını etkilemektedir. Planlanarak arsa niteliği kazanan tarım arazisi, başka bir etken ve işleme bağlı olmaksızın kendiliğinden değer kazanmaktadır. Bu değer arsanın bulunduğu semt ve uygun olduğu yapı türü ve miktarına göre değişse de her zaman arazinin değerinden daha yüksektir. Kentsel arazilerin değerli olmasının ve arsa değerlerinin hızlı artış göstermesinin tek nedeni planlama ve imar kararları değildir. Arsanın içinde bulunduğu yerleşim biriminde, belediye ve diğer ilgili kamu kuruluşlarınca gerçekleştirilen evre, eğitim, enerji, ulaşım, sağlık, su, temizlik gibi hizmetleri karşılayan pahalı altyapı yatırımları yerleşime kent niteliği kazandırmaktadır. Tarıma elverişli olsun veya olmasın, planlanarak arsaya dönüştürülen arazinin değerindeki artış, şehirdeki altyapı yatırımlarının ve kamusal hizmetlerin kalitesine, kentin büyümesinden kaynaklanan talep artışına bağlı olarak değişmektedir (Karatepe, 2020).

Çizelge 6.21. Bahçeşehir-Harmancık bölgesinde 1 dekar alana ait değerler

Uygulama ncesi Rayiç Bedel-2019 Yılı (TL)	Uygulama Sonrası Rayiç Bedel-2021 Yılı (TL)	Uygulama ncesi Pazar Değeri-2019 Yılı (TL)	Uygulama Sonrası Pazar Değeri-2021 Yılı (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer -2021 Yılı (TL)
4.371,89	33.886,17	199.800,00	419.330,00	55.034,58

Son olarak izelge 6.21’de yapılan çalışmaların sonuçları bir araya getirildiğinde;

Gelir yöntemine göre 1 dekar arazinin değeri 2021 yılında 55.034,58 TL iken vergi değeri 33.886,17 TL olmuş, Pazar değeri ise 419.330,00 TL olarak gerçekleşmiştir. Burada imar uygulaması sonrası 1 dekar alanın fiyatı ile gelir yöntemine göre 1 dekar alanın değeri karşılaştırıldığında pazar değerinin, gelir yöntemi değerine göre %661,94 oranında fazla olduğu görülmektedir, bu fark imarın beklenen etkilerindendir. Bir bölgede imar uygulaması sonucu araziden arsaya dönüşen parsellerin değeri mutlaka artar. Fakat araştırma alanında

artık daha az tarım yapılacağı ve tarımsal gelirin bitme noktasına geldiği düşünüldüğünde gelecek nesillere aktarım yapılırken nasıl bir miras bırakıldığı, arazilerin bu dönüşümünün fayda maliyet analizi yapıldığında karlı bir iş olup olmadığı tartışmaya açıktır. Nitekim incelenen işletmelerin % 45'i yapılan imardan memnun olmadıklarını; %15'i ise kararsız olduklarını belirtmiştir. İmar uygulamasından memnun olunmama sebepleri hayvancılık ve ekim dikim faaliyetlerinin bitme noktasına gelmesi ve kentsel ranttan dolayı bu bölgelere çok fazla yabancı insanın gelmesidir. Ayrıca mevcut komşularla anlaşmazlıklar yaşandığından sosyal ilişkilerde bozulmuştur. %15 inin kararsız olmasının sebebi ise henüz bölgede tam anlamıyla imar uygulamasının sonlanamaması ve yapılması planlanan sosyal tesis ve yolların henüz bitmemiş olmasıdır. % 40'lık kısmın ise doğalgaz geldiği, arazisi değerlendirildiği, daha sağlıklı bir altyapı sistemine kavuştuğu için imardan memnun olduğu belirlenmiştir. Bu kesim bu bölgede imarın kaçak yapılaşmadan dolayı zaten önlenemez bir olgu olduğunu düşünmektedir. Büyük tarlaları olup ekim dikimin devam etmesini isteyen işletmeler imarın daha fazla yapılmamasını, en azından ellerinde kalan yerleri korumanın gelecekleri adına daha iyi bir karar olacağını düşünmektedir. Uygulama öncesi arazi vergi değeri ile uygulama sonrası arsa vergi değerleri arasındaki artış oranı ortalama %675,09 olarak gerçekleşmiş olup, bu oran imar sonrası pazar değeri ile gelir yöntemi ile bulunan arazi değeri arasında yapılan karşılaştırma oranına (%661,94) oldukça yakındır.

Kentsel alanda oluşan rantın tarımsal getiriye göre daha yüksek olması ve riskinin daha az olması sebebiyle, tarım alanları hızla kentsel kullanımlara ve özellikle konut alanlarına dönüşmekte, kırsal alandaki arazi varlığına arsa stoku gözüyle bakılmaktadır (Sezgin ve Varol, 2012). Yerleşim alanları civarındaki tarım arazilerinin arsaya dönüşmesi ile değerinde meydana gelen ani artış, bu arazilerin tarımsal niteliğinin korunmasını güçleştirmektedir (Akci vd., 2016). Tarım arazisinin imara açılıp arsa olarak daha fazla gelir getireceği düşüncesi bu alanlara tarımsal yatırım yapılmasını engelleyen en önemli nedendir (Kılıç, 2008).

Karakayacı (2011), tarafından Konya ili Çumra ilçesinde yapılan çalışma verilerine göre 1 dekar alandan elde edilen; buğday verimi 450 kg/da, arpa verimi 400 kg/da ve şekerpancarı verimi 7100 kg/da olarak hesaplanmıştır. Çalışma bölgesinde ise buğday verimi 720 kg/da, arpa verimi 680 kg/da ve şekerpancarı verimi 9000 kg/da olarak bulunmuştur. Çumra ve Bahçeşehir –Harmancık bölgelerine ait verimlilik miktarları karşılaştırıldığında; Bahçeşehir-Harmancık mahallelerine ait verimliliklerin; buğdayda %60, arpada %70 ve

şekerpancarında % 27 daha fazla olduğu görülmektedir. Bölgede yer alan arazilerin yüksek verimliliğe sahip oldukları yapılan karşılaştırmadan ve elde edilen çalışma bulgularından açıkça anlaşılmaktadır. Bu nedenle bölgenin imar getirilerek arsaya dönüştürülmesinin tarımsal alanlar ve ülke ekonomisi açısından bir kayıp olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca, arazilerin arsaya dönüşmesi sonucunda tek seferde büyük bir rantın oluşması söz konusu iken bu alanların arazi olarak bırakılması sonucunda her yıl düzenli olarak bir tarımsal gelir elde edilebileceği de göz ardı edilmemelidir.

