



ARAZİ KULLANIM PLANLAMASI

Prof. Dr. Günay Erpul
Taşınmaz Geliştirme ABD

BÖLÜM 1

TABIATI ve KAPSAM



Farklı ölçeklerde planlama

Genel olarak, arazi kullanım planlaması, ülkesel, bölgesel ve yerel olmak üzere üç ölçekte uygulanabilir. İlle de bunların birbirini izlemesi gerekli değildir, fakat arazi kullanım kararlarının alındığı yönetim kademelerine tekabül ederler.

- Ulusal ölçekte planlama
- Bölgesel ölçekte planlama
- Yerel ölçekte planlama



Ulusal



Bölgesel

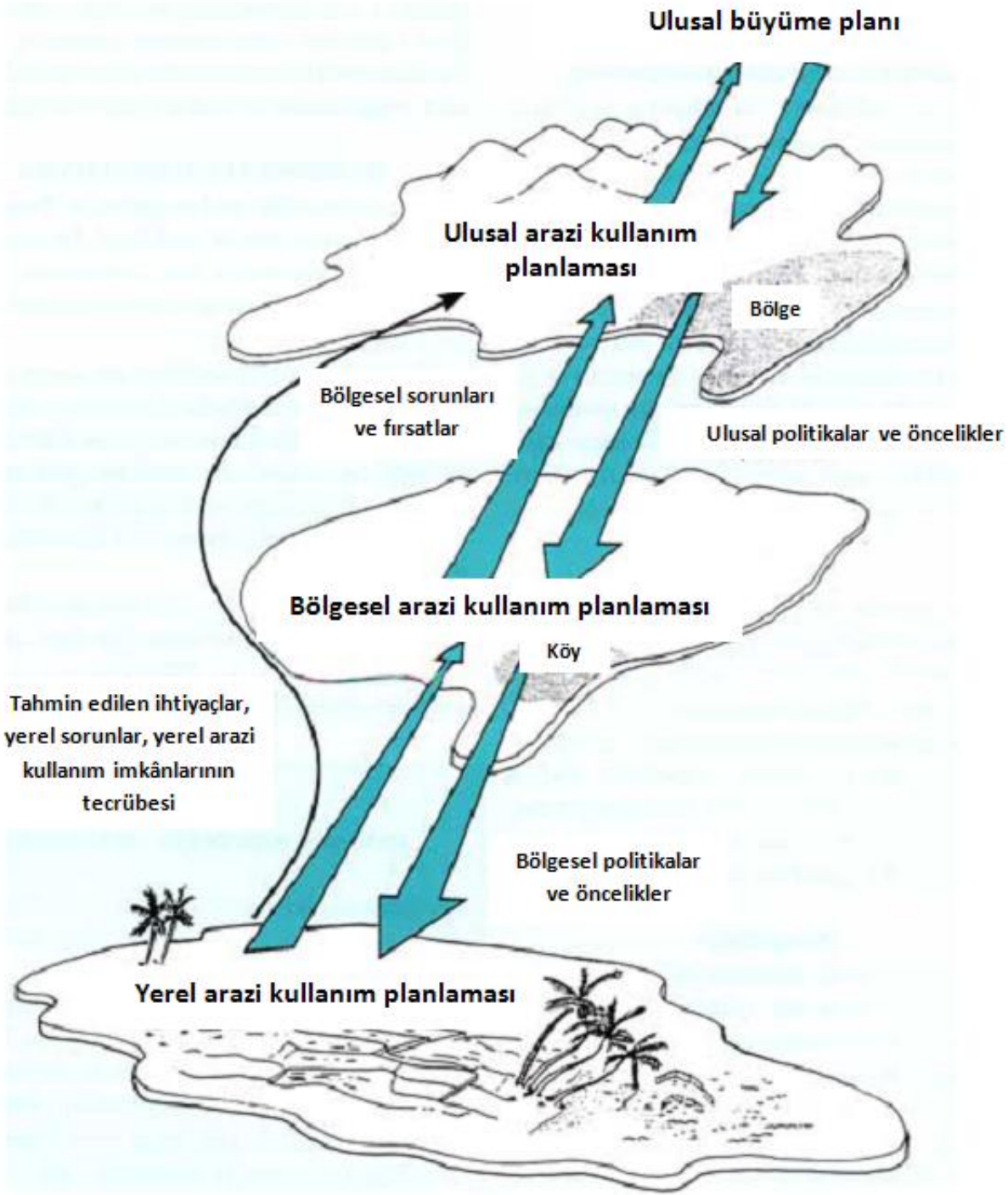


Yerel

Farklı ölçeklerde planlama

Her bir kademede farklı türden kararlar alınır; öyle ki planlama yöntemleri ve plan nitelikleri de farklılık gösterir. Fakat her bir seviyede bir arazi kullanım stratejisine, planlama önceliklerini gösterir tedbirlere ve bu öncelikleri ele alacak projelere ve işin bitirilmesi için eylemsel planlamaya ihtiyaç vardır. Üç planlama düzeyi arasındaki etkileşim ve ilişkiler ne kadar fazla olursa, o kadar iyi olur. Bilgi akışı her iki yönde olmalıdır (Şekil 1). Birbirini izleyen her bir planlama seviyesinde, gereksinilen ayrıntı derecesi yükselir; böyle olunca, yerel halkın planlamaya doğrudan katılma düzeyi de artırılmalıdır.

Farklı ölçeklerde planlama



Şekil 1. Farklı ölçek planlamaları arasındaki çift yönlü bağlantı

Ulusal ölçek

Ulusal ölçekte planlama, ulusal amaçlar ve kaynakların tahsisi ile ilgilidir. Birçok durumda, ulusal arazi kullanım planlaması, farklı kullanımlar için arazinin fiili tahsisini ihtiva etmez, fakat bölgesel düzey projeleri için önceliklerin tespit edilmesini hedefler.



Ulusal ölçek

Ulusal bir arazi kullanım planlaması aşağıdaki konuları kapsayabilir:

- **Arazi kullanım politikası**: farklı ekonomik sektörlerinin (gıda üretimi, ihraç ürünleri, turizm, yaban hayatı korunması, yerleşim ve kamusal sosyal tesisler, yollar ve sanayi) artan arazi taleplerinin dengelenmesi;
