

152242

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL ALANDA PLANLAMA FAALİYETLERİNİN
TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Şehir Plancısı Kerem Yavuz ARSLANLI
(516011013)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 26 Nisan 2004

Tezin Savunulduğu Tarih: 20 Mayıs 2004

Tez Danışmanı :

Öğr. Gör. Dr. Denizhan YALIN

Diğer Jüri Üyeleri :

Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)

Doç. Dr. Hülya DEMİR (YTÜ)

MAYIS 2004

152242

ÖNSÖZ

Kentsel alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerine etkisinin araştırılması amacıyla yaptığım bu çalışmada beni yönlendiren, destekleyen danışman hocam sayın Öğr. Gör. Dr. Denizhan Yalın'a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmam boyunca desteğini gördüğüm sayın hocam Prof. Dr. Vedia Dökmeci'ye teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamı her zaman destekleyen, İ.T.Ü. Çevre ve Şehircilik Uyg-Ar Merkezi'ne ve Merkez Müdürümüz sayın hocam Prof. Dr. Nuran Zeren Gülersoy'a, Merkez Müdür Yardımcısı sayın hocam Prof. Dr. Nur Esin'e, İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürümüz sayın hocam Prof. Dr. Ahsen Özsoy'a teşekkürlerimi sunarım.

Araştırmalarım sırasında gerekli bilgilere ulaşmam konusunda yardımlarını gördüğüm Ahmet Hilmi Türker, Beyoğlu Belediyesi çalışanlarına, Veliköy Belediyesi çalışanlarına ve Zeytinburnu Belediyesi Bilgi İşlem Müdürü Mualla Günay'a teşekkürlerimi sunarım.

Tüm çalışmalarım boyunca, yeni fikirleriyle tez hazırlama sürecinde bana destek olan Uzman Doktor Buket Önem'e sonsuz teşekkür ederim.

Yoğun çalışmalarım süresince her zaman beni destekleyen Y. Şehir Plancısı-Mimar Serdar Kaya'ya, Sinan Altuntaş'a, Didem Coşkun'a, M.Ali Gökkurt'a, Satin Önem'e, çok teşekkür ederim.

Çalışmalarım sırasında kendilerine daha az zaman ayırdığım aileme, anlayışları, her zaman beni destekledikleri ve yanımda oldukları için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

18 Haziran 2004

Kerem Yavuz ARSLANLI

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
SEMBOL LİSTESİ	ix
ÖZET	x
SUMMARY	xi

1. GİRİŞ	1
1.1. Amaç	1
1.2. Kapsam	1
1.3. Yöntem	2
2. PLANLAMA VE TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ	3
2.1. Planlama Kavramı	3
2.1.1. Planlamanın Amacı	4
2.1.2. Planlama Süreci	7
2.1.3. Plan Türleri ve Plan Kademeleri	11
2.1.3.1. Genel Plan Türleri	12
2.1.3.2. Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri	19
2.1.3.3. Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri	25
2.1.4. Plan Kademeleri ve Değerleme İlişkisi	26
2.1.5. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi	30
2.1.5.1. Planlama Faaliyetleri Sonrasında Taşınmaz Mal Değerlerindeki Değişimlere Ait Ülkemiz Dışından Örnekler	32
2.1.5.2. Planlama Faaliyetleri Sonucunda Oluşan İmar Arazisinden Olgun Bir İmar Arazisine Geçerken, Tarım Alanındaki Toprak Değerinin Gelişimi: Almanya Örneği	33

2.2. Taşınmaz Mal Değerleme Kavramı	36
2.2.1. Ülkemizde Taşınmaz Mal Değerlemesinin Hukuksal Yapısı	38
2.2.1.1. İmar ve Şehirci Kanunu Tasarısı Taslağı	46
3. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	48
3.1. Taşınmaz Mal Değerlemesinde Rayiç Bedel	48
3.2. Değerleme Yöntemleri	51
3.2.1. Karşılaştırma Yöntemi	53
3.2.2. Gelir Yöntemi	55
3.2.3. Maliyet Yöntemi	60
3.2.4. Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin Birbirleriyle Olan İlişkisi	62
4. PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ÖRNEK ALANLAR ÜZERİNDE ARAŞTIRILMASI	63
4.1. Çerkezköy İlçesi Veliköy Belediyesi'nde Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması	63
4.1.1. Bölgenin Tanımı	63
4.1.2. Bölgede Yapılan Araştırmalar	64
4.1.2.1. Veliköy Belediyesi Planlama Süreci	64
4.1.2.2. Planlama Faaliyetleri Sonrasında Arazi Fiyatlarındaki Değişimler	71
4.2. Taksim Tarlabası Caddesi'nde Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması	72
4.2.1. Bölgenin Tanımı	72
4.2.2. Bölgede Yapılan Araştırmalar	77
4.3. Zeytinburnu İlçesinde Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması	89
4.3.1. Bölgenin Tanımı	89
4.3.2. Bölgede Yapılan Çalışmalar	93
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	101
KAYNAKLAR	103
ÖZGEÇMİŞ	107

KISALTMALAR

AIA	: American Institute of Appraisers
BOTAŞ	: Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
EGIM	: Effective Gross Income Multiplier
İDMP	: İstanbul Deprem Master Planı
KK	: Kamulaştırma Kanunu
KÖY	: Kalkınmada Öncelikli Yöreler
NOI	: Net Operating Income
PGIM	: Potential Gross Income Multiplier
R.G.	: Resmi Gazete
SPSS	: Social Package For Social Siences
TEM	: Trans European Motorway
TGB	: Teknoloji Geliştirme Bölgesi
Y.S.K.E.T	: Yol Su Kanalizasyon Elektrik Telefon

TABLO LİSTESİ

	<u>sayfa no</u>
Tablo 2.1. 1989 Öncesi ve Sonrası Arazi m ² Birim Satış Fiyatları	29
Tablo 2.2. Planlama ve Uygulama Sonrası Arazi m ² Birim Satış Fiyatları	29
Tablo 4.1. Düzenleme Alanı Dağılım Tablosu.....	68
Tablo 4.2. Düzenleme Alanı Donatı Dağılımı.....	68



ŞEKİL LİSTESİ

sayfa no

Şekil 2.1. Planlama Süreci.....	10
Şekil 2.2. Genel Plan Türleri.....	12
Şekil 2.3. Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri	19
Şekil 2.4. Boğaziçi Koruma Kanunu Koruma Alanları	21
Şekil 2.5. Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri	25
Şekil 2.6. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi ...	30
Şekil 2.7. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değer Değişimi.....	34
Şekil 2.8. Almanya Nürnberg Şehri Değer Haritası	35
Şekil 3.1. Karşılaştırma Yöntemi.....	54
Şekil 3.2. Gelir Yöntemi.....	59
Şekil 3.3. Maliyet Yöntemi	61
Şekil 4.1. Veliköy'ün Konumu	63
Şekil 4.2. Veliköy Belediyesi Düzenleme Öncesi Parseller	66
Şekil 4.3. Veliköy Belediyesi Düzenleme Sonrası Parseller.....	67
Şekil 4.4. Veliköy Belediyesi Düzenleme Öncesi Parseller	69
Şekil 4.5. Veliköy Belediyesi Düzenleme Sonrası Parseller.....	70
Şekil 4.6. Veliköy Belediyesi Arazi ve Arsa Fiyat Değişimleri.....	72
Şekil 4.7. Tarlabası Caddesi Yıkımdan Önceki Durumu	73
Şekil 4.8. Tarlabası Caddesi Yıkım Sonrası Görüntüler.....	74
Şekil 4.9. Tarlabası Caddesi Yıkımı Yapılan Binalar.....	75
Şekil 4.10. Tarlabası Caddesi'nin Yıkımdan Önce ve Sonraki Durumunu Gösteren Hava Fotoğrafları	76
Şekil 4.11. Tarlabası Uygulaması Excel Veri Tabanı	77
Şekil 4.12. Tarlabası Uygulaması SPSS Veri Tabanı	78
Şekil 4.13. Beyoğlu ve Yıkım Yapılan Mahallelerde m ² Fiyatları Frekans Dağılımı	79
Şekil 4.14. Beyoğlu m ² Birim Fiyatları Boxplot Grafiği.....	80
Şekil 4.15. Beyoğlu İlçesi ve Yıkım Yapılan Alandaki Değer Değişimi Boxplot Grafiği.....	81
Şekil 4.16. Yıkım Yapılan Mahallelerde Güncellenmiş m ² Fiyatları	81
Şekil 4.17. SPSS Programında Veri Tabanının .dbf Formatına Dönüştürülmesi....	82

Şekil 4.18. Arcview 3.2 Programına .dbf Dosyasının Aktarılması.....	83
Şekil 4.19. Arcview 3.2 Programında Tabloların Birleştirilmesi	83
Şekil 4.20. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 1986 Yılı Değerleri	84
Şekil 4.21. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 1990 Yılı Değerleri	85
Şekil 4.22. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 1994 Yılı Değerleri	86
Şekil 4.23. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 1998 Yılı Değerleri	87
Şekil 4.24. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 2002 Yılı Değerleri	88
Şekil 4.25. Zeytinburnu İlçesi.....	89
Şekil 4.26. Zeytinburnu İlçesi Mahalleleri.....	91
Şekil 4.27. Zeytinburnu İlçesi 1/5000 Nazım İmar Planı.....	92
Şekil 4.28. Zeytinburnu İlçesi Arazi Değerleri	93
Şekil 4.29. Zeytinburnu İlçesinde ve Gecekondü Mahallelerinde Değer Değişimi Frekans Dağılımları	95
Şekil 4.30. Zeytinburnu Belediyesi m ² Birim Fiyatları Boxplot Grafiği.....	96
Şekil 4.31. Nuri Paşa Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği.....	97
Şekil 4.32. Nuri Paşa Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı	97
Şekil 4.33. Sümer Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği.....	98
Şekil 4.34. Sümer Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı	98
Şekil 4.35. Yenidoğan Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği	99
Şekil 4.36. Yenidoğan Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı.....	99
Şekil 4.37. Yeşiltepe Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği.....	100
Şekil 4.38. Yeşiltepe Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı	100

SEMBOL LİSTESİ

- n** : Yapının Kalan Kullanım Süresi
G_{ny} : Yapının Net Geliri
Dy : Yapının Sürüm Değeri
Ya : Yıllık Amortisman Tutarı
Fy : Yapının Değerinin Yıllık Faiz Oranı
p : Kredi Faiz Oranı/100
q : Amortisman Faiz Faktörü= 1+ Tasarruf Faiz Faktörü/100
V : Katsayı



KENTSEL ALANDA PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

ÖZET

Taşınmaz mal değerlemesi ülkemizde son yıllarda önemi artan, değişen dünya ve ülke koşullarına göre şekillenen ekonomik yapıda konu üzerine daha da derinlemesine araştırmalar yapılmasını zorunlu kılan bir konudur. Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri ile alınan kararların taşınmaz mallar üzerinde ortaya koyduğu düzenlemeler ve bunların sonucunda oluşan yeni yapı, taşınmaz mal değerlemesi ile planlama faaliyetlerinin birlikte incelenmesini zorunlu kılmaktadır.

Ülkemizde halen yasal düzenlemeler açısından birçok eksikliği bulunan taşınmaz mal değerlemesi, planlama faaliyetleri bakımından da yasa ve yönetmeliklerin eksik ve yanlış uygulanmasından kaynaklanan problemlerden dolayı, sorunları daha da derinleştirmektedir.

Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerlemesine olan etkilerinin ortaya konması, ülkemizde mevcut kanun ve yönetmelikler çerçevesinde taşınmaz mal değerlemesinin planlama faaliyetleri ile olan ilişkisinin araştırılması, bu çerçevede önem kazanmaktadır.

Bu çalışma kapsamında üst düzey planlama faaliyetlerinden Nazım Planlar ve Uygulama İmar Planları çerçevesinde; yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2942 - 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu incelenmiştir.

Birinci bölüm, tezin giriş bölümü olup, böyle bir çalışmanın yapılmasının gerekliliğini ve araştırma sürecinde kullanılan yöntemleri içermektedir.

İkinci bölümde, planlama ve taşınmaz mal değerlemesi konuları ile ilgili temel kavramlar tanımlanmış ve açıklanmıştır.

Üçüncü bölümde, taşınmaz mal değerlendirme yöntemleri incelenmiştir.

Dördüncü bölümde, planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerine etkisinin örnek alanlar üzerinde araştırılması kapsamında Tekirdağ-Veliköy Belediyesi'nin yapmış olduğu imar planları uygulama alanı, Beyoğlu-Tarlabası Caddesi'nin genişletilmesi nedeniyle yapılan imar planı uygulaması ve Zeytinburnu İlçesi'nde gecekondu alanlarında yapılan ıslah imar planı uygulamaları incelenerek plan uygulamalarının taşınmaz mal değerine etkisi araştırılmıştır.

Beşinci bölümde sonuç ve öneriler yer almaktadır.

A METHODOLOGICAL RESEARCH ON THE EFFECTS OF URBAN PLANNING ON REAL ESTATE PROPERTY VALUES

SUMMARY

Real estate valuation, is a topic which became essential to be researched deeply on a basis of the economic structure, which is shaped by the variable conditions of the country and the world which are lately having an increasing importance in our country.

In the same way, the arrangements on the real estate which are made considering the decisions taken from the planning activities on the urban and rural areas, and the new structure considering this, make the real estate valuation and the planning activities necessary to be studied together.

Real estate valuation, which has many lacks about the legal arrangements in our country, makes the problems worse due to the false applications of the laws and regulations.

In our country, the planning activities have to be applicated continuously to the 1/1000 construction plans applied, starting from devolopment plans. In this thesis Act. 3194, 3402, 1319, 2942-4650 and 1164 have been studied.

The aim of this thesis is to set the effects of the urban and rural area planning activities on “real estate valuation”, and to research the relationship between “real estate valuation” and “planning activities” considering the current laws and regulations.

First section is the introduction to the dissertation and contains the need for such a study and methods used for analysis which have been used during the research.

In the second section of dissertation, is focused primarily to the review of the literature and main theories dealing with urban planning and real estate valuation.

In the third section the methods of real estate valuation is studied.

In the fourth section case studies on real estate property value changes due to planning implementations are examined. Tekirdağ Veliköy Municipality, Beyoğlu Tarlabası Avenue and Zeytinburnu Municipality are studied.

Conclusions and evaluations are in the fifth section.

1. GİRİŞ

Taşınmaz mal değerlemesi ülkemizde son yıllarda önemi artan, değişen dünya ve ülke koşullarına göre şekillenen ekonomik yapıda konu üzerine daha da derinlemesine araştırmalar yapılmasını zorunlu kılan bir konudur. Aynı şekilde kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri ile alınan kararların taşınmaz mallar üzerinde ortaya koyduğu düzenlemeler ve bunların sonucunda oluşan yeni yapı, taşınmaz mal değerlemesi ile planlama faaliyetlerinin birlikte incelenmesini zorunlu kılmaktadır.

Ülkemizde halen yasal düzenlemeler açısından birçok eksikliği bulunan taşınmaz mal değerlemesi, planlama faaliyetleri bakımından da yasa ve yönetmeliklerin eksik ve yanlış uygulanmasından kaynaklanan problemlerden dolayı, sorunları daha da derinleştirmektedir. Ülkemizde planlama faaliyetlerinin kalkınma planlarından başlayarak 1/1000 uygulama imar planlarına kadar kesintisiz uygulanması gerekmektedir.

1.1. Amaç

Bu tezin amacı, kentsel alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerlemesine olan etkilerinin ortaya konması, ülkemizde mevcut kanun ve yönetmelikler çerçevesinde taşınmaz mal değerlemesinin planlama faaliyetleri ile olan ilişkisinin araştırılmasıdır.

1.2. Kapsam

“Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerlemesine Etkisinin Araştırılması” tez çalışması kapsamında üst düzey planlama faaliyetlerinden Nazım Planlar ve Uygulama İmar Planları çerçevesinde; yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2942 - 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu incelenmiştir.

1.3. Yöntem

Kentsel alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerlemesine etkisinin araştırılması başlıklı tez çalışmasında kuramsal ve istatistiksel yöntemler kullanılmıştır.

Bu kapsamda ilgili kurum ve kuruluşlarla görüşmeler yapılarak elde edilen veriler çerçevesinde alansal analizler uygulanmıştır. Plan kavramı ve taşınmaz değerlemesi genelden özele doğru bir yaklaşımla incelenerek, amaçlarına yönelik olarak literatür ve alan araştırmaları yapılmıştır. Tez kapsamında verilerin analizi için Social Package for the Social Sciences (SPSS v.10) ve ESRI Arcview 3.2 programları kullanılmıştır.



2. PLANLAMA VE TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ

2.1. Planlama Kavramı

Plan, genel olarak zamanın ve mekanın organizasyonunda kullanılan bir anlatım, uygulama ve tasarım aracıdır. Burada üzerinde önemle durulması gereken konu, planın bir amaç değil, araç olma özelliğidir. Amaç, belirlenen hedefe, en az zaman ve enerji kaybı ile, en etkili ve rasyonel bir sonuçla, belirli bir zaman dilimi içinde ulaşabilmek; plan ise bu amaca ulaşabilmek için kullanılan bir araçtır (Suher, 1987).

Bir anlatım, uygulama ve tasarım aracı olan plan, aynı zamanda demokratikleşmenin de bir göstergesi ve aracıdır. Kent planları, yaptırımlarla mekanın uyumlu organizasyonunu sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır. Ancak, bu yaptırımlar kişiye yönelik olmayıp, kişi çıkarları ile ilgili amaçlara dayandırılmaz. Kent planlarını hazırlayan ve uygulayan organlar mülkiyet haklarını, kamu yararı amacı ile sınırlandırır. Kentte yaşayanların birbirlerinin hakkına saygılı olarak bu kenti paylaşmaları, çağdaş bir planlama anlayışının en önemli hedefidir ve bu nitelikte bir plan yürürlüğe girdikten sonra herkes bu plan önünde eşittir.

Planın başarısı ise, büyük ölçüde belirlenen amaç ve hedeflerin doğru tanımlanmasına, bu amaç ve hedefler üzerinde toplumun en geniş biçimde anlaşmış olmasına, toplumun planlama eylemine, planın üretilme ve uygulama sürecine doğrudan katılımına ve aynı zamanda uygulama araçlarının varlığı ve gücüne bağlıdır (Türksoy, 1994).

Planlama; en genel anlamda, geçmişteki ve günümüzdeki veriler dikkate alınarak gelecek için tahmin (kestirim) işlemi olarak tanımlanır. Aynı zamanda planlama;

- Beşeri düşüncenin ve bu düşünceye dayanan bir beşeri hareketin süreci,
- Eyleme öncülük edip, onun organize edilmesi,
- Gerçek dünya sisteminden bağımsız, fakat onu cevaplandıracak bir kavramsal genel sistemdir (Suher, 1990).

Ülkemizde bilimsel öğreti kent plancılığını, ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleşmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma alanı olarak tanımlanmasında büyük ölçüde görüş birliği içindedir (Keleş, 1993).

Bütün bu tanımlar ışığı altında, kent planlamasını; planlama ilkelerine uygun olarak, zaman ve mekan birliği içinde düzenlenmesini amaçlayan bir bilim, sanat ve uygulama alanı olarak tanımlanabilir.

2.1.1. Planlamanın Amacı

Planlamanın varoluş gerekçesi ağırlıkla, bir denge mekanizması oluşturduğu savında yatmaktadır. Bir başka deyişle planlama; toplumsal ekonomik ve mekansal süreçlerde, plansız gelişime bırakıldığında oluşması olası eşitsiz paylaşım ve dağılımlara müdahale etmekle yükümlendirilmiş temel bir araç olarak değerlendirilmektedir.

Bu müdahaleye olanak sağlayan ve toplumsal yasallık kazandıran en çarpıcı ve işlevsel gerekçelendirme, kamu yararı kavramına dayanmak durumudur. Öte yandan planlama eyleminin, kamu yararı kavramına dayalı egemenliğini sürdürebilmesi, gerçekte, kamu yararı kavramının kendi dayanaklarını oluşturması ile de doğrudan ilgilidir. Bu açıdan bakıldığında kamu yararı kavramının literatürde planlama ilkeleri olarak geçen kavramlar bütününe çok şey borçlu olduğu söylenebilir. Çünkü söz konusu ilkelerin varoluş nedeni ağırlıklı olarak kamu yararı olgusunun korunması, yaratılması ve çoğaltılması olarak yorumlanmaktadır.

Topluluklar arası ortak fayda ve menfaatleri, en yüksek seviyeye çıkartmak düşüncesi, çağımızda, program ve planlamayı devletlerin önemli görevlerinden biri haline getirmiştir. Bu görevin amacı, temelde insan topluluklarının yaşam seviyelerini yükseltmektir. Dolayısıyla, bu amacın gerçekleşebilmesi için, toplumsal hayatın kabul edilmiş bir takım ilkelere göre düzenlenmesi gerekmektedir (Keleş, 1993).

Ülkemizin içinde bulunduğu sanayileşme ve hızlı kentleşme sürecine hazırlıksız yakalanan planlama disiplini, sağlıklı mekanların oluşturulmasında gereken etkinliği sağlayamamıştır (Çeçener, 2000). Ayrıca, amacı plansız gelişmeden rant sağlamak olanlar karşısında gerekli önlemleri zamanında alamadıklarından dolayı, planlamayı mevcut gelişimin gerisinden getirerek kamuyu zarara uğrattıkları görülmüştür (Yavuz, 1980). Buradaki asıl sorun yüzyıllar boyu kentsel ve kırsal alanların topluma

sunulan düzenleme esasları, Cumhuriyet yönetimi ile halkın kendi seçtiği kişiler tarafından yapılmaya başlanması sonucu toplum-birey yararı çatışmasından kaynaklanmaktadır (Kongar, 1999). Şimdiye kadar planlamanın bir süreç olarak görülmemesi ve popülist politikalarla kazanılacak rantlar için plancının meslek alanına sık sık müdahale edilmesi de başarısızlığın diğer önemli nedeni olarak gösterilmiştir (Çecener, 2000).

Cumhuriyetin ilk yıllarında ortaya konulan planlama anlayışı ilk kez Ankara'da uygulanmaya başladığı yıllardan itibaren amacından farklı yorumlanmış, mevcut dinamiklerin yeterince değerlendirilememesinden dolayı adeta plansız durumun geçerliliğini onaylayan bir yapı oluşmuştur. Bu anlayış daha sonra yapılan tüm planlarda devam etmiş ve kentlerin bu hale gelmesinde gerçek pay sahibi olmuştur (Yavuz, 1980).

Bütün bu olumsuz gelişmelere rağmen, sosyal ve psikolojik bakımdan arzu edilen ile mali ve teknik açıdan mümkün olanın bağdaştırılma zorunluluğundan doğan planlama gereksinimi, ülkemizdeki kıt kaynakların en rasyonel ve verimli biçimde kullanması açısından da kaçınılmaz bir gerçektir.

Planlama ve imar kurumunun karşılıklı varoluş gerekçeleri özel mülkiyet haklarının yaygın ve etkin olduğu bir mülkiyet sisteminde, birey ve kamunun karşılıklı çıkarını belirli bir denge içinde tutma ve bu dengeleri geleceğe taşıma şeklinde özetlenebilir.

Bu yaklaşımın doğal sonucu olarak kent planları, söz konusu çıkar dengelerinin bozulmadan yasallaşması yönünde en temel araçlardan biri olarak kabul edilir. Planlar üzerinde yapılacak her değişikliğin, giderek, oluşturulmuş olan dengeleri bir taraf lehine veya aleyhine dönüştürme olasılığı taşıdığını kabul etmek gerekir. Çünkü bu yaklaşımın temel varsayımı, planların gerek planlama ilkelerini gerekse kamu yararı olgusunu, olabildiğince plan kapsamında gerçekleştirdiği yönündedir (Altıçekiç, 1994).

Temelde insana hizmet etmeyi ve uyumlu mekanın organizasyonunu amaçlayan kent planlaması, kamu yararı açısından çok işlevli bir niteliğe sahiptir. Bunu bir düşünce deneyi ile açıklamak daha yerinde olacaktır. Her arsa sahibinin, arsası üzerinde istediği kadar yapı yapma hakkına sahip olduğu bir kent düşünelim. Her arsa sahibinin kendi çıkarını düşünerek yapacağı yapılar, birden içinde yaşanamaz bir kaos yaratacaktır.

Bu düşünce deneyi iki önemli sonucu ortaya çıkarmaktadır: Bunlardan ilki, planlamanın bir düzen getirerek önce kişileri kendilerine karşı koruması, ikincisi ise, yatırım potansiyelinin uzun vadede bir rasyonellik içinde kullanılması ve bu yolla da kamu yararının korunmuş olmasıdır. Kent planlamasından beklenen, kentin işlerliğinin ve sağlıklı olmasının sağlanması yanında, aynı zamanda kentlilere içinde yaşanan güzel mekanlar verebilmektir. Kent mekanları, tüm kentli tarafından tüketilen bir kamu malı niteliğinde olup, alınan plan kararları büyük ölçüde kent yaşamının biçimini ve kalitesini belirlemektedir.

Kent planlamasından beklenen bir başka işlev ise, kentsel mekanda bulunan doğal ve tarihsel değerlerin korunmasıdır. Spekülatif değer artışlarının baskısı altındaki bu değerler, farklı çıkar grubundan kişiler ve hatta kentte yaşayanların çoğunluğu tarafından kolayca gözden çıkartabilmektedir. Bu aşamaya gelinmesinde, bugüne kadar yapılan kent planlama çalışmalarında, kentin gelişimi amacına yönelik bir takım hedefler ortaya konurken, bir daha yerine konulamayacak değerlerden taviz verilmesi çok büyük bir etken olmaktadır. Oysa, bu tür değerlere ait kararların, hem mekansal hem de zamansal dışsalıkları vardır. Bu değerlere ilişkin kararlar sadece belirli zaman diliminde orada yaşayan insanları değil, gelecek nesilleri de etkilemekte, dolayısıyla, bu değerlerle ilgili kararların büyük bir titizlikle ve sağduyu ile ele alınması gerekmektedir.

Kent planlamasının en önemli sonucu, kent toprakları üzerinde oluşan rantın mülk sahipleri arasında yeniden dağıtılmasıdır. Bu rant dağılımından daha yüksek pay alma hırsı, kent planları üzerindeki çıkar çatışmalarının temelini oluşturmaktadır. Gerçekte, kamunun yarattığı bu rantı arsa sahibinin sahip olması için haklı bir neden yoktur. Eğer kamu bu rantı el koyup, onu kamu için kullanma mekanizmalarını kurabilirse, kent planlamada uzlaşmazlık çok azalacaktır. Oysa, ülkemizde siyasal tercihler, bu rantların arsa sahiplerinin elinde kalması yönünde olduğundan, kent planlaması bu rantların mümkün olabildiğince eşit dağıtımını görevini de yüklenmek zorunda kalmaktadır.

Planlama çalışmalarında her ne kadar hata payını en aza indirmek için çaba sarf edilmekte ise de, önemli olan bu hataların belli çıkarları korumak amacıyla yapılıyor olmasıdır. Planlamanın eşitsiz rant dağıtımını işlevi, onun yapılmasındaki yetkilerin de kötüye kullanılmasına yol açabilmekte, güçleri yetebilenler plan yetkilerini kendilerine çıkar sağlamak için kullanmak istemektedir. Burada üzerinde durulması gereken konu, kamunun bir kesiminin planlama ilkelerine uymayarak rant sağlayabilmesinin ancak kamunun diğer kesiminin planlama ilkelerine uyması

halinde gerçekleşecek olmasıdır. Hiç kimsenin plana uymaması durumunda, herkes birlikte kaybedecektir (Tekeli, 1992).

2.1.2. Planlama Süreci

Planlama en genel anlamda kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacı ile harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma süreci olarak tanımlanabilir. Planlama gelecek için, geleceğe yönelik bir tahmin işlemidir. Bu tanıma göre de planlama bir karar verme süreci olarak değerlendirilebilir.

Bu değerlendirme sürecinde :

- Varsayımların kurulması,
- Gözlem,
- Varsayımların sınanması,
- Varsayımların değiştirilmesi,
- Yeni varsayımların önerilmesi,
- Gözlem ve devam,

biçiminde bir sıra izlenir. Bu sıra şehir planlaması süresince uygulanırsa;

- Problemin tanımlanması,
- Veriler ve değer sisteminin analizi (amaçlar, hedefler, veriler, değerler ve kriterler),
- Veriler ve değerler sistemine uygun seçeneklerin ortaya konması,
- Seçenekler arasında seçim ve karar,
- Uygulama,

aşamaları ile özetlenebilir.

Düzenleme, uygulamaya esas olmak üzere planlama kararlarının planlama ilkelerine uygun olarak mekan boyutuna indirgenmesidir. Planlama süreci içinde veriler ve değerler sistemine uygun seçeneklerin ortaya konmasından sonra verilen kararlar mekan boyutuna aktarılır, düzenleme yapılır. Esas ürün bu düzenleme sonucunda ortaya çıkan planlar ve değerlerdir.

Planlama sürecinin aşamaları, sorunun (problemin) tanımlanması, veriler ve değerlerin sistemsel analizi (amaçlar, hedefler, veriler, değerler ve kriterler için ölçütler), seçeneklerin ortaya konulması, seçenekler arasında seçim – karar ve uygulamadan oluşur (Suher, 1990).

Sorunun Tanımlanması

Sorunun tanımlanabilmesi için algılanması gerekir. Soruna yaklaşım değişik yönlerden yapıldığında değişik algılanmalarla sorun farklı bir biçimde tanımlanır. Sorunun çözümlenmesinde, planlama yönünden daha yararlı olanın seçimi önem taşır. Algılanma sonucunda, sorunun olası çözümlerinin sayısı belirlenir ve aynı zamanda çözüm için en uygun olan yol ve strateji de belirlenmiş olur. Bu durumda sorun ve algılayan ayrı ayrı önem taşır, doğru bir şekilde tanımlanabilme algılanma ile doğrudan ilişkilidir.

Veriler ve Değerlerin Sistemsel Analizi

Planlama sürecinde amaç, hedefleri belirlemek, belirli bir zaman süresi içerisinde sorunu oluşturan öğeler olan verilere ulaşmaktır. Değerler büyük önem taşıyan, zaman içinde oluşan, gelişme sürecinde yerini bulan çoğunlukla sorunun temelini oluşturan durumlardır. Ölçütler ise saptanmış olan hedeflere ulaşabilmek için araçların tayininde gereklidir. Verilerin saptanmasında istatistiksel kaynak, çeşitli düzeyde saptamalar, alan araştırmaları, anket vb. belgeler değerlerin saptanmasında yazılı belgeler dışında, kamuoyu araştırması, anket soruşturmaları, mülakatlar, araştırma ve incelemeler vb. kaynaklardan yararlanılır.

Kesin hedeflerin belirlenmesi büyük önem taşır. Şehirsel gelişme sürecinde, parasal olanaklar, sağlık, güvenlik, uygunluk ve şehirsel yaşantının genel şartlarına bağlı olarak çeşitli sosyal ve ekonomik düşünceler de dikkate alınmalıdır.

Geleneksel şehir planlaması anlayışı içinde hedefler temelde estetik yönde ağırlık göstermektedir. Çağdaş planlama anlayışı içinde sağlıklı yaşama koşullarının elde edilmesine yönelik hedefler daha sağlıklı bir durumun elde edilmesinin ifadesi olarak kabul edilmektedir. Bu daha sağlıklı durum sade şehrin teknik yapısına bağlı değil aynı zamanda şehrin tüm yerleşme sistemi içinde gelişimi yönünden de sağlıklı bir büyümeyi hedef almalıdır.