6.4. Bölgede Yapılan İmar Uygulamasının GZFT (SWOT) Analizi

Bu çalışmada Konya İli Meram ilçesi Bahçeşehir ve Harmancık Mahallelerinde yapılan imar uygulamalarının tarım işletmeleri ve tarımsal faaliyetler üzerindeki etkilerinin ortaya çıkarılması amacıyla GZFT (SWOT) Analizi yapılmıştır. Bu analizin amacı yapılan imar uygulamalarının tarım işletmeleri açısından oluşturduğu güçlü ve zayıf yönler ile fırsat ve tehditlerin belirlenmesidir.

Çalışma alanında faaliyet gösteren tarım işletmeleriyle yapılan görüşmelerden, yapılan imar uygulamalarının işletmeler üzerinde oluşturduğu etkilerin işletmelerin tarımsal faaliyetlerine nasıl yansıdığına yönelik alınan bilgiler GZFT Analizi kapsamında gruplandırılarak analiz sonuçlarına yönelik bir analiz oluşturulmuştur.

İmar planlarının yapılmasındaki temel etkenlerden biri kaçak yapılaşmanın yoğunlaşması sonucu ortaya çıkan kent saçaklarındaki kamusal ihtiyaçlardır. Bu kapsamda kent saçaklarında yapılan imar uygulamaları bölge halkının bu sorununa (kamusal ihtiyaç) çözüm oluşturmaktadır. İmar uygulamaları ile kent saçakları bir yandan sağlıklı bir alt yapı sistemi, planlı bir yapılaşma ve kentsel büyümeye kavuşurken diğer yandan da park, okul, sağlık kurumları gibi kamu tarafından karşılanan sosyal ihtiyaçlara da ulaşmaktadır. Bu gelişmeler bölge halkının lehine olan olumlu gelişmeler olup yapılan analizde imar planlarının güçlü yönlerinde ve fırsatlarında yer almaktadır.

Çizelge 6.22. Bölgede Yapılan imar uygulamasının GZFT (SWOT) analizi

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
1. Arazi değerlerinde artış meydana gelmesi 2. Bölgede alt yapı sistemlerinin yapılması 3. Bölgede okul, park vb. sosyal donatılara yer verilmesi 4. Doğalgazın gelmesiyle ısınma maliyetlerinin azalması ve yaşanacak konfor 5. Kamu açısından arsa vergisi alınmasının vergi gelirlerinde sağladığı avantaj	1. Yapılan imar uygulamasından memnun olmayan komşuların birbirleri ile ilişkilerinin bozulması 2. Bölgede konut maliyetlerinin artması (ruhsatlı ev yapma mecburiyeti) 3. İmar uygulanmalarının etkilerinin geç ortaya çıkması 4. İmar uygulamalarında vatandaş taleplerinin dikkate alınmaması 5. Vatandaşın arsa vergisinin arazi vergisine göre yüksek olmasından duyduğu memnuniyetsizlik 6. DOP kesintisinin yüksek olması
Fırsatlar	Tehditler
1. İmarın gelmesiyle kaçak yapılaşmanın engellenmesi 2. Sosyal ve kültürel olanakların gelişmesi 3. Yeni iş olanaklarının ortaya çıkması	1. Tarımsal alanların yok olması 2. Hayvancılık faaliyetlerinin son bulması 3. Parçalanmış tarım arazilerindeki üretim maliyetlerinin artması 4. Rant kaygısıyla bölgeye çok fazla yabancı nüfusun gelmesi 5. Bölgede tarımsal faaliyetlerin azalması ve çiftçilik mesleğinin bitmesiyle diğer sektörlerde talep fazlası oluşması 6. İmar beklentisi nedeniyle arazilerin uzun süre atıl bırakılması 7. Soylulaşma

İmar uygulaması öncesinde arazi niteliği taşıyan yerler imar uygulaması sonrasında arsaya dönüşmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak bölgedeki arazilerin (arsaya dönüşen) değerinde bir artış meydana gelmekte olup, tarım işletmelerinin bu artıştan dolayı memnun oldukları görülmektedir. Söz konusu bu artış tarım işletmeleri açısından imarın sağladığı güçlü bir yön olarak değerlendirilmektedir. Ancak arsa vergilerinin arazi vergilerinde yüksek olmasına bağlı olarak aynı durumun bir diğer sonucu olarak ortaya çıkan mülk sahiplerince ödenecek vergilerdeki artış miktarı vatandaşlar tarafından olumsuz bir etki olarak değerlendirilmekte, yapılan analizin zayıf yönlerinde yer almaktadır. Çalışma kapsamında imar uygulamalarının hem sosyal hem de ekonomik anlamda birçok negatif yönü olduğu tespit edilmiştir.

İmar uygulamasından memnun olmayan komşuların birbirleri ile ilişkilerinin bozulması imar uygulamalarının zayıf yönleri olarak değerlendirilen bir diğer konudur. Tarım işletmeleri arasında anlaşmazlık oluşturan sebeplerden öne çıkanlar; bazı arazilerden yol

geçerken bazılarında geçmemesi veya bazı arazilerin uygulama dışında kalmasıdır. Nitekim uygulama alanı olan Bahçeşehir-Harmancık mahallerinin bir kısmında da yolun bir tarafına imar uygulaması gelirken diğer tarafında henüz bir uygulama yapılmadığı görülmektedir. Ancak bu durumun nedeni Tarım İl Müdürlüğü tarafından tarım sahasından çıkarılan alanlarda imar uygulaması yapılabilmesidir.

Bahçeşehir ve Harmancık mahallerinde yapılan imar uygulamasının bir sonucu olan bölgeye gelen ruhsatlı ev yapımı zorunluluğu tarım işletmelerince konut maliyetlerini artıran olumsuz bir zayıf yön olarak görülmektedir. Ancak, imarın gelmesiyle birlikte kaçak yapılaşmanın engellenmesi, bölge için sağlıklı kentsel büyümenin önünü açan bir fırsat olarak da değerlendirilmektedir. Analiz kapsamında belirlenen diğer zayıf yönler ise imar uygulamalarının etkilerinin geç ortaya çıkması, imar uygulamalarında vatandaş taleplerinin dikkate alınmaması ve DOP kesintisinin yüksek olması olarak sıralanmaktadır.

