

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**6360 SAYILI KANUN İLE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNUNDA
YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN KIRSAL ALANDA TAŞINMAZ VARLIKLARI
ÜZERİNE OLASI ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Gülşah YURTKULU

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2017**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

6360 SAYILI KANUN İLE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN KIRSAL ALANDA TAŞINMAZ VARLIKLARI ÜZERİNE OLASI ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gülşah YURTKULU

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Ahmet ÖZÇELİK

Arazi, sürdürülebilir kırsal kalkınmanın sağlanmasına temel teşkil eden kıt kaynaklardan biridir. Talebinin giderek artan arazi kaynaklarının tarım sektörü için vazgeçilmez bir üretim faktörü olması yanında tarım dışı sektörler içinde aynı derece önem taşıdığı bilinmektedir. Kırsal alanlar; sahip oldukları tarımsal üretim, madencilik, ulaşım tesisleri, turistik ve sportif tesisler gibi potansiyel kullanımlar için talep edilmekte ve arazinin birçok amaçla kullanım potansiyelinin olması, özellikle tarımsal üretim açısından tehlike olarak görülmektedir. Türkiye’de kırsal alanların korunması ve planlı kullanımının sağlanabilmesi için birçok yasal düzenlemede hükümler bulunmakta olmasına karşın, arazi kaynaklarının etkin biçimde koruma-kullanım dengesinin kurulamadığı gözlenmektedir. Koruma – kullanım hedefine ulaşmak için yapılan yasal düzenlemelerin bazıları kırsal alanların ihtiyaçlarına cevap vermede yetersiz kalmakta, bazıları hızlı gelişen kır-kent çeperine yön vermede görevli ve/veya yetkili kurumlar arasında karmaşa yaşanmasına neden olmakta ve sonuç olarak arazi kaynaklarının sürdürülebilir yönetimi hedefine ulaşılmasında sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu çalışmada genel olarak 1924-2012 döneminde yürürlüğe giren yasal düzenlemeler ve özellikle 2012 tarih ve 6360 Sayılı Kanun ile büyükşehir belediyelerinin sınırları il idari sınırı olarak yeniden düzenlenmiş olmasının kırsal kesimde arazi kaynaklarının kullanımı ve tarımsal üretim üzerine olası etkileri incelenmiştir.

İnceleme sonuçlarına göre 2012 yılında kabul edilen ve 30 kentin büyükşehir statüsü kazanmasına imkân veren 6360 Sayılı Kanunun uygulamaları ile söz konusu kentlerde kırsal alanların yeniden düzenlenmesi, planlanması ve kırsal alana yönelik hizmetlerin yeniden organizasyonunun etkileri ikincil veriler ve uzman kurumların görüşlerine dayalı olarak irdelenmiştir. Esasen kanunun yeni yürürlüğe girmiş olması nedeni ile kırsal alanda taşınmaz varlığının kullanımı ve geleceğine ilişkin analiz yapabilmek güç görülmektedir. Bununla birlikte tümevarım yöntemi ile hazırlanan çalışmanın genel sonuçlarına göre 6360 Sayılı Kanun ile yeniden yapılandırılan büyükşehirlerde arazi kaynaklarının kullanımı, tarımsal faaliyetlerin sürdürülebilirliği ve özellikle mera arazilerinin korunması ve hayvancılık faaliyetlerinin geliştirilmesinde önemli sorunlarla karşılaşılacağı dikkati çekmektedir. 6360 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra il idari sınırı için planlama çalışmalarının çevre duyarlı yapılması, yetki sahaları genişleyen büyükşehir belediyelerinin kırsal alanların ihtiyaçlarına yönelik örgütlenme yapısını kurmaları ve kırsal nitelikli mahallelerde sürdürülebilir arazi kullanımı-koruma hedeflerine uygun ve katılımcı bir politika ile arazi yönetimi uygulamalarının iyileştirilmesi gerekli görülmektedir. Mart 2014 sonrası dönemde köy statüsünden mahalle

statüsüne dönüşen yerleşimlerin halen eski gelir kaynakları ile yetinmelerine karşın harcamalarında değişimin olması ve yerel hizmetlere yönelik beklentinin yükselmesi, arazilerin hızla el değiştirmesi, tarım dışı amaçlara ayrılan arazi varlığının her geçen gün artması ve tarımsal üretimin sürdürülemez olmasına yol açmaktadır. Sonuç olarak sınırlı ve yenilenemeyen bir kaynak olarak ele alınan verimli tarım arazilerinin, subjektif değerler ve kararlar doğrultusunda, rasyonel, ulusal, bölgesel ve yerel planlama yapılmadan tahribinin hızlanacağı ve birçok mahallede geri dönüşümsüz bir sürecin yaşanmasının kaçınılmaz olacağı ortaya çıkmaktadır.