- **Ulusal büyüme planları ve bütçeleri**: proje tanımlaması ve büyüme için kaynakların tahsisi;
- Arazi kullanımı ile alakası olan sektörel teşkilatların kordinasyonu (eş güdümü);
- Arazi kullanım hakkı, orman açma ve su hakları gibi konular üzerine kanun yapma (mevzuat oluşturma)

Bilgi Kutusu – 3

(Arazi kullanım düzenlemeleri – bir yorum)

Bir FAO personeli tarafından yapılan aşağıdaki gözlemler, takriben gelişmekte olan ülkelerin tümünde geçerli olabilir:

“Burada düzenlemeleri uygulamak ile yükümlü olan devlet memurlarının müsamahası ile ihlal edilen birçok yönetmelik var – örneğin orman koruma, su ürünleri (balıkçılık) yönetmelikleri gibi. Eğer yönetmelikler işletilecekse, resmi olarak kabul edilmek zorundadırlar. Kırsal alanlarda istenmeyen yönetmelikleri benimsetecek yeterli güvenlik memurları bulunmamaktadır”.

“Arazi kullanım planlaması, arazi kullanma bölgeleri ve yönetmeliklerini belirleme konusu ile olduğu kadar, halkın eğitim sorunu ile de yakından ilişkilidir.

Ulusal ölçek

Politik kararlar, kanunlar ve mali önlemler büyük kitleleri ve büyük çaplı alanları etkilediğinden, ulusal hedefleri belirlemek oldukça karmaşıktır. Muhtemelen, karar alıcılar arazi kullanımı ile ilgili her konuda uzmanlaşmış olmayabilir; bu yüzden plancıların sorumluluğu, karar alıcılara hem işin aslını ve ayrıntılarını gösterme hem de plan dâhilinde hareket etme konularında uygun bilgileri vermektir.



Bölgesel ölçek

Bölge ölçeğinin ille idari bir bölgeyi ifade etmesi gerekmez; ulusal ve bölgesel ölçekler arasında kalan arazileri de kapsayabilir. İlerleme veya büyüme projeleri genellikle bu ölçektedir. Öyle ki bu ölçekte planlama, ilk önce arazi türleri ve arazinin proje hedeflerine uygunluğunu belirleme ile işe başlar. Ulusal olarak proje başlatıldığında, ulusal öncelikler yerel planlara dönüştürülmelidir. Ulusal ve yerel menfaatler arasındaki çatışmalar ortadan kaldırılmalıdır.