Araştırma bölgesine yapılan imar uygulaması bölgede başta zirai faaliyetlerde olmak üzere sosyal, ekonomik ve ticari anlamda birçok değişimi beraberinde getirmiştir. Bölgedeki tarımsal alanların azalmasıyla birlikte bitkisel üretim faaliyetleri azalırken, hayvancılık faaliyetleri bitme noktasına gelmiştir. Bu durum geçimini zirai faaliyetlerden sağlayan tarım işletmeleri tarafından imar uygulamasının getirdiği bir tehdit olarak görülmektedir. Bölgede faaliyet gösteren işletmelerin bir kısmının imar uygulaması sonrasında işletmelerini bölge dışında bir alana taşıdığı, bir kısmının ise çiftçilik mesleğini bırakarak farklı sektörlere yöneldikleri anlaşılmıştır. Ortaya çıkan yeni iş imkânları bölge açısından bir fırsat olarak görülmekle birlikte, farklı sektörlerde oluşan talep fazlalığı bölge açısından aynı zamanda bir tehdit unsuru olarak da değerlendirilmektedir. İmar uygulaması sonrasında bölge de oluşan ranttan faydalanmak isteyenlerin bölgeye göç ettiği anlaşılmış olup, bölge halkının bu durumdan memnun olmadıkları ve alınan bu göçü bir tehdit olarak gördükleri belirlenmiştir. Çünkü bu kişiler satın aldıkları arazilere bir yandan lüks konutlar yaparken bir yandan da etraflarında hayvancılıkla uğraşmakta olan tarım işletmelerinden şikâyetçi olmakta ve hayvansal üretimin azalmasına neden olmaktadır.

Bölgede belirlenen diğer tehditler ise parçalanan tarım topraklarındaki işletme maliyetlerinin artması, imar beklentisi nedeniyle arazilerin uzun süre atıl bırakılması ve soylulaşmadır. Soylulaşma, çöküntü haline gelmiş kent merkezinde orta sınıfın, işçi sınıfının yaşadığı konut alanlarını işgal edip onları yerlerinden etmesi, eski ve gösterişsiz konutların pahalı konutlara dönüştürülmesi ve bu alanların fiziksel yenilenmeleri dışında sosyal

dokusunun da değiştirilmesi süreci olarak tanımlanmaktadır (Saçlı, 2019). Araştırma bölgesi her ne kadar kent merkezi olmasa da kentsel özellikleri kazanmış bir alan olup bölgenin çehresinin değişmekte olduğu görülmüştür. Araştırma alanı olan mahallelerden özellikle Harmancık mahallesine lüks villaların yapıldığı ve bu yapılara yeni bir nüfusun yerleştiği tespit edilmiştir. Bölgede yapılaşmanın farklılaşmasıyla birlikte nüfusun değişmesiyle bölgenin sosyal yapısında da farklılaşma oluşmasına neden olmaktadır. Farklı bölgelerden gelen nüfus, o bölgede kalmış olan nüfusun değişmesinde de etkili olmaktadır.

Yapılan araştırmalarda Bahçeşehir ve Harmancık mahallerinde meydana gelen nüfus artışlarının Meram ilçesinde bulunan diğer mahallelere göre daha fazla olduğu saptanmıştır. 2019 yılı Meram İlçe nüfus verilerine göre Harmancık Mahallesi nüfusu 9.235 kişi iken 2021 yılında %5.18 oranında bir artışla 9.712 kişiye yükselmiştir. Bahçeşehir mahallesinde de benzer bir artış yaşandığı görülmektedir. Buna karşın Meram ilçesinden seçilen iki büyük mahalleden biri olan Havzan mahallesinde aynı dönemde sadece %1,13 oranında bir artış görülürken, Alavardı mahallesinde ise %0,43 oranında bir nüfus azalışı tespit edilmiştir. Bu verilere göre İmar uygulaması yapılan Harmancık ve Bahçeşehir Mahallelerindeki nüfus artış oranındaki fark, nüfusun doğum ve ölüm olayının dışında göç olarak genişlediğinin kanıtıdır. Tarım arazilerinin yok olarak bu bölgelerin konut sahasına çevrilmesi tarımsal üretim açısından önemli bir tehdit oluşturmaktadır.

Çizelge 6.23. Meram ilçesinde yer alan bazı mahallelerin 2019-2021 yılları nüfus değişimi

Mahalle	2019	2021	Değişim (%)
Havzan	21.249	21.490	1,13
Alavardı	18.244	18.166	-0,43
Harmancık	9.234	9.712	5,18
Bahçeşehir	11.914	12.340	3,58

Kaynak: Meram İlçesi Nüfus Müdürlüğü, 2021

İncelenen İşletmelerde İmar Uygulamaları Sonucu Değişen Faktörlerin Analizi

Bağımlı örneklem t-testi, bir değişkenin, iki farklı durumda gözlemlenen değerlerinin ortalamalarını karşılaştırır. Bu iki durum genellikle uygulanacak bir yöntemin öncesi ve sonrası şeklinde olur. Bu bağlamda Bahçeşehir ve Harmancık mahallerinde yapılan imar uygulamasının tarım işletmeleri üzerindeki etkilerini istatistiki olarak açıklayabilmek için bağımlı t testi analizi yapılmıştır. Yapılan analizde 75 adet tarım işletmesinin imar

uygulaması öncesi arazi rayiç değerleri ile uygulama sonrası arsa rayiç değerleri ile uygulama öncesi arazi büyüklükleri ile uygulama sonrası arsa büyüklükleri karşılaştırılmıştır.

Çizelge 6.24. İmar Öncesi ve Sonrası İstatistiksel Bilgiler

		Ortalama	N	Standart Sapma	Standart Hata
1	Uygulama Öncesi Arazi Büyüklüğü -Da	5,85	75	5,44	,63
	Uygulama Sonrası Arsa Büyüklüğü -Da	4,21	75	3,91	,45
2	Uygulama Öncesi Arazi Değeri-TL	24943,70	75	22987,94	2654,42
	Uygulama Sonrası Arsa Değeri-TL	136436,92	75	125292,15	14467,49

Test sonucunda uygulama öncesi ortalama arazi büyüklüğü 5,8 dekar iken, uygulama sonrası ortalama arazi büyüklüğünün ortalama 4,2 dekara düştüğü görülmüştür. Ayrıca uygulama öncesi ortalama arazi rayiç değeri 24.943,70 TL iken, uygulama sonrası ortalama arsa rayiç değerinin 136.436,92 TL'ye yükseldiği tespit edilmiştir.