Amaç saptanması için ilgi alanının saptanması, tercih alanının saptanması, amaçların ilişkilerinin saptanması, amaçların değerlendirilmesi, amaçların politikalar olarak saptanması şeklinde beş aşama gereklidir.

Seçeneklerin Ortaya Konması

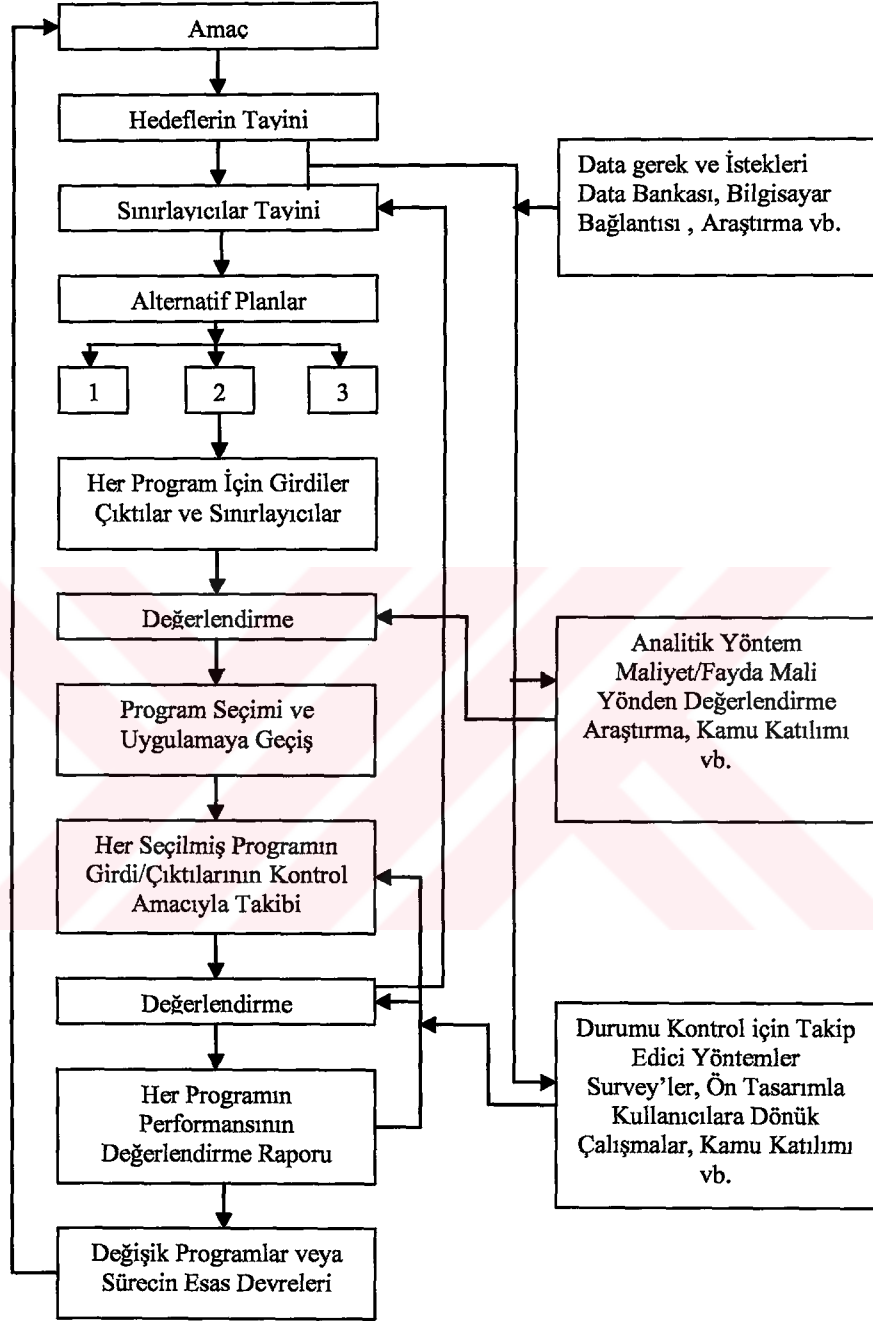
Seçenekler, amaca ve amaca ulaştırıcı olan hedeflere varabilmek için ortaya konulan çeşitli çözüm yollarıdır. Seçeneklerin sayıca sınırlılığı amaç ve hedeflerin saptanması ve kriterler ile yakından ilişkilidir.

Plancı davranış, çoğulcu planlama anlayışıdır. Yöneylem araştırması, maliyet fayda analizleri, seçenekler arasında seçimin yapılabilmesine yardımcı tekniklerdir. Seçenekler arasında en uygun ve en iyi olanın seçiminde, belirli bir düzeyde olmak üzere, maliyet - fayda analizleri etkili bir inceleme aracı olarak kullanılabilir.

Uygulama

Planlama sürecinde, sürecin uygulama - gerçekleşme aşaması ile tamamlanması, planlamanın - düzenleme ile bütünüleşmesi gereklidir. Ülkemizde, kalkınma planları, icra programları olarak belirtilen yıllık programlarla uygulama alanına katılmakta, bu durumda eylem ile tamamlanan bir planlama sürecinin ifadesi olmakta ve böylece, bir sürecin bütün olması, amaç belirlenmesinden uygulamaya kadar içeren bir bütünlüğü gerektirmektedir.

Kuram ve pratik arasında bağ kurulmalıdır. Karar verme ve uygulama birbirini takip etmelidir. Sistemi kuran plancı, seçenekler arasında tercihi yapan karar verici ve uygulayıcı olarak yönetici, yani plancı - politikacı - yönetici'nin tutumu bir bütünlük içinde olmalı, kuvvetli bir bağ ile aradaki ilişki geliştirilmeli, uygulamaya geçildiğinde ortaya çıkan aksaklıklar, deneysel tutumdan edinilen bilgilerle tamamlanmalı, varsayımların sınanması ile kuramsal - soyut sistem ve insanın değerler sistemi ve gerçek dünya (veriler, değerler, hedefler, sınırlayıcılar) arasında bağ kurulmalıdır.



Şekil 2.1. Planlama Süreci (Suher, 1990)

2.1.3. Plan Türleri ve Plan Kademeleri

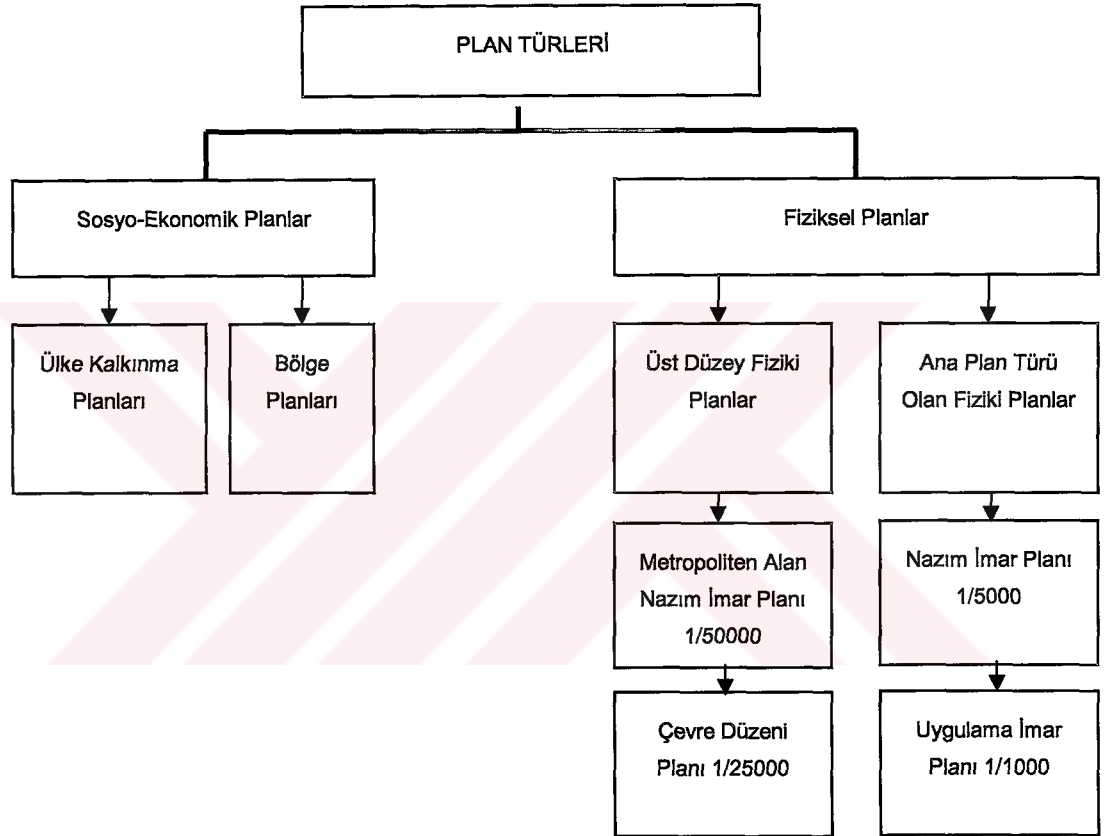
3194 sayılı İmar Kanunun 6. maddesi, “planlama kademeleri” başlığı altında planları iki ana gruba ayırmıştır. Bunlardan birincisi “ Bölge Planları”, ikincisi de “İmar Planları” dır. Ayrıca, imar planları da Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak ikiye ayrılmıştır. Gerek 3194 sayılı İmar Kanununda gerekse 17.03.2001 tarihinde çıkarılan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte, yukarıda sayılanların dışında plan tanımlamaları da yapılmaktadır. Bunlar; Metropoliten İmar Planı, Çevre Düzeni Planı, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi İmar Planı’dır. Ayrıca, 1983 tarihli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda, Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1982 tarihli Turizm Teşvik Kanununda Turizm Amaçlı İmar Planı tanımı yapılmaktadır. 1984 tarihli 2981 sayılı İmar Affı Kanununda tanımlanan İslah İmar Planı ve 1987 tarihli 3367 sayılı Köy Kanununda Değişiklik Yapan Kanunun 9.maddesine göre, Köy Yerleşme Planı mevzuatımızda yer almıştır (Odyakmaz, 1996).

Kanun gücünde olan ve ülkenin sosyo-ekonomik kalkınmasını yönlendiren ülkesel kalkınma planları başta olmak üzere bölge planları, metropoliten imar planları, çevre düzeni planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları bir planlar kademesi oluştururlar. Bunlardan her biri kendisinden önce gelen kararlara ve sınırlara uymak zorundadır. Hiçbir plan kendisinden üst düzeydeki plana ve planlama kararlarına aykırı olarak yapılamaz (Ünal, 1988).

İmar ve planlama ile ilgili kanun ve yönetmeliklerde, çeşitli plan kavramları yer almaktadır. Bunlardan bir kısmı, İmar Kanunu ve bu kanunun uygulamasını düzenleyen yönetmeliklerde, bir kısmı ise, planlama ile ilgili diğer kanun ve yasal belgelerde tanımlanarak yürürlüğe girmiştir. Plan türlerini genel plan türleri, özel amaçlı plan türleri ve yapılış biçimine göre plan türleri olarak sınıflandırmak mümkündür (Ünal, 2003).

2.1.3.1. Genel Plan Türleri

Genel plan türleri Sosyo-Ekonomik Planlar ve Fiziksel Planlar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sosyo-Ekonomik planları ülke kalkınma planları ve bölge planları; Fiziksel planları üst düzey fiziki planlar 1/50000 ölçekli Metropoliten Alan Nazım İmar Planı ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturmaktadır (Ünal, 2003) (Şekil 2.2).



Şekil 2.2. Genel Plan Türleri (Ünal, 2003)

İmar ve Şehircilik Kanun tasarısı taslağı çerçevesinde de planlama kademeleri, Mekansal Strateji planları kavramı ile genel ve uzun dönemli ilke ve hedefler ile mekansal yönlendirme kararlarını belirleyen Ülke Fiziki Planı, Bölge Planı ve Alt Bölge Planı, şeklinde ifade edilmiştir (İmar ve Şehircilik Kanun Tasarısı Taslağı, 2004).

Sosyo - Ekonomik Planlar

Ülke Kalkınma Planları

Devlet Planlama Teşkilatı ve bu kuruluşun 1963 yılından beri hazırladığı kalkınma planları konunun ülkemizde de önemle ele alınmış olduğunun kanıtıdır. Bu kalkınma planları, sektörler arasında optimum dağılımı amaçlayan ekonomik ve sosyal kalkınma hedeflerini saptayan, giderek alt kademedeki planlamalara ışık tutan önemli bir çalışmadır. Ülkemiz için eksik olan durum, bu planlar ile kalkınma ilkelerinin bölgesel ya da yöresel olarak mekansal dağılımlarının tam olarak ortaya konmamış olmasıdır.

Ülke planlamanın bir tamamlayıcısı olan ülke düzenleme ya da milli fiziksel plan çalışmaları Devlet Planlama Teşkilatı bünyesinde politik kadrolarla çok sıkı bir işbirliği içinde hazırlanmalıdır. Bu yönün eksikliği nedeniyle mekansal kararlar daha çok politik organlara bırakılmaktadır (Özdeş, 1989).

Ülkenin yeraltı ve yerüstü değerlerinin en verimli ve en rasyonel şekilde planlanarak ülke halkının refah düzeyini arttırmak amacına yönelik hazırlanan kalkınma planlarının genel ilkeleri aşağıda belirtilmektedir.

- Ülke düzeyinde sağlık şartlarına uygun barınma, çalışma, dinlenme ve ulaşım alanlarının dağılımını yapmak ve sosyo-ekonomik açıdan sağlıklı bölge dokusu elde etmek,
- Ulaşımın mal, insan ve haberleşmede optimizasyonunu sağlamak, diğer altyapı sorunlarına eğilerek iyi bir altyapı geliştirmek,
- Genel kabuller, anayasal haklar, yasalarla belirtilen avantajlar, hükümet politikaları ile geri kalmış bölgeleri her yönden kalkındırmak,
- Tarım ve orman alanları ile askeri ve savunma alanlarının korunmasını sağlamak,
- Kırsal bölgede nüfus ve işyeri dağılımını düzenleyerek uygun işgücü yetiştirilmesini sağlamak,
- Şehirselleşme bölgelerinde uygun yaşama koşulları sağlayarak, ülkede dengeli doku hazırlığı yapmak,
- Yerel ve bölgesel planlar hazırlatmak,

- Turizm, dinlenme, orman ve korunacak alanlara uygun fonksiyonlar getirerek değerlendirmek (Gürpınar, 1993).

Ülkemizde D.P.T. tarafından hazırlanan ve T.B.M.M.'sinde onaylanmak suretiyle kanun şeklinde yürürlüğe giren kalkınma planları, 1963 yılından itibaren her beş yılda bir olmak üzere düzenli olarak yapılmaktadır. VIII. Beş Yıllık Plan Dönemine girmiş olmamıza rağmen, göçün yönlendirilmesi, makro ölçekte yerleşme alanları, sanayi, iş alanları, ulaşım sistemi ve donatı alanları ile ilgili üst düzey kararların alınması ve uygulanmasına yönelik politikalar tam anlamı ile başarıya ulaşamamıştır (Ünal, 2003).

Ülke kalkınma planlarının; belirlenen hedeflerin ve mevcut durumun gerisinden gelmesi, ülke toprakları üzerinde alınan kararların mekansal olarak bağlantılarının sağlanamaması, ülke taşınmazları için planlamanın başından sağlıklı bir ortamının oluşmasına engel teşkil etmektedir. Kamu yatırımlarının ve özel girişimcilerin kalkınma planları ile belirlenen hedeflere doğru yönlendirilmesi ülke topraklarının en uygun bir şekilde kullanılmasına olanak sağlayacaktır.

Bölge Planları

Bölge Planını, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8-a maddesi, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyet ve altyapının dağılımını belirleyen plan olarak tanımlamıştır. Ancak aynı madde, gerekli görülen hallerde bölge planını DPT'nin yapması veya yaptırması gerektiğini belirterek bölge planlarının yapımını zorunluluk olmaktan çıkarmış ve böylece savunulan plan hiyerarşisini zedelemiştir. Bununla beraber, yerel yönetimlerin bu planlama sürecinde yer almamış olmaları büyük bir eksiklik olup, kurumlar arası eşgüdümün sağlanamaması sonucu planlama süreci olumsuz yönde etkilenmektedir (Odyakmaz, 1993).

Kalkınma planları, kalkınmanın hızına ve kaynaklardan yararlanma biçimine ilişkin kimi ilkeler saptamakla birlikte, kalkınmanın mekan boyutlarını ihmal etmektedir. Bu nedenle bölge planlaması, öncelikle kalkınmanın coğrafi boyutlarını da hesaba katma gereksiniminden doğmaktadır. Bununla beraber, bölge planları, kalkınma planları ile yerel planlar arasındaki bilgi aktarımı görevini üstlenerek, ekonomik, toplumsal ve fiziksel planlama çalışmaları arasında eşgüdümü sağlamaktadır. Bölgeler arası dengesizliğin en aza indirilmesini amaç edinen bölge planları, bir bölgeyi oluşturan yerleşmelerin fiziksel planlamasını ve nüfusun dağılışını etkileyen

çeşitli araçlar kullanarak, kentler arasındaki ekonomik ve toplumsal ilişkilere geniş bir çerçeve sağlamaktadır.

Ülkemizde bölgelerin saptanması için Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde başlatılan çalışmalar, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde de sürmüştür ve planlama bölgeleri tüm ülkeyi kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Bölgesel kalkınma çalışmalarına hazırlık olarak, DPT Ülkeyi 19 planlama bölgesine ayırma çalışması yapmıştır. Ancak bu bölgesel ayırım çalışmaları etüt niteliğinden öteye gidememiş, resmi ayırım niteliği kazanamamıştır. 1972 yılında Kalkınmada Öncelikli Yöreler'in (KÖY) kuruluşu ile planlama bölgelerinin saptanması ve bölgesel planlama anlayışı terkedilmiştir (Yıkılmaz, 1999).

Ülke kalkınma planları, daha çok ekonomik, kent imar planları ise fiziksel nitelik taşımakta olup, bölge planları, bunlardan her ikisini de birlikte ele almak zorundadır. Bölge planlarının, ülke kalkınma planlarından daha fazla mekan içeriği, kent imar planlarından daha fazla ekonomik yönü bulunmaktadır. Çünkü, bölge planları, ülke kalkınma planlarından olduğu gibi sadece yatırımlarla değil, aynı zamanda yatırımların kuruluş yeri ile de ilgilenmekte, öte yandan, imar planlarından farklı olarak, ekonomik kaynakları da hesaba katmaktadır (Keleş, 1993).

Kentsel ve kırsal alanlarda planlama faaliyetleri açısından en temel ve en önemli safha olan bölge planlaması; ülke kalkınma planlarının mekansal kararlarının hayata geçirildiği başlangıç noktasıdır. Türkiye'de önemli bölgesel kalkınma hareketlerinde ülke genelinde dengeli bir dağılım sağlanamamıştır (D.İ.E., 2003). Türkiye'nin batısı ile doğusu arasında her alanda göze çarpan dengesiz dağılım bu ilkelerin hayata geçirilememesinden dolayı ortaya çıkmaktadır.

Fiziksel Planlar

Metropolitan Alan Nazım İmar Planı

Metropolitan Alan Nazım İmar Planı kentsel ve kırsal alanlardaki taşınmaz varlıkların planlama faaliyetleri çevresinde en uygun kullanıma yönlendirilmesi, düzenlenmesi, Nazım İmar ve Uygulama İmar Planları için kesin uyulması gereken mekansal planlama kararlarını ortaya koymaktadır. Metropolitan alan içerisindeki fonksiyonların mekansal dağılımının düzenlenmesi sırasında üst kademe planlama kararlarına uyulması zorunludur. Kentsel fonksiyonların mekansal olarak konumlarının belirlenmesi, alt ölçek planlama faaliyetlerine önemli bir altlık

oluştururken aynı zamanda planlama faaliyetleri sonunda taşınmazlar üzerinde oluşan artık değerin (Rant) vergilendirilmesi, kamusal alanların ortaklık payı çerçevesinde kamu ve özel sektörün sağlıklı yatırımlar gerçekleştirmesine yön vermektedir (Ünal, 2003).

Metropoliten Nazım İmar Planı, metropoliten alanın ana ulaşım sistemini, gelişme yön ve doğrultusunu, fonksiyon dağılımını ve fonksiyonlar arasındaki ilişkileri belirleyen ve bu fonksiyonların gelişmişliğinin beraberinde getirdiği sorunlara çözüm bulmak amacıyla yapılan planlar olarak tanımlanabilir.

Ülkemizde, Metropoliten Alan Planların hazırlanma ve uygulanma aşamasında birçok sorunlarla karşılaşmaktadır. Kentlerde hızlı göçün getirdiği baskı ve ardından gerçekleşen hızlı kanunsuz yapılaşma planlama faaliyetlerinden önce gerçekleşerek planlamayı peşinden sürüklemiştir. Örneğin Ankara için Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren hazırlanan planların uygulanmasında plancı Jansen ve ekibi politik baskılara maruz kalmıştır. Planların hazırlanmaya başlanmasından uygulanmasına kadar her kademede kanunlar ve yönetmeliklerin açıkları üzerinden birtakım çıkar grupları rant elde etmeye çalışmışlardır. Hızla gelişen kentin dinamiklerine göre planlama sürecinin devamını getirememiş olan yetkili makamlar Ankara için hazırlanan planların kısa süre içerisinde geçersiz kalmasına sebep olmuşlardır (Yavuz, 1980).

İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı için durum daha geç fakat farklı gelişmiştir. 1965'lerde çalışmalarına başlanan ve 1980 Temmuzunda onaylanan İstanbul Nazım İmar Planı, Belediye Başkanı Bedrettin Dalan döneminde iptal edilmiştir. Belediye Başkanı Nurettin Sözen döneminde, değişen koşullar göz önüne alınarak yeniden hazırlanıp onaylanmasına rağmen, Belediye Başkanı Recep T. Erdoğan döneminde yeniden hazırlanması kararı alınmasıyla İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planının 27.12.1995 gibi oldukça geç bir tarihte tamamlanmasına neden olmuştur. Tüm bu gelişmelerin sonucunda da taşınmaz mal piyasasının sağlıklı bir yapıya kavuşma olasılığı ortadan kalkmaktadır. Taşınmaz mal sahipleri için şeffaf, güvenilir, dalgalanmalardan uzak bir pazar, yukarıda belirtilen ana planlama kararlarının mekan üzerinde uygulanamamasından dolayı oluşamamaktadır.

Çevre Düzeni Planları

Çevre Düzeni Planı (1/25.000), 3194 sayılı İmar Kanununun 5 maddesinde, ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanma kararlarını belirleyen planlar olarak tanımlanmıştır. Aynı kanuna göre, bu planları belediyeler kendi aralarında anlaşarak hazırlayabilecekleri gibi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, bu planları resen yapma yetkisine sahiptir (Md.9) (Odyakmaz, 1993).

Aşağıda maddeler halinde verilen çevre düzeni planı ilkeleri aslında kentsel ve kırsal alanlarda planlama faaliyetleri adına taşınmazlar üzerinde genel hatlarla dahi olsa üst kademedede alınan kararların mekansal olarak ilk düzenlendiği planlama kademesi olarak adlandırılabilir.

Yol gösterici nitelikteki bu planlarla genel olarak amaçlanan;

- Yerleşmelerin çevresinde dengeli ve düzenli gelişme sağlamak,
- Turizm ve sanayi arz ve taleplerinin dengeli dağılımını sağlamak,
- Büyük sanayi yatırımlarının çevresindeki gelişmeleri düzenlemek,
- Bölge gelişme merkezlerinin ve metropoliten alan, büyükşehir bütünlerinin dengeli gelişmesini sağlamak,
- Tarihi ve tabii değerleri korumak,
- Tarım alanlarını korumak,
- Orman alanlarını korumak,
- Koruma ve kullanma dengesini günümüzün koşulları altında, uygulanabilir bir düzeyde sağlayan, mevcut talebi yönlendiren ve yörenin arz talep dengesi ile dengeleyen bir plan üretmek,

şeklinde ifade edilebilir (Keleş, 1983).

Çevre Düzeni Planları üst plan kararları çerçevesinde hazırlanan kentsel alanın gelişim potansiyeli olan alanları kapsayacak şekilde hazırlanır. Üst kademe planlama kararlarından kopuk gelişmeler bu safhada ayrılmakta ve gerçek durumu ortaya koymaktadır. Kentin dinamiklerini göz önüne alarak hazırlanan Çevre Düzeni

Planları'nda olası yanlış gelişmeler değiştirilemez boyutlara ulaşmadan etkin kararlar alınabilir (Ünal, 2003).

Çevre Düzeni Planı ile haritalar üzerinde lekeler halinde dahi olsa alt kademe planlama çalışmalarına yasal çerçevede bir yol haritası çıkartılmış olur. Taşınmaz sahipleri de bu plan kararları çerçevesinde gelecekte oluşacak planlama faaliyetleri içerisinde mülklerini nasıl ve ne şekilde değerlendirebilecekleri hakkında fikir sahibi olurlar. Sağlıklı bir taşınmaz mal piyasasının oluşabilmesi için çevre düzeni planı kararlarının bilimsel olarak kabul edilebilir olması gerekmektedir. Ülkemizin deprem gerçeği ile her gün karşılaştığı düşünüldüğünde zemin konusunun çevre düzeni planlarında başlıyarak incelenmesi gerekmektedir.

Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, varsa kadastro durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazinin genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerin çözümünün uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olan ve raporuyla beraber bütün olan planlar olarak tanımlanmaktadır (Odyakmaz, 1993).

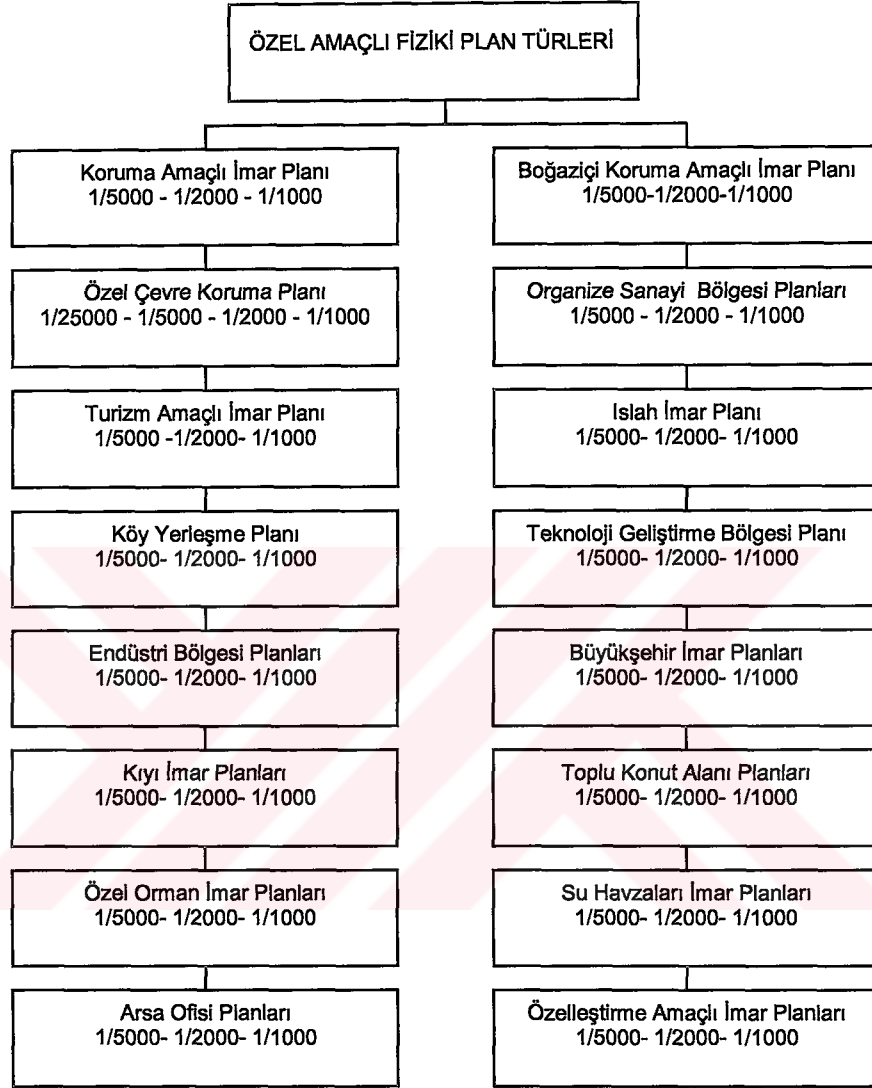
Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde, onaylanmış halihazır haritalar üzerinde, kadastro durumu işlenmiş olarak, Nazım İmar Planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, ulaşım sistemini, imar programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntılar ile gösteren planlar olarak tanımlanmaktadır (Odyakmaz,1993).

Belediye sınırları içinde kalan yerlerin, nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılırken, belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak imar planları valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyeleri ile ilgili nazım imar planlarını, Büyükşehir Belediyesi yapar, yaptırır, onaylar, uygular ve uygulatır.

2.1.3.2. Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri

Özel Amaçlı Fiziki Planlar farklı bakanlıkların ve kamu kurumlarının yetkileri altında toplanmış planlardır (Şekil 2.3).



Şekil 2.3. Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri (Ünal, 2003)

Koruma Amaçlı İmar Planı

Koruma Amaçlı İmar Planı kavramı ilk olarak, 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda (R. G. 23.07.1983, No:18113) yer almıştır. Kanunun 3386 Kanunla (R.G. 24.06.1987, No: 19497) değişik 17. maddesine göre, bir yerin Koruma Kurulu tarafından sit ilan edilmesi halinde, bu alanda Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar, ilgili Koruma Kurulu bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemekle yükümlüdür. Koruma Amaçlı İmar

Planları, ilgili valilik veya belediyelerce en geç bir yıl içinde hazırlanarak değerlendirilmek üzere Koruma Kuruluna gönderilir. Koruma Kurulunca uygun görülen imar planları ilgili valilik veya belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girer (Ünal, 2003).

Ülkemizde Koruma Kanunu hükümleri içerisinde, koruma amaçlı imar planlarını uygulanmasında büyük problemler yaşanmaktadır. Taşınmaz sahipleri, korunması gereken mülkleri üzerinden tasarruf yapamayacakları düşüncesi ile plan kararlarına karşı çıkmaktadır. Ayrıca, kanunda bu kapsamdaki taşınmazların kamulaştırılması veya değiş-tokuşunun yapılması için gerekli maddi yardımların azlığı nedeniyle, sivil mimari örneği yapılar tahrip edilmektedir. Taşınmaz sahipleri dünyanın birçok ülkesinde koruma altına alınan mülkleri için merkezi ve yerel yönetimlerden destek görmektedir.

