

ÖZET

Doktora Tezi

TÜRKİYE’DE KORUMA ALANLARINDAKİ TAŞINMAZLARIN KULLANIMI VE KORUMA STATÜLERİNİN TAŞINMAZ PIYASALARI VE DEĞERLERİNE ETKİLERİ: MUĞLA İLİ ÖRNEĞİ

Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Çevre kaynaklarının korunmasına yönelik girişimler 18. yüzyılın sonunda başlamış, 20. yüzyılın ikinci yarısından sonra ulusal ölçekten küresel ölçeye doğru gelişme göstermiştir. Türkiye’de sit alanı, milli park, özel çevre koruma alanı, tabiat parkı, doğa koruma alanı gibi farklı statülere sahip çok sayıda koruma alanı bulunmakta ve ülke yüzölçümünün yaklaşık % 5’i koruma altına alınmıştır. Bu çalışmada hem makro düzeyde, hem de alan araştırması yapılarak farklı koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkileri incelenmiştir. Makro düzeyde konuyla ilgili kurumların kayıtları, mahkeme kararları, yasal düzenlemeler, uygulama sonuçları ve önceki araştırmaların sonuçları, alan araştırması aşamasında ise koruma alanı içinden ve çevresinden seçilen toplam 428 arazi maliki ve 38 arsa maliki ile yapılan yüz yüze görüşme ve anket ile ilgili bütün paydaşlarla görüşme ve kontrol çizelgesi ile toplanan veriler kullanılarak farklı koruma statülerinin etkileri ortaya konulmuştur.

Araştırma sonuçlarına göre; sit alanları ile çevre koruma bölgelerinde imar planı kararları ve yönetim planlarının arazi kullanımında kısıtlamaya ve birinci ve ikinci derecede arkeolojik sit alanları, birinci derecede doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgelerindeki hassas zonda uygulanan yapılaşma yasakları ise maliklerin mülkiyet haklarının kısıtlanmasına, taşınmazların piyasa değerlerinin düşmesine, tapu idaresinde yılda yapılan işlem sayısının azalmasına neden olmaktadır. Kullanımı kısıtlanan arazilerde doğal kültürün korunması, tarım yapıları ve yeni tarımsal uygulamalara izin verilmemesine bağlı olarak gelir, kira ve değer kayıpları ortaya çıkmakta ve bu kayıplar alan yönetim araçları ile telafi edilememektedir. Ancak alan araştırması yapılan ilçelerde koruma alanlarındaki araziler kıyı, turizm yatırımları ve ikinci konut yerleşimlerine daha yakın olduklarından, söz konusu arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı, koruma alanı dışından daha düşük, arazi geliri ve değeri ise daha yüksek olmuştur. Koruma statüsü öncesi döneme ilişkin güncellenmiş arazi değerlerinin, cari piyasa değerinden daha düşük, koruma alanlarında işlem sayısının daha az ve araziye olan talebin de daha düşük olduğu saptanmıştır. Koruma alanı içinde kullanımı kısıtlanan arsa vasfındaki taşınmazların piyasa değerlerinin, alan dışındaki (yakın mahalledeki) benzer imar parsellerinin birim değerlerinden, alanın statüsüne göre % 50 ile % 95 arasında daha düşük olduğu, alan içindeki yerleşimlerde işlem sayısı ve talebin daha az olduğu saptanmıştır.

Koruma alanındaki birinci ve ikinci grup yapıların değerleri ve kira bedelleri benzer yapılardan daha düşük olmuştur.