Çizelge 6.25. İmar Öncesi ve Sonrası Korelasyon Analizi

		N	Korelasyon	Önem Düzeyi
1	Uygulama Öncesi Arazi Büyüklüğü -Da & Uygulama Sonrası Arsa Büyüklüğü -Da	75	1,000	,000
2	Uygulama Öncesi Arazi Değeri-TL & Uygulama Sonrası Arsa Değeri-TL	75	,962	,000

Çizelge 6.26. İmar Öncesi ve Sonrası t Testi

		Farklılıklar					t	df	Önem Düzeyi
		Ort.	Standart Sapma	Standart Hata	95% Farkın Güven Aralığı				
					En Düşük	En Yüksek			
1	Uygulama Öncesi Arazi Büyüklüğü -Da - Uygulama Sonrası Arsa Büyüklüğü -Da	1,64	1,52	,17577	1,29	1,99	9,32	75	,000
2	Uygulama Öncesi Arazi Değeri-TL - Uygulama Sonrası Arsa Değeri-TL	-111493,21	103356,29	11934,56	-135273,34	-87713,09	-9,34	75	,000

Elde edilen analiz sonuçlarında önem düzeyine (Sig) bakılmaktadır. Bu değer % 1'den küçüktür. Bu durumda yapılan imar uygulamasının arazi büyüklük ve değerleri üzerinde etkisi olduğu görülmektedir. Bu sonuç istatistiki olarak % 1 önem seviyesinde ya da güven düzeyinde anlamlı olarak kabul edilmektedir.

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada Konya ili Meram ilçesine bağlı Harmancık ve Bahçeşehir Mahallelerinde yapılan imar uygulamalarının tarım arazilerine olan etkileri incelenmiştir. Araştırma alanındaki 65 adet işletmenin verileri anket yöntemiyle toplanarak analiz edilmiş ve Konya’da yapılan daha önceki çalışmalarla karşılaştırılmıştır. Araştırma alanında ortalama nüfus varlığı 2,54 olarak hesaplanmış olup bu nüfusun %66,67’sini 15-49 yaş aralığındaki aktif nüfus oluşturmaktadır. Bu çalışmada aktif nüfusun Konya kent saçaklarında yapılan diğer çalışmalardan yüksek çıkması araştırma alanının kent merkezine çok yakın olması ve dışarıdan gelen nüfusun ağırlıklı olarak genç nüfus olmasıdır. Ayrıca aktif nüfus oranının yüksek olması işgücü potansiyelinin ve gelir getiren nüfusun fazla olduğunu göstermektedir. İşletmelerin nüfus yaş ortalamasının ise 38 olduğu görülmüş olup nüfusun %60’ı erkek, %40’ı kadındır. Toplam nüfusun %23,03’ü SSK, %39,39’u Bağkur kayıtlı olup %37,58’inin herhangi bir sosyal güvencesi bulunmamaktadır. Toplam nüfusun %44,24’ü ilkokul mezunu, %21,21’i ortaokul mezunu, %27,88’i lise mezunu, % 5,45’i lisans mezunudur. Nüfusun %1,21’inin ise okuryazar olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede eğitim seviyesinin ortalama olduğu, okuma yazma bilmeyenlerin oranının da çok düşük olduğu tespit edilmiştir.

İncelenen tarım işlemelerinin %72,31’i Ziraat Odasına, %32,31’i Süt Birliğine, %16,92’si Tarım Kredi Kooperatifine, %9,23’ü Sulama Kooperatifine, %10,77’si diğer kuruluşlara üye olduklarını belirtmiş olup diğer kuruluşlarda en fazla üyelik Kırmızı Et Üreticileri Birliği’dir.

Araştırma alanında toplam 1.614,15 da alanda üretim yapılmakta olup bu alanın üretim deseni çıkarılmıştır. Toplam alanın %30’unda yapılan buğday üretimi en çok üretim yapılan ürün olurken, ikinci sırada %28’lik oran ile silajlık mısır gelmektedir. Sebze ve meyve yetiştiriciliği yapılan alanın toplam alan içerisindeki payı ise %6,33 olarak hesaplanmıştır.

Yapılan incelemelerde, tarım işletmelerince üretim yapılan toplam alanın (1.614,15 da) piyasa değerinin 91.285.000,00 TL olduğu, işletmelerin ortalama toprak sermayesinin ise 1.404.384,62 TL olduğu belirlenmiştir. İşletme başına düşen parsel genişliği 24,83 dekar olup, Konya’nın kırsal alanlarında yapılan çalışmalarda ortalama işletme genişliği 200 dekar iken bu çalışmada ortalama işletme genişliğinin 24,83 dekar olması da imarın etkilerindendir.

Toplam işletme arazisinin %63,77'si mülk arazi, %20,62'si kiralanan arazi, %15,61'inin ise ortakçılıkla ekilen arazi olduğu belirlenmiştir. Kırsal alanlarda işletme başına mülk arazi oranı %90 iken mevcut çalışmada mülk arazi oranının düşük bulunması kent saçaklarındaki işletmelerin genel bir özelliğini yansıtmaktadır.

İncelenen işletmelerde bina sermayesi toplamda 23.807.000,00 TL olarak hesaplanmış olup; bu değer içerisindeki en yüksek pay %80,30 ile konuta aittir. %12,08'lik oranla ahır yapısı ikinci sırada yer alırken, var olan bu ahırların birçoğunda da aktif üretim yapılamadığı tespit edilmiştir. İncelenen işletmelerde ortalama arazi sermayesi 1.790.461,54 TL olarak tespit edilmiş olup; bunun %78,44'ü toprak sermayesi, %20,46'sı bina sermayesi, %0,70 arazi ıslahı sermayesi, 0,40'ı bitki sermayesine aittir. Bahçeşehir- Harmancık mahallelerinde yapılan bu çalışmada mevcut arazi sermayesi içerisinde bina ve toprak sermayesinin değerinin yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ortalama arazi sermayesi içerisinde toprak ve konut sermayesi oranını yüksek çıkması kent saçağı tarım işletmelerinin tipik özelliklerindendir.