Özel Çevre Koruma Planı

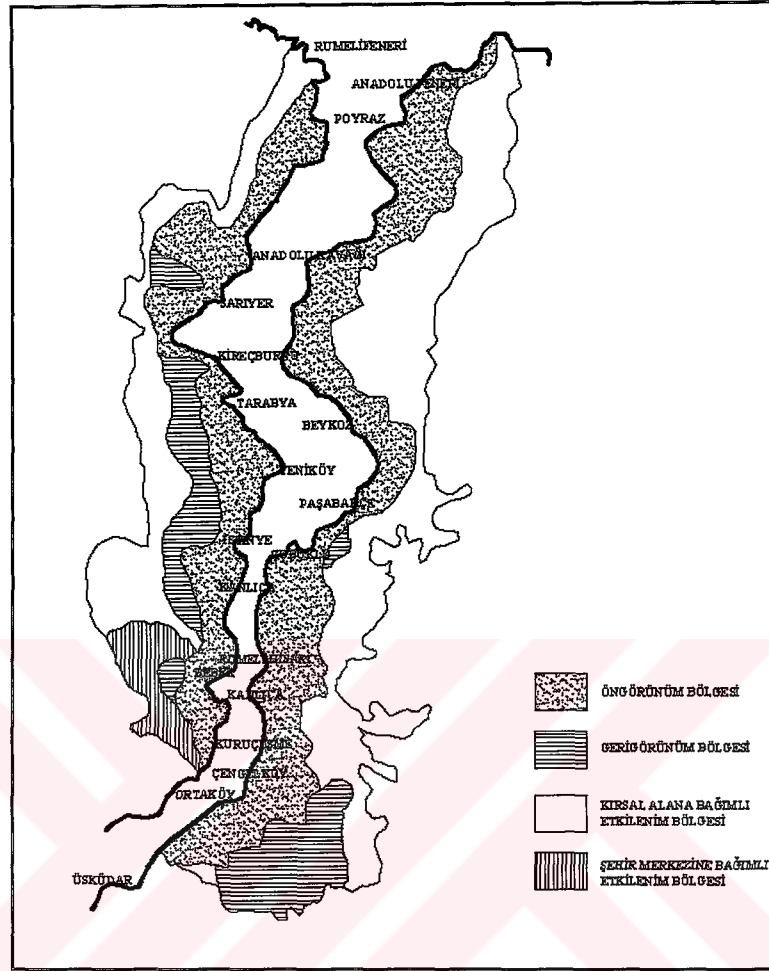
2872 sayılı Çevre Kanununun 3416 sayılı Kanunla değişik 9. maddesine istinaden Bakanlar Kurulunun 12.06.1988 günlü kararı ile (R.G. 05.07.1988, No:19863) ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan alanlar, çevre kirlenmesi ve bozulmasına karşı korumak, doğal güzelliklerin ve tarihi kalıntıların gelecek nesillere aktarılmasını güvence altına almak amacıyla "Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak tespit ve ilan edilmiştir. Kanunun aynı hükmüne göre, bu alanlarda plan ve projeyi hazırlamaya ve bunların uygulanmasını gerçekleştirmek amacıyla 10 yıl süre ile geçici teşkilat kurmaya Başbakanlık yetkili kılınmıştır.

Kararname ile aynı anda Başbakanlığa bağlı Çevre Koruma Kurulunun sorumluluğuna bırakılan bu bölgelerde, tarihsel ve doğal zenginliklerin korunması savıyla üç buçuk yıl süren çalışmalar yapılmıştır. Ne var ki; bu güne kadar süregelen koruma uygulamaları, amacın, bu zenginlikleri korumaktan çok turizm yatırımları için planlama yapmak olduğunu göstermiştir.

Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı

Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı, Boğaziçi'nin tarihi ve kültürel değerleri ile doğal güzellikleri kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak amacıyla hazırlanan koruma planlarıdır. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun (R.G. 22.11.1983, No: 18229) 2.

maddesinde, Boğaziçi alanı, kıyı ve sahil şeridi, öngörünüm bölgesi, geri görünüm bölgesi, etkilenme bölgesi, olmak üzere dört bölge olarak belirlenmiştir (Şekil 2.4).



Şekil 2.4. Boğaziçi Koruma Kanunu Koruma Alanları

Boğaziçi Alanında 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanır. Büyükşehir Belediye Meclisinde kabul edildikten sonra Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunda onaylanarak yürürlüğe girer. Bununla beraber, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları aynen Nazım Plandaki prosedürü izlerken, geri görünüm ve etkilenme bölgesinde ilçe belediyeleri yetkilidir.

Milli Parklar Geliştirme Planı

2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, bilim ve eğitim yönünden önem taşıyan nadir, tehlikeye maruz ya da kaybolmaya yüz tutmuş ekosistemler, türler ve doğa olaylarının meydana geldiği, mutlaka korunması gerekli olan ve yalnız bilim ve eğitim amacıyla kullanılması uygun görülen milli parklar için, geliştirme planları

hazırlanması öngörülmüştür. Bu planların amacı, Bakanlar Kurulu kararı ile milli park olarak belirlenen yerlerin özellik ve niteliklerini göz önünde bulundurarak gelişme ve işletilmelerini sağlamaktır.

Milli Park Geliştirme Planı gereği, yerleşmeye ve yapılaşmaya konu olacak yerlerin İmar Uygulama Planlarının da hazırlanması öngörülmürken, söz konusu kanun uyarınca "Doğa Parkı", "Doğa Anıtı" ve "Doğa Koruma Alanı" olarak belirlenmiş yerlerde ayrı uygulama planları hazırlanacağı hükme bağlanmıştır.

Turizm Amaçlı İmar Planı

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Turizm bölgelerinde imar planlarının öncelikle ve kısa süreler içinde hazırlanmasını istediği gibi, Bayındırlık Bakanlığınca onaylanan nazım imar planlarına uygun olarak, bu yöreler için Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasını öngörmektedir (Md.7). Kanunun uygulanmasını kolaylaştırmak üzere çıkarılan, Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliğin 4/d maddesinde, Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı, Nazım İmar Planında turizm ve kullanımına ayrılan alanlar ile sınırları Nazım Plana uygun olarak Bayındırlık Bakanlığı ve Turizm Bakanlığı'nca belirlenen turizme dönük kullanımların ağırlıklı olduğu alanlar için düzenlenen planlar olarak tanımlanmıştır.

Kanunun yürürlüğe girmesinden bu yana süregelen uygulamalar, yapının tek tek parsellere, kentin veya bölgenin genel planlama kararlarını hiçe sayarak ve yine o kentin genel yapılanma ilkeleriyle, kültürel kimliğiyle ve gereksinimleriyle çelişecek şekilde ve yoğunlukta inşaat olanakları getirmek olduğunu açıkça göstermiştir. Dolayısıyla, ülkemizde uygulanan Turizm Amaçlı İmar Planları ile planlama ilkelerinin ne ölçüde bağdaştığı üzerinde durulması gereken önemli bir konu olarak güncelliğini korumaktadır.

Turizm amaçlı imar planları, uygulanan alanlarda taşınmaz mal piyasasını da altüst eden bir yapıya sahiptir. Taşınmaz sahipleri bir anda kendilerinin ya da çevre parsellerin, yerel yönetimin almış olduğu planlama kararlarından farklı bir fonksiyonda bulunmaktadır. Dolayısıyla bütüncül yaklaşım ilkesi bir kenara bırakılmakta; o çevre için yapılan tüm sosyo-ekonomik öneriler ve sonucunda ortaya konulan teknik ve sosyal altyapı gereksinimleri bir anda geçersiz kılınmaktadır.

İslah İmar Planı

İslah İmar Planı ilk olarak, 2805 sayılı Gecekondu ve İmar Affı Kanunu ile yürürlüğe giren kanununun 4. maddesinde, düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumunu da dikkate alarak yapılaşmanın dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla tanımlanmıştır. Daha sonra yürürlüğe giren 2981 ve 3290 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara İlgili Kanun'da yer alan İslah İmar Planlarının uygulandığı alanlar,

- Gecekondu Alanları
- Gecekondu Eğilimi Gösteren Alanlar
- Hisseli Araziler
- Mevcut İmar Planlarının Uygulanamadığı Alanlar

olarak belirtilmiştir.

Ülkemizde 1948 yılından itibaren geçen 52 yılda 9 temel yasa ve onları değiştiren 6 yasa ile toplam 15 İmar ve Gecekondu Affı yasası yürürlüğe girmiştir. İmar mevzuatına aykırı yapıların ve gecekonduların affı ile Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sı ile güvence altına alınan taşınmaz mallar gerek kamu gerekse özel mülkiyetten alınarak arsaları işgal eden kişilere bırakılmış ya da özel mülkiyetten kamulaştırma yapılarak daha sonra gecekondu sahiplerine satılmıştır. İmar planı uygulamalarında bu biçimde yer bulan düzenlemeler, taşınmaz mallar üzerinde sağlıklı bir pazarın oluşmamasında en önemli nedenlerdendir.

Köy Yerleşim Planı

Kırsal alanların da planlı olarak gelişmesi ve köylerde konutsuz vatandaşlara konut temin etmek amacıyla, 442 sayılı Köy Kanununa 3367 sayılı Kanunla eklenen 7. madde ile köy yerleşme planlarının yapılması olanağı getirilmiştir. Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu tarafından düzenlenen Köy Yerleşme Planı, Köy İşleri Bakanlığının, imar mevzuatına tabi olmaksızın parsellerin konumunu belirleyen işleri yaptıktan sonra, valilik tarafından onaylanarak yürürlüğe girmektedir.

Teknoloji Geliştirme Bölgesi

Üniversiteler ile sanayi kuruluşları birlikte hareket ederek Teknoloji Geliştirme Bölgesi (T.G.B.) kurmak üzere aralarında anlaşarak kurucu heyet oluştururlar. Üye sayıları katılım oranları dikkate alınarak kuruluş protokolünde belirlenir Kurucu heyet, bölgenin imar planları, tapu kayıtları, parsel çaplarını temin eder. T.G.B. Yapılabilirlik Raporunu hazırlar. T.G.B.'nin yer seçimi kurucu heyet tarafından 1/100.000 ölçekli bir harita üzerine arazi kullanımı ve çevre ile ilgili bilgiler, yasal kısıtlayıcılar, jeolojik rapor v.b. işlenerek yapılır. Kurucu heyet, yapılabilirlik raporu ve diğer dokümanlarla, bölge kuruluşu ile ilgili başvuruyu Sanayi Araştırma ve Geliştirme Genel Müdürlüğü'ne yapar. Kurucu heyet, yönetici şirketini kurar. Anonim şirket statüsünde kurulan bu şirket, plan, proje ve plan değişikliklerini hazırlayıp bakanlığa sunar. Bakanlık onayıyla planlar yasal geçerlilik kazanır. Yapı izni ve yapı kullanma izinleri yönetici şirkete verilir. Yönetici şirket, bölge işletme yönergesi ve çevre yönetim planını oluşturur.

Kıyı İmar Planları

Kıyılar ve sahil şeritleri, Turizm Alanı, bölge ve merkezleri içerisinde kalıyorsa, sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeritleri dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan yapı ve tesislere ait uygulama imar planları Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girerler. Turizm Alanı, bölge ve merkezleri dışında kalan Uygulama İmar Planları ise, yetki durumuna göre Bakanlık, Valilik veya Belediyelerce onaylanarak yürürlüğe girerler. Kıyılardaki dolgu alanlarının Uygulama İmar Planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanır. Şayet dolgu alanı Turizm Alanı, Bölge veya Merkezlerinde ise, bu onay Turizm Bakanlığınca gerçekleştirilir. Kıyı Kenar Çizgilerinin saptanması ve onayı, tüm alanlar için aynı olup, Komisyonca saptanıp, Valiliğin uygun görüşü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanır.

Toplu Konut Alanı Planları

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, toplu konut alanlarının saptanması ve buralarda yapılacak kadastro çalışmaları ile imar planlarını düzenlemektedir. 3189,3397,3571, 3645, 3827, 4684 ve 4734 sayılı Kanunlarla ve 304 ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerle değişikliklere uğramıştır. Kanunda imar planları ile ilgili olarak da herhangi bir ayrıntıya değinilmemiştir.

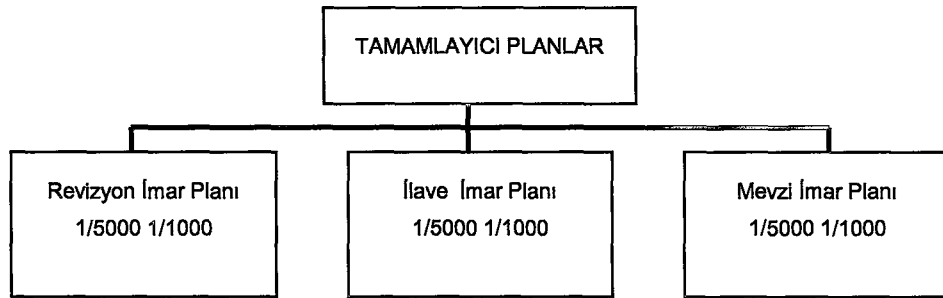
Toplu Konut Alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle valiliklerce belirlenir. Bu alanlar “Büyükşehir Belediyelerinin sınırları içerisinde en az 1000 konutun diğer belediye sınırları içerisinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin Nazım İmar Planı sınırları içinde olması zorunludur” denilmektedir. Yönetmelik, Toplu Konut Alanlarının belirlenmesi için araştırılması gereken konularda ve “Yapılabilirlik Raporu” nun hazırlanması zorunluluğundan söz etmiştir. Valinin onayladığı bu raporun ve parsel numaralarını içeren alan sınırlarını gösteren krokinin idareye gönderileceği ifade edilmektedir. Ancak, Toplu Konut Alanlarının planlarının hangi kamu idaresi tarafından onaylanarak yürürlüğe gireceği konusunda bir hüküm bulunmamaktadır.

Özel Orman İmar Planları

6831 Sayılı Orman Kanununun bazı maddelerini değiştiren ve bazı maddeler ekleyen 1866 tarihli 3302 sayılı kanun, 1987 tarihli 3373 sayılı kanun ve 1995 tarihli 4079 sayılı kanunlarla, orman alanlarında da belirli kısıtlamalarla yerleşmelere ve yapılaşmalara izin verilmektedir.

2.1.3.3.Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri

Yapılış biçimine göre plan türleri; Revizyon İmar Planları, İlave İmar Planları ve Mevzi İmar Planları olarak tanımlanabilir (Ünal, 2003).



Şekil 2.5 Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri (Ünal, 2003)

Revizyon İmar Planı

17.03.2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, Revizyon İmar Planı, gerek Nazım gerekse Uygulama İmar Planlarının gereksinimlerini karşılamadığı ve uygulamada sorunların olduğu durumlarda, planın

tümünün veya büyük bir bölümünün plan yapım tekniklerine uygun olarak yenilenmesi sonucunda elde edilen planlar olarak tanımlanmıştır (Odyakmaz, 1993).

İlave İmar Planı

17.03.2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde İlave İmar Planı, mevcut imar planının gelişme alanları açısından gereksinmelerine cevap vermediği hallerde, mevcut plana bitişik ve planın genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım, sosyal ve teknik altyapı açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plan olarak tanımlanmıştır (Odyakmaz, 1993).

Mevzi İmar Planı

17.03.2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde Mevzii İmar Planı, mevcut imar planı sınırları dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar için hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı gereksinmelerini kendi içinde karşılamayı öngören plan olarak tanımlanmıştır (Odyakmaz, 1993).

Mevzi İmar Planları çerçevesinde yapılan uygulamalar planlama açısından birçok problemi de beraberinde getirmektedir. Kentsel alan için yapılan planlardan bağımsız bir şekilde düzenlenen teknik ve sosyal donatı alanı ihtiyaçları mevcut durumdaki plansız gelişmeyi onaylı duruma getirmektedir. Bu durum sonunda oluşan teknik ve sosyal aksaklıklar, plan yapılan alanın civarındaki tüm taşınmaz malların değerlemesinin tespitini olumsuz yönde etkilemektedir.

2.1.4. Plan Kademeleri ve Değerleme İlişkisi

İmar planları, kapsadıkları alanlar, amaçlar ve planlama detayları açısından bir hiyerarşi içinde yer almaktadır. Sağlıklı bir kent planlamasında, her plan kendisinden önce gelen planın amaç, hedef ve stratejilerine uymak zorunda olduğu gibi, kendisinden sonra gelen plana da veri oluşturmak zorundadır. Eğer bu sıralamada günün koşullarına ve yerel özelliklere göre bir değişiklik yapılması gerekirse, bu değişiklikler diğer planlara da yansımalıdır.

Ne var ki; 3194 sayılı İmar Kanunu, bugünkü desantralize yapısı ile böyle bir hiyerarşi ilişkisinin kurulmasına tam anlamıyla izin vermemektedir. Öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu,

"Bölge planlarını gerekli gördüğü hallerde D.P.T. yapar ya da yaptırır " demekle, bölge planlarının hazırlanmasını kurumun yorumuna bırakarak, zorunluluk olarak kabul etmemektedir. Bundan daha önemlisi ise kanunun, bölge planlarının hazırlanması halinde bile, bu planların kentsel planlarla ilişkilendirilmesine olanak tanımamasıdır. Her ne kadar İmar Kanununda "...mevcut ise, bölge ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır" şeklinde ifade ediliyorsa da, planlar arasında uygunluğun hangi kurum tarafından sağlanacağı belirtilmemektedir (Şengül, 1986).

Öte yandan, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı arasındaki hiyerarşi ve uygunluk, üst düzey planlara oranla çok daha gelişmiştir. Planlama alanında değişiklik öngören uygulama imar planları, nazım imar planına uymadıkları hallerde açılan davalarda iptal edilmektedir (Öztürk, 1989).

Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı tanımlarında, planların hazırlanacağı altlıklarda kadastro durumu için "varsa" kelimesi kullanılarak bir zorunluluk getirilmemesi, plan uygulamalarında mülkiyet kullanımlarının belirlenmesinde olumsuz sonuçlara neden olmaktadır. Ancak, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 39.maddesi, onanmış imar planlarının kapsadığı alanlarda taşınmaz malların ilk tespit kadastrosu yapılmamış ise, bu çalışmaların öncelikli olarak yapılacağını ifade etmektedir. Kadastrosu tamamlanmış alanlarda ise, kadastro haritaları, bu planların hazırlanması için temel altlık olarak kullanılması zorunludur.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu ise, plan hiyerarşisi içinde özel amaçlı planlara ihtiyaç olmadığıdır. Ülkemizdeki fiili durumda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, İller Bankası, Belediyeler vb. pek çok kurum ve kuruluş plan yapmakta veya yaptırmaktadır. Bu kadar fazla kurumun böylesine önemli bir konuda çalışıyor olması başta planlamanın devamlılığı, birlikteliğini yok etmiştir. Bununla beraber, her kurumun kendi ilgi alanı içinde planlama ile ilgili, turizm amaçlı imar planı, koruma amaçlı imar planı gibi kavramlarla yeni düzenleme çalışmaları yapmaktadır.

Oysa, bu tür kavramlar altında yapılan çalışmaların tümü imar planıdır. Ancak hazırlandığı kentin veya bir alt bölgesinin niteliğine göre planlamanın yaklaşımı ve kararları farklılaşır.

Tarihi değerleri yoğun olan bir kentte farklı, turizm işlevi yoğun olan bir kentte farklı, doğal değerleri çok baskın olan bir kentte ise farklı bir plan üretme zorunluluğu

vardır. Ancak bu farklılık hiçbir zaman kavramlara ya da tanımlara getirilecek değişiklikler ile yaratılamaz ve yaratılmamalıdır. Doğal, tarihi, arkeolojik, turistik zenginliklere sahip olan kent ve yerleşmelerde fiziksel planlama adı altında hazırlanan Çevre Düzeni Planı, Nazım ve Uygulama İmar Planlarının bu hususları göz önüne alarak hazırlanmaları zorunludur. Ülkemizdeki gibi aksi bir uygulama, parçacıl bir yaklaşımı, verilerin yerleşme bütününde toplanamaması ve daha önceki imar planına göre yapılmış uygulamaların çözümündeki güçlükleri beraberinde getirmektedir (Görgülü, 1993).

Ayrıca bu parçacıl yaklaşım sonucunda hazırlanan planlar, taşınmaz malların değerini tamamen değiştirmektedir. Birçok alanda yeni planın getirdiği rant kamu yararına vergilendirme olarak geri dönmemektedir. Bu durum hızlı gelişen kentlerimizde sağlıklı bir taşınmaz mal piyasasının da oluşmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca planlarda sık sık yapılan değişiklikler taşınmaz malın pazardaki değerini çoğu zaman olumsuz etkilemektedir (Çeçener, 2000).

Revizyon İmar Planları ile kentin belli bir bölgesinde, ada hatta parsel ölçeğinde yapılan değişiklikler taşınmaz mal sahibine bireysel olarak rant sağlamaktadır. Aslında bu rant yapılan değişiklikten etkilenmeyen taşınmaz mal sahiplerinin gelirlerinden eksilen değere karşılık gelmektedir.

Tüm bu verilerin ışığında taşınmaz malların sağlıklı bir biçimde eşit değer artırımına göre düzenlenmesi, kullanım haklarının paylaşımı, vergilendirilmesi gibi konular temel bir altlıktan yoksun kalmıştır. Birçok ülkede halkın tasarruflarının yarısından fazlasının toplandığı taşınmaz mal piyasası sağlıklı bir ekonomik gelişimin de temelidir. Ülkemizde temel ekonomik yapının yeterli seviyeyi yakalayamamış olması taşınmaz yatırımları üzerine olumsuz etki yaratmaktadır.

Kentsel ve kırsal alanlardaki taşınmazlar mallar üzerinde yıllardan beri süregelen planlama faaliyetleri çalışmaları göstermektedir ki, yasal ya da yasal olmayan imarlaşma durumunun gerisinden gelen planlama faaliyetleri ülke topraklarının kullanımında geri dönülemez hataların oluşmasına sebep olmuştur.

İmar planları ile taşınmaz mallarda meydana gelen değer artışları, yerleşim yerlerinde kurumsal değişim gerçekleştiği andan itibaren gözlenmektedir. Tablo 2.1’de görüldüğü gibi İstanbul’un Avrupa yakasında üç farklı yerleşim alanında Esenyurt, Tepecik ve Celaliye-Kamiloba belediye statüsüne geçme anından itibaren arsa değerlerinde artış ortaya konmuştur (Kılınçaslan, 1996).

Tablo 2.1. 1989 Öncesi ve Sonrası Arazi m² Birim Satış Fiyatları (Kılınçaslan, 1996)

	1989 öncesi (TL)	1989 sonrası (TL)
Esenyurt	5000-10000	25000-50000
Tepecik	50000-60000	250000-300000
Celaliye-Kamiloba	25000-50000	500000-1000000

Ani nüfus artışına uğrayan bu beldeler belediye statüsüne geçtikten sonra hazırladıkları imar planları ile kentsel alanları düzenlemekte gerekli sosyal donatı ihtiyacını karşılamaktadır. Bunun bir sonucu olarak da sosyal donatılardan daha iyi yararlanan parsellerin fiyatları daha hızlı artmaktadır. Şu anda Düzenleme Ortaklık Payı adı altında tüm düzenlemelerde parsellerden belirli bir yüzde bedelsiz olarak (% 40) kesilmekte gerekçesi olarak ise kentsel alanda sosyal donatılarla gelen değer artışları gösterilmektedir. Fakat bu sosyal donatı alanlarına yakın olan parsellerde değer artışı daha fazla olurken diğerlerinde artış aynı seviyede olmamaktadır. Oysa ki kesintiler tüm parsellerden eşit oranda yapılarak değer artışları da eşit oranda olmuş kabul edilmektedir (Yalın, 2003). Belediyeler hızla hazırladıkları imar planlarını uygulamaya koymuş ve ortaya plandan sonra ve planın uygulamasından sonra arazi değerleri şu şekilde çıkmıştır (Tablo 2.2).

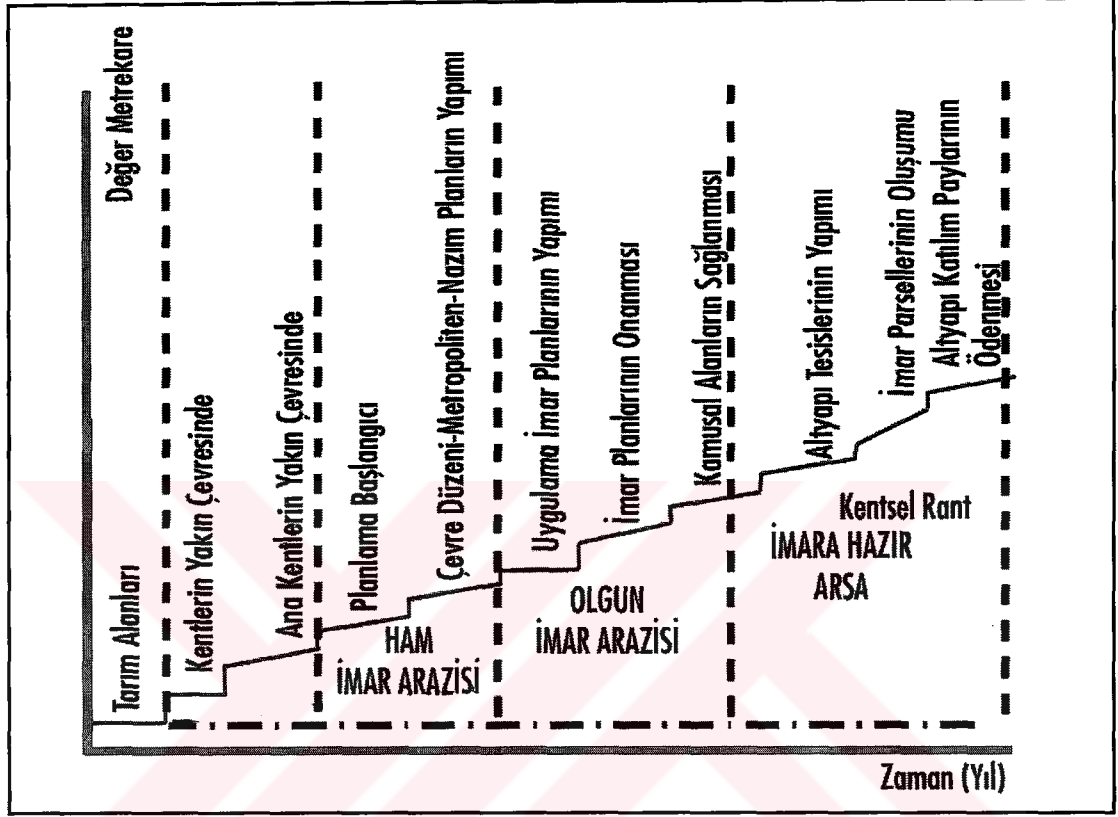
Tablo 2.2. Planlama ve Uygulama Sonrası Arazi m² Birim Satış Fiyatları (Kılınçaslan, 1996)

	Plan sonrası (TL)	Uygulama sonrası (TL)
Esenyurt	150000-300000	500000-1000000
Tepecik	1000000-2000000	3000000-5000000
Celaliye-Kamiloba	2000000-5000000	4000000-10000000

Yerleşmelerin gelişiminde en önemli faktörler plan kararları ve arazi değerleridir. Her ikisi de diğerini sürekli olarak etkiler ve değiştirmeye zorlar. Değerlerin ne miktarda artacağı doğru saptanamaz ve kontrolü sağlanamaz ise rant ve çıkar gruplarının arsa pazarına spekülatif müdahaleleri kaçınılmaz olur. Bu durumda, otoritenin sarsılmasına ve plan kararlarının ve uygulamalarının geçersiz olmasına sebep olur (Kılınçaslan, 2002).

2.1.5. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi

Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri çerçevesinde tarımsal araziler imarlı topraklar veya kentsel arsalar haline dönüşür. Bu dönüşüm taşınmaz malların bir imar arazisinin planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı değişmesiyle ortaya çıkar.



Şekil 2.6. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi (Açlar, 2003)

Şekil 2.4'te bir taşınmazın tarım toprağından imar parseli oluşu ve sonrasına kadar geçen zamanda değeriindeki değişimler şematik olarak gösterilmektedir. Buna göre planlama faaliyetlerinin öncesinde, yapım aşamasında ve uygulama aşamalarında değeri değişimlerinin kademeli olarak artışı gösterilmiştir.

Tarımsal Topraklar

Tarım toprağı, üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılan ve doğrudan doğruya doğadan faydalanmak suretiyle bitki ve hayvan üretimine uygun olan veya ıslah suretiyle üretime elverişli duruma getirilen arazidir. Bu duruma orman alanlarını da dahil etmek mümkündür. Tarımsal topraklar, üzerinde ziraat, bağcılık, meyvecilik yapılan alanlar yanında meraları, çayırları da kapsar.

Ham İmar Arazisi

Bu topraklar, tarımsal amaçlı kullanımdan kentsel amaçlı kullanıma geçişin ilk aşamasını oluşturur. Nazım imar planında bu toprağın yeri tanımlanmıştır. Yani, konut, ticaret, sanayi vb. alanlarından birine isabet etmektedir. Belediye sınırları içinde olup imar planı sınırları içinde olmayan ancak konumu dolayısıyla yakın bir gelecekte plan sınırları içine dahil edilmesi beklenen topraklar da bu gruba girer (Erkan, 1991).

Olgun İmar Arazisi

İmar planında yapı alanı olarak gösterilmiş ya da bir sonraki yılın imar programına alınmış topraklardır. Bu alanlarda altyapı tümüyle tamamlanmamıştır. Herhangi bir yapı faaliyeti için altyapı tesislerinden (yol, su, elektrik gibi) bir kaçını eklemek gerekir (Açlar, 1977).

Ham imar toprağı, tarımsal topraktan, imara olgun toprağına geçişin ilk aşamasıdır. Bu topraklar henüz parsellenmemiştir ve çoğunlukla yerleşik alanların çevresinde bulunurlar. Genellikle ana yollarla bağlantıları yoktur. Her ne kadar üzerinde tarımsal amaçlı üretim yapılıyorsa da, bu özelliklerini yitirmişlerdir. Böylesi alanlarda parsel satışları artmaktadır. Özellikle spekülâtörlerin devreye girmesi nedeniyle en çok alınıp satılan topraklardır. Çünkü toprak bu aşamada rant olarak zirve noktasındadır.

İmara Hazır Arsa

İmara hazır arsa, özlü biçimde "yeni" şartlara uygun olarak altyapısı (yol, elektrik, su, kanalizasyon vb.) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır. Bir toprak parçası, ancak altyapıya ve kamu kurumlarına kavuşunca kentsel arsa niteliğı kazanmış olur.

İmara olgun topraklar, belediye tarafından imar planı çizilmiş, parselin kendisinde de imar mevzuatının aradığı koşullar oluşmuş ve altyapı tesisleri de tamamlanmış alanlardır.

2.1.5.1. Planlama Faaliyetleri Sonrasında Taşınmaz Mal Değerlerindeki Değişimlere Ait Ülkemiz Dışından Örnekler

1991 yılında Seattle kent merkezinde ofis alanlarında bölgeleme ve arazi kullanımında ekstradan verilen hakların geri dönüş fizibilitesinin ölçülebilirliği üzerine bir yöntem denenmiştir. Planlama kararı olarak iki farklı ofis binasından biri için 2 kat fazla KAKS oranı uygulandığında, bina maliyetini %25 arttırırken yıllık %50 ve 10 yıl sonunda %226 daha karlı bir yatırım olduğu ortaya konulmuştur (Warren, 1991).

2003 yılında Londra'da Konut yatırımları ile ilgili olarak yapılan araştırmada faizlerin %15'lerden % 3'lere inmesi ile 7 yılda 75.000 sterlinlik yatırım ile 300.000 dolarlık gelir elde etmek mümkün olabilmektedir. Ayrıca 20 seneye yayılan faiz ödeme kolaylıkları sayesinde orta ve üst gelir grubunun yatırım aracı olarak parasını değerlendirdiği bir taşınmaz piyasası oluşmuştur (www.ntvmsnbc.com/news/252205, 2004).

