

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Taşınmazlara İlişkin Planlama Faaliyetinin
Taşınmazın Değeri Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi

Ayşegül DİNÇ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Planlama eylemi, getirdiği kararlarla, mekanın örgütlenme biçimine, yer seçimine ve yapılaşma koşullarına müdahale edip belirleyici son kararı verdiği için, özellikle kentlerdeki yaşam biçimlerine, gelir dağılımına, refaha ve kentte yaratılan artı değere etkisi büyüktür. Bu bağlamda planlama kavramı, mülkiyetin ve mülkiyet üzerinden gelişen kentsel değer artışlarının en önemli nedeni olmaktadır.

Bu çalışma, Türkiye kentleşme pratiğinden hareketle bugün gelinen noktada, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun, planlama yetkisini kullanarak onayladığı imar planları yolu ile kente getirilen değer artışlarını ve bu artışlarda "planlama"nın rolünü tartışmaktadır. Türkiye'nin özellikle 1980 sonrasında hızlı bir şekilde yaşamaya başladığı özelleştirmeler, kaçınılmaz olarak kentlerde de kendini göstermiş ve kentlerde yaşanan bu sürecin sonucunda, planlama kavramının yeni bir işlevi daha ortaya çıkmıştır. Planlamanın bu yeni işlevi kendini, kamunun gerçekleştirdiği plan değişiklikleri ile kamu mülkleri üzerinde yaratılan "değer artışları" olarak göstermektedir. Kamu mülkiyetindeki kentsel toprağın satışı ile oluşan mutlak rant ve bu ranta kamunun tasarrufunda olan kentsel planlama marifetiyle eklenen farklılık rantının, kentsel toprağa kazandırdığı çifte rant karakterinin etkisinin gözlendiği bu çalışma; mülkiyet, planlama ve özelleştirme sistemi üçgeninde şekillenen arsa değerindeki gelişmenin nasıl gerçekleştiğini araştırmaktadır. İmar planları, planlama yetkilerine ilişkin kanunlar ve plan değişikliğinden önceki ve sonraki rayiç değerler üzerinden değerlendirmeler yapan çalışma, bölgede yapılan imar planı değişikliğinin, inceleme alanı ve çevresindeki arsa ve arazilerdeki değer artışlarına etkilerini izlemeye çalışmıştır. Çalışmanın inceleme bölümü; Özelleştirme kapsam ve programında bulunan Mersin İli Silifke İlçesi Taşucu Beldesi'ndeki, SEKA Kağıt Fabrikası olarak uzun yıllar kullanılmış olan taşınmazları içermektedir.

2011, 281 sayfa

Anahtar Kelimeler: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Planlama Faaliyetleri, Özelleştirme Yüksek Kurulunun Planlama Yetkileri, Taşınmaz Mal Değeri, Taşınmaz Mal Değerinin Takdiredilmesi

ABSTRACT

Master Thesis

Investigation Of Impact Of Planning Activities On Real Estates Covered By Privatization
Scope And Programme To The Real Estate Value

AyşegülDİNÇ

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

Supervisor: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Planning action makes the constitutive and final decision in consequence of its intervention on the form of space organization, location choice, and construction terms. For this reason, the effect of planning action on income distribution, welfare, and surplus value created in a city is high. In this context, the concept of planning becomes the most important reason of the property and the increases in urban value rose over property.

At the current situation with reference to the urbanization practice of Turkey, this study discusses the increases in value that is brought to the city and the role of “planning” in these increases, through the master plans that High Board of Privatization approved by using its planning power. The privatizations, which Turkey began to live quickly in particularly after 1980, inevitably came into prominence in the cities and a new function of the planning concept emerged as a result of this process in the cities. This new function of planning is standing out as “increases in values” on public property, created via plan modifications by public authority. In this study, in addition to absolute rent which occurred by the sale of publicly owned urban land, the differential rent which occurred by urban planning being in the possession of public authority; the effect of the double rent character brought to urban land is observed. In this context, the study explores how the increase of land value, which is formed by the triangle of property, planning, and privatization, is occurred. The study evaluates the legislation related to planning authorization, and current values before and after the plan modification. By this way, the effects of plan modification on increase of value over plots and terrains in the case area and its surrounding is attempted to be observed. The case part of the study involves the real estates, which are in the scope and in the program of Privatization and were used as SEKA Paper Mill for many years in Taşucu Town, Silifke Subprovince, Mersin Province.

2011, 281 pages

Key Words: Directorate of Privatization Administration, Planning Actions, Planning Authorizations of Privatization Administration, Real Estate Value, Determination of Real Estate Value