İncelenen işletmelerde alet makine sermayesi içerisinde en yüksek pay traktöre aittir. Tarımsal faaliyetlerde bulunan çoğu işletmede traktör bulunmaktadır. İşletmeler mevcut tarım arazi miktarlarında azalış olsa bile kendi traktörünü kapı önünde tutmak istemektedir. İşletmelerde her ne kadar hayvancılık bitme noktasına gelmiş olsa da, var olan hayvan sermayesi içerisinde özellikle kurban bayramında satışa sunabilmek için yapılan besi hayvancılığı %64,58 ile birinci sırada yer alırken, bunu %34,67 ile süt sığırları varlığı takip etmektedir. Küçükbaş ve kümes hayvanı varlığı oranı çok düşük olup %1'in altındadır.

İncelenen işletmelere ait toplam aktif sermaye içerisinde %78,59 ile en yüksek pay arazi sermayesine ait iken, sabit işletme sermayesi %17,54, döner işletme sermayesi %3,87'lik paya sahiptir. Aktif sermaye içerisinde arazi sermayesinin yüksek olması da kent saçağı tarım işletmelerine ait özelliklerden olup, işletme başarısı açısından döner işletme sermayesinin düşük olması istenilen bir durum değildir.

Yapılan imar uygulaması sonrasında bölgede yar alan tarım işletmelerinin %43'üne göre arazi, arsa ve konut değerlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Tarım işletmelerinin yaklaşık %25'i imar uygulamaları nedeniyle tarımsal faaliyetlerinin bitme noktasına geldiğini belirtmiştir. Bölgede yapılan imar uygulamalarının, işletme maliyetleri üzerinde olumlu bir etkisinin olup olmadığı araştırılmış, konuyla ilgili olarak işletmelerin büyük bir kısmı (%78) yapılan uygulamaların maliyetleri üzerinde olumlu bir etkisinin olmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir. Çalışma kapsamında İmar uygulamaları yapılmadan önce belediyenin

işletmelerin görüş ve önerilerini alıp almadığı sorulmuş olup, işletmelerin yaklaşık %75'i belediyenin işletmelerin görüşüne başvurmadığını bu nedenle mağdur olduklarını belirtmiştir. İşletmelerin %7'si yapılan imar uygulaması öncesinde belediye tarafından görüş ve değerlendirmelerinin alındığını bildirmişlerdir.

Tarım işletmelerinin yaklaşık %45'inin tarım arazilerinin parçalanması, hayvancılığın bitme noktasına gelmesi gibi nedenlerden dolayı yapılan imar uygulamasından memnun olmadığı görülmüştür. Ayrıca yapılan imar çalışması sonucunda bölgeye sadece 2,5 kata bina imarı verilmesinin tarım işletmelerini memnun etmediğı anlaşılmıştır. İşletmelerin ortalama %33' ise yapılan imar uygulamasından memnun olduklarını belirtmişlerdir. İmar uygulamasından memnun olan işletmelerin memnuniyet nedenlerinde yolların daha düzenli olması, bölgeye doğalgaz gelmesinin yakıt ücretlerini azaltması ve bölgenin tarımsal özelliğini zaten kaybettiğine dair düşünceleri etkili olmuştur. İşletmelerin yaklaşık %57'si imar uygulaması öncesinde bölgedeki kentsel saçaklanmanın yüksek olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir.

Yapılan imar uygulamasının bölgenin gelişmişlik düzeyi üzerindeki etkisi işletmelerin %41'i tarafından orta düzeyde, yaklaşık %30'u tarafından ise düşük/çok düşük düzeyde bulunmuştur. Bu durumun nedeni imar uygulamalarının henüz çok yeni olması, yapılan uygulama çalışmalarının devam etmesi, etkilerin ilerleyen yıllarda daha net olarak görülecek olmasıdır.

İşletmelerin yaklaşık %45'i imar uygulamasının kaçak yapılaşmanın engellenmesi üzerinde bir etkisi olmadığı yönünde görüş bildirmişlerdir. İşletmelerin %6'sı konuyla ilgili görüş bildirmemiştir. Yapılan incelemelerde bölgede yer alan işletmelerin büyük çoğunluğunun imar uygulaması öncesinde zaten ruhsatsız evleri olduğundan ve yapı kayıt belgesi aldıklarından dolayı imar uygulamasının kaçak yapılaşma üzerinde fazla bir etkisi olmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca, bölgede ruhsatsız evlerin çoğunluğunun zaten iki katlı olduğu görülmüş olup, bölgeye gelen imarın da sadece 2,5 kata ruhsat vermesi daha yüksek katlı bir yapılaşmaya izin vermediğinden bölgenin mevcut yapısında bir değişim yapılmamıştır.

Tarım işletmelerinin imar uygulamalarında karşılaştıkları en önemli sorunların, DOP kesintisinin yüksek olması, bölge sakinlerinin ve tarım işletmelerinin görüşlerinin uygulamaya dahil edilmemesi ve arsa vergilerinin arazi vergisine oranla çok yüksek olması olduğu görülmüştür. Ayrıca uygulama sonrasında bölgede yapılan tarımsal faaliyetlerin büyük ölçüde azaldığı özellikle hayvancılığın bitme noktasına geldiğı, çoğu işletmenin sadece

geçimlik tarım yapabildiği ve toprak bütünlüğünün bozularak parçalı hale geldiği için üretim maliyetlerinin de arttığı tespit edilmiştir.

Tarım işletmelerinin büyük bir kısmının yapılan imar uygulaması hakkında yeterli düzeyde bilgiye sahip olmadıkları görülmüştür. İmar uygulamasının başlangıcından itibaren ise işletmelerin %63'ünün belediyeden konuyla ilgili bilgi aldıkları, %21,54'lük kısmının ise emlakçılardan bilgi aldıkları anlaşılmıştır.

İmar uygulaması öncesinde bölgede var olan 333 adet kadastro parseli, uygulama sonrasında 850 adet imarlı parsel dönüşmüştür. İmar kanununun 18. Maddesi ile ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan imar uygulamasında, Meram Belediyesi tarafından DOP ve KOP kesintisi araştırma bölgesinde toplam %28 olarak uygulanmıştır. Meram Belediyesi tarafından düzenleme ortaklı payı ve kamu ortaklık payı (DOP ve KOP) ile kamuya aktarılan alanlara ise toplam 2 adet sağlık binası, 2 adet kültür binası, 4 adet mezarlık, 3 adet belediye hizmet alanı, 1 adet pazar yeri, 1 adet spor tesisi, 5 adet cami ve 5 adet eğitim binası yapılması planlanmıştır. Yapılan incelemelerde planlanan bu sosyal donatıların henüz tamamlanmadığı, bölgede yer alan sosyal yapılarda henüz belirgin bir artışın olmadığı anlaşılmıştır.