New Jersey Pineland çevresindeki 250.000 hektar alanda yapılan bölgesel planlama faaliyetinin etkileri araştırılmış ve 1976 yılında planlama kurulu tarafından konulan düzenlemelerin %15 değer artışını reel olarak sağladığı ortaya konulmuştur. Ayrıca Santa Barbara'da % 17 ve San Francisco körfez alanında % 17 ile 38 değer artışı tespit edilmiştir (Beaton, 1991).

1920'lerden günümüze kadar Amerikalı araştırmacılar planlamanın arazi değerine etkilerini araştırdıkları çalışmada, kentsel alanda bölgeleme faaliyetlerinin North Carolina'daki tek aileli konut tiplerine olan etkisini sorguladıklarında;

- Konut alanı bölgelemelerinin arazi değerlerine pozitif ve güçlü bir etki yarattığına,
- Çok büyük parsellerin tek aileli konutların fiyatlarını düşürdüğüne,
- Komşu bölgeleme ünitelerinin planlama kararlarının konut değerlerini etkilediğine,

dair bulgular elde edilmiştir. Bu sonuçlarda dikkat çeken nokta 1970-76 yılları arasında North Carolina'daki inceleme alanı içerisinde kalan 73500 parselde sadece %0.3'ünde zorunlu plan kararı değişikliği olmuştur. Belediye yönetimi, pazarı etkileyecek her türlü ani harekettten kaçınmış sadece ortaya çıkan oluşumlara göre, yön gösterici gibi piyasaya müdahale etmiştir (Jud, 1980).

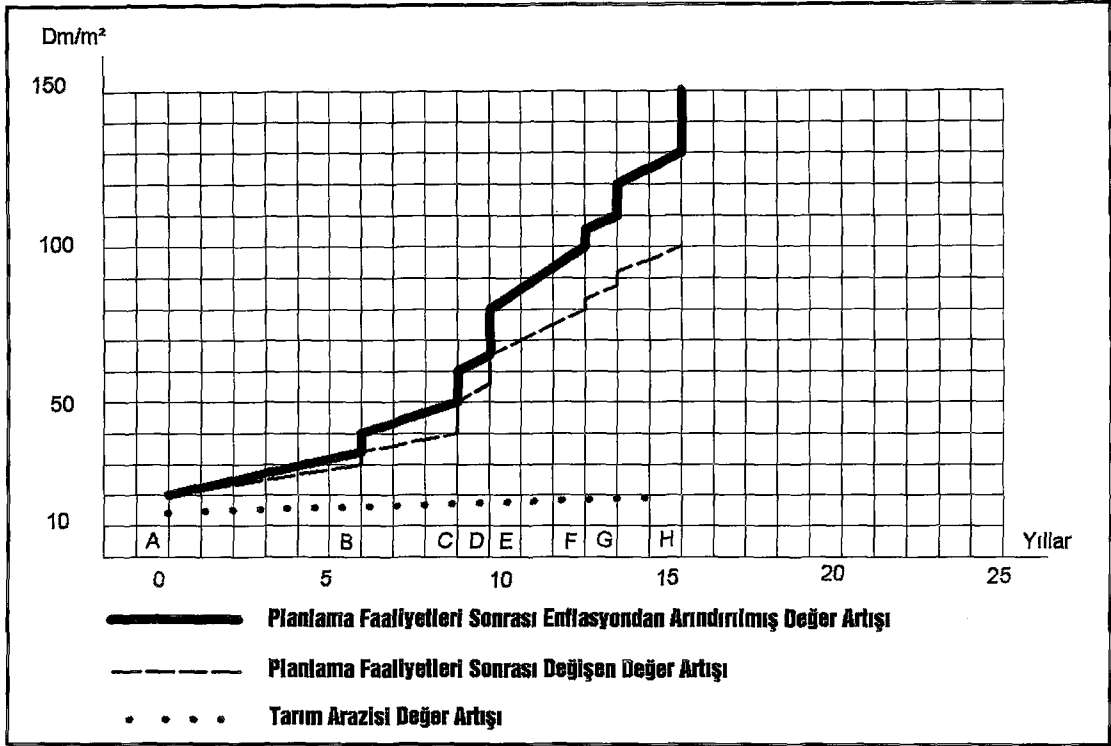
1923 yılında Chicago kentinde yapılan planlama çalışmasının kararları doğrultusunda ortaya çıkan arazi değerlerinde konut alanı olarak belirlenen bölgelerde fiyat artışlarının daha yüksek olduğu gözlenmiştir. Bunun sebebi, konut satın alan insanların satın aldıkları konutun çevresinde başka tip arazi kullanımı olmaması için fazladan para ödemeyi kabul etmiş olmalarıdır (McMillen, 2002).

Üst ölçekte planlama ilkeleriyle oluşturulmuş komşuluk birimlerinde (Communities) insanlar donatılar için fazladan para ödemeyi kabul etmektedirler. Bu davranış biçimi, taşınmaz mal sektöründeki döngüsel yükselişler sırasında oldukça etkili bir değer artışını ortaya çıkarmaktadır. Fakat fazladan ödenen paralar, sektördeki döngüsel inişlere denk geldiğinde, donatılar için harcanan miktara yaklaşmakta ve karlılığı düşürmektedir (Alexandrakis, 1994).

Portland, Oregon'da kira değerlerinin değişimi incelendiğinde kentin genişleme sınırları kısıtlandığından dolayı şehrin yoğunluğu artmış ve artan yoğunluk beraberinde taşınmazların fiyatlarının artmasına sebep olmuştur. Amerika'daki birçok şehirden farklı olarak Portland, Avrupa şehirlerine benzemektedir. Alınan planlama kararlarıyla taşınmazların fiyatları ve kira değerlerinde toplu taşımacılığın etkili olmadığı bunun yerine otomobil ve otobanlara erişim olanaklarının etkili olduğu görülmüştür (Wilson, 2000).

2.1.5.2. Planlama Faaliyetleri Sonucunda Oluşan İmar Arazisinden Olgun Bir İmar Arazisine Geçerken, Tarım Alanındaki Toprak Değerinin Gelişimi: Almanya Örneği

İmar planlama, toprak düzenlemesi (taşınmazın satın alınması ve trampası, sınır düzenlemeleri, arsa düzenlemesi, kamulaştırma vb) ve teknik altyapılarla donatım (kentsel gelişme önlemleri) eylemleri yardımıyla tarım ve ormancılıkta kullanılan araziler imarlı topraklar veya kentsel arsa haline dönüşür. Normal olarak taşınmaz malların dolaşımında bir imar arazisinin gelişimi planlama faaliyetlerine bağlı olarak ortaya çıkar (Seele, 1994).



Şekil 2.7. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değer Değişimi (Seele, 1994)

Kentsel amaçlarla kullanılan veya bu amaç için bekleyen veya aynı amaçlar için öngörülen topraklar, tarım ve ormancılık amacıyla kullanılan komşu topraklar üzerinde de tarım dışı amaçlara açılma açısından etkili olur. Bu etki alanı veya imara tercihli tarım arazisi olarak tanımlanabilir.

İmara tercihli arazinin bir yapısal kullanım beklentisi kural olarak Nazım Plan'da imar alanı olarak gösterilmesi ile (A) ya da ayrıcalıklı şekilde planlama kurumunun iradesine dayalı şehircilik işlemi sayesinde somutlaşabilir (Şekil 2.5).

Planlamanın genel hedefleri ve amaçlarının kamusal olarak açıklanması ve görüşülmesi (Halkın katılımı) ile yapı projelerinin kabul edilmesi için Federal İmar Kanunu 30. maddesi uyarınca nitelikli bir uygulama imar planının hazırlanmasına yarayan kararı (B) sayesinde yapısal kullanım beklentisi artar.

Yapısal kullanımın tür ve ölçüsü, imar edilebilecek taşınmaz mal alanının ve yerel trafik yerlerini içermesi gereken uygulama imar planı taslağının asılmasıyla (C) uygulama imar planı resmen somutlaşır. Önceden sağlanan halk katılımı nedeniyle askı esnasında bildirilen dilek ve temenniler normal olarak önemli plan değişikliklerine neden olmamaktadır.

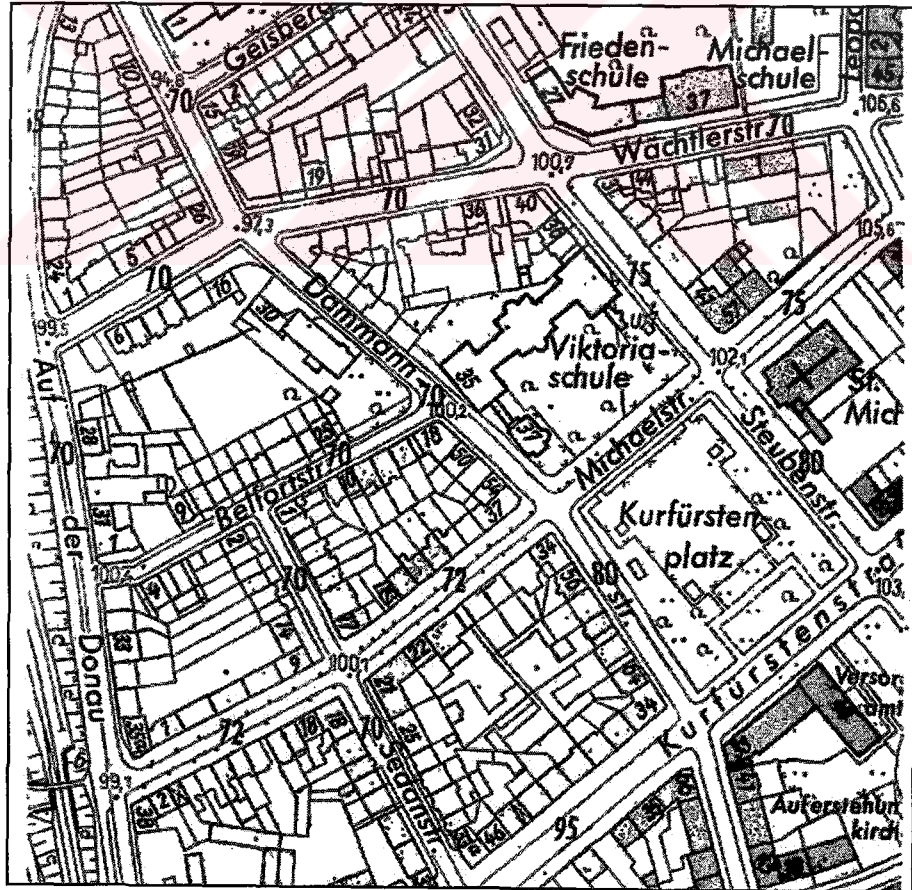
Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmesi ile (D) sonraki imara olgunlaştırma çalışmaları için imar planlama hukukuna ilişkin koşullar yerine getirilir.

Arsa düzenlemesinin başlamasıyla (E) imara olgun hale gelene kadarki zaman süresi daha da güvenli olarak tahmin edilebilir.

Arsa düzenlemesi sonunda (F) plana uygun kullanım esas itibariyle kısa sürede beklenebilir (düzenlenmiş ham imar arazisi).

Teknik altyapılarla donatım başlangıcından (G) itibaren imara olgunluk zamanı doğru olarak belirlenebilmektedir. Yeterli teknik altyapı donatımı (H) ile imara olgunluğa ulaşmış olmaktadır. Altyapının tamamlanması olgun imar arazisinin bundan sonraki imar için tek bir imar uygunluğunu sağlamaktadır (Seele, 1994).

Planlama faaliyetleri sonrasında oluşan kentlerde taşınmazların değerlerinin de tespiti ve takibi yapılabilmektedir. Yapılaşma koşullarına göre gelişen kent dokusunda oluşan değerlerin tespiti Almanya'da Nürnberg şehrinde harita üzerinde gösterilmiştir (Yıldız, 1987).



2.2. Taşınmaz Mal Değerleme Kavramı

Taşınmaz mal değerlemesi, ülkemizde henüz tamamen bilimsel bir tabana oturtulamayan ancak son yıllarda gelişme göstermeye başlayan önemli bir konudur. Taşınmaz malların değerlemesi, düzensiz bir yapıda geliştiği, kaos ve kargaşa ortamının arttığı, güven duygusunun azaldığı uzun bir süreçten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kurumlarının tanımlanması, profesyonelce çalışan inşaat firmalarının örgütlenmesi, konu ile ilgili eğitim düzeyinin artması, teknoloji ve profesyonelliği ön planda tutan taşınmaz mal (emlak) organizasyonlarının yaygınlaşması sonucu, olumlu ivme kazanan bir sektör olmuştur. Bu gelişmeler, beraberinde doğru yatırımların gerçekleşebilmesi için profesyonel taşınmaz değerlemelerini de gündeme getirmiştir.

Taşınmaz değerlemesi, taşınmaz malın projesinin ve üzerindeki hakların durumuna uygun yöntemleri kullanarak, değerlendirme tarihindeki rayiç bedelini belirlemektir. Değer tahmini amacıyla bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi, bunların doğru yorumlanması ve değerlendirilmesi gerekir.

3194 sayılı İmar Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu gibi, taşınmaz malın değerinin belirlenmesini doğrudan ilgilendiren kanunlar, bir değerlendirme işlemini ve bu işlemin tarafsız olarak yapılabilmesi için bir öğretiyi esas kılar.

Ülkemizde, taşınmaz mal sektörünün en önemli sorunlarından birisi ekonomide istikrarın sağlanamamasıdır. 1994 ve 2001 ekonomik krizlerinden sonra, faizlerin ve enflasyonun yükselmesi sonucu halkın yatırımının, döviz, faiz, bono, repo gibi yatırım araçlarına yönelik olması nedeniyle, taşınmaz mal sektörü büyük zarar görmüştür. Ancak, ekonomik krizler haricinde, taşınmazlar her zaman için en fazla kazandıran yatırım aracı olmuştur. Bunun en önemli sebebi olarak da, Ülkemiz insanının riski sevmeyen bir yapıda olması ve her zaman için riski olmayan taşınmaz mallara yönelik yatırımları tercih etmesi gösterilebilir.

Ekonomideki bu iniş çıkışlara rağmen, sektörün potansiyeli rakamlarla ifade edilemeyecek kadar büyük boyutlardadır. Çünkü halkımızın büyük bir çoğunluğu henüz konut sahibi değildir. Bu nedenle taşınmaz sektörü her zaman gündemdeki yerini koruyacaktır. Gerek halkımızın taşınmaz mal sahibi olma isteği, gerekse

turizmi ve sanayisi gelişmekte olan bölgelerde, taşınmaz mal sektörü daima ön planda olacaktır.

Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemeleri ile kalkınma projelerinin gerçekleşmesinde sürekli olarak ve giderek artan miktarda taşınmaz mala ihtiyaç duyulmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşları ile yerel yönetimler bu amaca uygun olarak aktif bir arazi ve arsa politikası izlememekte, bunun sonucunda taşınmaz edinilmesinde uzun ve pahalı bir yol olan kamulaştırmaya başvurulmaktadır (Yıldız, 1987).

Bu yüzyılın başında Avrupa lkelerinde uygulanmasına başlanan arazi stoku sayesinde taşınmaz edinilmesi önemli ölçüde kolaylaşmıştır. Büyük kent belediyeleri izledikleri arazi stoku politikaları sayesinde ihtiyaç duyulan taşınmazların teminini gerçekleştirebilmişlerdir. Uygulama imar planlarında öngörülen arsa üretimi; arazi stoku ya da gerektiğinde özel mülkiyetteki taşınmazla trampası (değiştirilmesi) yoluyla, son derece kolaylaşmakta, arsa pazarında fiyat düşürücü gerçek bir rekabet oluşturmaktadır. Ülkemizde ise kurumsal olarak merkezi ve yerel yönetimler, yasa ve yönetmeliklerdeki tanımlı olan yükümlülüklerini taşınmaz mal piyasasının sağlıklı işleyebilmesi adına hayata geçirmekte etkisiz kalmışlardır. Ülkemizde ekonomik fiyatlarla her çeşit amaç için arsa üretimini gerçekleştirmek üzere 1969'da kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, yönetimlerin konuyu yeterli bir şekilde benimsememesi nedeniyle uzun yıllardır görevini iştenilen düzeyde yapabilecek duruma gelememiştir (Yıldız, 1987).

Taşınmazların objektif yöntemlerle değerlendirilmesi arazi stoku politikasını daha da etkin bir duruma getirmektedir. Birbirlerini tamamlayan bu önlemler sonucunda eşdeğerlik sistemine dayalı arsa düzenlemeleri geniş ölçüde uygulanabilmekte, bu da piyasaya arsa sürümünü çoğaltarak imar parselleri üzerindeki fiyat dengesini sağlamaktadır (Yıldız, 1987).

Taşınmaz değerlemesi için detaylı bir araştırma yapılması gerekir. Nitekim Federal Almanya Toprak Değerlemesi Bilimsel Komisyonu 1958 yılında şu tespitleri yapmıştır;

- Satıcılar da, alıcılar da fiyat anlaşmasında yönelebilecekleri objektif dayanak noktalarına sahip değillerdir.
- Bir alıcının arsa için ödediği fiyat, tüm yapı bölgesi için fiyat oluşturulabilir ve pazarı dondurabilir.

Taşınmaz değerleri araştırılırken pazara girenler ilk önce, açık pazarla ilgilenmelidir. Alıcı ve satıcılardan biri ilk olarak, piyasadaki taşınmaz mallar için karşılaştırabilir

değer hakkında kriterler çıkarabilirse, aldanmaya karşı korunur. Pazarın şeffaflığı, taşınmaz ticaretinde tecrübeli olmayan bir alıcı ve satıcının pazardaki eğilimleri hakkında bilgi edinebilmelerine imkan vermelidir.

Ülkemizdeki kamu yatırımları, Avrupa ülkelerinin tersine, bölge iyice yapılaştıktan sonra yapılmaya başlanmaktadır. Böylece sadece taşınmazlar kamulaştırılmayıp, üzerindeki tesislerde kamulaştırılmaktadır. Bu sebeple kamulaştırma işlemine uğrayan malik, hem taşınmazını kaybetmesi hem de bölge ile ilişkisi kesilerek oluşacak değer artışından da yararlanamayarak iki kez mağdur duruma düşmektedir. Ancak bu konuda 2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu (K.K.) ile bu mağduriyet bir ölçü giderilmeye çalışılmıştır (K.K.Md.26).

Bu nedenle kamulaştırma bedelleri rayiç bedel olarak belirlenmek durumundadır. Eğer kamu yatırımları bölge yapılaşmadan, objektif verilere göre yapılırsa böyle bir sorunun çıkması beklenmez. Vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı değerlemeler objektif olmaması sebebi ile bunlara göre daha objektif olan alım-satım amaçlı değerlemeler dikkate alınır. Geliştirilen yöntemler ve modeller alım-satım amaçlı değerlemelere göre yapılmaktadır.

2.2.1. Ülkemizde Taşınmaz Mal Değerlemesinin Hukuksal Yapısı

Ülkemizde Cumhuriyet sonrası birçok yasada taşınmaz değerlemesi ifade edilmiş olmasına karşılık henüz tam olarak bu çalışmanın hangi esaslar çerçevesinde yapılabileceği, bu çalışmaları kimlerin yapabileceği vb. konuları kapsayan bir yasa yürürlüğe konulamamıştır. Uygulanmış ve halen yürürlükte olan yasalar çerçevesinde taşınmaz değerlemesi kavramı aşağıda incelenmiştir;

Anayasalarımız Açısından:

1961 Anayasanın 38. Maddesi, 20.09.1971'de 1488 sayılı yasa ile değiştirilmeden önce, "Madde 38/1: Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödenmek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kanununda gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir" biçiminde ifade edilmiştir.

Anayasanın 38. maddesi 1488 sayılı yasa ile değiştirildikten sonra ise, "Madde 38/1,2,3: Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları,

kanunla gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Ödenecek karşılık, taşınmaz malın tamamının kamulaştırılması halinde o malın malikinin kanunda gösterilecek usul ve şekle uygun olarak bildireceği vergi değerini, kısmen kamulaştırmalarda da, vergi değerinin kamulaştırılan kısma düşen miktarını aşamaz. Kamulaştırılan taşınmaz mal karşılığının vergi değerinden az takdir edilmesi halinde malikin itiraz ve dava hakkı saklıdır" biçiminde ifade edilmiştir.

Yasa bu yöndeki değişikliklerle, maliklerin emlak vergisi yükümlülüklerini taşınmazların gerçek değerleri üzerinden belirlemelerini ve bu yolla da, vergi yükümlülüklerine göre kamulaştırmada taşınmazın karşılığını istemelerini sağlamak amaçlanmıştır. Ancak kamulaştırmada kıymet taktirlerinin yapılmasındaki sorunlara ilişkin açılan davalar ne yazık ki azaltılamamıştır.

Kamulaştırma Kanunu (1982 Anayasası – 4446 sayılı yasa ile değişik Md. 46):

"Devlet ve Kamu tüzelkişileri; kamu yararı gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet taktirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceğini kanun gösterir."

Kamulaştırma bedeli, nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödeme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ve peşin ödenmeyen kısım Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır", biçiminde ifade edilmiştir.

Devletleştirme (1982 Anayasası – 4446 sayılı yasa ile değişik Md. 47):

“Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplama tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir”, biçiminde ifade edilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu (Kabul Tarihi : 21.06.1987, RG: 09.07.1987-19512),

Kadastro Kanunu'nun 11 .maddesi ve Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 6. maddesi gereğince, Kadastro Komisyonu taşınmazın vergiye esas olan değerini belirler ve askı cetvelleri ile ilan eder.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (Kabul Tarihi: 29/7/1970: RG: 11.08.1970-13576, Son Değişiklik : RG : 19.03.1998- 2329)

Vergi değerinin belirlenmesine ilişkin esaslar şu biçimde tanımlanmıştır.

Madde 29 - Vergi değeri. Emlak Vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir. Arazi ve bina ile ilgili normal alım bedelinin tayininde bu kanunun 31 inci maddesine göre hazırlanacak tüzükte belirtilecek normlar nazara alınır. Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde ise arazinin (Arsalar hariç) verim gücü de nazara alınır. Verim gücünün hangi hallerde dikkate alınacağı Tüzükte belirtilir.

Madde 31 - (Değişik: 17/7/1972 - 1610/21 md.) (Birinci fıkra Mülga: 4/12/1985 - 3239/141 md.)

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre dikkate alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir.

Madde 33 - Vergi değerini tadil eden sebepler aşağıda gösterilmiştir.

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir),

2. (Değişik: 17/7/1972-1610/23 md.) Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;
3. Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalabilmesi (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur),
4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması,
 - a. Arazinin ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi,
 - b. Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi,
 - c. Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi,
 - d. Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,
 - e. Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.
5. Bir binanın bütünleticisi durumunda olan arazinin bütünleyicilik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina bütünleyicisi durumuna girmesi.
6. Bir bina veya arazinin taksim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir).
7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisseler ayrımı olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.
8. (Ek: 17/7/1972 - 1610/23 md.) Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde %25' i aşan oranda artma veya eksiltme olması.

2942-4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Kabul Tarihi :04.11.1983 - Değişiklik 24.04.2001 .RG.05.05.2001) Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları;

Kanunun 8.maddesinde, kamulaştırmayı yapan idarenin taşınmaz sahibiyle uzlaşarak satın alma veya trampa yolu ile kamulaştırma işlemi tanımlanmaktadır. Aynı maddede kamulaştırma bedelinin hangi esaslara göre tanımlanabileceği yasanın 11. maddesine atıf yapılarak ifade edilmektedir.

Taşınmaz sahibiyle tespit edilen kamulaştırma bedeli konusunda bir uzlaşma sağlanamaz ise kamulaştırma bedelinin mahkemece tespit edilmesine hükmedilmiştir. Mahkemece oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz, mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz, mal veya kaynağın;

- a. Cins ve nevini,
- b. Yüzölçümünü,
- c. Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı değerini.
- d. Varsa vergi beyanını,
- e. Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f. Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g. Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h. Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapların ve yıpranma payını,
- i. Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri.

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu (Kabul tarihi : 29.04.1969 - Değişik: 4698 sayılı 28.06.2001 tarihli kanun),

Kanununun 9.maddesi çerçevesinde satın alma ve kamulaştırma, "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı Bakan onayı ile kamulaştırmaya yetkilidir " ifadesi ile tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu (Kabul tarihi 03.05.1985, RG.09.05.1985-18749, Değişiklik Kanun No : 5006, kabul tarihi : 03.12.2003)

Kanunun 18.maddesi çerçevesinde arazi ve arsa düzenleme işlemlerinde, "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkra da sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır. Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla

düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz. Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, hisselendirme sadece zemine ait olup, hisselendirmenin giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya hisselendirme giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilik tarafından kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz. Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zorunlu tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayrılacak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz" tanımlamaları yapılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı:

Madde 30 - Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

Düzenleme Ortaklık Payı Oran ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı:

Madde 31 - Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutan şu şekilde hesaplanır:

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur.

Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen vb. Bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 40'ten fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere, ayrılan alandan,

düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 40'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'e bölünmesiyle bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması:

Madde 32 - Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının % 40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın % 40'a düşürülmesi için önce. varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan yol, park, yeşil saha.

otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler. Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

- a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,
- b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,
- c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, ibadet yeri, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.

2.2.1.1. İmar ve Şehircilik Kanunu Tasarısı Taslağı

Ülkemizin son 50 yılda imar işleri 6785, 1605 sayılı yasalarla yürütülmüş, 1985 yılında 3194 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile yeniden topluca bir değişikliğe uğramıştır. Yasa değişikliklerinde, beklenmedik toplumsal koşulların ve önceden görülemeyen sorunların belirlenmesinden çok, mevcut işleyişin ve özellikle uygulamaların başarısız bulunması, zaman içinde çıkarılan farklı yasa, yönetmelik ve uygulamalarla amaçlanandan uzaklaşmaların meydana gelmesi rol oynamıştır (İmar ve Şehircilik Kanunu Tasarısı Taslağı, 2004).

Tasarıda planlamanın bir bütün halinde uygulanması, sağlıklı, düzenli ve çağdaş bir kentleşmenin sağlanmasına yönelik uygulama araçları da öngörülmüş, planlar yapılırken haritalar üzerine mülkiyet, jeolojik ve afet verilerinin işlenmesi sağlanmıştır. Taşınmazlarda meydana gelen değer artışlarının, tekrar topluma kazandırılması ve toplumla paylaşımının sağlanması, kentlinin ortaklaşa kullanacakları yeterli ve kaliteli donatı alanlarının gerçekleşmesi, ekonomik kaynaklarının yaratılması, plana uygun yerleşmelerin elde edilmesi ve planların etkili şekilde uygulanması hedeflenmektedir (İmar ve Şehircilik Kanunu Tasarısı Taslağı, 2004).

Bu amaçla yürürlükteki mevzuatta uygulanması öngörülen ancak sağlıklı uygulanamayan arazi ve arsa düzenlenmesinin etkinleştirilmesine yönelik düzenlemeler de getirilmiştir (İmar ve Şehircilik Kanunu Tasarısı Taslağı, 2004).

Ülkemizde imar sistemi daha bütüncül bir yaklaşım içerisinde ele alınması gereksinimi içerisindedir. Taşınmaz mallar üzerindeki çok başlı durum, sağlıklı bir taşınmaz mallar piyasasının ve taşınmaz değerlendirme ortamının oluşmasında en önemli engellerden biridir. Günümüzde çıkarılacak bir imar kanunu şehircilik ve imarla ilgili konuların bütünlüğü olan tek bir öneriye dönüştürülmelidir. Bu öneri imar sistemimizin ve ardından da sağlıklı işleyen bir taşınmaz mal piyasasının tutarlı bir bütünlüğe kavuşturulması düşüncesi ile üç temel hedefe yönelmektedir.

- Planlar arasında kademelenmenin, sürekliliği olan alt ve üst düzey plan hazırlama organlarının belirlenmesi,
- Özel yasalarla plan hazırlama ve uygulama yetkileri kazanmış kurumların hepsini ortak işleyiş ve yapıda buluşturan en üst düzeyde bir özdenetim sağlayan ortak organ oluşturulması,
- Planlamanın her kademesinde katılım süreçlerinin güçlendirilmesi,

olarak belirtilmiştir (İmar ve Şehircilik Kanunu Tasarısı Taslağı, 2004).

3. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

3.1. Taşınmaz Mal Değerlemesinde Rayiç Bedel

Taşınmaz Mal değerlemesi, parselin ya da binanın projesinin ya da hak ve faydalarının durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Adaletli bir değer tahmini için,

- Bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi,
 - Bunları doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tanımının yapılması,
- gerekir.

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmaz malların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının görevi olmuştur. Kadastro, Emlak Vergisi, Kamulaştırma Kanunları gibi, taşınmaz malları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemini ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için bir öğretiyi esas kılar.

Pazara girenler taşınmaz değerini araştırırken ilk önce, açık bir pazarla ilgilenmelidir. Pazarda, karşılaştırılabilir fiyatlar ve bu taşınmaz malın değeri hakkında kriterler çıkartılabilirse, aldanmalara karşı korunulmuş olur. Taşınmazın değerlendirilmesi şehir planlaması, arazi veya arsa düzenlemesi, yapı, planlama öncesi yapılaşmanın iyileştirmesi, tarım arazilerinde toprak düzenlemesi çerçevelerinde tanımlanabilir (Flury, 1985). Yapı bölgelerinde, ziraat bölgelerinde, sit alanlarında uygulanacak yöntemler ve modeller birbirinden ayrılır.

Vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı değerlemeler objektif olmaması sebebi ile bunlara göre daha objektif olan alım-satım amaçlı değerlemeler dikkate alınır. Geliştirilen yöntemler ve modeller alım-satım amaçlı değerlemelere yöneliktir.

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlendirmelerle kolayca tespit edilebilir, ancak taşınmazın değerinin kolayca tespit edilemeyeceği bilinmektedir. Öyleyse bir

taşınmazın değerli olması, kişisel kullanımın taşınmaza verdiği önemle ölçülür ve değerlidir. Diğer yandan aynı nitelik ve nicelikteki parsel herkeş farklı ve kişisel değerlendirme kriterleri ile bakar. Bu nedenle herkes için geçerli olan değerlendirme kriterlerine ihtiyaç vardır.

Bir parselin rayiç bedeli, "alışılmadık ya da kişisel ilişkiler dikkate alınmaksızın, alışılmış piyasa koşulları içerisinde, herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatlarıdır" (Seele, 1987).

Parselin ve onun yapı tesislerinin ne derece değer tespitine katılacağı, bunların rayiç bedeli nasıl etkileyeceğine bağlıdır. Değer tespitinde, alışılmış piyasada parselin rayiç bedeli etkileyen fiili, hukuki ve ekonomik tüm kriterler göz önüne alınmalıdır. Bunlar özellikle konum, nitelik, büyüklük, parselin şekli, altyapı durumu ve hukuken izin verilen kullanımın çeşididir. Değer belirleyici faktörler, değer arttıran ya da değer düşüren haklardır.

Alışılmış piyasada parsellerin fiyatının pazarlığında alıcı ve satıcının davranışı ortalama fiyat ilişkisini nitellemektedir. Bu davranış kendini sadece alışılmış fiyatlarda göstermez; ciddi pazarlıklara rağmen gerçekleşmeyen satışlarda ve fiyat tekliflerinde de açığa çıkar. Buna göre rayiç bedel yalnızca, ciddi satıcılar ve ciddi alıcılar arasında uygun pazar alışkanlığında, en yüksek ihtimalli anlaşılması olan fiyat olarak belirlenebilir (Seele, 1987). Buna göre rayiç bedel, yalnızca yer ve cins özelliklerine göre fiyat ilişkisini tanıyan bilirkişiler tarafından araştırılabilir. Yani rayiç bedel istatistiksel olarak tanımlı değildir. Bu sebeple, yalnızca istatistiksel metotlarla araştırılmaz. Rayiç bedel araştırmasında resmi kurumlar ellerindeki verilerle bilirkişilere katkıda bulunabilirler.