Bölgesel ölçek

Bu seviyede uğraşılacak sorun türleri aşağıda verilmiştir:

- yeni yerleşimler, ağaçlandırma ve sulama planlamaları gibi gelişme bölgelerinin belirlenmesi;
- su rezervi (su kaynağı), yollar ve pazar tesisleri gibi gelişkin altyapı ihtiyaçları
- her bir arazi nevi üzerinde uygulanabilecek gelişkin arazi kullanım türleri yönetimi için gerekli ana esasların geliştirilmesi



Yerel ölçek

Yerel planlama birimi köy, köyler veya küçük bir su toplama havzası olabilir. Bu düzeyde, yerel halkın bilgisi ve desteklerinden faydalanılarak, planın halkın talepleri ile uyumlu bir hale getirilmesi çok kolaydır. Bölgesel ölçekte planlamanın yürürlüğe konulduğu yerlerde, arazi kullanımı ve yönetimindeki değişimleri gerçekleştirmek için , çalışma (iş) planı yerel olarak tatbik edilmelidir. Alternatif olarak bu ölçek, yöre halkı tarafından sıralanılan öncelikler ile beraber planlamanın ilk aşamasını oluşturabilir. Yerel düzeyde planlama, belirli bir arazi parçasında işlerin gerçekleştirilmesi ile ilgilidir – nerede, ne zaman, ne yapılacaktır ve kimler sorumludur.

Yerel ölçek

Örnekler:

- drenaj, sulama ve toprak koruma çalışmalarının tasarlanması;
- yol geçirme ve pazar mekanları, gübre dağıtımı, süt toplama ve veterinerlik hizmetlerinin planlanması gibi altyapı projeleri;
- uygun araziler üzerinde özel ürün yetiştiriciliğinin projelendirilmesi.



Yerel ölçek

Yerel ölçekteki talepler, örneğin uygun arazilerde tütün veya kahve yetiştiriciliğinin başlatılması, güvenilir uygulama ölçütleri ile karşılanmalıdır. Söz gelişi, belirli bir arazi kullanım türü için hangi arazilerin uygun olduğu veya uygun olmadığı, hangi arazi yönetim (amenajman veya ıslah) uygulamalarının gerektiği ve maliyetler ve beklenen getiriler hakkında güvenilir bilgiler sağlanmalıdır.



Yerel ölçek

Farklı düzeylerdeki planlamalar, farklı ölçek ve seviyelerde genelleştirme bilgilerine gereksinim duyar. Bu bilgilerin çoğu haritalarda bulunabilir. Ulusal planlama için en uygun harita ölçeği, tüm ülkenin bir harita sayfasına sığıdığı **1:5.000.000** – **1:1.000.000** veya daha büyük ölçekli olanlardır. Bölgesel planlama, bazı bilgiler **1:250.000** kadar küçük ölçeklerde özetlenebiliyor olmasına karşın, yaklaşık olarak **1:50.000** ölçekte haritalanacak ayrıntıları gerektirir.



Bilgi Kutusu – 4

(Yerel ölçek ile başlama: tabandan-tepeye planlama)

“Tabandan-tepeye” planlama yerel ölçekte başlatılır ve **yerel halkın etkin katılımını** gerektirir. Arazi kullanıcıların ve yerel teknik kadroların deneyimi ve bilgi birikimi, gelişim önceliklerini tanımlamak, düzenlemek ve uygulamak için harekete geçirilir.



Bilgi Kutusu – 4

(Yerel ölçek ile başlama: tabandan-tepeye planlama)

Avantajları (üstünlükleri):

- yerel hedefler, yerel yönetim ve yerel faydalar. İnsanlar, kendilerine ait görünen bir plan hususunda daha heyecanlıdır ve planın uygulanması ve denetlenmesi işlerine iştirak etmede daha çok isteklidirler;
- arazi kullanım sorunları ve fırsatlarının herkes tarafından daha fazla rağbet görmesi;
- planlar, gerek doğal kaynaklar gerekse sosyo-ekonomik sorunlarla ilgili yerel kısıtlar ve sınırlamalara ayrıntılı olarak dikkat çeker;
- daha yüksek planlama ölçekleri için yukarıya doğru iyi bir bilgi akışı sağlanılır.



Bilgi Kutusu – 4

(Yerel ölçek ile başlama: tabandan-tepeye planlama)

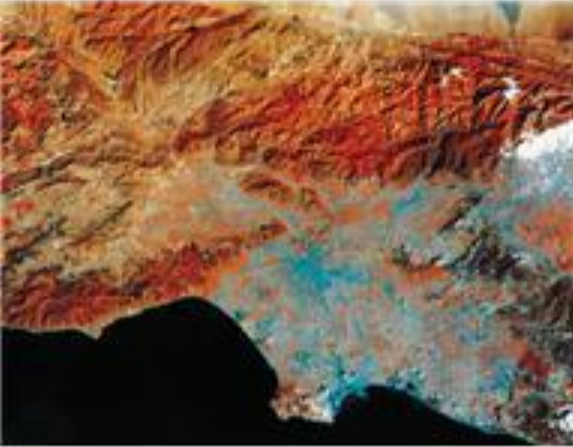
Dezavantajları (mahzurları):