Türkiye’de koruma alanlarının sınırlarının parsel düzeyinde belirlenmesi, tescil ve tespit işlemleri, koruma amaçlı planlama, rasyonel koruma-kullanım dengesinin sağlanması, etkin isleyen yönetim modellerinin geliştirilmesi, kullanımı kısıtlanan maliklerin kayıplarının ekonomik ve mali araçlarla telafi edilmesi alanlarında önemli sorunların yaşandığı ve koruma alanlarındaki maliklerin hak kayıplarının kamulaştırma, trampa, sit sertifikası ve imar hakkı transferi gibi araçlarla telafi edilmeyerek kamu yararı için korunması gereken alanların yükünün maliklere yüklendiğı, bunun da adil olmadığı ortaya çıkmaktadır. Koruma alanlarının yönetimine alanın içinde ve çevresinde yerleşim birimlerinde yaşayan halkın katılımının mümkün olmadığı, alan yönetiminin (kamunun) hedefleri doğrultusunda bölge içinde yerleşim, tarım, turizm ve diğer kullanımlara yönelik olarak getirilen kısıtlamaların hane geliri ve taşınmaz değerlerinde kayıplara neden olabildiğı, ancak mevcut yasal ve kurumsal düzenlemelerle maliklerin refah kayıplarının telafi edilemediğı vurgulanmalıdır.

Eylül 2011, 758 sayfa

Anahtar Kelimeler: Sit Alanları, Çevre Koruma Bölgeleri, Arazi Kullanımı, Kamu Yararı, Taşınmaz Piyasası ve Taşınmaz Değeri

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

THE IMPACTS OF USE AND CONSERVATION STATUS OF REAL ESTATES IN CONSERVATION AREAS FROM THE VIEWPOINT OF REAL ESTATE MARKETS AND VALUES IN TURKEY: THE CASE OF MUGLA PROVINCE

Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Attempts to protect environmental resources were first initiated at the end of the 18th century and emerged from a national scale to a global one after the second half of the 20th century. There are numerous conservation areas in Turkey with such varying statutes as historic areas, national parks, special environmental protection areas, natural parks, and nature conservation areas and approximately 5% of the country's surface area has been taken under protection. In this study, the effects of different statutes of protection on real-estate markets and values have been examined both at the macro level and via field research. The records of the institutions, court decisions, regulations, and results from previous studies at the macro level whereas data collected via face-to-face interviews with and surveys completed by 428 land owners and 38 land-plot owners selected from within and the vicinity of the conservation area, as well as talks with all the related stakeholders based on checklists during the field research have been used to identify the effects of the varying protection statuses.

The results of the study show that zoning plan decisions and administrative plans impose restrictions on land use in site zones and environmental conservation areas while the construction bans in effect in the vulnerable zones in the first and second degree archaeological site zones, first degree natural site zones, and special environmental protection areas result in restriction of the rights of property owners, decreases in market values of real estates, and a reduction in the annual number of the transactions carried out at the land office. Income, rent, and other losses emerge in association with the measures taken to protect the natural culture and forbidding of agricultural buildings and new agricultural practices and administrative instruments are not able to remedy such losses. However, as the lands inside the protection areas in the sub-provinces that the field research was conducted are closer to the coast, tourism investments, and second housing settlements, the current capitalization rate in the lands in question are lower than those out of the protection area whereas land income and value is higher. On the other hand, it has been identified that the updated land values related to the period before the protection status are lesser than the current market prices and the number of the transactions inside the protection areas and the demand to land are lower. It has been revealed that the market values of the restricted real estate with a land plot quality

within the protection area are 50% to 95% lower than those of similar zoning plan lots out of the protection area (in the nearby neighborhood) based on unit prices and that the number of the related transactions and the demand for the settlements inside the area are lower. The values and rental rates of the buildings inside the protection area are found to be lower as compared to similar structures.

It becomes apparent that serious problems are in place in Turkey in terms of the determination of the protection areas at the land-plot level, registration and assessment procedures, planning for protection, establishment of a rational protection-utilization balance, development of well functioning management models, and economic and financial instruments to compensate for the losses of owners whose use rights are restricted and that the loss of rights of the owners are not remedied with instruments such as expropriation, barter, site zone certificate, and development rights transfer and the burden of the areas that are required to be protected are imposed on the owners, which is not just at all. It should be underlined that it is not possible for the communities living inside and in the vicinity of the study area to participate in the management of conservation areas, that the limitations enforced upon settlement, agriculture, tourism, and other uses within the region in line with the objectives of the area administration (the public administration) can lead to losses in household income and real estate values, however, the current legal and institutional arrangements are unable to remedy the welfare losses of owners.

September 2011, 758 pages

Key Words: Site Areas, Environmental Conservation Areas, Land Use, Public Interest, Land Market and Land Values