Rayiç bedel, ilgili parsel için normal piyasada ödenmesi olanaklı bir fiyat olmalıdır. Kabul edilmiş bir fiyat söz konusu ise, bu durumda tüm parseller için alışılmış piyasa mevcut değildir. Bu durumda ilke olarak "mevcut şartlar altında bir parsel piyasası mevcut olsaydı nasıl bir fiyat ortaya çıkardı" biçiminde bir kabul yapılır (Seele, 1991).

Değer araştırması yönteminin (karşılaştırma, gelir, maliyet) sonuçlarına göre, nitelik belirlenmesi, güvenilirliğinin, değer araştırması esaslarının, kullanılan değer araştırması yönteminin uyumlu olmasının varsayılmasıyla, rayiç bedel belirlenir. Fiyatların serbest olduğu alışılmış piyasa kabulüne dayanan değerlendirme, zorunlu olarak kesin bir belirsizlikle bağlantılıdır (Seele, 1978).

Değerleme işleminden hukuk devleti bakımından beklenenler, araştırılan değerlerin güvenilirliğini ihmal edilemeyecek bir ölçüyle belirlemektir. Nitelik belirlemesi, değer araştırma esasları, yöntem seçimi ve değer belirlemesi önceden tanımlanan kriterler için yeterliyse, değerleme işleminden akılcı ve ekonomik olarak kabul edilebilecek değerler elde edilir.

Uzman bir bilirkişinin görevleri,

- Değerleme nesnesini kendi niteliğine göre belirlemek,
- Mevcut fiyatları pazar şartlarına uygun değerlendirmek,
- Alışılmış piyasaya uygun olmayan fiyatları elemek,
- Değerlemesi yapılacak parsel ile karşılaştırma parseli arasındaki nitelik farklarını belirlemek,
- Değer araştırması gününde ve fiyatların belirlendiği günde genel değer ilişkileri arasındaki ekonomik durum farklarını dengeli olarak göz önüne almak,
- Tüm bunlara göre rayiç bedeli yöntemlere uygun olarak belirlemek, olmalıdır (Ertaş, 1994,2000).

Farklı bilirkişiler tarafından aynı taşınmaz için tespit edilmiş rayiç bedeller, ilke olarak, özellikle nitelik belirlemesindeki, karşılaştırma fiyatlarındaki, değer araştırma esaslarındaki ihmal edilemeyecek belirsizlikler sonucu birbirinden farklıdır. Gerardy bu konuda, "Taşınmazların alım satım değerleri matematiksel olarak kesin tespit edilebilir bir büyüklük değildir. Deneyimli bilirkişi ve değerleme uzmanları her zaman doğrulamışlardır ki, değer $\pm$ %10 sapması, dikkatli ve özenli tespitlerde bile normal bir yanılma payıdır. Genellikle sapma alanı daha geniştir" demektedir (Erkan, 1991).

Değerleme işleminde asıl amaç, normal alım-satım bedeli denen "rayiç bedeli" tespittir. Vergilendirme bir devlet politikası olduğundan bu amaçla yapılacak değerlendirmeler sübjektif etkilere uğrayabilir. Yapılan bir araştırmaya göre Konya Büyükşehir Belediyesince yayınlanan "Emlak Birim Fiyat Cetveli" nde yer alan birim fiyatlar rayiç bedelin 1/7 ile 1/10'u arasındadır. Ağırlık olarak bu fiyatların 1/8 oranında olduğu görülür (Ertaş, 1994).

3.2. Değerleme Yöntemleri

Dünyada ve ülkemizde uygulanan en temel taşınmaz mal değerleme yöntemleri üç tanedir. Bunlar;

- Karşılaştırma,
- Gelir,
- Maliyet,

yöntemleridir.

Değerleme yöntemlerinde, değerlendirme için taşınmazda aranan özellikler genel olarak farklıdır. Taşınmaz malın kullanılma biçimine, kazandırabildiği kara, ekonomik koşullardaki mevcut durumuna göre, yöntemlerden biri tercih edilir. Yöntemler birbirinden öylesine kesin çizgilerle ayrılmışlardır ki, bir yöntemin yerine diğerini kullanmak hatalı sonuçlar doğurur (Seele, 1987).

Yapısız bir taşınmaz malın güvenilir biçimde değerlemesini yapabilmek için arsalaşma aşamasının bilinmesi gerekir. Parseli tarımsal, endüstriyel ya da yatırım vb. amaçlı kullanmak isteyen kişi taşınmaz malın arsalaşmasının hangi aşamasında olduğu ile ilgilenir. Örneğin, bir endüstri bölgesinde altyapısı tamamlanmış imara olgun toprak durumunda olan taşınmaz malı, hiç kimse tarımsal amaçlı olarak kullanmak istemez. Çünkü,

- Endüstri amaçlı kullanılır veya kiraya verilirse tarımsal amaçlı kullanımdan daha fazla kazanç sağlanır,
- Endüstri bölgesinde hava kirliliği, sulama gibi olumsuz unsurlardan dolayı verimli tarımsal üretim yapılamaz.

Aynı şekilde tarımsal amaçlı kullanılan taşınmaz malı hiç kimse endüstri amaçlı kullanamaz. Çünkü taşınmazın altyapısı buna izin vermediği gibi, zaman süreci içerisinde imar planında endüstri bölgesi olarak gösterilip gösterilmeme gibi bir riski taşır. Tarımsal alanlarda gelişmiş bir kanalizasyon ve yol ağı bulunmadığından, burayı endüstri amaçlı kullanmak isteyen kimse, bu tür altyapı tesisleri için sermayesinden ciddi bir pay ayırmak zorundadır.

Taşınmaz mal için üç değerlendirme yöntemi ile farklı değerlendirme sonuçları bulunabilir ve sonuçlar birbirinden önemli ölçüde sapma gösterebilir. Bunun nedenleri;

- Toprağın özelliği gereği serbest pazar dolaşımında olması,
- Değerleme öğretisinin kesin bir öğreti olmaması,
- Bölgelere göre plan kararlarının farklı tanımlanması,

şeklinde açıklanabilir.

Değerleme açısından amaç ve değerlemeden elde edilen sonuçlar çok önemlidir. Taşınmaz malın hangi arsalaşma durumunda olduğu, amacın belirlemesindeki en önemli aşamadır. Sonucun doğru yorumlanmasında şu soru sorulmalıdır; "bu değer içinde rantın oranı nedir?". Rantın oranını en aza indirme, toprağı piyasa ekonomisinin şartlarına teslimiyetten kurtarıp, kamusal gücün denetimine sokmakla olanaklıdır. Bu ise toprağı bakışın güçlü temeller üzerine oturtulması ile sağlanabilir (Köktürk, 1985).

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi hakkında "özel" olarak düzenlenmiş resmi kuram ve öğreti olmamasına rağmen, taşınmaz değerlemesi ile doğrudan ya da dolaylı ilgilenenler her zaman taşınmaz değerlemesi problemi ile karşı karşıya kalırlar.

Rayiç bedel, karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemlerine göre belirlenebilir. Yapılaşmış ve yapılaşmamış parseller için değer tespiti en açık olarak halihazırda alışılmış piyasa fiyatlarında ortaya çıkar. Bu nedenle yeterince karşılaştırma fiyatı mevcutsa, karşılaştırma yöntemi kullanılır.

Parseller pazarda gelirlerine göre değerlendirildiği takdirde (örneğin kiraya verilen konut veya işyeri parselleri) rayiç bedelleri ilke olarak maliyet yöntemine göre (özellikle üzerinde evler, idari binalar, oteller ve fabrikalar bulunan parsellerde) belirlenir (Seele, 1991).

3.2.1. Karşılaştırma Yöntemi

Yapılmış satışların sonuçlarından karşılaştırmayla rayiç bedelin tespit edilmesi yöntemidir. Bu yöntem özellikle yapılaşmamış parseller ya da az yapılaşmış parseller için uygulanabilir. Genellikle ulaşılabilir olan tapu kayıtlarından, satış sözleşmelerinden, müteahhitlerle yapılan kat karşılığı anlaşmalarından elde edilen bilgilere sahip olmak gerekir.

Karşılaştırma yöntemi, karşılaştırılabilir parsellerin satış fiyatlarını gerektirir. Karşılaştırma parsellerinde değer belirleyici faktörler, değeri belirlenecek parselle uyuşmalıdır. Değerlemesi yapılacak parselin, değerlendirme faktörleri karşılaştırma parselleri ile farklılık gösteriyor ise, farklılık fiyat karşılaştırılmasında elimine edilmelidir.

Alışılmış piyasada oluşmamış ya da kişisel ilişkilerden etkilenmiş satış fiyatları, söz konusu özel durumların fiyata etkileri belirlenebilirse, fiyat karşılaştırmasında dengelenebilir.

Toprak değeri fiyat karşılaştırması yapılarak araştırılacaksa, karşılaştırma fiyatlarının yanında ya da karşılaştırma fiyatları yerine "ön değerler de" (fiili değer karşılaştırıldığı önceden tespit edilmiş değer) kullanılabilir. Ön değerler metrekare olarak belli bir bölge için ortalama konum değerleridir. Bunlar bilirkişilerin tecrübeleri ile buldukları değerlerdir, güvenilir ve özet bilgilerdir.

Karşılaştırma yöntemi ham imar arazisi ve olgun imar arazisi aşamalarındaki parseller için uygundur. Kavramın ifade ettiği gibi değer, serbest piyasa koşullarında aynı planlama kademesindeki parsellerin fiyatlarının karşılaştırılmasıyla belirlenmelidir.

Dolaysız bir fiyat belirlemesi için emsal 5 ile 10 parselle ilişkin veriler yeterli kabul edilirken, ülkemizde bu sayıda emsal parsel bulma zorluğundan dolayı en az 3 emsal parsel karşılaştırma için alınabilir. Parseller konum, kalite, yoğunluk ve fiyat seviyeleri bakımından birbiriyle uyumlu olmalıdır. Bu nedenle ilke olarak temel verilerin uyumuna göre temel bir fiyat karşılaştırması yapılır. Bu ise satış fiyatı koleksiyonunun incelemesini gerektirir.

Şekil 3.1’de, karşılaştırma yöntemi ile bir parselin rayiç değerinin belirlenmesi gösterilmektedir.

	Örnek Parsel	Örnek Parsel	Örnek Parsel Olası 5<n<10	
Rayiç Bedel	140 Milyon	155 Milyon		165 Milyon
Tarih	1985/3	1987/1		1980/1
Kentsel Alan Türü	Konut	Konut		Konut
TAKS	0.2	0.2		0.2
Kat Adedi	1	2		2
KAKS	0.2	0.4		0.4
Yapı Düzeni	Ayrık	Ayrık		Ayrık
Cephe	20 m	25 m		15 m
Derinlik	30 m	30 m		50 m
Alan	600 m ²	1100 m ²		750 m ²
Altyapı	Y.S.K.E	Y.S.K.E.T.		Y.S.K.E.T.
Diğer Etmenler	Gürültü	Gürültü		Kuzey Yamaç
Pafta/Ada/Parsel	5/140/8	5/141/6		5/148/12
	Değere Getirilecek Düzeltmeler			
Karşılaştırma Değeri	160 Milyon	168 Milyon		165 Milyon
	Ortalama Değer			
	Diğer Yöntemlerin Analizi		Yerel Piyasa Düzeltmeleri	
RAYİÇ DEĞER				

Şekil 3.1. Karşılaştırma Yöntemi (Açlar, 2002)

Jaffe ve Sirmans'a göre karşılaştırma yönteminde dikkat edilmesi gereken unsurlar;

- Pazarda benzer taşınmazların bulunması,
- Taşınmazların karşılaştırılabilirliğinin doğrulanması (benzer şartlar altında alınıp satıldığıının ya da benzer ekonomik koşullara sahip olduğunun doğrulanması),
- Taşınmazların farklı tüm özelliklerinin yapısal, zamansal, satış koşulları ve finans durumlarının ortaya konulması,
- Tüm bu değerlendirmelerin sonunda Değerin gerçek pazar değerine uygun bir şekilde düzenlenmesi,

biçiminde tanımlanmıştır.

3.2.2. Gelir Yöntemi

Yapılaşmış bir parselde gelir yönteminin esası, topraktan ve ona ait yapı tesislerinden sürekli elde edilebilen net gelirdir. Bir binanın kullanım süresi sınırlı, toprağın ise sınırsız olmasından dolayı net gelir paraya dönüştürülürken, toprağa, binaya ve ek tesislerine karşılık gelen kısımlara ayrılır. Toprağın değeri ise olarak "karşılaştırma yöntemiyle" belirlenir (Seele, 1991).

Bu yöntemle göre toprak değerinden ve bina gelir değerinden bulunan değer rayiç bedel değildir. Genel olarak gelir değerinin rayiç bedel piyasasına uydurulması gereklidir. Beklenen gelir değeri parsel piyasasındaki ilgili ilişkilere göre yeterli değilse, kontrol ve destek amacıyla maliyet yöntemlerinden de faydalanılır (Seele, 1991).

Gelir değeri, mutlak paraya çevrilebilmiş değere karşılık gelebilir. Arsa ve arazi düzenlemelerinde, gerçek değer ilkesi kabul edildikçe ve mülkiyet garantisi zedelenmedikçe, fiziksel kullanım ve buna bağlı olarak kamulaştırma değerinin değiş-tokuş değeri olarak araştırılması yeterlidir. Gelir yöntemi yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve iş hanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Gelir paraya çevrilmiş brüt kira değerine eşit değildir (Flury, 1985). Uygun bina bölümü için kalan kullanım süresi, binanın işletim masrafları dikkate alınır. Eğer bina kullanılamaz veya yeni mal sahibinin kullanımına uygun değilse bu taktirde yıkım masrafları da dikkate alınır. Elde edilen ham gelirinden bu masraflar düşüldükten sonra net gelir elde edilir (Seele, 1989).

Gelir değeri, miras paylaşımlarında, aile içi el değiştirmelerde, ortaklığın kurulmasında ve kira sınırının belirlenmesinde kullanılabilir. Gelir değeri tahmini için yalın değerlendirme metodu, işletmeye özel veriler kullanılmadığı için objektiftir. Almanya'da kullanılan net gelir yöntemi işletme yöneticisinin güçlü etkisi nedeniyle sübjektiftir. Ama uzun vadeli bir tasarı için net gelir yöntemi tercih edilir.

Toprak değeri ve bina gelir değeri birlikte parselin gelir değerini verir. Net gelirden toprak değeri ve faiz değeri düşüldükten sonra geriye bir değer kalmıyorsa binanın bir değeri yok demektir, o zaman sadece toprak değeri dikkate alınmalı ve yıkım masrafları da düşülmelidir.

Yapı gelir değeri; yapı geliri ile V katsayısının çarpılması ile elde edilir. Yapı kalan ömrü, faiz tabanı ve amortismana göre belirlenen V katsayısı yöntemin güvenilir sonuçlar vermesi açısından önemli rol oynamaktadır. Bu katsayı için geliştirilen formüller aşağıdaki gibidir (Açlar, 2002).

n: Yapının kalan kullanım süresi

G_{ny} : Yapının Net Geliri

D_y : Yapının Sürüm Değeri

Y_a : Yıllık Amortisman Tutarı

F_y : Yapının Değerinin Yıllık Faiz Oranı

p: Kredi Faiz Oranı/100

q: Amortisman Faiz Faktörü= 1+ Tasarruf Faiz Faktörü/100

V: Katsayı

$$G_{ny} = Y_a + F_y$$

$$D_y = G_{ny} \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + \frac{p}{100}} \quad (3.1)$$

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + \frac{p}{100}} \quad D_y = G_{ny} V \quad (3.2)$$

Gelir yöntemi ayrıca kira tahminlerinde de çok duyarlıdır. Bilirkişinin bu yöntemle göre bir bölgedeki alışılmış kiraya karar verebilmesi için tecrübeli olması gerekir. Gelir değeri tespitinde;

- İnşa yılı ve ekonomik kullanım süresi,
- Brüt ve net gelir,
- Bağımsız katlardaki metrekare fiyatları,
- Konut alanları toplamı

dikkatle belirlenmelidir.

Toprak değerinin erişilebilir gelirlere bağımlılığı tahmin edilebildikten sonra, bu tahminin doğruluğu yaklaşık bir araştırmayla kanıtlanmalıdır. Ayrıca istatistik yöntemler de kullanılmalıdır. İlk önce toprak değeri için gelire bağımlılığı ifade eden bir ilişki ölçeği belirlenmelidir. Mümkün ilişki büyüklükleri olarak,

- Parsel alanının metrekaresi için gelir,
- Her bir kullanım (bina, tesis) alanının metrekaresi için gelir,
- Giriş (zemin) katı metrekaresi için gelir,

söz konusudur (Balekjian, 1995).

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazlar değerlendirilirken dikkat edilmesi gereken işlemler şu şekilde sıralanabilir (Jaffe, Sirmans, 1989).

- Taşınmaz malın kira gelirlerinin hesaplanması,
- Taşınmaz malın kiraya verilememesinden dolayı oluşabilecek değer kayıplarının ortaya çıkarılması ve tüm gelirlerden efektif gelirin ortaya konması,
- İşletim masraflarının tahmin edilmesi ve hesaplanması, Net İşletme Gelirlerin (NOI) hesaplanması,
- Taşınmazın ekonomik yaşının hesaplanması ve bu seneler içindeki potansiyel tüm gelirler akışının ortaya çıkartılması,
- Uygun kapitalizasyon değerinin ve oranların seçilmesi.

Brueggeman ve Fisher gelir kapitalizasyonu için şu önermeyi yapmışlardır. Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmaz malların gelecekte kazandıracağı getiriler için yatırımcıların bugün ödemeyi kabul edebileceği miktarın belirlenmesidir. Kapitalizasyon deyim olarak gelecekteki gelirin bugüne getirilmesi olarak açıklanabilir (Brueggeman, Fisher, 1993).

Amerika Değerleme Enstitüsü (A.I.A.) Gelire göre yapılacak değerlemeler sırasında;

- Taşınmazın gelir ve gider envanterinin,
- Benzer taşınmazların gelir ve gider envanterinin,
- Yakın zamanda imzalanmış ya da imzalanacak kontratların,
- Benzer taşınmazların kiralama süreleri ve bu sürelerin oranları,
- Taşınmaz için yönetim giderleri ve benzer taşınmazların karşılaştırılabilir yönetim giderlerinin,
- Taşınmazın yönetimine ait yayınlanmış bilgiler,
- Ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik göstergeler pazar eğilimleri,
- Ödenen vergilerin geleceğe yönelik değerlendirilmesi,
- Donatılarda olası değişim oranlarının kestirimi,

gibi konulara ait bilgilerin elde edilmesi gerektiğini önermektedir (Sindell,1996). Bu veriler kullanılarak taşınmaz malların kapitalizasyon oranı karşılaştırılarak değerlendirilir.

Kapitalizasyon Oranı= Net İşletme Getiriler (NOI)/ Taşınmazın Değeri

ya da kapitalizasyon oranı biliniyor ise;

Taşınmazın Değeri= Net İşletme Getiriler (NOI)/ Kapitalizasyon Oranı

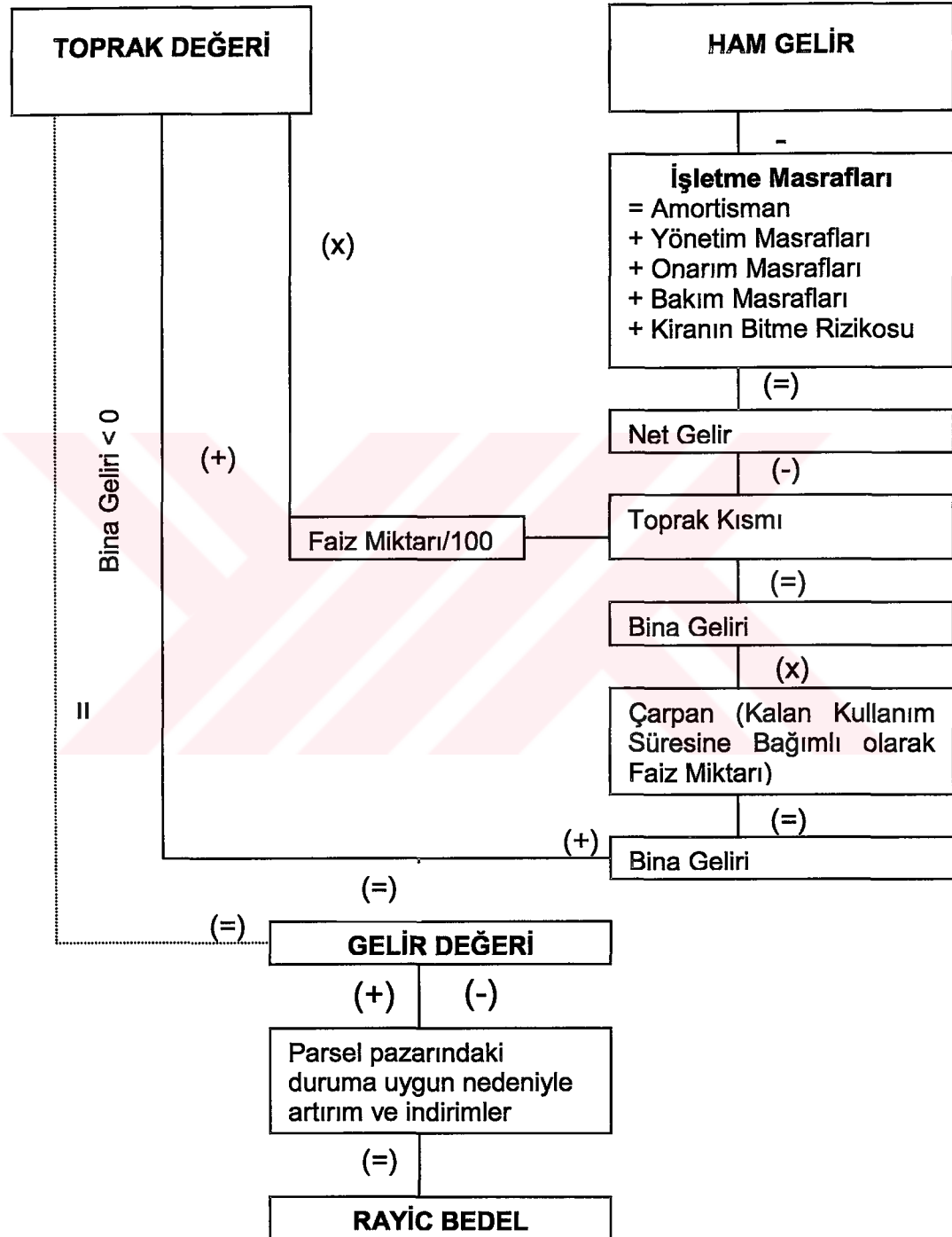
ifadeleri ile tanımlanır.

Tüm bu işlemler sırasında değerlendirme uzmanı denge unsuru parametrelerden faydalanır. Bunlar; zaman, konum, finansman, satış koşulları, fiziksel özelliklerdir. Bu beş faktörün birbirleri arasındaki farklılıklar doğru bir şekilde değerlendirildiğinde değerlendirme aşamasındaki farklılıklar ve değerler sapma oranı azalmaktadır (Sindell, 1996). Karşılaştırmalı değerlendirme yöntemlerinde potansiyel tüm gelirler çarpanı (PGIM) ve efektif tüm gelirler çarpanı (EGIM) taşınmazların satış değerleri üzerinden değerlendirildiğinde karşılaştırılabilir sonuçlar ortaya koymaktadır (Brueggeman, Fisher, Stone 1989). Oranlar aşağıdaki gibidir:

Potansiyel Tüm Gelirler Çarpanı=Satış Değeri/Potansiyel Tüm Gelirler

Beklenen Tüm Gelirler Çarpanı=Satış Değeri/Efektif Tüm Gelirler

Yöntem bu şekli ile gelir ve karşılaştırma yöntemlerinin karma kullanıldığı bir hal alır. Ticari kullanımlarda satış ya da kiralama ile değerlendirilecek olan taşınmaz mallar üzerinde karşılaştırmaya giren tüm benzer yapısal, mekansal ve finansman yapı içinde gelir getiren metrekare değerlerinin karşılaştırılması ile elde edilir (Sindell,1996).



Şekil 3.2. Gelir Yöntemi (Açlar, 2003; Seele, 1994)

3.2.3.Maliyet Yöntemi

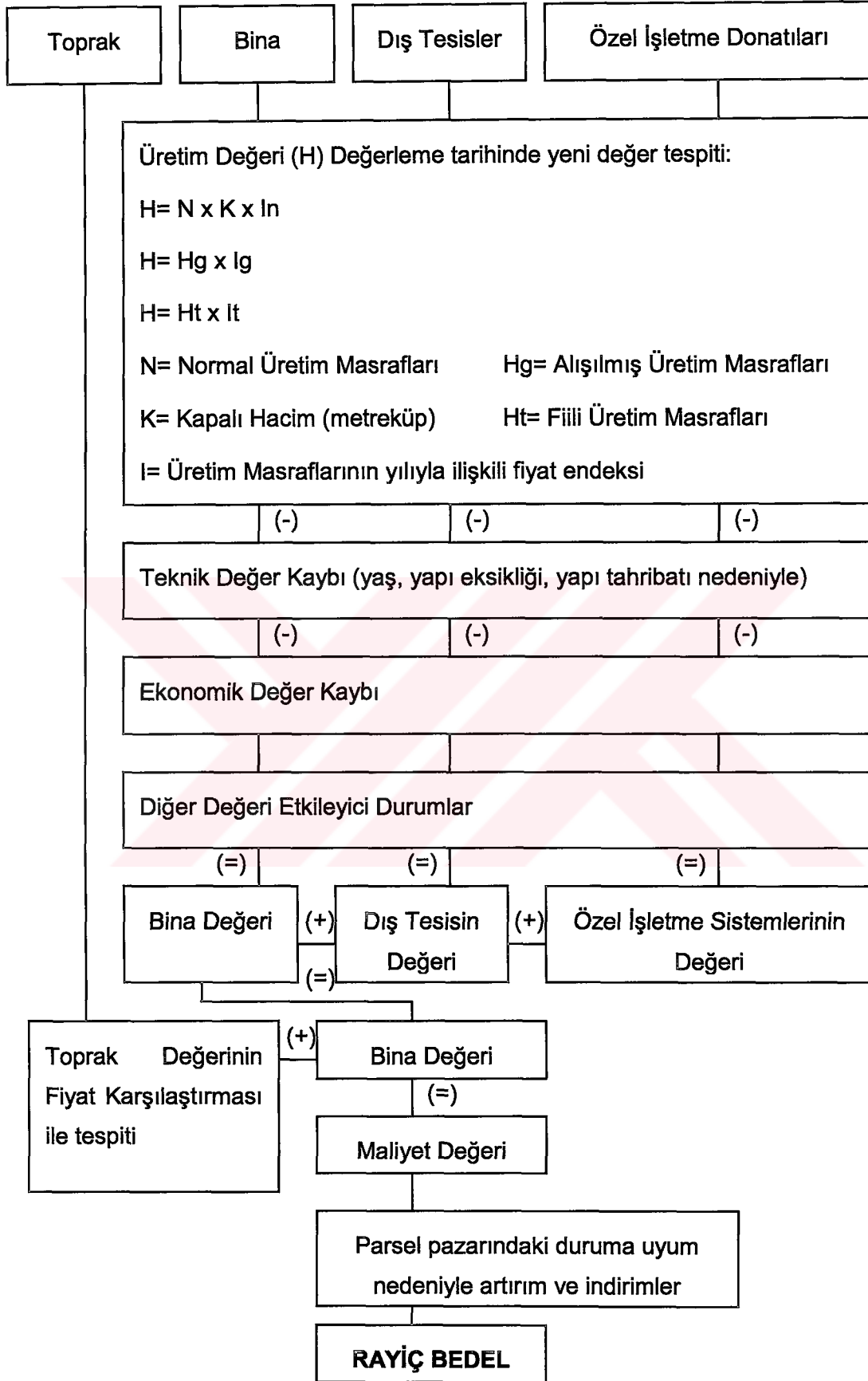
Maliyet yönteminde taşınmazın değeri onu tekrardan imal etmenin değerinden daha fazla olamaz (Sindell, 1996). Birinci yöntem olarak binanın değerini ortaya çıkarmak için binanın orijinal üretim maliyetini endeksleri kullanarak günümüze getirilebilir. İkinci yöntem yapının içinde yer alan her ayrı bölüm (metrekare alan, metreküp hacim ya da oda sayısı vb) maliyet hesabı yapılarak güncellenebilir. Üçüncü yöntem olarak, değerlendirme uzmanı binanın yapımında kullanılan tüm unsurlar için (malzeme, işgücü, sabit giderler, mimar mühendis ödenekleri, sigorta ödenekleri ve diğer proje geliştirme giderleri) değerleri üzerinden değerlendirme işlemini gerçekleştirir (McMahan,1989).

Bir taşınmaz malın toprak ve üzerindeki binanın değerinden oluşan maliyet değerinin nasıl hesaplanacağı şekil 3.3'te şematik olarak açıklanmıştır. Toprak değeri, gelir değeri yönteminde olduğu gibi ilke olarak fiyat karşılaştırılmasıyla belirlenmelidir. Bina değeri, yapı tesislerinin yapı malzemelerine göre değer araştırması tarihinde sahip oldukları değeri ifade eder (Seele, 1987).

Kullanılan yapı malzemelerinin değerleri metrekare veya metreküp olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığının her 6 aylık dönemlerde yayınlanan listelerden tespit edilerek hesaplanır.

Jaffe ve Sirmans maliyet yönteminde aşağıdaki önerileri getirmişlerdir (Jaffe-Sirmans, 1989)

- Arsa boş olarak değerlendirilmelidir,
- Binanın yenileştirilmesi için kullanılacak unsurların maliyetleri hesaplanmalıdır,
- Arsa ve binanın fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik değer kayıpları göz önünde bulundurulmalıdır,
- Binanın yıpranma payı hesaplanarak yıpranma sonrası değer hesaplanmalıdır,
- Arsa değeri, binanın hesaplanan değerine eklenerek değerlendirme işlemi tamamlanır.



Şekil 3.3 Maliyet Yöntemi (Açlar, 2003; Seele, 1994)

3.2.4. Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin Birbirleriyle Olan İlişkisi

Yapılaşmış parseller için karşılaştırma yöntemi eksik ya da yetersiz satış fiyatları nedeniyle uygulanamıyor veya sonuçta bir güvensizlik var ise, fiyat karşılaştırması gelir yöntemi ya da maliyet yöntemi ile yapılmalıdır. Mahalli ve belli bir çeşide yönelik parsel pazarında fiyat davranışı hem gelire hem de yapı tesislerinin maliyetine göre oluşuyorsa, her iki yöntem de ayrı ayrı kullanılmalıdır.

