



**Berrin Gürsoy İplikçi**

Giriş Tarihi : 02-04-2020 17:44

## Tarla alırken nelere dikkat etmeliyiz?

Doğa severlerin gözde yerleşim yerlerinden biri haline gelen bölgemizde tarla alım sebepleri kişiden kişiye değişiyor. Kimi bir çiftlik evim olsun diye, kimi bir parça toprağım olsun ekip biçerim diyerek alım yapmak istiyor. Bu noktada ilgili belediyeden öğrenilecek imar durumu önem kazanıyor. Resmi yolu olmayan tarlalara inşaat yapabilmemiz mümkün olmadığı gibi bir yola ulaşabilmek için çevre parsellerden geçit hakkı almamız gerekebilir. İmar durumu ile taşınmazın sit, baraj koruma alanı, orman gibi alanlarda kalıp kalmadığı, üzerinden enerji nakil hattı geçip geçmediği gibi önemli bilgileri de öğreniyoruz. Bölgemizde doğal sit statüleri "Nitelikli doğal koruma" ve "Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları" olarak değişti. Sürdürülebilir koruma alanlarında inşaat izni olabilir algısı olsa da koruma amaçlı imar planlarının düzenlenmiş olması gerekiyor. Ayrıca tertemiz bir taşınmazımız var gibi görünse de inşaat yapılabileceği Tarım ve Orman Müdürlükleri görüşü ile neticeleniyor. Yerinde yapılan incelemede mutlak tarım arazisi olup sadece tarıma izin verileceğine dair bir görüş de çıkabilir.

Araziyi yatırım amaçlı alıyorsak üst ölçekli planlarda konut vb. alanlarda kalması bir avantaj. İleride imara açılma ihtimali yoksa da yerleşime ve altyapı hizmetlerine yakın olması vb. değeri artırıcı, ulaşımın güç olması, eğimin fazla olması, tavuk çiftliği ve arıtma gibi tesislere yakın olması vb. ise değeri düşürücü unsurlar. Yol cephesi ve geometrik şekli de inşaat alanı ve dolayısı ile değeri etkileyen diğer unsurlar. Bölgemizde deniz manzarasına önem verildiğini, gene bölgemizde küçük alanlı tarlaların daha hızlı satılabildiğini görüyoruz. Yatırım amaçlı alınan tarlaların piyasanın durgunluk dönemlerinde uzun vadeli bir araç olduğunu ve her yıl emlak vergisini ödememiz gerektiğini bilmemiz gerekiyor.

Tarım yapma amacı ile aldığımız tarlalarda toprak yapısının uygun olması yanında ruhsatlı su kuyusu bulunması büyük şans. Tarım için sulama imkanı olan tarlalarda tarımsal elektrik bağlatmamız da mümkün olabiliyor.

parselorgutkgm.gov.tr, says.gov.tr, tucbsatlas.gov.tr gibi bazı resmi sitelerden tarlanın yeri, sit durumu, üst ölçekli planları gibi bazı bilgilere ulaşmamız mümkün.

Tüm bunlar dışında dikkat etmemiz gereken diğer bir husus tapu kayıtları, yani almayı planladığımız taşınmazın üzerinde her hangi bir kısıt var mı?, Hisseli mi? gibi soruların yanıtları. Taşınmazın tamamını satın alıyorsak bitişik tarla sahiplerinin bilgilendirilmiş olması ileride bir ön alım davası ile karşılaşmamamız açısından önemli,

Sağlıklı ve risksiz günler dileklerle,

Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

<https://www.pencerehaber.com/kose-yazisi/3312/tarla-alirken-nelere-dikkat-etmeliyiz.html>