Araştırma bölgesindeki emlak vergisi değerleri esas alınarak yapılan rant hesaplaması sonucunda; imar uygulaması öncesi 75 adet parselin ortalama arazi vergisi rayiç değerinin 26.403,84 TL olduğu, imar uygulaması sonrasında ise aynı parsellerin ortalama arsa vergisi rayiç değerinin 145.584,58 TL olarak gerçekleştiği görülmüştür. Bu parsellerin arazi iken rayiç değeri ile arsaya dönüştüğü zamanki rayiç değeri arasında %456'21'lik bir fark olduğu tespit edilmiştir. İncelenen 75 adet araziden yapılan %28 oranındaki kamuya aktarılan DOP ve KOP kesintisi düşüldükten sonra geriye kalan %428,21'lik kısım vatandaşın elde ettiği rant olarak hesaplanmıştır. Günümüz şartlarında bu rantın önüne geçilmesi mümkün olmayacağından oluşacak rantın tekrar kamuya dönmesine yönelik olarak yeni vergi düzenlemeleri gibi uygulamalar yapılması gerektiği öngörülmektedir. Bu şekilde en azından kayıptan kazanç elde edileceği ve oluşacak olan rant içerisinde topluma tekrar bir kaynak dönüşümü sağlanacağı değerlendirilmektedir.

Araştırma bölgesinde imar uygulaması öncesinde 199,80 TL olan ortalama arazi metrekare fiyatlarının, imar uygulaması sonrasında arsa metrekare fiyatları olarak ortalama 419,33 TL'ye yükseldiği görülmüştür. 75 adet parsel üzerinde yapılan arazi ve arsa vergi rayiç değerleri karşılaştırmasında 5-6 kat olarak gerçekleşen değer artışının, pazar değerinde

ortalama iki kat olarak gerçekleştiği görülmektedir. Pazar değerinde iki kat bir artış olmasının nedeni, bu bölgelerin şehir merkezine olan yakınlıkları sebebiyle imar gelmeden de önce potansiyel bir arsa olarak görüldükleri için imar öncesi değerlerinin de merkeze uzak arazilere göre çok daha yüksek olmasıdır. Vergi değerinde pazar değerine göre daha yüksek bir artış oluşmasının nedeni ise, imar uygulaması sonrası arazilerin arsa olarak cins değiştirmesidir. Bilindiği gibi ülkemizde arazi vergileri gerçek değerlerinden çok daha düşük olarak hesaplanmaktadır. Oysa arsa vergileri arazi vergilerine göre çok daha yüksek olarak belirlenmektedir. Araştırma bölgesindeki mülklerin vergi değerlerindeki artışın %500-600 gibi yüksek bir oranda gerçekleşmesinin nedeni budur. Bu artış oranının bile imar uygulaması sonrasında mülk sahiplerinin elde ettiği rantın yanında düşük kaldığı değerlendirilmektedir.

Gelir yöntemine göre 2021 yılında; 1 dekar arazinin değeri 55.034,58 TL iken vergi değeri 33.886,17 TL olmuş, pazar değeri ise 419.330,00 TL olarak gerçekleşmiştir. Burada imar uygulaması sonrası 1 dekar alanın fiyatı ile gelir yöntemine göre 1 dekar alanın değeri karşılaştırıldığında pazar fiyatının, gelir yöntemi değerine göre %661,94 oranında fazla olduğu görülmektedir. Uygulama öncesi arazi vergi değeri ile uygulama sonrası arsa vergi değerleri arasındaki artış oranı ortalama %678,07 olarak gerçekleşmiş olup, bu oran imar sonrası pazar değeri ile gelir yöntemi arasında yapılan karşılaştırma oranına oldukça yakındır. İmar uygulaması sonrasında tarım işletmeleri yüksek bir rant elde etmekte ancak bu rantın bir sonucu olarak da tarımsal faaliyetlerinin devamlılığı ortadan kalkmaktadır. Bu nedenle yapılan uygulamaların tarım işletmeleri açısından fayda maliyet analizi yapıldığında karlı bir iş olup olmadığı tartışmaya açıktır. Araştırma alanındaki büyük arazi sahibi işletmelerin ellerinde kalan arazileri koruyabilmek adına bölgede daha fazla imar uygulaması yapılmasını istemedikleri görülmüştür.

Çalışma bölgesinde buğday verimi 720 kg/da, arpa verimi 680 kg/da ve şekerpancarı verimi 9000 kg/da olarak bulunmuştur. Bulunan verimlilik miktarları Konya ilinin farklı bölgelerinde yapılan diğer çalışmaları ile karşılaştırıldığında bu arazilerin verimli tarım arazileri olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle bölgenin imar getirilerek arsaya dönüştürülmesinin tarımsal alanlar ve ülke ekonomisi açısından bir kayıp olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca, arazilerin arsaya dönüşmesi sonucunda tek seferde büyük bir rantın oluşması söz konusu iken bu alanların arazi olarak bırakılması sonucunda her yıl düzenli olarak bir tarımsal gelir elde edilebileceği de göz ardı edilmemelidir. Çalışma kapsamında imar uygulamalarının etkileri incelenerek oluşturulan GZFT analiz sonuçlarına

göre, yapılan imar uygulamalarının sağlamış olduğu planlı yapılaşma, bölgeye gelen sağlıklı alt yapı sistemleri, yapılan yollar, okul ve park gibi kamusal alanlar imar uygulamasının güçlü yönleridir. İmar uygulamalarının zayıf yönleri olarak ise bölgede konut maliyetlerin artış göstermesi, yapılan imar uygulamasının etkilerinin uzun vade de ortaya çıkacak olması, tarım işletmelerinin taleplerinin dikkate alınmaması ve yapılan arazi kesintilerinin yüksek olması olarak belirlenmiştir. Diğer yandan imarın gelmesiyle kaçak yapılaşmanın engellenebilecek olması, yeni iş olanaklarının ortaya çıkması bölge açısından fırsat olarak değerlendirilmektedir. Analiz kapsamında belirlenen tehditler ise tarımsal faaliyetlerin azalması, hayvancılığın artık yapılamaması, tarım işletmeleri arasında imara bağlı olarak yaşanan anlaşmazlıklar, bölgeye çok fazla nüfusun gelmesi sonucu ortaya çıkan soylulaşma olarak belirlenmiştir.