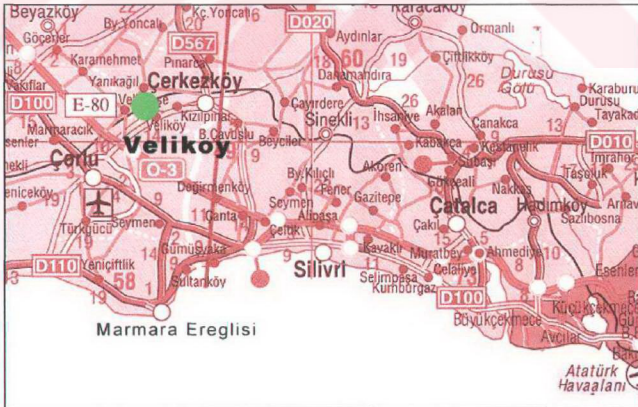
Bir parselin mal sahibi tarafından belirli bir kısmının ya da tamamının kiraya verilmesi durumunda gelir yönteminin yanında maliyet yönteminin de kullanılması uygun olacaktır. Prensip olarak gelir yöntemi ile maliyet yönteminden biri seçilir ve toprak değerinin bulunması da ilgili yapısal kullanımın çeşidine göre parsel yapılanmamış gibi değerlendirilir. Mevcut kullanım o konuda alışılmış kullanıma uymuyorsa, kullanımın alışılmış olandan başka bir rayiç bedel oluşturduğuna karar verilemiyorsa, fiili kullanıma uygun yöntem, uygun toprak değeri ile birlikte kullanılmalıdır (Seele, 1977).

4. PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ÖRNEK ALANLAR ÜZERİNDE ARAŞTIRILMASI

4.1. Çerkezköy İlçesi Veliköy Belediyesi'nde Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması

4.1.1 Bölgenin Tanımı

Veliköy, Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan, 1990 yılı nüfusu 2.183 kişi, 2000 yılı nüfusu 3.387 kişi ve 06.11.1991 tarih ve 21043 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak İç İşleri Bakanlığı'nın 91/38717 sayılı kararı ile kurulması onaylanmış ve 07.06.1992 Mahalli İdareler ara seçimleri ile kurulmuş bir belediyedir. Planlama faaliyetlerine 1994 yılında başlayan belediye sınırları içerisindeki alanları etaplara ayrılarak kademeler halinde planlar uygulamaya başlamıştır. Hazırlanan Uygulama İmar Planlarına ait ilk uygulama, 1994 yılında Maliye hazinesinden devir alınan 3266, 3268 ve 3070 parsellerini kapsayacak biçimde, parsel bazında, 1 numaralı Düzenleme Alanı olarak yapılmıştır (Yalın, 2001).



Şekil 4.1. Veliköy'ün Konumu

Veliköy Belediyesinin örnek alan olarak seçilmesinin nedeni;

- Planlı bir gelişim göstermesi,
- Planlama kararlarının uygulanmış olması,
- Teknik ve sosyal altyapısının tamamlanmış olması,
- Farklı arazi kullanımlarının (konut, sanayi, eğitim, sağlık) planda yer alması,
- Çorlu ve Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi arasında planlamanın getirdiği değer artışlarının çok fazla yansıdığı bir bölge olmasıdır.

4.1.2.Bölgede Yapılan Araştırmalar

4.1.2.1. Veliköy Belediyesi Planlama Süreci

Trakya Bölge Planı'nda İstanbul'un büyümesinin kaçınılmaz olduğu ve özendirilmesi gerekliliğinden yola çıkarak İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa, Balıkesir, Tekirdağ, Edirne, Kırklareli ve Çanakkale illeri içine alacak şekilde hazırlanmıştır. Hedef olarak İstanbul'un büyümesinin bir bölgesel gelişme planı ile yönlendirilmesi belirlenmiştir. Aşırı kentleşme ve merkezileşmenin önüne geçmek için hazırlanan bu proje, kentsel ve büyük ölçekli arazi kullanım planlamasının bütünleştirildiği bir planlama denemesinden öteye gidememiştir. Fakat sektörel planlama çalışmalarını bütünleştirdiği ve sektörler arası politikayı bölge düzeyine indirdiği için önemlidir. Ancak planın zorlayıcı etkisinin sınırlı olması ve uygulamada alt kademe planlama kararlarına etkisinin azlığından dolayı uygulanamamıştır (Yıkılmaz, 1999).

Marmara ve Trakya için bölge planları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun belirttiği şekilde yasal hüviyetine kavuşturulmalıdır. Böylece 1/25.000 Çevre Düzeni Planları, 1/5000 Nazım İmar Planları onama ve uygulama yetkisine sahip yerel yönetimler ve valiliklerce kaynak ve anahtar, uygulanması gereken yasal bir belge olarak alt ölçekteki planları yönlendirebilir (Özüer, 1999).

1/5000 Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 1995 yılı başında mevcut yerleşik alan, sanayiye açılması amaçlanan TEM Otoyolunun kuzeyinde kalan alanlar, düşük yoğunlukta yapılaşmaya açılması amaçlanan TEM Otoyolunun güneyinde kalan alanları

kapsayacak biçimde Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi tarafından yapılmıştır.

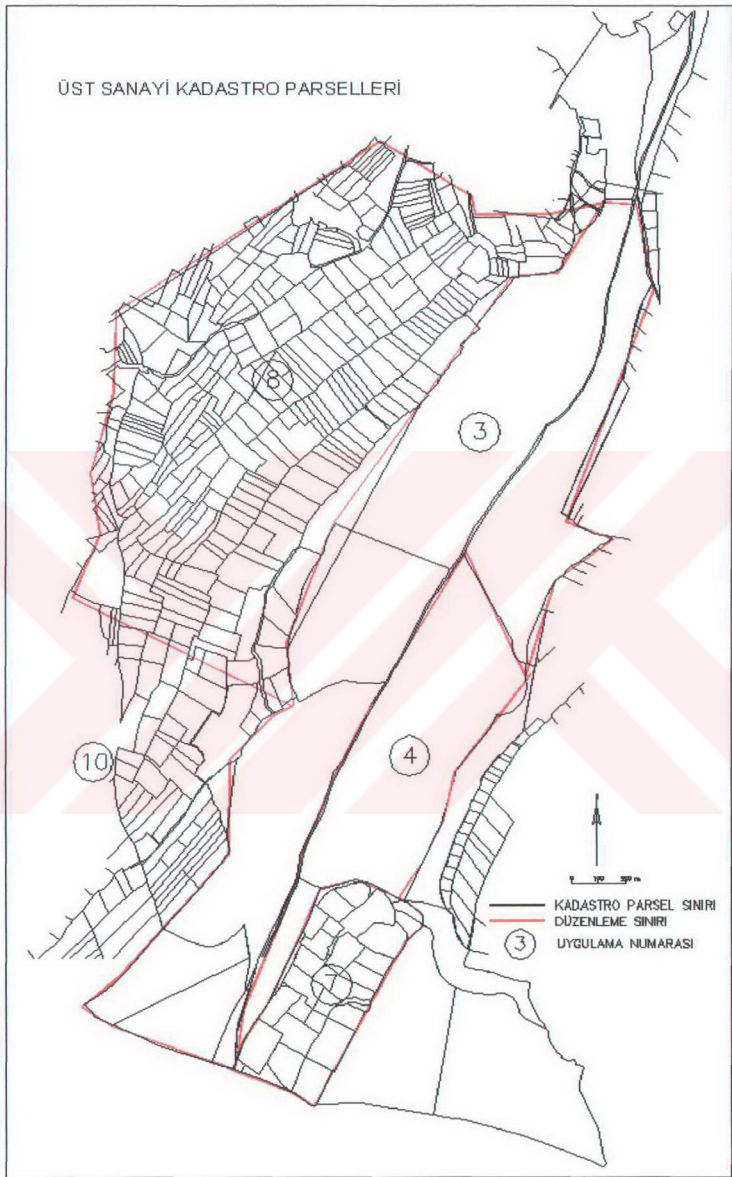
1450 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyon prensipleri şu biçimde özetlenebilir;

Jeolojik etüt sonuçlarına aynen uyulmuştur. Yapılaşmada mahsurlu olabilecek alanlar, yapılaşma dışı fonksiyonlara (yeşil alan, ağaçlandırılacak alan gibi) ayrılmıştır.

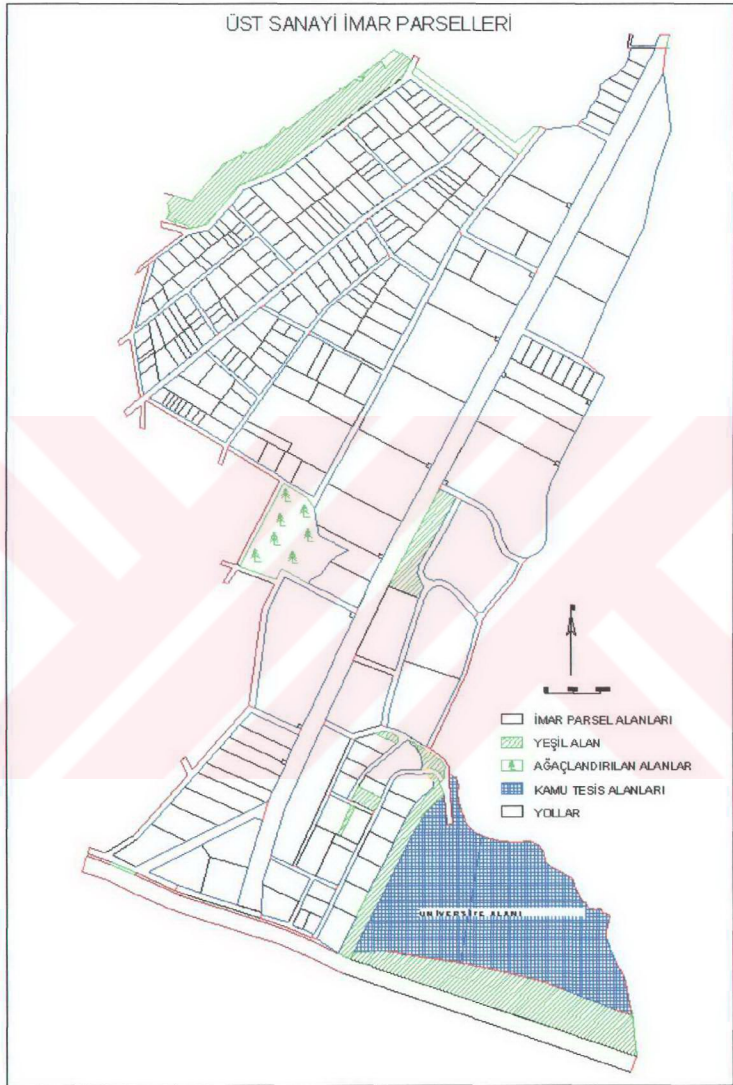
Revizyon Nazım İmar Planı, kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda düzenlenmiştir. Doğalgaz boru hattı için BOTAŞ'tan yazılı görüş istenmiş ve yapılan protokol neticesi doğalgaz boru hattının bir tarafında 7 metrelik diğer tarafında ise 3 metrelik boşluk bırakılarak planlama yapılmıştır.

Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından verilmiş bulunan planlama toprak etüdü raporuna aynen uyulmuştur.

Planlamada BOTAŞ doğalgaz boru hattını orta refüjü içine alan 67 metrelik bir yolla sanayi alanları Çerkezköy-TEM bağlantı yoluna gerekse de mevcut yerleşmelere TEM üzerindeki mevcut üstgeçit kullanılarak düşük yoğunluktaki yerleşim alanlarına bağlanmıştır. 67 metrelik yolun 35 metrelik kesiti Transit Trafik Yolu olarak düzenlenmiştir. Transit trafik yolunun sağlı sollu iki tarafında düzenlenen 16 metrelik yollarla da sanayi alanlarının iç trafiği planlanmıştır. Tüm sanayi alanı yollarının bir tarafında 5 metre genişliğinde altyapı koridoru bırakılmıştır. Uygulanan imar planlarının etaplarına ilişkin düzenleme öncesi ve sonrasına ait örnekler şekil 4.2 ve 4.3 te gösterilmiştir.



Şekil 4.2. Veliköy Belediyesi Düzenleme Öncesi Parseller (Yalın, 2001)



Şekil 4.3. Veliköy Belediyesi Düzenleme Sonrası Parseller (Yalın, 2001)

1/1000 Uygulama İmar Planı

Tablo 4.1 Düzenleme Alanı Dağılım Tablosu

1.Düzenleme Alanı (m2)	İmar Parsellerine Tahsisi (m2)	Kamu Alanlarına Tahsis (m2)	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
69744.00	34526.00	35218.00	0.504961

2.Düzenleme Alanı (m2)	İmar Parsellerine Tahsisi (m2)	Kamu Alanlarına Tahsis (m2)	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
289 239.00	196 355.00	92 884.00	0.321132

1450 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 518 hektarlık alanı kapsayan sanayi ve yakın çevresinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yukarıda ifade edilen kriter ve tedbirler bütünü içinde planlamıştır. Uygulama imar planında alan kullanım tablosu ise şu biçimde verilmiştir;

Tablo 4.2 Düzenleme Alanı Donatı Dağılımı

Fonksiyon	Alan (m2)	Yüzde
Sanayi	3 533 439.00	68.6
Ağaçlandırma Alanı	381 250.00	7.3
Eğitim	251 250.00	4.8
Kültür, Sosyal ve İdari Merkez	18 700.00	0.3
Suni Göl	190 542.00	0.3
Park	60 023.00	1.1
Yol	916 644.00	17.6
Toplam	5 180 848.00	100.0

Belediye tarafından 1995 yılı içinde, Nazım İmar Planlarına dayalı Uygulama İmar Planlarının hazırlanması için halihazır harita revizyonunun gündeme gelmesi nedeniyle, belediye sınırları içinde harita verilerinin bir bütünlük sağlayacak biçimde düzenlemesi, İTÜ İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden talep edilmiştir. Kadastro haritaları ile bütünleştirilmiş halihazır haritalar esas alınarak hazırlanan Uygulama İmar Planları, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesine ait Uygulama Yönetmeliği esaslarına göre günümüze kadar etaplar halinde 8 düzenleme alanında uygulanmıştır. Belde içi Cumhuriyet ve Orhangazi

mahallelerine ait (6. etap) imar uygulamasına ilişkin düzenleme öncesi ve sonrasına ait örnekler şekil 4.4 ve 4.5 te gösterilmiştir.



Şekil 4.4 Veliköy Belediyesi Düzenleme Öncesi Parseller (Yalın, 2001)



Şekil 4.5 Veliköy Belediyesi Düzenleme Sonrası Parseller (Yalın, 2001)

4.1.2.2. Planlama Faaliyetleri Sonrasında Arazi Fiyatlarındaki Değişimler

İçişleri bakanlığının yayınladığı emlak vergisine esas mahalle cadde sokak ve farklı bölgelerin arsa asgari birim metrekare değer cetvellerinden yararlanılarak oluşturulan tablolar Veliköy belediyesi için değişik sonuçlar ortaya koymuştur.

Tablo 4.3. Veliköy Belediyesi Arazi ve Arsa Fiyatları

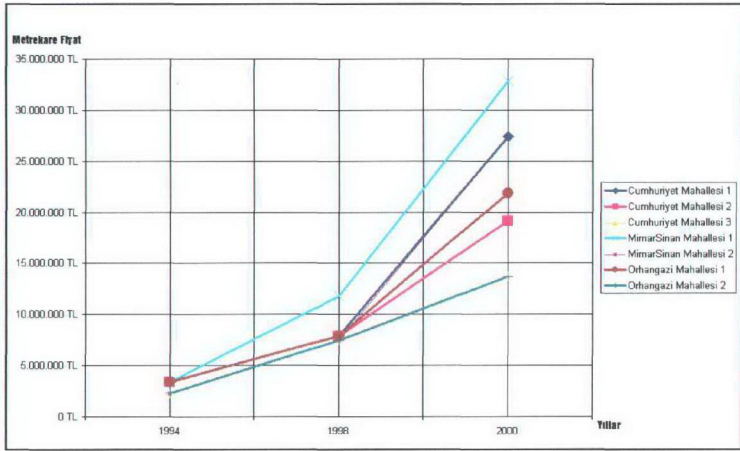
Mahalle Adı	Arazi Fiyatları	Arsa Fiyatları	
	1994	1998	2000
Cumhuriyet Mahallesi 1	30.000 TL	1.000.000 TL	10.000.000 TL
Cumhuriyet Mahallesi 2	30.000 TL	1.000.000 TL	7.000.000 TL
Cumhuriyet Mahallesi 3	20.000 TL	950.000 TL	5.000.000 TL
Mimar Sinan Mahallesi 1	30.000 TL	1.500.000 TL	12.000.000 TL
Mimar Sinan Mahallesi 2	20.000 TL	950.000 TL	10.000.000 TL
Orhangazi Mahallesi 1	30.000 TL	1.000.000 TL	8.000.000 TL
Orhangazi Mahallesi 2	20.000 TL	950.000 TL	5.000.000 TL

Bütün değerler Türk Lirasının Hazine'nin aylık belirlediği (1963=100) Toptan eşya fiyat endeksi yardımıyla 1 Ocak 2002 tarihine dönüştürülmüştür. Dönüştürülen değerler tablo 4.4' te gösterilmiştir.

Tablo 4.4. Veliköy Belediyesi 1 Ocak 2002 tarihine dönüştürülmüş Arsa Fiyatları

Mahalle Adı	Arazi Fiyatları	Arsa Fiyatları	
	1994	1998	2000
Cumhuriyet Mahallesi 1	3.413.700 TL	7.860.000 TL	27.400.000,00 TL
Cumhuriyet Mahallesi 2	3.413.700 TL	7.860.000 TL	19.180.000,00 TL
Cumhuriyet Mahallesi 3	2.275.800 TL	7.467.000 TL	13.700.000,00 TL
Mimar Sinan Mahallesi 1	3.413.700 TL	11.790.000 TL	32.880.000,00 TL
Mimar Sinan Mahallesi 2	2.275.800 TL	7.467.000 TL	27.400.000,00 TL
Orhangazi Mahallesi 1	3.413.700 TL	7.860.000 TL	21.920.000,00 TL
Orhangazi Mahallesi 2	2.275.800 TL	7.467.000 TL	13.700.000,00 TL

Belediye çalışanları ve halk arasında yapılan görüşmelerde arazi satış fiyatlarının yıllara göre artışının planlama faaliyetinden sonra daha da arttığını göstermiştir. Görüşmelerde 1992 yılında Hazine'den satın alınan arazilerin metrekaresi 30.000 TL belediyeye satışından sonra, 1995-1996 yıllarında 250.000-300.000 TL'den halka satışı gerçekleştirilmiştir. Arsaların fabrikalara tahsis edilmesi ile metrekare fiyatları 15-20 \$ değerine ulaşmıştır.



Şekil 4.6. Veliköy Belediyesi Arazi ve Arsa Fiyat Değişimleri

Planlama faaliyetlerinden sonra taşınmaz malların düzenli bir şekilde değerlerinin arttığı ve yatırım olarak değerlendirildiği görülmüştür. Birçok firma fabrikalarında yatırıma yönelik kredi kullanımında sahip oldukları arsa ve arazilerin değerlerini rayiç bedelden göstererek dış kaynaklı kredilerden faydalanmaktadır.

4.2. Taksim Tarla başı Caddesi'nde Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması

4.2.1. Bölgenin Tanımı

Tarla başı; Taksim meydanı ile Cumhuriyet Caddesi'nin kesiştiği kısımdan itibaren, İngiltere konsoloslugu'nun yanından, Refik Saydam Caddesi'nin başladığı yerde son bulan Tarla başı Bulvarı'nın iki tarafında yer alan, Dolapdere'ye doğru inen yamaçlar üzerinde yer almaktadır (Akbulut, 1994).

Cumhuriyet sonrası İstanbul'da gerçekleştirilen birçok planlama çalışması ve imar operasyonlarından, şehrin önemli ulaşım arterlerinden biri olarak Tarla başı Caddesi ve Şişhane yönüne doğru devamında yer alan güzergahın da oldukça büyük paylar aldığını söylemek mümkündür. 1930'larda Prost planının yol şebekesiyle ilgili önerilerinde Atatürk Köprüsü ile Taksim arasındaki mevcut güzergahın modernizasyonuna da önem verdiği görülür. Genel olarak şehir içinde otomobil

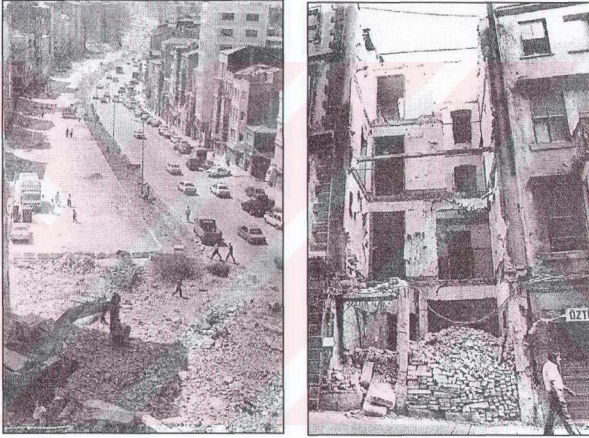
ulaşımına elverişli geniş sürat yolları yaratmak olarak özetlenebilecek Prost planının ulaşım şemasında Şişhane ile Taksim arasında bugünküne nazaran daha düz bir hat önerilmiştir. Önerilen yol, İngiliz Konsolosluğu'nun tünel ile altından geçecek veya bahçesinin bir kısmı kamulaştırılarak yola katılacak, ayrıca Tarlabası Caddesi de sürata elverişli şekilde genişletileceği önerilmiştir (Akbulut, 1994).

1950'li yıllarda, yapılan uygulamalar sırasında Tarlabası Caddesi güzergahının genişletilmesi önerileri yeniden gündeme gelmiştir. Aynı dönemde çok katlı modern çizgiler taşıyan iş merkezlerinin yer alacağı bir bulvar önerisi gündeme gelirse de bu proje de uygulamaya aktarılmamıştır. Özellikle 1960'lardan itibaren Tarlabası çevresi iç göç ve mülkiyet yapısındaki değişikliklere bağlı olarak alt gelir gruplarının yerleştiği bir bölge haline gelmiştir. Batı ülkelerindeki "slum" türü sefil yerleşmeler, çöküntü alanları ile önemli benzerlikler gösteren bu yerleşme düzeni içinde Anadolu'dan göç ile gelen dar gelirli, işsizler vb Tarlabası'nı bir kısmı terk edilmiş düşük standartlı konutlarına kiracı ya da kimi zaman işgalci olarak yerleşmeye başlamıştır. Bölgenin çoğunlukla gayrimüslim eski sakinleri de artan bir hızla çevreyi terk etmiştir. Bakımsız kalan çevre ve yapıların eşlik ettiği genel bir yıpranma, yörenin kimi Beyoğlu'nun eğlence sektöründe istihdam edilen dar gelirli yeni sakinleri ve bu çevreye yerleşen bazı yasadışı faaliyetlerle birleşerek tam bir çöküntüye dönüşürken, Tarlabası çevresinin bu durumu kamu oyunda da gittikçe artan bir oranda rahatsızlık nedeni olmaya başlamıştır (Akbulut, 1994) (Şekil 4.7).



Şekil 4.7. Tarlabası Caddesi Yıkımdan Önceki Durumu (Ünlü, 2004)

1980'lerin ikinci yarısında Beyoğlu'nun rehabilitasyonu ve İstanbul için yeni bir kentiçi ulaşım ağının oluşturulması gereğinin ortaya çıkması sonucunda, Tarlabası Caddesinin genişletilmesi yeniden gündeme gelmiştir. Daha önce de 1977'de belediye tarafından hazırlanan imar planında Beyoğlu'nda hemen her sokak ve caddenin genişletilmesi gereğinden söz edilirken, Tarlabası Caddesinin de 20m genişliğinde 4 şeritli bir yol halinde genişletilmesi önerilmiştir. 1978'de Anıtlar Yüksek Kurulu'nun bu planı uygulanamaz bulup reddetmesi ve bölgeyi sit alanı ilan etmesi ile plan da uygulanamamıştır. 1984'te Turizm Bakanlığı tarafından Tarlabası için 17500 yatak kapasitesi yaratılmasını hedefleyen turizm amaçlı bir koruma planı hazırlanmış ancak 1986'da Tarlabası'da başlayan yıkımlarla bu plan da uygulanamamıştır.



Şekil 4.8. Tarlabası Caddesi Yıkım Sonrası Görüntüler (Ünlü, 2004)

Tarlabası Caddesi'nin Şişhane-Taksim arasının genişletilmesi, 1985'te Almanya'da, Essen Üniversitesine mensup bir grup uzmana hazırlatılan 3. Boğaz Köprüsü'ne hizmet etmek üzere viyadük, köprü, tünel ve geniş bulvarlardan meydana gelen bir kent içi otoyol yapılmasını amaçlamıştır. Kamuoyunda "Besam Projesi" ya da "Essen Projesi" olarak bilinen plan yüzünden konu yeniden gündeme gelmiştir. "Şehir içi paralı yol" olarak düşünülen yolun o dönemde 175 milyon ABD Dolarına mal olacağı ön görülmüştür. Proje kapsamında Tarlabası Caddesi her biri 3'er şeritten oluşan geliş ve gidiş yönleri ayrılmış 36 m. eninde bir bulvar olarak genişletilmesi öngörülmüştür. 1986'da başlayan yıkım tartışmalarının ardından 29 Mayıs 1986'da yıkım başlatılmış (Şekil 4.8) ve Ekim 1986'ya kadar izin alınmaksızın 38 tarihi yapı yıktırılmıştır. 1988'de tamamlanan ve kamuoyunda büyük tartışmalara

neden olan yıkımlar sonucu Tarlabası'nda 167 tescilli 368 yapı yıkım için kamulaştırılmıştır (Şekil 4.9). Bulvar açıldıktan sonra, yolun İstiklal Caddesini tarafının iş merkezi, Talimhane ve Galata çevresinin de Turizm bölgesi olması, ayrıca yol boyunca yeni iş merkezleri oluşturmaya yönelik yüksek imar hakları verilmesi öngörülmüştür. Tarlabası Bulvarı üzerinde yıkım sonrası 15 kata kadar imar izni verilmesinin amaçlanmış olması, yıkımın ulaşım hedefinin yanı sıra, İstanbul'da merkezi iş alanlarında artan ofis ve işyeri talebine sunum yaratılmasına da yöneldiğini göstermiştir. Tarlabası Bulvarının hizmete girişinden sonra yol boyunca yeni yapılaşma biçimini belirlemek amacıyla, 1989'da sonuçları uygulamaya aktarılmayan bir proje yarışması da düzenlenmiştir.



Şekil 4.9. Tarlabası Caddesi Yıkımı Yapılan Binalar

1988 sonlarında hizmete giren Tarlabası Bulvarı, genel olarak gidiş ve geliş yönleri refüj ya da bordürle ayrılmış ve her iki yönde birer şeridi otobüslere tahsis edilmiş toplam 8 şeritli bir en-kesite sahiptir (Şekil 4.10). Yolun güzergahı boyunca genişliğinde farklılıklar bulunması nedeniyle şerit sayısı bazı noktalarda üçe düştüğü gibi, 5 metre enindeki refüjler de yolun bir kısmında bordür genişliğine inmektedir. Yolun gidiş ve geliş yönleri arasında Taksim'e yakın yerlerde 2.5-3 metreye varan

kot farkları bulunmaktadır. Yapıldığı yıllarda lehte ve aleyhte yoğun ve sert tartışmalara neden olan Tarlabası Bulvarı neden olduğu yıkımlar dolayısı ile Vahşi Proje olarak eleştirilirken, şehir-içi ulaşımına yapacağı olası katkılar ve Tarlabası gibi bir çöküntü alanının temizlenmesi yönündeki etkileri de projenin olumlu noktaları olarak görülmüştür (Akbulut, 1994).



Şekil 4.10. Tarlabası Caddesi'nin Yıkımdan Önce ve Sonraki Durumunu Gösteren Hava Fotoğrafları (İ.B.B., 1987)

Tarlabası Caddesinin çalışma alanı olarak seçilmesinin nedeni;

- Kentsel dönüşüm alanı olması,
- Parçacıl planlama kararlarının uygulanmış olması,
- Farklı arazi kullanımlarının (konut, ticaret, eğitim, sağlık) planda yer alması,
- Tarihi kent dokusu içinde yer alması,
- İstanbul için önemli bir ulaşım arteri olmasıdır.

4.2.2.Bölgede Yapılan Araştırmalar

Beyoğlu belediyesinden elde edilen 1986-2002 yılı arazi metrekare rayiç bedelleri verileri 4 yıllık periyotlar halinde 20 yıllık bir dönemde uygulanan plan kararlarından oluşan değerler değişimlerini yansıtmaktadır. Elde edilen veriler öncelikle sayısal ortama Microsoft Excel programı kullanılarak aktarılmıştır. Toplam 1640 cadde ve sokak 4'er yıllık periyotlar halinde tablolara aktarılmıştır (Şekil 4.11).

Microsoft Excel - beyoğlu 2002 arsa bedelleri									
Dosya Düzen Görünüm Ekle Biçim Araçlar Yeri Pencere Yardım									
N12									
	A	B	C	F	G	H	I	J	
1		İLİ :	İSTANBUL						
2		İLÇESİ :	BEYOĞLU						
3		BELEDİYE ADI :	BEYOĞLU BELEDİYESİ						
4									
5			ARSALARA AİT ASGARİ ÖLÇÜDE M2 BİRİM DEĞER CETVELİ						
6									
7	Sıra No	Mahalle veya Köyün Adı	Cadde, Sokak ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Adı (Pafta, Ada veya Parşel Numarası)	2002 Kesinleşen Değer	1998 Değeri (TL) ¹⁹⁹⁸	1994 Değeri TL	1990 Değeri TL	1986 Değeri TL	
8									
9	1	ARAPCAMI	Bankalar Caddesi	2130000000	350000000	2000000	2500000	400000	
10	2	ARAPCAMI	Fermenciler Caddesi	600000000	150000000	1500000	1500000	300000	
11	3	ARAPCAMI	Hazretan Caddesi	1670000000	300000000	2000000	2000000	400000	
12	4	ARAPCAMI	Kalatat Yen Caddesi	800000000	150000000	1500000	1500000	300000	
13	5	ARAPCAMI	Kürekçiler Caddesi	570000000	140000000	1200000	1500000	300000	
14	6	ARAPCAMI	Makamlar Caddesi	470000000	120000000	1200000	1500000	300000	
15	7	ARAPCAMI	Yar.Sabahattin Evren Caddesi	1330000000	250000000	2500000	2500000	500000	
16	8	ARAPCAMI	Tesane Caddesi	1330000000	250000000	2500000	2500000	500000	
17	9	ARAPCAMI	Peşembe Pazan Caddesi	600000000	160000000	1200000	2000000	350000	
18	10	ARAPCAMI	Yalenciler Caddesi	470000000	120000000	1200000	1600000	300000	
19	11	ARAPCAMI	Yemenciler Caddesi	470000000	120000000	1200000	1500000	300000	
20	12	ARAPCAMI	Abdulcelal Sokak	500000000	130000000	1100000	1300000	300000	
21	13	ARAPCAMI	Alyazıcı Sokak	400000000	100000000	1000000	1000000	200000	
22	14	ARAPCAMI	Arap Kanyum Sokak	470000000	120000000	1200000	1500000	300000	
23	15	ARAPCAMI	Aylak Sokak	470000000	120000000	1200000	1000000	200000	
24	16	ARAPCAMI	Bakır Sokak	470000000	120000000	1000000	1250000	250000	

Şekil 4.11. Tarlabası Uygulaması Excel Veri Tabanı

İstatistiksel sorgulamalar için veriler Microsoft Excel programından Statistical Package for The Social Sciences (SPSS v.10) programına aktarılmıştır. Bütün değerler Türk Lirasının Hazine'nin aylık belirlediği 1963=100 Toptan eşya fiyat endeksi yardımıyla 1 Ocak 2002 tarihine dönüştürülmüştür (Şekil 4.12).