Ocak 2014, 55 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kırsal alana yönelik yasal düzenlemeler, yerel yönetimler, büyükşehir belediyeleri, kırsal alan - kent ayrımı, arazi varlığı ve kullanımı, sürdürülebilir arazi yönetimi ve 6360 Sayılı Kanunun etkileri

ABSTRACT

Term Project

AN EVALUATION OF THE POTENTIAL EFFECTS OF THE AMENDMENTS MADE ON THE METROPOLITAN MUNICIPALITIES LAW BY LAW NO. 6360 ON REAL ESTATE ASSETS IN RURAL AREAS

Gülşah YURTKULU

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

Supervisor: Prof. Dr. Ahmet ÖZÇELİK

Land is one of the scarce resources that constitute the basis for achieving sustainable rural development. It is known that land resources, for which the demand is gradually increasing, are equally important for non-agricultural sectors as well as being an indispensable production factor for the agricultural sector. Rural areas are in demand for such possible uses as agricultural production, mining, transportation facilities, and touristic and sportive facilities and the potential for use of the land for many purposes is considered a danger especially in terms of agricultural production. Although there are provisions in many legal arrangements aimed at protection and planned use of rural areas in Turkey, it is observed that an effective conservation-use balance on land resources has not been possible to be established. Some of the legal regulations made to achieve the conservation-use target remain inadequate to meet the needs of rural areas, some cause conflicts among the competent authorities with duties and/or responsibilities in giving direction to the rapidly evolving rural-urban peripheries, and consequently, problems in reaching the goal of sustainable management of land resources are encountered. In this study, the possible effects on agricultural production and use of land and agricultural production in rural areas of the legal arrangements that came into force in the 1924-2012 period in general and particularly the fact that borders of metropolitan municipalities have been rearranged as provincial administrative boundaries by Law No. 6360 of 2012 have been investigated.

According to the results of the research, the impacts of the implementation of Law No. 6360, which was adopted in 2012 and allowed 30 cities to gain metropolitan status, as well as rearrangement, planning and reorganization of services given to rural areas in these cities were examined based on secondary data and the opinions of the expert authorities. In fact, it is difficult to analyze the use and the future of real estate assets in the countryside as the law has come into force only recently. However, according to the general results of this study prepared by induction method, it is noteworthy that important problems may be encountered in the use of land, sustainability of agricultural activities, and particularly, protection of pasture lands and development of animal husbandry activities in metropolitan cities restructured by Law No. 6360. After the enforcement of the Law No. 6360, there seems to be a requirement to conduct environment-friendly planning activities for provincial administrative boundaries and metropolitan municipalities, of which competencies have been expanded, need to establish an organization structure to meet the needs of rural areas and improve land management practices with participatory policies that are consistent with sustainable land use-conservation goals in

neighborhoods with rural characteristics. The settlements, of which administrative status were transformed from village into neighborhood, still depend on their usual income sources despite the increase in their expenditures and there are increased expectations for local services, which result in lands swiftly changing hands, an increase of the land reserved for non-agricultural purposes day by day, and unsustainable agricultural production. It emerges as a result that the destruction of fertile agricultural land, considered as a limited and non-renewable resource, will accelerate with subjective values and decisions and without rational national, regional and local planning and an irreversible process will be encountered in many rural neighborhoods.

January 2014, 55 pages

Keywords: Legal arrangements for rural areas, local governments, metropolitan municipalities, rural-urban separation, land ownership and use, sustainable land management and the effects of Law No. 6360

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
ÇİZELGE DİZİNİ	vii
1. GİRİŞ	1
1.1 Konunun Önemi ve Amaçları	1
1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	3
1.3 Araştırmanın Materyal ve Yöntemleri.....	5
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	6
2.1 Köy ve Kırsal Alan Kavramları ve Kapsamı.....	6
2.2 Tarım Arazisi Kavramı ve Kentsel Arazi İlişkisi.....	7
3. TÜRKİYE’DE 1924 SONRASI KIRSAL ALANLARDAKİ TAŞINMAZLARA YÖNELİK KANUNİ DÜZENLEMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	10
3.1 442 Sayılı Köy Kanunu	10
3.2 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu	14
3.3 İmar Kanununa Eklenen Ek Madde 4 ile Mera, Yaylak ve Kışlak Arazileri ..	20
3.4 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	21
4. 6360 SAYILI KANUN İLE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDEKİ YERLEŞİMLERE YÖNELİK OLARAK YAPILAN DÜZENLEMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	24
4.1 6360 Sayılı Kanunun Amaç ve Kapsamı.....	24
4.2 6360 Sayılı Kanun ile İdari ve Mali Açından Yapılan Değişiklikler	26
4.2.1 İdari yapıdaki değişiklikler	26
4.2.1.1 İl Özel İdareleri	27
4.2.1.2 Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı.....	28
4.2.1.3 Köyler	29
4.2.1.4 Belde belediyeleri	30
4.2.1.5 Görev ve yetki bölüşümü	31
4.2.2 Planlama düzeni ile hizmet sunumunda değişiklikler	32
5. 6360 SAYILI KANUNUN KIRSAL ALANDA TAŞINMAZ VARLIĞI ÜZERİNE OLASI ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	34
5.1 Arazi Değeri Üzerindeki Etkisi.....	34
5.2 Yapılar Üzerindeki Etkisi.....	37
5.3 Doğal Kaynaklar Üzerindeki Etkisi	40
6. SONUÇ ve DEĞERLENDİRME.....	44
KAYNAKLAR	52
ÖZGEÇMİŞ.....	55