

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

ULAŞIMIN ARAZİ KULLANIMI VE TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİNİN
ANALİZİ: BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ÇEVRE YOLU ÇEVRESİ ÖRNEĞİ

Havva Nisa TUNÇER

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Şehirlerin geleceğine yön veren imar planları, arazilerin genel kullanım biçimlerini, bölgelerin gelecekteki nüfus ve gerektiğinde yapı yoğunluklarını, kentlerin gelişme yönleri ve ilkelerini, ulaşım sistemleri ve temel sorunlarının çözüm yollarını ortaya koyan mekânsal planlardır. Bu bakımdan, ulaşım ana planları, imar planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanmalıdır. Ancak ülkemizde ulaşım planları, genellikle imar planlarından yıllar sonra hazırlandıklarından, planlamanın en önemli girdisi olan ulaşım stratejisinin değişmesi de öngörülemeyen problemleri beraberinde getirmektedir.

Kentin, planlanan gelişim akslarında olmayan bir ulaşım projesinin onayıyla, yakın çevredeki taşınmazların malikleri, arazi veya arsasını farklı kullanımlara açma eğilimine girmektedirler. Öncelikle belediyelere gelen plan değişiklik talepleri artmakta ve bu talepler onaylanmasa dahi, zamanla taşınmazların kullanım biçimleri değişmekte, piyasa değerleri ise spekülatif olarak artmaktadır. Ulaşım projelerinin taşınmazların kullanım biçimleri ve değerlerinde neden olabileceği artışın kamuya dönüşünün sağlanamadığı ve yerel yönetimlerin uygulama araçlarını etkin bir şekilde kullanarak, kent makroformu ile ulaşım ağının ilişkisini kuramadıklarından, sürecin düşük hasar ile gerçekleştirilme olanaklarının zayıf olduğu gözlenmektedir.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Çevre Yolu yakın çevresinden seçilen mahallelerde taşınmaz alım satımına aracılık yapanlar ve değerlendirme firmalarına uygulanan anketin sonuçları, imar planlarına ait resmi kayıtların analizinden; demiryolu ve karayolu projelerinin bölgede taşınmaz piyasası üzerinde belirgin etki oluşturduğu görülmektedir. Alan çalışmasının sonuçlarına göre kente sonradan eklenen ulaşım projelerinin, kentin adeta rant ekonomisi ile yönetildiği ve belirtilen süreçten kent makroformunun zarar görmesinin kaçınılmaz olabileceğini ortaya çıkarmaktadır.

Yeni tasarlanan ulaşım projelerinin arazi değerlerinde spekülasyon artışına sebep olmasını engellemek açısından kentlerde değer bazlı planlama yaklaşımının benimsenmesi ve bu amaçla imar ve ulaşım projelerine ilişkin kanunlarda yeni düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Ulaşım ağlarının çevresinde toplulaştırma gibi ödemesiz yöntemlerle arazi ediniminde, plan değişikliklerinin neden olabileceği rant artışının önüne geçebilmek için, en azından iki yılda bir defa taşınmazların vergiye esas değerinin, plandaki durumuna göre yeniden takdir edilmesi ve değer artış kazancının vergilendirilmesi yoluyla bir kısmının kamuya tekrar döndürülmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Eylül 2014, 149 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentleşme, Altyapı Yatırımları ve Arazi Kullanımı, Yüksek Hızlı Tren ve Karayolu Projeleri, Soylulaştırma, Rant Oluşumu ve Taşınmaz Değerlerindeki Artış

ABSTRACT

Master Thesis

AN ANALYSIS OF THE IMPACTS OF TRANSPORT ROUTE DEVELOPMENT ON LAND USE AND REAL PROPERTY VALUES: THE CASE OF RING ROAD NEIGHBORHOODS AT OSMANGAZI DISTRICT OF BURSA PROVINCE

Havva Nisa TUNÇER

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Urban plans that provide direction to the future of cities may be defined as spatial plans that establish issues such as general usage of land pieces; future population densities in regions; and when required, building densities; directions and principles of settlement development areas; transportation systems; and solutions to basic city problems. In this respect, master transportation plans should be prepared in close cooperation with development. However; because transportation plans are generally drafted years after the preparation of the master plans in Turkey, changing transportation strategies, which is the most important input of master planning, brings about unforeseen problems.

Following the approval of a transportation project that is not situated on one of the city's planned development axes, the owners of real property in the immediate vicinity of the project area tend to make their lands or plots available to different uses. First, a rapid increase in demand for planning changes to municipality is observed regardless of whether these demands are fulfilled or not, the process itself leads to changes in usage patterns of real properties as well as speculative increases in their market values. It is observed that public return of possible value increases in real properties, caused by transportation projects and by changes of usage of real properties, cannot be achieved and that with their existing implementation tools, the chances of local governments to realize plan drafting and respond to change requests for areas around transformation networks with the lowest possible damage to urban macroforms are weak.

The results of the field study reveal that urban transport projects that are subsequently added on to urban development plans render cities almost governed by economics of rent and that damage to city macroforms may be unavoidable. An analysis of the results of the survey applied to those who mediate real estate purchase and sale and members of valuation firms and of the current development plans as well as of the official records in selected neighborhoods in the immediate vicinity of the Bursa Province, Osmangazi District Ring Road has shown that rail and road projects create a significant impact on the real property market in the area.

It should be emphasized that in order to prevent the newly projected transportation routes and transfer areas between transport modes from causing speculative increases in land values, a value-based planning approach should be adopted for the surroundings of the main transportation axes in cities and new arrangements in legislation related to transportation projects may be beneficial. It is considered that in addition to land acquisition by the public, especially around road and railway networks, through transfer of development rights, consolidation, and other grace methods of land acquisition, the return of at least a portion of economic rent increases, which may occur due to planning changes that can take place during the construction and operation periods of road and railroad networks, back to the public may be possible through re-appreciation of the tax basis of real properties and taxation of capital gains at least once every two years.

September 2014, 149 pages

Key Words: Urbanization, Infrastructure Investments and Land Use, High Speed Railway and Highway Projects, Gentrification, Formation of Economic Rent and Value Increase in Real Estate