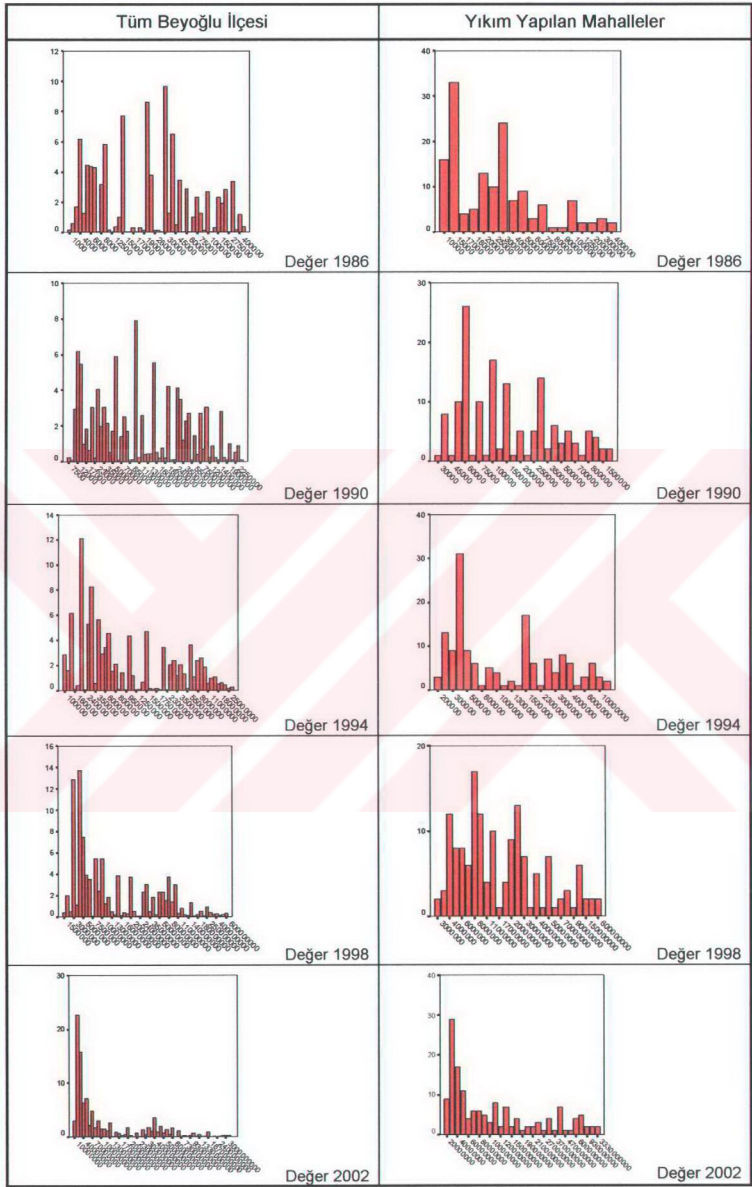
File Edit View Data Transform Analyze Graphs Utilities Window Help									
1 : sirano									
	sirano	mahalle	cddekk	deger02	deg	deg	deg	de	gunce168
1	1	ARAPCAMI	Bankalar Caddesi	2130000000	***	***	***	**	1
2	2	ARAPCAMI	Fermenciler Caddesi	600000000	***	***	***	**	1
3	3	ARAPCAMI	Hazeran Caddesi	1670000000	***	***	***	**	1
4	4	ARAPCAMI	Kalafat Yan Caddesi	600000000	***	***	***	**	1
5	5	ARAPCAMI	Kürekçiler Caddesi	570000000	***	***	***	**	1
6	6	ARAPCAMI	Makaracılar Caddesi	470000000	***	***	***	**	1
7	7	ARAPCAMI	Yar.Sebahattin Evren	1330000000	***	***	***	**	1
8	8	ARAPCAMI	Tersane Caddesi	1330000000	***	***	***	**	1
9	9	ARAPCAMI	Perşembe Pazan Caddesi	600000000	***	***	***	**	1
10	10	ARAPCAMI	Yelkenciler Caddesi	470000000	***	***	***	**	1
11	11	ARAPCAMI	Yemenciler Caddesi	470000000	***	***	***	**	1
12	12	ARAPCAMI	Abdulselah Sokak	500000000	***	***	***	**	1
13	13	ARAPCAMI	Alıvazıcı Sokak	400000000	***	***	***	**	1

Şekil 4.12. Tarlabaşı Uygulaması SPSS Veri Tabanı

Sayısal ortama aktarılan veriler istatistiksel olarak incelenmeden önce Beyoğlu'ndaki planlama faaliyeti sonrası ortaya çıkan durum için araştırmanın temel soruları ortaya konmuştur. Beyoğlu Belediyesi'nin vergiye esas olacak metrekare birim fiyatlarını saptarken, tüm Beyoğlu'nda ve plan kapsamında yıkımı gerçekleşen alanda,

- Tüm taşınmazlar için sabit bir değer artışı mı uygulamıştır?
- Yoksa, yıkım yapılan 5 mahalle için farklı oranlarda değer artışı mı uygulamıştır?

Bu sorulara yanıt bulabilmek amacıyla, taşınmazların değerlerindeki değişimin nasıl gerçekleştiği ve değer değişimindeki anlamlılık düzeyi sorgulanmıştır. Çalışma alanı içerisindeki taşınmazların fiyatları, 1986-2002 yılların arasında nasıl bir değişim gösterdiğini izlemek amacı ile, SPSS v.10 programı ile metrekare fiyatları frekans tabloları haline getirilmiştir. Grafiklerde taşınmazların, metrekare fiyatları (x) ekseninde, değerlerin tekrarlanma sayıları (y) ekseninde gösterilmiştir (Şekil 4.13).

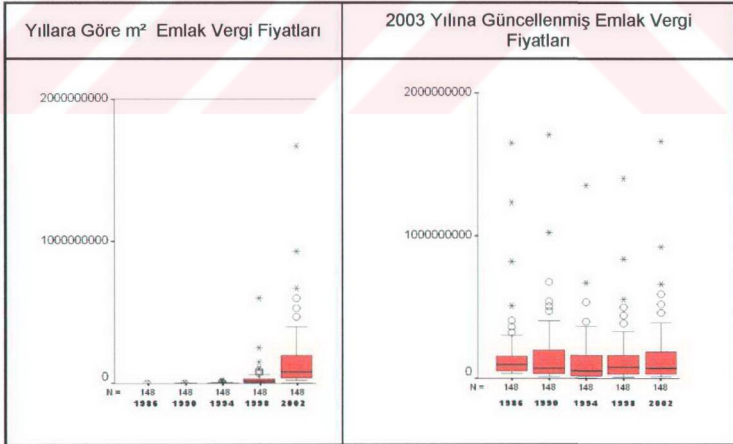


Şekil 4.13. Beyoğlu ve Yıkım Yapılan Mahallelerde m² Fiyatları Frekans Dağılımı

Tüm Beyoğlu'nda ve yıkım yapılan alanda arsa birim metrekare emlak fiyatlarının frekans dağılımları incelendiğinde, planlanan alanda taşınmazların değerleri, 1986-1994 yılları arasında beklenen değere göre suni bir artış gösterdiği, 1998-2002 yılları arasında ise beklenen değere eşitlendiği görülmektedir. Ancak soruların yanıtlanabilmesi için ayrıca şu işlemlerin de yapılması gerekmiştir.

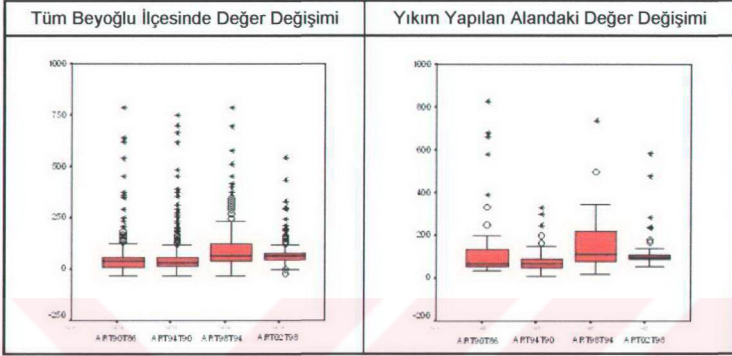
Metrekare birim fiyatlardaki artışların yüzde olarak değerleri, kutu çizimi (boxplot) yöntemi ile grafikler oluşturulmuştur. Boxplot yönteminde veri kümesindeki değerler alt ve üst dördebölenlere (Quartiles) karşılık gelecek biçimde kutu içine alınmaktadır. Dördebölenler (Quartiles) N tane gözlemin küçükten büyüğe doğru dizildiğinde alt dördebölen $[(N+1)/4]$ 'üncü, üst dördebölen $[3(N+1)/4]$ 'üncü gözlemdir. İkinci dördebölen (ortanca) ise $[(N+1)/2]$ 'inci gözlem olur. Ortanca değeri dördebölenlerin oluşturduğu kutunun içinde çizilerek gösterilmiştir (Newbold, 2000).

Grafikte kutu çizimi ile m² birim değerlerin dağılımı gösterilmektedir. (x) ekseninde; İlk değerlendirme tarihindeki değerleri, İkinci 5 sıra fiyat endeksleri ile güncellenmiş değerleri, göstermektedir. (y) ekseninde ise TL. cinsinden değerler gösterilmiştir (Şekil 4.14). Bu grafikte tarihsel süreçte 1986-2002 arasında değerlerin çok arttığı, ancak bu değerlerin güncellenmiş hali ile karşılaştırması yapıldığında 1990 yılı itibarı ile suni bir artış gözlemlendiği ancak 1994 ve 1998 yıllarında piyasa değerine eşitlendiği görülmektedir.



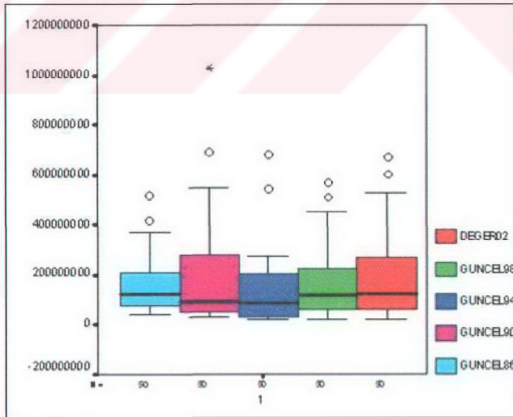
Şekil 4.14. Beyoğlu m² Birim Fiyatları Boxplot Grafiği

Şekil 4.15 'de grafiklerde (x) eksenini toplam mahalle sayısını, (y) eksenini her bir sokak için metrekaare birim fiyat değişimlerini yüzde olarak göstermektedir. 1986-1990 yılları arasında tüm Beyoğlu'ndaki metrekaare birim değerlerinin yüzde değişimlerinin az oranda, yıkım yapılan alanlarda daha fazla oranda olduğu görülmektedir.



Şekil 4.15. Beyoğlu İlçesi ve Yıkım Yapılan Alandaki Değer Değişimi Boxplot Grafiği

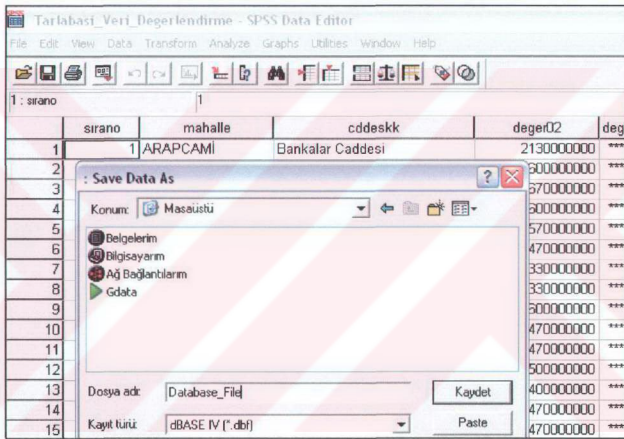
Şekil 4.16'daki grafikte kutu çizimi ile Tarlabası Caddesine dik açılan ve bir paralelindeki sokakların değerlerin dağılımı gösterilmektedir. (x) ekseninde yıllara göre sokakların değerleri, (y) ekseninde ise TL. cinsinden güncel değerler gösterilmiştir.



Şekil 4.16. Yıkım Yapılan Mahallelerde Güncellenmiş m² Fiyatları

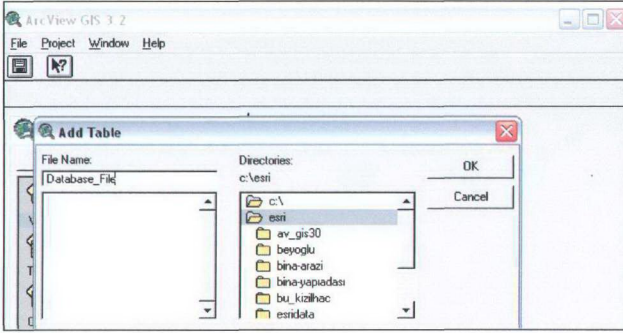
Şekil 4.16'da değer değişimleri Tarla başı caddesi etrafındaki sokaklarda ortalama değerlerde 1986-1994 arasında düşüş yaşanırken 1990 yılında yüksek değerlerin plan kararlarıyla gelen imar haklarının etkisi olarak yorumlanabilir.

İstatistiksel analizlerden ortaya konulan sonuçları daha iyi yorumlamak ve bilgi sistemi oluşturmak amacıyla Esri Arcview 3.2 programından yararlanılmıştır. Tarla başı Caddesine dik açılan ve paralel sokaklar için veri tabanı üzerinden bağlantı kurulmuştur. SPSS v.10 programında her sokak için kod numarası oluşturularak, tabloya yeni bir satır olarak eklenmiştir. Veriler Esri ArcView 3.2 programında kullanılabilir hale gelmesi için veritabanı dosyası (Database File .DBF) formatına dönüştürülmüştür (Şekil 4.17).



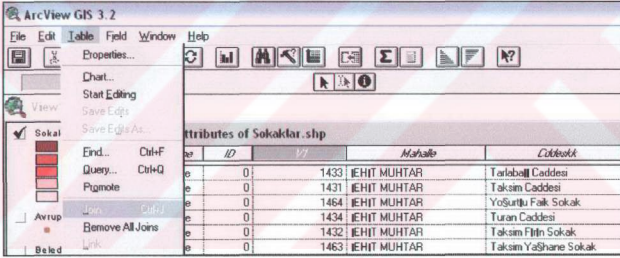
Şekil 4.17. SPSS Programında Veri Tabanının .dbf Formatına Dönüştürülmesi

Şekil 4.18'de SPSS v.10 programından veritabanı dosyasını "Save Data as" komutu ile kayıt türü olarak dBASE IV (*.dbf) uzantısı seçilerek uygun konuma kayıt edilmiştir. Arcview 3.2 programında proje dosyası açıldıktan sonra "Project" menüsünden "Add Table" komutu ile bir önceki aşamada "Database_File.dbf" olarak kayıt edilen dosya seçilerek proje dosyasına eklenmiştir (Şekil 4.18).



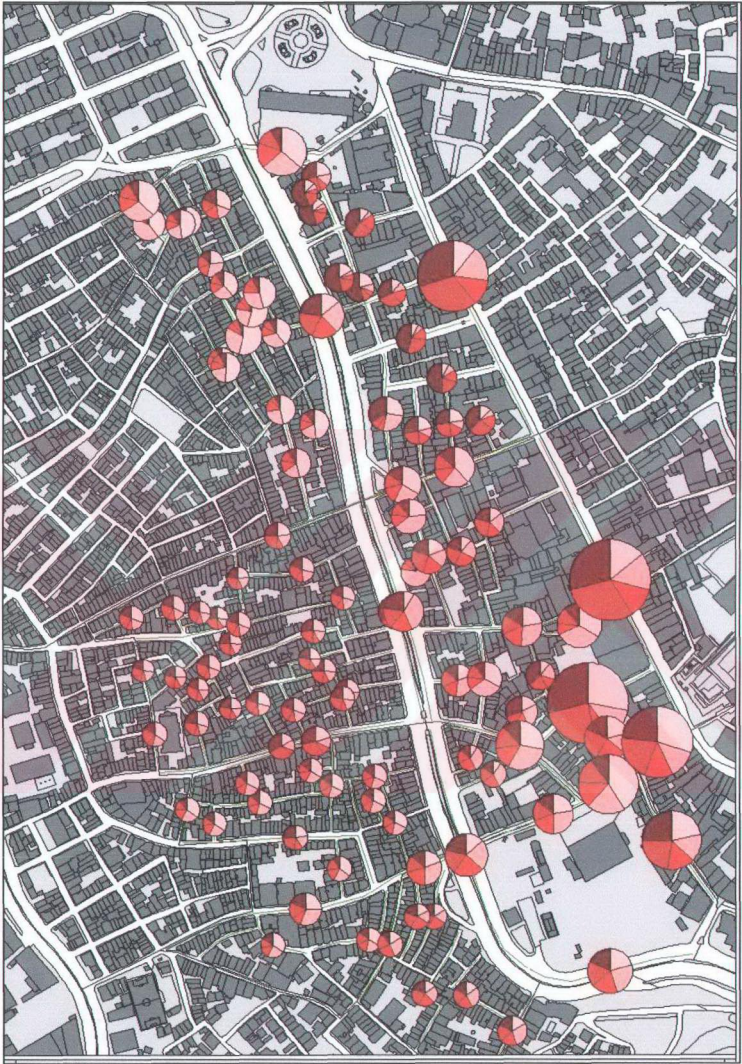
Şekil 4.18. Arcview 3.2 Programına .dbf Dosyasının Aktarılması

Arcview proje dosyasına eklenen "Database_File.dbf" dosyasındaki tablolar ile sokakları temsil eden Polyline'ların tabloları arasında her iki tabloda da birleştirilmek istenen veri sütunu seçildikten sonra "Join" komutu kullanılarak bağlantı kurulmuştur (Şekil 4.19).



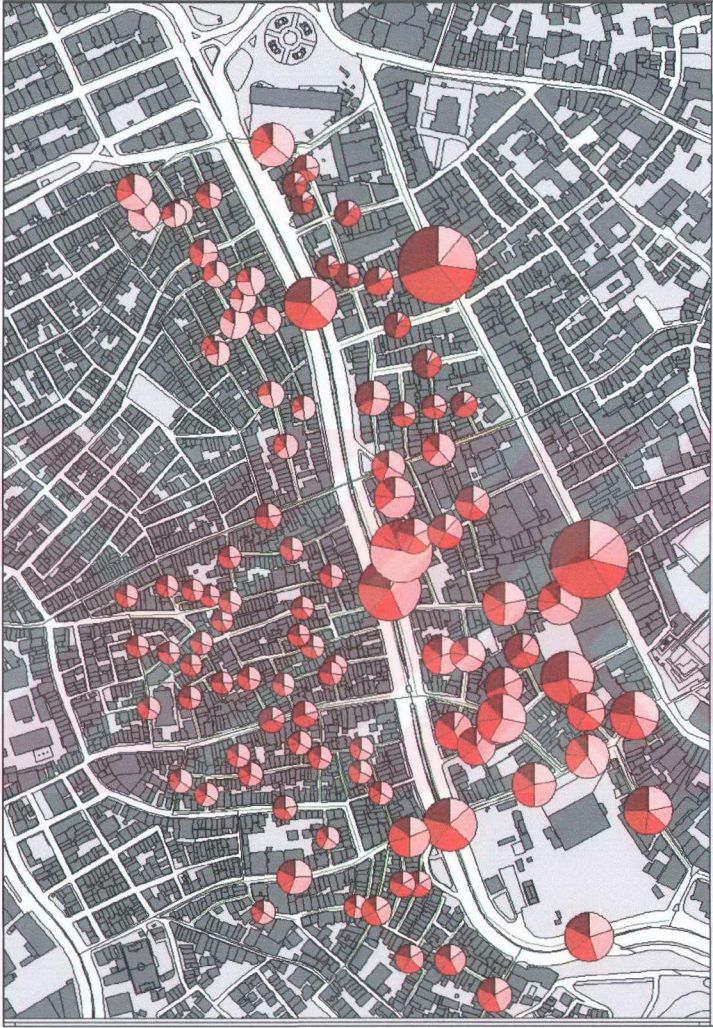
Şekil 4.19. Arcview 3.2 Programında Tabloların Birleştirilmesi

Oluşturulan veritabanı bağlantısı ile sokakların değer değişimleri sayısal harita üzerinde pasta grafik biçimde ortaya konulmuştur. Şekil 4.20'den Şekil 4.24'e kadar sokakların değerini gösteren çemberler 5 farklı renk dilimi içerisinde değer değişiminin nasıl oluştuğunu göstermektedir. Koyu kırmızı renkten açık renge doğru, sokağın fiyat değişimleri gösterilmektedir. Ayrıca her şekil içerisindeki pasta grafiklerin çapları temsil ettiği sokağın o yıla ait değerlerine göre oluşturulmuştur. Tarlabası caddesine açılan sokaklarda 1986 değeri ortalama değere yakın bir yüzdeye sahipken, yıkımdan sonra 1990 yılında büyük bir artış olduğu, 1994 yılında ise değerlerin düşüş gösterdiği ortaya konmuştur. İstiklal caddesinde ise değerlerin hızla yükseldiği ve Tarlabası caddesinin kuzeyinde ise düşüş gösterdiği tespit edilmiştir.



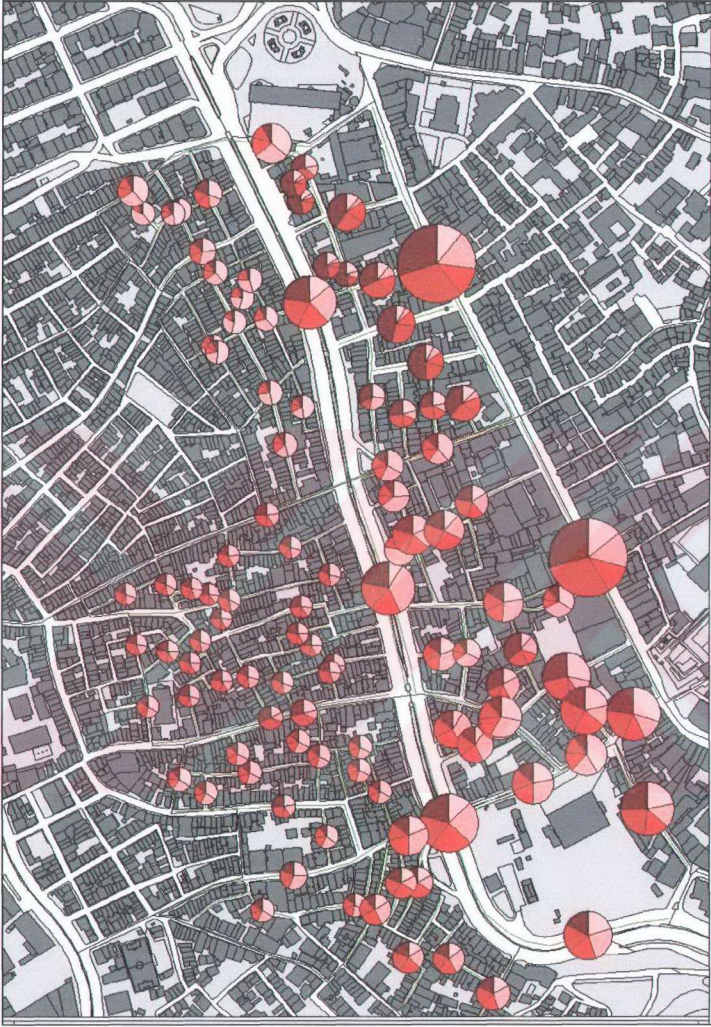
Şekil 4.20. Tarlabaşı Caddesi'ne Açılan Sokakların 1986 Yılı Değerleri

Şekil 4.20'de Taksim Meydanı'na yakın sokaklarda değer değişimlerinin diğer alanlardan daha yüksek oranda olduğu göze çarpmaktadır.



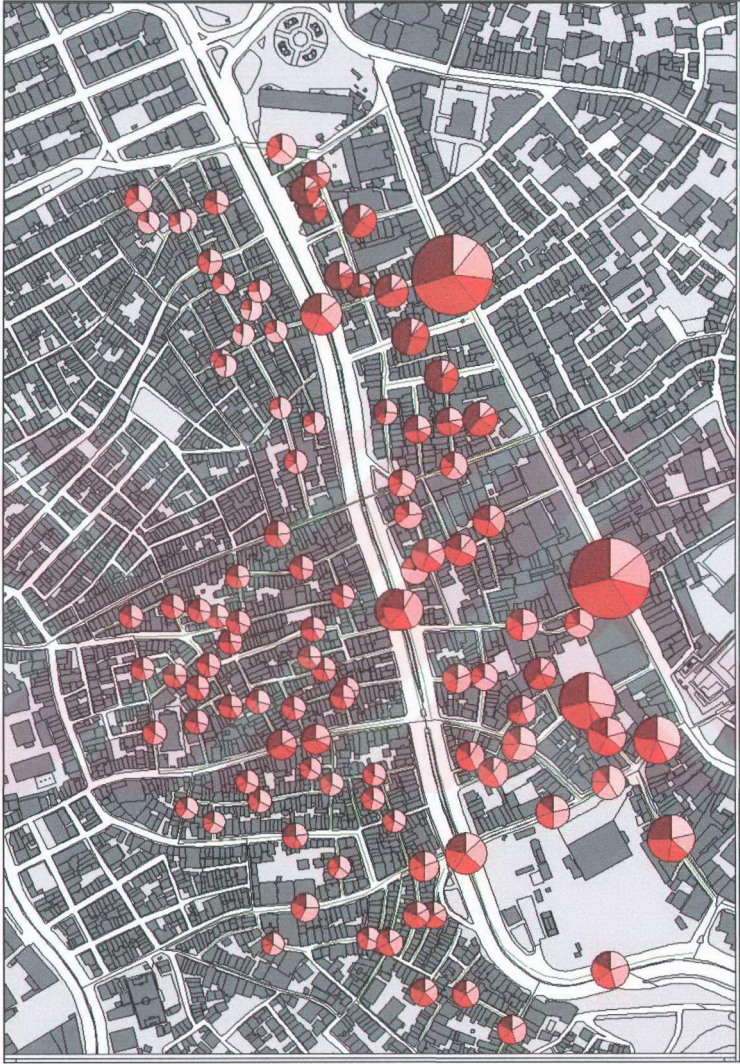
Şekil 4.21. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 1990 Yılı Değerleri

Şekil 4.21'de Tarlabası Caddesi için en yüksek değerlerin ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Caddenin diğer tarafında ise değerlerin düşük seviyelerde olduğu belirlenmiştir.



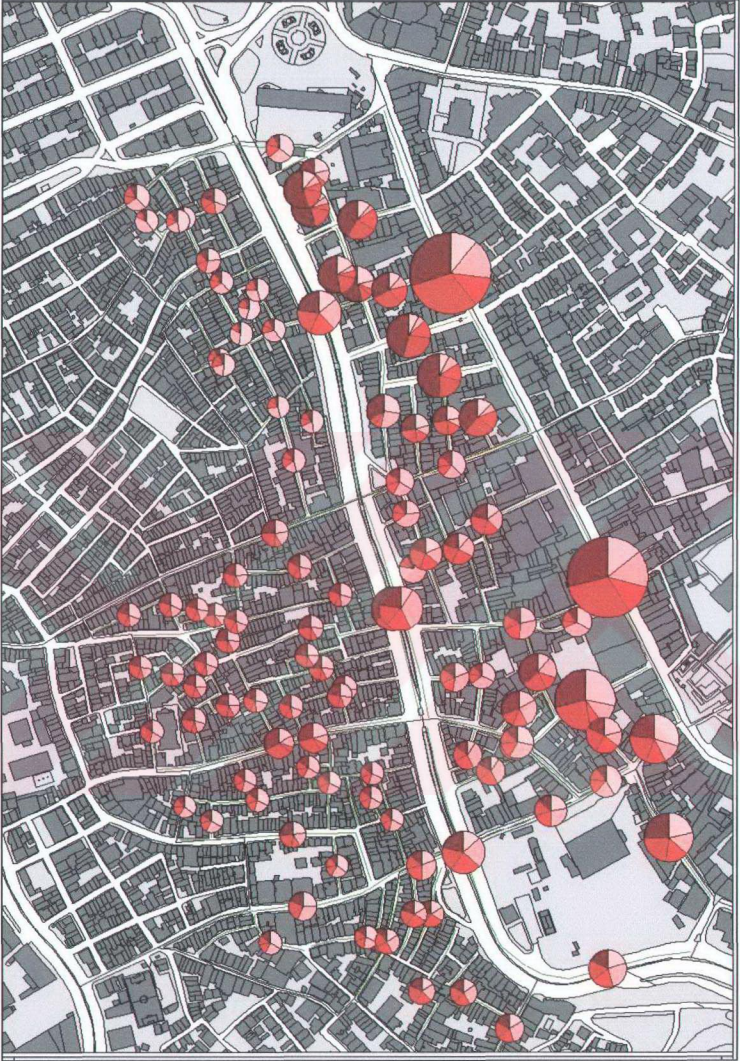
Şekil 4.22. Tarlaabaşı Caddesi'ne Açılan Sokakların 1994 Yılı Değerleri

Şekil 4.22 'de Değerlerin Tarlaabaşı'nda daha da düşmeye devam ettiği ve Tarlaabaşı Caddesi'nin bir önceki döneme göre değerinde azalma olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4.23. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 1998 Yılı Değerleri

Şekil 4.23'de Tarlabası Caddesi'nde değerlerin daha da azaldığı, bunun yanında İstiklal Caddesi tarafında ise değerlerin daha da arttığı tespit edilmiştir.



Şekil 4.24. Tarlabası Caddesi'ne Açılan Sokakların 2002 Yılı Değerleri

Şekil 4.24'de Tarlabası ile İstiklal Caddesi arasındaki değer farkının daha da arttığı tespit edilmiştir.

4.3. Zeytinburnu İlçesinde Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması

4.3.1.Bölgenin Tanımı

Zeytinburnu ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında, güneyinde Marmara denizi, doğusunda Fatih, kuzeyde Bayrampaşa, batıda Bakırköy ve Güngören ilçeleri ile sınırlı, toplam 11 km² yüzölçümüne sahiptir (Şekil 4.25). Zeytinburnu ilçesi toplam 13 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar Beştelsiz, Çırpıcı, Gökalp, Kazlıçeşme, Maltepe, Merkez Efendi, Nuri Paşa, Seyit Nizam, Sümer, Telsiz, Veli Efendi, Yenidoğan ve Yeşiltepe mahalleleridir (Şekil 4.26) (Aksel, 1994).



Şekil 4.25 Zeytinburnu İlçesi

Roma ve Osmanlı İmparatorlukları döneminde nüfus hareketi yaşanmayan ilçede 1940'lı yıllardan itibaren önemli değişiklikler olmuştur. İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 1947 yılında yayınladığı "İstanbul Sanayi Bölgelerine ait Talimatname" de Zeytinburnu ve Kazlıçeşme, İstanbul'un sanayi bölgesi olarak gösterilmiştir. Sanayi olarak belirlenen alanlarda çalışmak üzere gelen insanların barınma sorununa çözüm getirecek önlemler birlikte alınmadığı için bu yıldan

itibaren Zeytinburnu ilçesinin belediye ve hazineye ait arazileri üzerine yapılaşma hızlı bir biçimde başlamıştır. Gecekondu olarak adlandırılan bu yapılar ilerleyen yıllarda İstanbul başta olmak üzere nüfusu hızla artan kentlerde önemli bir sorun haline gelmiştir.