Öneriler

1. Kent saçaklarında kaçak yapı denetimlerinin düzenli olarak yapılarak, tespit edilen kaçak yapılara caydırıcı cezaların verilmesi ile arazilerin konut alanına dönüştürülmesinin engellenmelidir.
2. Merkeze yakın ve arsaya dönüşme potansiyeli yüksek olan arazilerin atıl bırakılması engellenerek, bu arazilerde tarımsal faaliyetlerin düzenli olarak yapılması sağlanmalıdır.
3. DOP ve KOP kesintileri ile kamuya aktarılan oran dışında arsaya dönüşen mülklerinden vatandaşın elde ettiği rantın yüksek olduğu görüldüğünden yeni vergi düzenlemeleri getirerek kamuya aktarım çoğaltılmalıdır.
4. Tarım işletmeleri memnuniyeti açısından yapılacak olan imar uygulamaları öncesinde işletme görüşleri dikkate alınmalıdır.
5. Tek seferde arazi iken arsaya dönüşümde yaşanacak kazancın arazi iken ekim dikim yapılarak elde edilen sürekliliği olan bir kazançtan daha yüksek olmayacağı bu sebeple mümkün olduğuunca verimli tarım arazilerinin imar uygulamaları dışında bırakılmalıdır.
6. Tarım arazilerinin korunmasına yönelik olan yasal düzenlemelere istisna maddeler getirilmeyerek arazilere tam bir korumanın sağlanmalı ve cins değişikliği yapılması engellenmelidir.
7. Tarım arazilerinin hobi bahçesine dönüştürülerek parsel parsel satılmasının önüne geçilmelidir.

8. KAYNAKÇA

- Akci, A., Demirel M., Becu, H. 2016, Tarım Arazilerindeki Yapılaşma Baskısının Azaltılmasında Köy Gelişme Alanı ve İmar Uygulamaları: İç Anadolu Bölgesi Örneği'' Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi TARGİD Özel Sayı 372-384
- Akın, B., 2007, Rant Aktarım Mekanizması Olarak Kentsel Dönüşüm: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi
- Aktan, C., 1993, Politikada Rant Kollama, Amme İdaresi Dergisi. 4. Sayı, Ankara.
- Akçeşme, H., 2006, İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması, *Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Akseki, H., 2011, Kentsel yayılmanın tarım arazileri üzerindeki etkisi, Konya kenti örneği, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı, Konya*.
- Akseki, H. ve Meşhur, M. Ç., 2013, Kentsel yayılma sonucu yapılaşmaya açılan verimli tarım alanları: Konya kenti deneyimleri, *Megaron*, 8 (3), 165.
- Alpaslan, Y. M., 2013, Genel ve katma bütçeli idarelerce yapılan eğitim harcamalarının bölgesel kalkınmaya etkileri ve Eskişehir uygulaması, *Anadolu University (Turkey)*.
- Altıtaban, Ö., 1985, Kentsel Gelişmenin Kırsal Alandaki Etkileri Üzerine Görüşler, Sanayi Yerleşimi, Turizm Yerleşmeleri ve Tarım Topraklarının Ülkesel Arazi Kullanımı İçinde Değerlendirilmesi Kolokyumu, *Adana, Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayını, Kemal Matbaası*, p.
- Aslı, A., Demirel, M. K. ve Havva, Ş., 2016, Tarım arazilerindeki yapılaşma baskısının azaltılmasında köy gelişme alanı ve imar uygulamaları: İç Anadolu Bölgesi örneği, *Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 5, 372-384.
- Ayyıldız, F. V., 2017, Gelir Adaletsizliğinin Sebeplerinin Araştırılması: Ampirik Analizi, *Karadeniz Uluslararası Bilimsel Dergi* (34), 131-141.
- Bakırcı, S., Kıymetli tarım Arazilerinin Toplulaştırılması, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Bayramoğlu, 2013 Kiraz Yetiştiriciliği Yapan Üreticilerin Riske Karşı Davranışlarının İşletme Geliri Üzerine Etkileri Akşehir İlçesi Örneği.
- Bilgin, C., 2017, Kadastronun Arazi Yönetimindeki Etkileri'' TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Büyükaslan, İ. H., 2019, Harran ovası tarım arazilerinde yapılaşma sorununun tespiti/Determination of settlement construction (Urbanization) problem on agricultural lands of Harran plain.
- Bozdemir, M., 2017. Dane mısır üretiminde kaynak kullanım etkinliğinin belirlenmesi: Konya ili örneği. Selçuk Üniversitesi, Yayınlanmış yüksek lisans tezi, Konya.
- Bruegmann, R. (2006). *Sprawl: A Compact History*, University of Chicago press, p.28-64.
- Candan, H., Oktay, E. ve Sürmeli, İ., 2018, Sanayileşme ve göç olgusunun kent planları üzerinde etkisi: Karaman Örneği, *Journal of International Social Research*, 11 (60).
- Çelik, 2007, Tarım Topraklarının Kentsel Arsa Olarak İmara Açılmasının Getirmiş Olduğu Sorunlar. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 2-6 Nisan Ankara.
- Çepel, N., 2003, Ekolojik sorunlar ve çözümleri, Tübitak, p.
- Doğru, A. B., 2002, İstanbul kent çeperinde saçaklanma ve sürdürülebilirlik: eyüp kent çeperi örneği, [yy].

