

ÖZET

Dönem Projesi

ARAZİNİN İMARA AÇILMASI VE DEĞER ARTIŞININ ANALİZİ: ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ İNCEK ÖRNEĞİ

Nuri Pembegül

Ankara Üniversitesi,
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, 2010, Ankara

Danışman: Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş

Türkiye’de 1950’li yıllardan sonra ekonomik gelişme eğilimlerine bağlı olarak değişen tarım politikaları, arazi varlığı ve kullanımını doğrudan etkilemiş ve kent ölçeğinin hızla büyümesine neden olmuştur. Kentlerde arsa ve mesken arzı ile talebi arasındaki dengesizlik, kent ve yakın çevresinde yeni alt yerleşim birimlerinin oluşmasını teşvik etmiştir. Toplumsal ve ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak kentleşme hızlı artış göstermiş ve kentlerin yakın çevrelerindeki arazilerin hızla imara açılması ve tahribi süreci yaşanmıştır. Gerek arazi geliştirme kuruluşları, gerekse doğrudan taşınmaz malikleri imar planı yoluyla arazinin arsaya dönüşümü sürecine katılmakta ve bu yolla önemli ölçüde rant artışı sağlanmaktadır. Hızlı nüfus artışı ve kentleşmeye bağlı olarak arsaya dönüşen taşınmazların birim değerlerinde; kamu tarafından sağlanan altyapılar ve imar haklarına bağlı olarak önemli ölçüde değer artışı olmaktadır. Değer artışının ölçülerek vergilendirilememesi veya imar sonucu oluşan değer artışı veya kentsel rantın görmezden gelinmesi, imar uygulamalarının oldukça yavaş ilerlemesine ve imar ve altyapı çalışmalarının maliyetlerinin belediyelerce sağlanmasına neden olmuştur. İmar çalışmalarının yüzölçüm üzerinden gerçekleştirilmesi ve değer esaslı imar uygulanamaması, imar sonrası gerçekleştirilen kamu hizmetleri ve yapılaşmaya bağlı olarak oluşan yüksek rant artışının taşınmaz geliştiricisi ve/veya malik üzerinde kalmasına neden olmaktadır.

Bu çalışmada arazilerin arsa vasfını kazanmasıyla oluşan değer artışları tanımlanmış, seçilen örnek olay çerçevesinde konu tartışılmıştır. Örnek olay olarak incelenen Ankara İli Gölbaşı İlçesi İncek Örneği’nde 11.362.568 m² arazi zaman içinde imara açılmış ve aşama aşama imar uygulamaları devam etmektedir. Araştırma sonuçlarına göre imar parselleri ile kadastral parsellerin vergiye esas değerlerinin, söz konusu parsellerin piyasa değerlerinden çok düşük olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu koşullarda imar sonrasındaki rant artışlarının vergileme ve diğer yollarla kamuya döndürülemediği tespit edilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Tarım arazileri, imar planı, arsa, İncek, taşınmaz değerleri

ABSTRACT

Term Project

PLANNING OF NEW LAND RELEASE AREAS AND AN ANALYSIS OF INCREASE INVALUE: THE CASE OF INCEK DISTRICT OF THE GOLBASI SUBPROVINCE OF ANKARA PROVINCE

Ankara University

Graduate Scholl of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş

The agricultural policies that changed after the 1950'ies based on economic growth tendencies in Turkey have had a direct influence on land resources and tenure and resulted in a rapid increase in urban sprawl. The imbalance between the demand and supply of urban land lots and housing has triggered the formation of new sub-settlements in cities and outwards including suburbs. Urbanization swiftly increased in line with social and economic growth levels and a process of rapid inclusion and destruction of lands around cities in urban zoning or master planning structures. Both land development organizations and property owners themselves have been participating in the process of transforming agricultural or unused lands to urban land lots, who in turn obtain a significant amount of rent increase. Due to rapid population growth and urbanization, unit prices of properties that are transformed into and lots increase significantly owing to the infrastructures and development rights brought about by the public. Failure in valuation and taxation of value increases or overlooking the value increases or income generated through the urbanization have resulted in a very slow progress in zoning applications and the coverage of zoning and infrastructural works by local municipalities. Realization of rezoning activities based on land area and failure in implementing value-based zoning practices lead to an unjust grasp of the high increase in rent that is constituted by post-zoning public services and structuring by real estate developers and/or owners.

In this study, value increases that are formed with transformation of lands to land lots are defined and the issue is discussed around the selected case study. In the Ankara Province, Gölbaşı Sub-province, Incek district taken as the case study, 11,362,568 square meters of land have been included in zoning throughout time and zoning practices have been continuing in phases. The results of the study reveal that the tax-base values of the zoned land lots and cadastral lots in this district are far lower than the market values of these lots. It has been understood that it has not yet been possible to return the share of the public in post-zoning value increases created as such back to the public through taxation and other means.

Key Words: Agricultural lands, zoning plan, land lot, Incek, real estate values