

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS SEMİNERİ

**KENTSEL ARAZİ POLİTİKALARININ
UYGULAMA ARACI OLARAK
KAMULAŞTIRMA**

Ertekin İPEK

Danışman: Prof. Dr. Ayşegül Mengi

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2009**

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. KENTSEL ARAZİ OLUŞUM SÜRECİ.....	3
2.1 Kentsel Arazi Nedir?.....	3
2.2 Kentsel Arazi Nasıl Oluşur?.....	4
2.3 Kentsel Arazi Oluşum Sürecindeki Sorunlar.....	5
2.3.1 Rant faktörü.....	6
2.3.2 Spekülasyon faktörü.....	7
3. KENTSEL ARAZİ POLİTİKASININ AMAÇLARI.....	9
4. KENTSEL ARAZİ POLİTİKASININ UYGULAMA ARAÇLARINDAN KAMULAŞTIRMA.....	11
4.1 Kentsel Arazi Politikalarının Uygulama Araçları.....	11
4.2 Kentsel Arazi Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma.....	11
4.2.1 Hukuki boyutu.....	13
4.2.2 Kamu yararı kararı.....	16
4.2.3 Kamulaştırma karşılığında ödenecek bedel.....	19
4.2.3.1 Objektif usul.....	19
4.2.3.2 Subjektif usul.....	20
4.2.3.3 Karma usul.....	20
4.2.3.4 Organik usul.....	20
4.2.4 Özel durumlar.....	23
4.2.4.1 Kısmen kamulaştırma.....	23
4.2.4.2 Trampa yoluyla kamulaştırma.....	24
4.2.4.3 Acele kamulaştırma.....	25
4.2.4.4 Kamulaştırmadan vazgeçme.....	25
4.2.4.5 Malikin geri alma hakkı.....	26
4.2.4.6 Kamulaştırmaz el atma.....	29
4.3 Kamulaştırma Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar.....	29
4.3.1 Kamulaştırma bedelinin tespitinde kullanılan usuller sorunu.....	30
4.3.2 Kamulaştırma ile oluşacak değer artışları sorunu.....	31
4.3.3 Mali kaynak sorunu.....	31
4.3.4 Adli ve idari mekanizmaların işleyişi ile ilgili sorunlar.....	32
4.3.5 Yetişmiş personel ve teknik kapasite yoksunluğuna ilişkin sorunlar.....	33
4.3.6 Kamulaştırmanın yarattığı toplumsal ve psikolojik sorunlar.....	34
5. SONUÇ.....	35
KAYNAKLAR.....	37