- yerel menfaatler her zaman bölgesel çıkarlar ile aynı değildir;
- veya ulusal menfaatler ile özdeş değildir;
- yöresel planların, daha geniş bir çerçeveye uyarlanmasında ve kaynaştırılmasında zorluklar ortaya çıkar;
- yerel ölçekteki sınırlı teknik bilgi, mesleksel kuruluşların daha geniş alanlarda daha fazla zaman ve iş-gücü yatırımları yapması gerektiği anlamına gelir;
- yerel çabalar, üst düzey destek yetersizliği veya hatta üst düzey engellemelerden dolayı başarısız olabilir.



Yerel ölçek

Yerel planlama için, 1:20.000 ve 1:5.000 arasında ölçeklere sahip haritalar en iyidir. Saha çalışmaları ve tecrübeler, yerel halkın hava fotoğraflarından arazilerini kolaylıkla tanıdıklarını göstermiştir. Bu nedenle, hava fotoğraflarının yeni baskıları (özdeş baskıları), yerel ölçekte temel haritalar olarak kullanılabilir.



Bilgi Kutusu – 5

(Arazi kullanımı, sektörel ve bütüncül kırsal kalkınma planları)

Arazi kullanım planları

- Farklı arazi kullanım türlerinin uygun arazilere tahsis edilmesi;
- Yönetim standart ve girdi ayrıntılarının belirlenmesi;
- Arazi kullanımı ile ilgili sektörel kurumlara ait çalışmaların düzenlenmesi.

Sektörel planlar

- Bunlar sektörel kurum projeleri ve programlarıdır, örn. orman (İl [ilçe] orman müdürlükleri) ve sulama çalışmalarının planlanması (İl [ilçe] tarım müdürlükleri)

Bütüncül kırsal kalkınma planları

- Sağlık, eğitim, ulaşım ve arazi kullanımı gibi kırsal kalkınmanın bütün yönleriyle düzenlenmesi.

Sektörel ve kalkınma planları ile ilişkili olarak arazi kullanımı

Özel bir yetkili planlama makamı ile, örn., tarım, orman, sulama vb. gibi bir plan, sektörel kurumlar tarafından uygulanmadıkça, arazi kullanım planlaması doğası gereği sektörel değildir. Uygulama farklı taşra teşkilatlarının yardımını gerektirecektir.



Sektörel ve kalkınma planları ile ilişkili olarak arazi kullanımı

Arazi kullanım planlaması ile kırsal kalkınmanın diğer unsurları arasında belirgin bir sınır olmayabilir. Örn., arazi kullanımında arzu edilen bir değişim bir ihracat mahsulünün takdimi olabilir. Başarılı arazi yönetimi gübre kullanımını gerektirebilir. Gübre dağıtımı, etkin gübre kullanım önerileri ve gübre alımları için bir kredi sistemine dair yerel merkezler olmadığı sürece, başarılı bir yönetim gerçekleştirilemeyebilir.



Sektörel ve kalkınma planları ile ilişkili olarak arazi kullanımı

Yerel servisler, yeterli bir ulusal dağıtım sistemi ve mamul veya ithalat için döviz tahsisi olmaksızın bir işe yaramayacaktır. Bir gübre fabrikasının tesisi ve ulusal dağıtımın organize edilmesi, kesinlikle arazi kullanım planlamasının bir görevi değildir, fakat planlanmış arazi kullanımının başarısı için gerekli olabilir. Öte yandan, yerel dağıtım merkezlerinin nüfus yoğunluğu ve uygun arazilere göre konumlandırılması, bir arazi kullanım planlamacısının görevleri arasında olabilir.



Sektörel ve kalkınma planları ile ilişkili olarak arazi kullanımı

Bu yüzden, arazi kullanım planıcısının büyük ölçüde sorumlu olacağı, arazinin fiziksel kalitelerinin yorumlanmasına ağırlık veren faaliyetlerden, diğer mesleki (teknik) uzmanlar ile birlikte müşterek verilere ihtiyaç duyan faaliyetler arasında değişen geniş bir faaliyet spektrumu vardır. Ayrıca, başarılı arazi kullanımı için ulusal politika hususlarının – örn., uygun mahsul fiyatları – ön koşul olduğu durumlarda, planıcının işi bunu açık bir şekilde ifade etmektir.