- Erkuş, A., Bülbül, M., Kıral, T., Açıl, A. F. ve Demirci, R., 1995, Tarım ekonomisi, *Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Eğitim, Araştırma ve Geliştirme Vakfı Yayınları*, 5, 298.
- Gazel, B., 2022, Kentsel Açık ve Yeşil Alanların Yaşanabilirlik Kavramı Bağlamında Değerlendirilmesi: Konya Kent Merkezi Örneği, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Gündoğdu, S., 2017, Türkiye’de Kentsel Toprak Rantının Vergilendirilmesi Ve Bir Model Önerisi ,
Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kent Ve Çevre Bilimleri Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi
- Güven, A., 2016, Kent, Kentleşme Ve Kentsel Yönetim İhtiyacı, *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives* 4(1) (2016) 21–30
- Çolak, N. İ. ve Öngören, G. 2014. İmar planları, imar uygulamaları ve iptal davaları, 2. Baskı. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- Karakayacı, Z., 2011, Tarım arazilerinin değerlemesinde coğrafi bilgi sistemlerinin kullanılması: Konya İli Çumra İlçesi örneği.
- Karakayacı, Z., 2020, Kent Saçaklarında Tarım İşletmelerinin Ekonomik Faaliyetlerinin Değerlendirilmesi, *Atlas Akademi*, p.
- Karakayacı, Z., 2022, Tarım Arazilerinin Değerinde Sosyo Ekonomik Gelişmişliğin Etkisi Üzerine Bir Araştırma, *1002-TÜBİTAK Projesi*.
- Karatepe, Ş., (2020) “ Arsa Üretiminde Kamu Payı ve Kayseri Örneği” 1307-9905 E-ISSN: 2602-2133 Sayı Issue 29, Cilt Volume 11, Yıl Year 2020-1, 194-200 DOI: 10.31198/idealkent.754072
- Keleş, R. ve Hamamcı, C., 2002, Çevrebilim.(3. bs.), *Ankara: İmge Kitabevi Yayınları*.
- Keskin, G., 2000, Türkiye’de Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar ve Kurtboğazı Barajları Örneği, *Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi, Doktora Tezi*
- Kılıç, M., 2008, Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımının Hukuki ve Sosyo-Ekonomik Boyutları: Çorum İli Merkez İlçesi Toprak Sanayi İşletmeleri Örneği, *Fen Bilimleri Enstitüsü, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Çorum*.
- McIntyre, N. E., Knowles-Yánez, K. ve Hope, D., 2008, Urban ecology as an interdisciplinary field: differences in the use of “urban” between the social and natural sciences, In: *Urban ecology*, Eds: Springer, p. 49-65.
- Mülayım, Z., 2001, Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2, *Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara*.
- Nas, İ., 2016, Kentleşmenin tarım alanlarına etkisinin yasal ve yönetsel açıdan irdelenmesi: Denizli örneği, *Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Oğuz, C., Karakayacı, Z., 2017, Tarım Ekonomisinde Araştırma ve Örneklem Metodolojisi, *Konya, Atlas Akademi*, 183.
- Ongun, U., Gövdere, B. ve Çiçek, U., 2016, Yeşilova’nın kırsal turizm potansiyelinin swot analizi ile değerlendirilmesi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi*, 7 (16), 75-88.
- Organ, İ., Çiftçi T., 2015, Türkiye’de Emlak Vergisi Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* Yıl: Ekim 2015 Cilt-Sayı: 8 (4) ss:127-147
- Öngören, G. ve Çolak, N. İ., 2014, İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları.
- Özden, M. A. ve Özden, A. T., 2019, Kentsel Krizin Çözümünde Kırsalın Yeniden Düşünülmesi: Kent-Kır İlişkisine Bütüncül Bir Bakış Önerisi Re-Thinking of Rural in Solution to Urban Crisis: A Holistic View Proposal to Urban-Rural Relation, *Türkiye*

- Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin*, 307.
- Pembegül, N., 2010, Arazinin İmara Açılması ve Değer Artışının Analizi: Ankara İli Gölbaşı İlçesi İncek Örneği *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Dönem Projesi*.
- Roger Morrison 2022, Kırsal ve Kentsel Arasındaki Fark
- Sait, E.,1998, Küçük Menderes Havzasında Alüvyol Topraklarındaki Tarım Arazilerinin Vergilendirme Açısından Kıymetlerinin Takdiri Üzerine bir Araştırma.Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi
- Sağlık, A., KELKİT, A. ve SAĞLIK, E., 2012, Kentsel kıyı alanlarında yerleşim baskısı sonucu oluşan çevresel sorunlar: Çanakkale kenti örneği, *Biyoloji bilimleri araştırma dergisi*, 5 (2), 145-149.
- Seydanlıoğlu, A. ve Turgut, S., 2017, Türkiye Kentleri İçin Kentsel Büyüme Yönetimi Sistemi ve İstanbul Örneği, *Megaron*, 12 (3).
- Sezgin, D. ve Varol, Ç., 2012, Ankara'daki kentsel büyüme ve saçaklanmanın verimli tarım topraklarının amaç dışı kullanımına etkisi.
- TUIK, 2022, Türkiye Arazi Varlığı, <https://www.tuik.gov.tr/>: [12.12.2022].
- Uyaniker, G., 2011, İzmir Kemalpaşa örneğinde tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşüm sürecinin rant teorisi çerçevesinde incelenmesi, *DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Uzun, A. ve Demir, Y., 2019, Samsun Büyükşehir Belediyesi mücavir alan uygulamalarının tarım alanlarına ve tarımsal üretim üzerindeki etkileri, *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi*, 34 (1), 118-128.
- Saçlı, A.,2019, Soylulaştırma ve kent güvenliği,ASSAM Uluslararası hakemli dergi,sf,240-255
- Tekeli, İ.,2009,Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler, İstanbul,Tarih Vakfı Yutr Yayınları
- Tosun, E.,2013. Sürdürülebilir kentsel Gelişim Sürecinde Kompakt Kent Modelinin Analizi,Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal bilimler Dergisi, Cilt:15,sayı:1,sayfa:103-120
- Yalçın, A. ve Utkucu, T., 2017, Kurumsal itibar ve imar, Akademisyen Kitabevi, p.
- Yavuz, Ö. Ü. H. B., 2020, Kırsal alanlar ve kalkınma.
- Yener, A.,2017.Konya ilinde süt sığırcılığı yapan aile işletmelerinde yeniliklerin benimsenmesi ve yayılmasına etki eden faktörler, Doktora Tezi, Selçuk üniversitesi Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Konya
- Yenice S.,2005, Kentsel Planlama Sürecinde Konya Kent Formunun Gelişimi Üzerine Bir Araştırma Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi
- Yenice, M. S., 2011. Tarihi Kent Merkezlerinde Sürdürülebilir Yenileme İçin Bir Model Önerisi, Konya Örneği, Doktora Tezi, *Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya
- Yörür, N., 2010, Uygulanan kırsal alan ve tarım politikaları üzerine bir değerlendirme, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, 2010-1, s:3-19, Ankara.

3194 sayılı imar Kanunu 1985, T.C. Resmi Gazete 18749. 5 Eylül 1985.

5393 sayılı Belediye Kanunu 2005, T.C. Resmi Gazete 25874. 3 Temmuz 2005