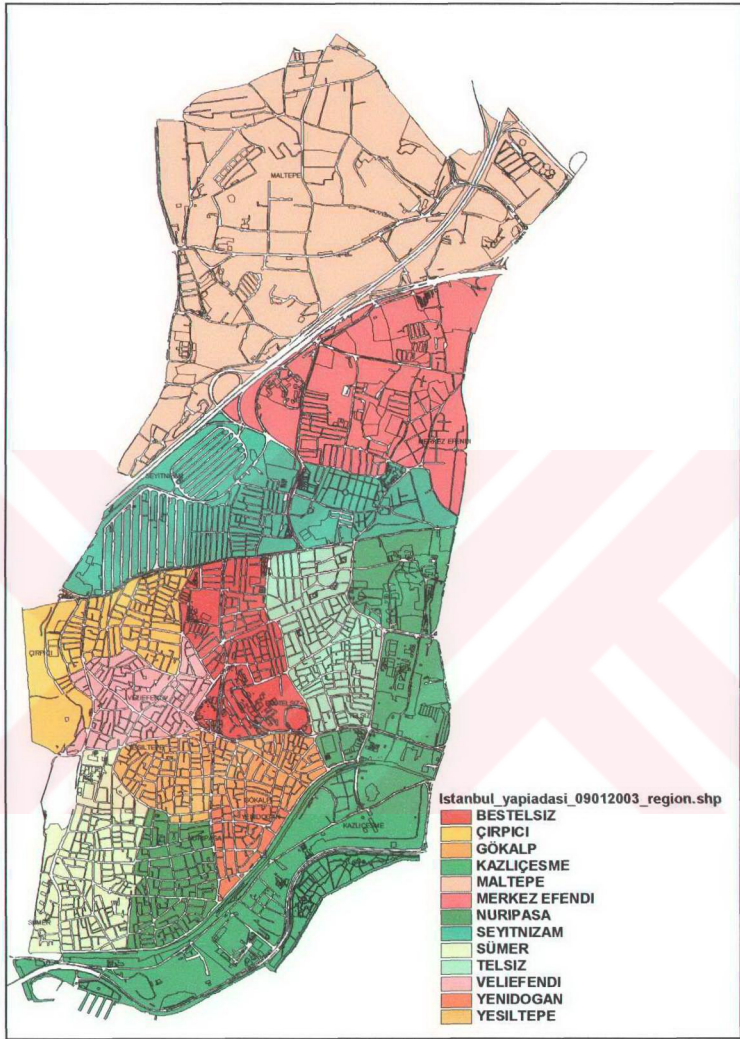
Zeytinburnu İlçesinde planlama faaliyetleri 16.10.1986 tarihli 1/1000 ölçekli Yol İstikamet Planı yapılarak yollar belirlenmiş ve yapı adaları yollara göre oluşturulması ile başlamıştır. İlçede ilk onanlı plan 19.11.1986 tarihli, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planıdır. Daha sonra, 11.3.1994 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli, Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ve 23.6.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planı yapılmıştır. Zeytinburnu Maltepe kısmında ise 18.3.1994 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli, Nazım İmar Planları hazırlanmıştır.

Zeytinburnu ilçesinin ilk gecekonduları dört mahalleden oluşmaktadır. Bunlar Nuri Paşa, Sümer, Yenidoğan ve Yeşiltepe mahalleleridir. Tapusuz olarak yerleşilen bu alanlarda Vakıflar İdaresi arsaların bir bölümünü satmış ancak mülkiyet sonununa tam çözüm getirememiştir.

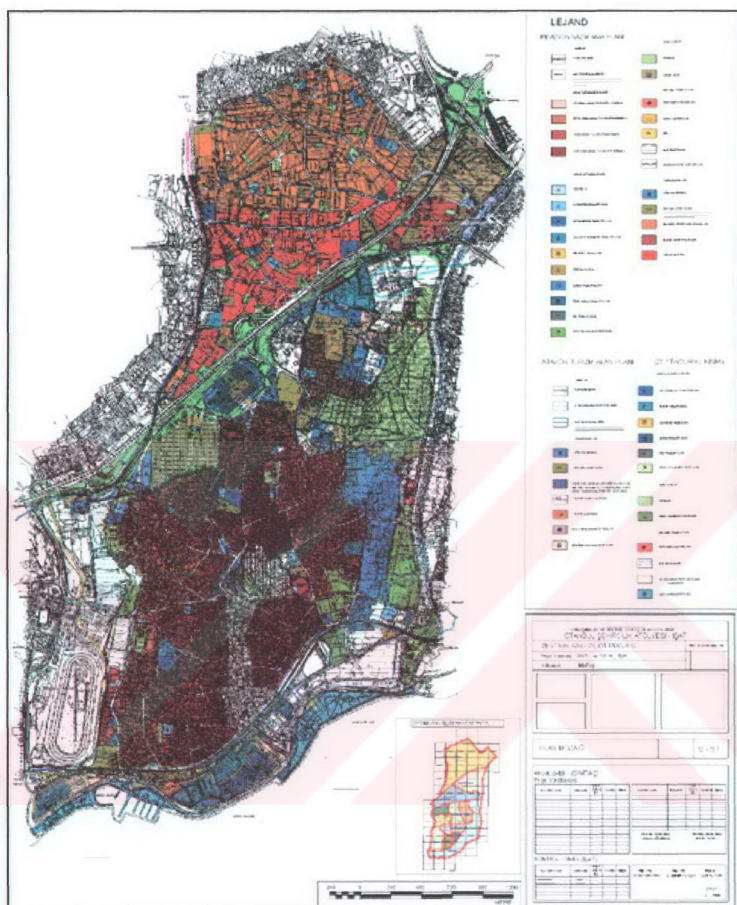
1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile soruna çözüm getirme çabaları da uygulamadaki aksaklıklar nedeniyle amacına ulaşamamıştır. 1999 yılında ülkemizde yaşanan depremler nedeniyle İstanbul başta olmak üzere büyük kentlerde gecekondu alanlarının sağlıklı ve yaşanabilir kentsel alanlara dönüştürülmesi tekrardan gündeme gelmiştir. 2003 yılında hazırlanan "İstanbul Deprem Master Planı"nda öngörülen kentsel dönüşüm faaliyetleri için Zeytinburnu pilot ilçe olarak seçilmiş ve çalışmalara başlanmıştır (IDMP, 2003).

Zeytinburnu İlçesi'nin çalışma alanı olarak seçilmesinin nedenleri:

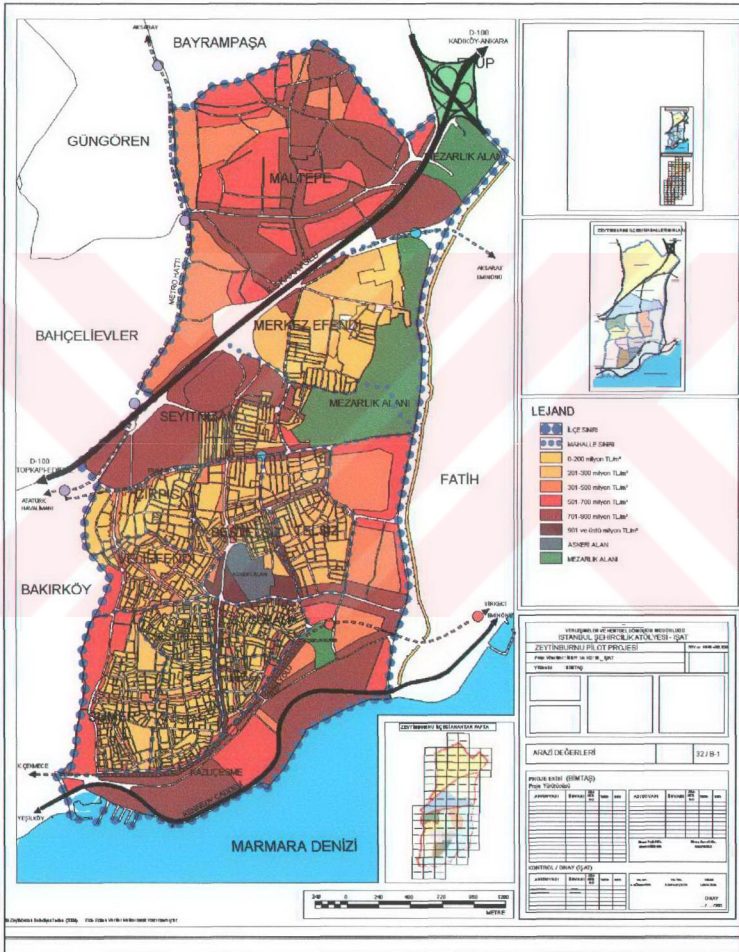
- Kentsel dönüşüm alanı olması,
- Gecekondu alanı olması,
- Farklı arazi kullanımlarının (sanayi, ticaret, konut vb) planda yer alması,
- I.D.M.P. kapsamında kentsel dönüşüm için pilot ilçe olarak seçilmiş olmasıdır.



Şekil 4.26. Zeytinburnu İlçesi Mahalleleri (Zeytinburnu Belediyesi, 2004)



Zeytinburnu Belediyesi'nden elde edilen 1986-2002 yılı arazi metrekaresi rayiç değerleri verileri 4 yıllık periyotlar halinde 20 yıllık bir dönemde uygulanan plan kararlarından oluşan değer değişimlerini yansıtmaktadır (Şekil 4.28).



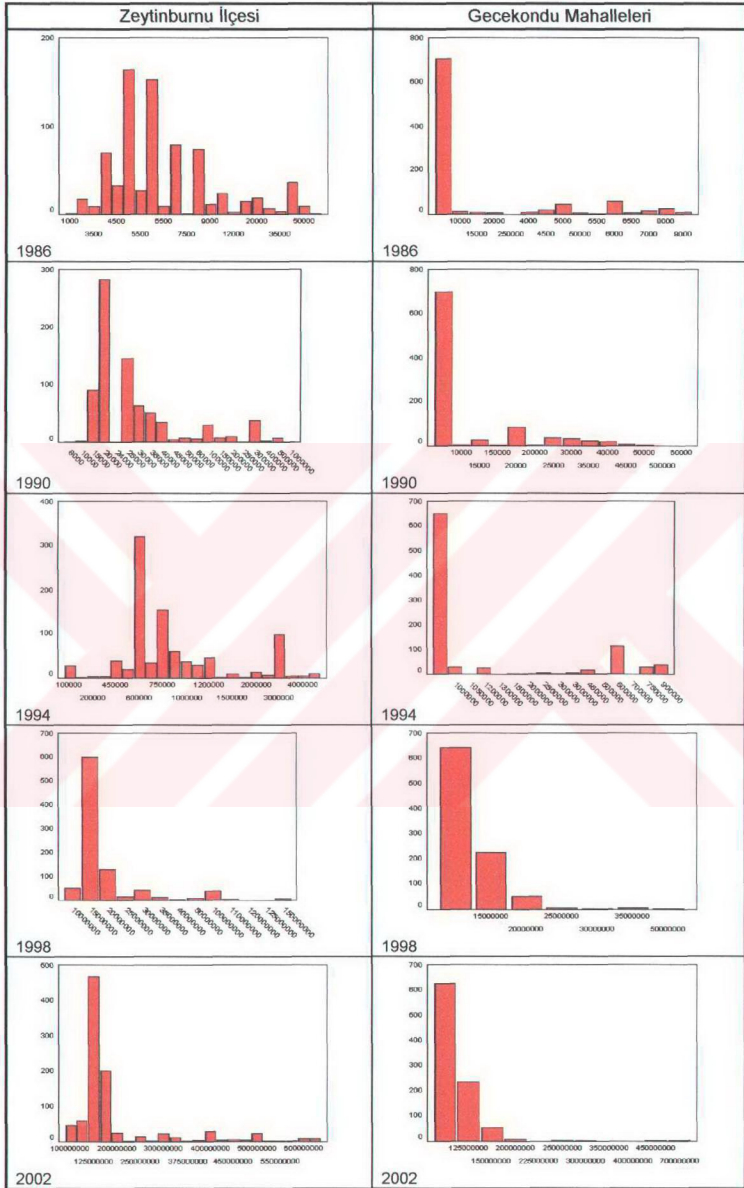
Şekil 4.28 Zeytinburnu İlçesi Arazi Değerleri (Zeytinburnu Belediyesi, 2004)

Elde edilen veriler sayısal ortamda Microsoft Excel programı kullanılarak aktarılmıştır. İstatistiksel sorgulamalar için veriler Microsoft Excel programından SPSS v.10 programına aktarılmıştır. Bütün değerler Türk Lirasının yıllara göre düzenlenmiş alım gücünü tanımlayan endeksler yardımıyla değerlendirme günü olan 1 Ocak 2002 tarihine dönüştürülmüştür (Şekil 4.29).

Sayısal ortama aktarılan veriler istatistiksel olarak incelenmeden önce Zeytinburnu'ndaki ortaya çıkan durum için araştırmanın temel soruları ortaya konmuştur. Zeytinburnu Belediyesi vergiye esas olacak metrekare birim fiyatlarını saptarken nasıl bir yaklaşımla değerleri belirlemiştir ve bu değerler gecekonduları olarak gelişen mahallelerde (Nuri Paşa, Sümer, Yenidoğan ve Yeşiltepe) nasıl değişmiştir?

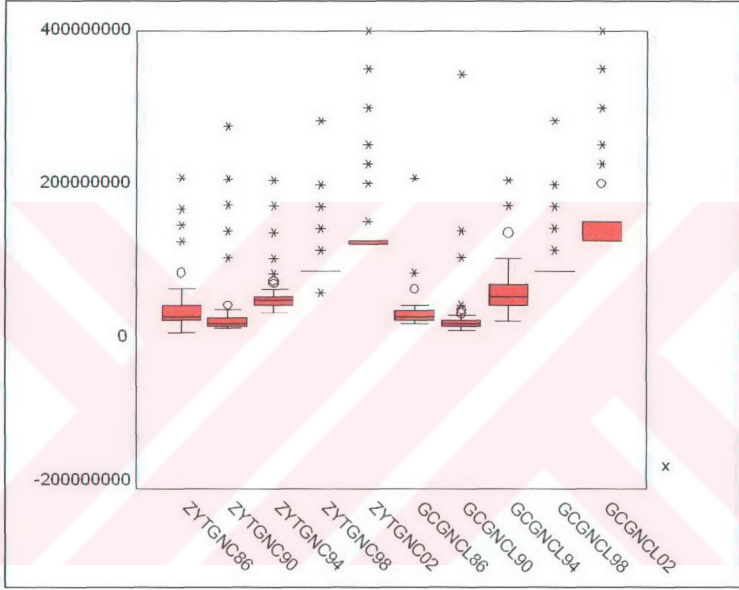
Bu sorulara yanıt bulabilmek amacıyla, taşınmazların değerlerindeki değişimin nasıl gerçekleştiği ve değer değişimindeki anlamlılık düzeyi sorgulanmıştır. Çalışma alanı içerisindeki taşınmazların fiyatları, 1986-2002 yılların arasında nasıl bir değişim gösterdiğini izlemek amacı ile, SPSS v.10 programı ile metrekare fiyatları frekans tabloları haline getirilmiştir. Grafiklerde taşınmazların, metrekare fiyatları (x) ekseninde, değerlerin tekrarlanma sayıları (y) ekseninde gösterilmiştir (Şekil 4.29).

Frekans dağılımları incelendiğinde hem Zeytinburnu genelinde hem de gecekonduları mahallelerinde yıllar geçtikçe belediye tarafından belirlenen değerlerde farklılaşmanın azaldığı uç değerler dışından dört farklı değer tüm bölge için uygulandığı tespit edilmiştir.



Şekil 4.29. Zeytinburnu İlçesinde ve Gecekondü Mahallelerinde Değer Değişimi Frekans Dağılımları

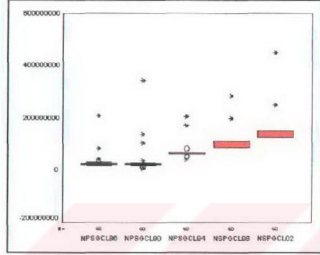
Metrekare birim fiyatlardaki artışların yüzde olarak değerleri, kutu çizimi (boxplot) yöntemi ile grafikler oluşturulmuştur. Grafikte kutu çizimi ile m² birim değerlerin dağılımı gösterilmektedir. (x) ekseninde; ilk 5 sıra değerlendirme tarihindeki tüm mahallerin değerlerini, ikinci 5 sıra gecekondü mahallelerine ait fiyat endeksleri ile güncelleştirilmiş değerleri göstermektedir. (y) ekseninde ise TL. cinsinden değerler gösterilmiştir (Şekil 4.30).



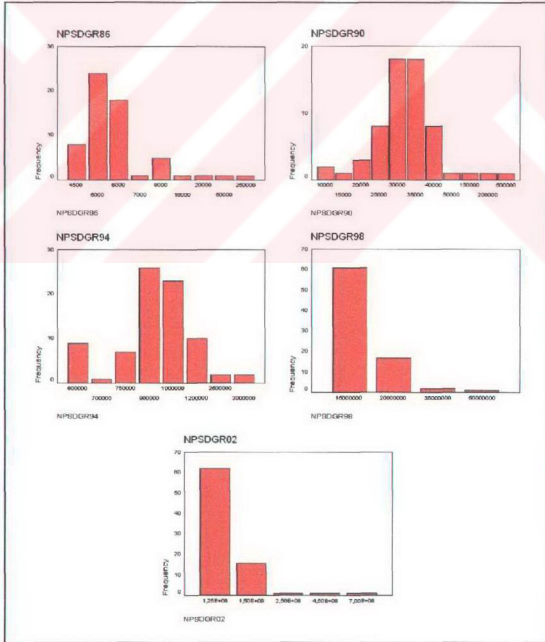
Şekil 4.30. Zeytinburnu Belediyesi m² Birim Fiyatları Boxplot Grafiği

Bu grafikte değerlerin tarihsel süreçte 1986-2002 arasında tüm Zeytinburnu İlçesinde ve gecekondü mahallelerinde benzer şekilde artış gösterdiği tespit edilmiştir. Her iki grafikte de 1998 yılında sadece dört farklı değer belirlenmesinden dolayı dağılımlar bir çizgi halinde gözükmemektedir. Değerlerdeki artışın gecekondü mahallelerinde daha fazla gerçekleştiği yapılan analiz sonucu ortaya konulmuştur.

Nuri Paşa, Sümer, Yenidoğan ve Yeşiltepe mahallelerinde değer değişimleri incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Nuri Paşa mahallesinde değer artışlarının sürekli olduğu, şekil 4.29'daki grafikten farklı olarak 1990 yılında değer azalması yaşanmadığı tespit edilmiştir. Frekans dağılımları incelendiğinde ise 1986 yılından 2002 yılına kadar değerlerin giderek daha dar bir aralıkta olduğu gözlenmiştir (Şekil 4.31, Şekil 4.32).

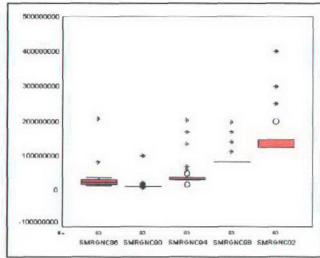


Şekil 4.31. Nuri Paşa Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği

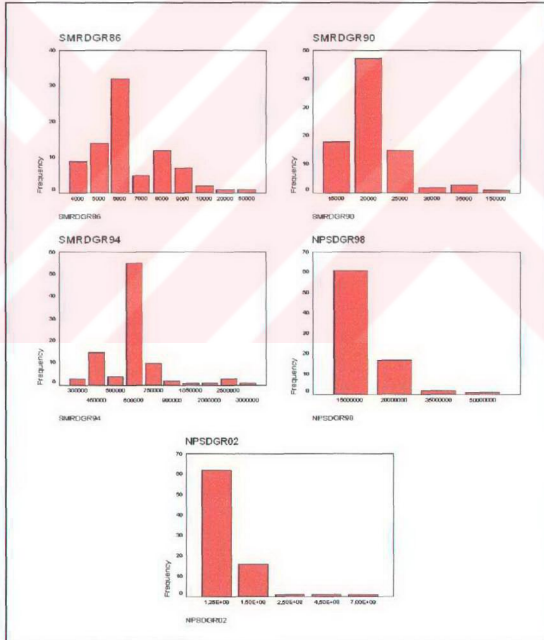


Şekil 4.32. Nuri Paşa Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı

Sümer mahallesinde değer artışlarının, şekil 4.30'daki grafiğe benzer olarak 1990 yılında değer azalması yaşandığı tespit edilmiştir. Frekans dağılımları incelendiğinde ise Nuri Paşa mahallesine benzer şekilde 1986 yılından 2002 yılına kadar fiyatların giderek daha dar bir aralıkta olduğu gözlenmiştir (Şekil 4.33, Şekil 4.34).

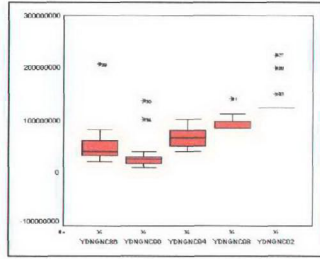


Şekil 4.33. Sümer Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği

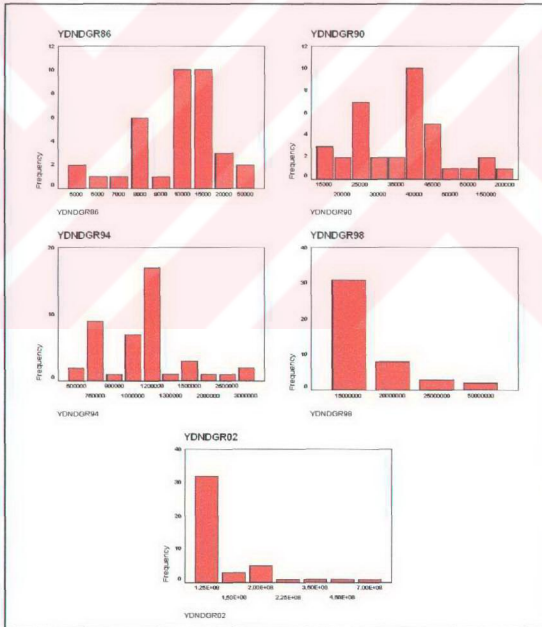


Şekil 4.34. Sümer Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı

Yenidoğan mahallesinde değer artışları 1990 yılında yüksek oranda düşüş yaşanmıştır. 1994 yılından 2002 yılına doğru değerlerin dar bir aralıkta toplandığı tespit edilmiştir. 1986 yılında frekans dağılımlarında yüksek fiyatların oranının arttığı gözlenmiştir (Şekil 4.35, Şekil 4.36).

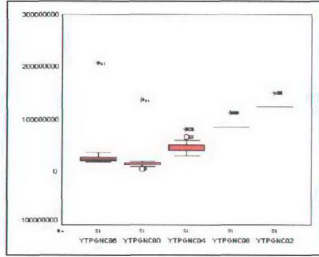


Şekil 4.35. Yenidoğan Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği

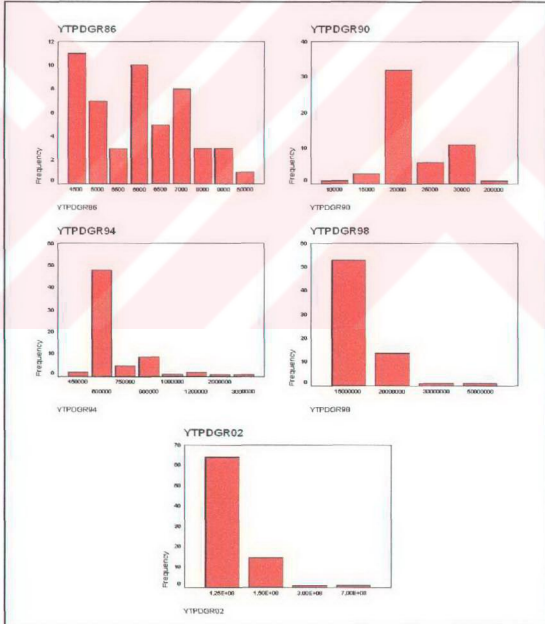


Şekil 4.36. Yenidoğan Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı

Yeşiltepe mahallesinde değerlerin 1990 yılında düştüğü ilertleyen yıllarda ise şekil 4.30'daki grafiğe benzer biçimde arttığı tespit edilmiştir. Frekans dağılımları incelendiğinde ise 1998 ve 2002 yılında sadece 4 farklı fiyat gözlenmiştir (Şekil 4.37, Şekil 4.38).



Şekil 4.37. Yeşiltepe Mahallesi Fiyat Değişimi Boxplot Grafiği



Şekil 4.38. Yeşiltepe Mahallesi Fiyat Değişimi Frekans Dağılımı

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Ülkemizde planlama faaliyetleri açısından imar planları, yürürlükte olan İmar Kanununda tanımlanan planlama aşamalarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Henüz taslak halinde olan İmar ve Şehircilik Kanunu'nunda tanımlanan üst düzey ve imar planlarının hazırlanmasında sorumlu kurumların bir bütünlük oluşturacak şekilde hazırlıkların yapılması da sağlanmalıdır.

Mevcut mevzuat açısından taşınmaz değerlemesine ilişkin esaslar genel anlamda tanımlanmıştır. Ancak değerlendirme konusunun çok detaylı olması konuya özgü yasal düzenlemenin yürürlüğe konulmasını zorunlu kılmaktadır. Bu sebeple Sermaye Piyasası Kurulu'nca tanımlanan esaslar dışında yasal düzenlemenin hazırlanarak yürürlüğe konulması gerekmektedir.

Hazırlanan planların uygulanmasında taşınmaz mal değerine etkisi açısından değerlendirme işlemleri planlama etaplarına uygun olarak tespiti yapılmalı ve izlenmelidir.

Belirtilen aşamalara göre değeri saptanmış taşınmazlar için bu değerler dikkate alınarak sürekli güncelleştirilen değer haritaları hazırlanmalıdır.

Değer haritalarının parsel bazında hazırlanması sağlanmalıdır. Özellikle incelenen İstanbul kent içi plan değişikliği yapılan yerlerde (Tarlabaşı ve Zeytinburnu) görüldüğü gibi taşınmaz değerleri mahalle bazında hazırlandıkları tespit edilmiştir. Bu yöndeki uygulamaların yeni planlama, vergilendirme, kamulaştırma ve alım-satım işlemleri için gerçek değerin belirlenmesi yönünden bir değer ifade etmediği sonucu çıkmaktadır. Gerçek değeri ifade etmeyen bu verilerin alım-satım, emlak vergisi beyanlarında etkili olmadığı görülmüştür.

Afet riski taşıyan ülkemizde taşınmaz malların sigortalanması açısından gerçek değer parsel bazında elde edilmesi, afet sonucu taşınmaz mal sahibinin zararının da azaltılması açısından önemli bir veri olacaktır. Bu nedenle taşınmaz malın gerçek değeri yansıtmayan oransal artışlar bölge bütünündeki tüm taşınmazları kapsayacağından parsel bazında afetin tazmin edilmesinde önemli farklılıklara neden olacaktır. Dolayısıyla, değer haritalarının her yıl yerel yönetimler bünyesinde

oluşturulacak kıymet takdir komisyonları tarafından parsel bazında hazırlanmaları ve değerleme bilgilerini taşınmaz mal sahiplerinin elde etmeleri sağlanmalıdır. Taşınmaz mal sahiplerinin itirazları neticesinde kesinleştirilen değerler o yıl içinde alım-satım, kamulaştırma, vergilendirme vb. işlemleri de taşınmaz değeri olarak geçerli olması için yasal dñzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

KAYNAKLAR:

- Açlar, A.**, 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Akbulut, M. R.**, 1994. İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı yayını, s. 218,219.
- Aksel, A.**, 1994. İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı yayını ,s. 558,559.
- Alexandrakis, E. and Berry, J. L. B.**, 1994. Housing Prices in Master-Planned Communities: Are There Premiums? The Evidance for Collin County, Texas, *Urban Geography Winston*, **15**,1,pp.9-24.
- Altıçekiç,F.**, 1994. Planlama Eylemi-Kamu Yararı-Planlama Üçlüsünde Bozulan Dengelerin Yol Açtığı Alternatif Değerlendirme Süreç Ve Sonuçları, Ege Mimarlık 1994/3,TMMOB Mimarlar Odası İzmir.
- Balekjian, R.**, 1995. Land Prices for housing Industrial Development in Scotland, in the Entwicklung von Bodenpreisen in Europa pp 29,35 Glasgow. Eds. Lendi M. Pikola, A. Peterlang, Frankfurt.
- Beaton, W. P.**, 1991. Land Economics, May 67(2), pp 172-194.
- Brueggeman, W. B., Fisher J. D., ve STONE, L.**, 1989. Real Estate Finance, 8.edition, Homewood, Illinois.
- Brueggeman, W. B. ve Fisher J. D.**, 1993. Real Estate Finance, 13. Baskı, Homewood, Illinois.
- Çeçener, B.**, 2000. İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Özdil Basımevi, İstanbul.
- Flury, A.**, 1985. Zur Boden und Liganschaftsbevertung in der schwerz. Institute fur Kulturtechnik Zurich.
- Görgülü,Z.**, 1993. İmar Planlama, Koruma ve Plancı İlişkileri Üzerine Bir Değerlendirme, *Yapı Dergisi*, İstanbul, **23**, 24-32.

- Gürpınar, E.**, 1993. Kent ve Çevre Sorunlarına Bakış, Der Yayınları, İstanbul.
- Erkan, H.**, 1995. Kadastro Tekniği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayını, Ankara.
- Ertaş, M.**, 1994. Taşınmaz Mal Değerlemesinde Temel Bilgiler, Seminer Notları.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, 1987. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Taksim Meydanı Kentsel Tasarım Proje Yarışması, Cem Ofset, İstanbul.
- Jaffe, A. ve Sirmans, C. F.**, 1989. Fundamentals of Real Estate Investment, second edition, Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Jud G. D.**, 1980. The Effects of Zoning on Single-Family Residential Property Values: Charlotte, North Carolina, *Land Economics Wisconsin* **56**, 142-154.
- Keleş, R.**, 1983. Kıyılar ve Toplum Yararı, Kıyılar Kolokyum, 7. Dünya Şehircilik Günü, Trabzon.
- Keleş, R.**, 1993. Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi, Ankara.
- Kılınçaslan, İ.**, 2002. Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İTÜ Matbaası, İstanbul.
- Kongar, E.**, 1999. 21. Yüzyılda Türkiye, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Köktürk, E.**, 1985. Kadastronun Mali ve Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları, Doktora Tezi. Y.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- McMahon, J.**, 1989. Property Development. 2.Baskı New York: McGraw-Hill.
- McMillen, D. P. ve McDonald, J. F.**, 2002. The review of Economics and Statistics February , 84(1):p 62-72.
- Newbold, P.**, 2001. İşletme ve İktisat için İstatistik, çev. Ümit Şeneken, Literatür Yayınları, İstanbul.
- Odyakmaz, A. N.**, 1993. İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Alfa Basımevi, İstanbul.

- Seele, W.**, 1994. İstanbul'da İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, *İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar*, 28 Kasım–1 Aralık , TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Çağdaş yayıncılık, İstanbul.
- Sindell, K.**, 1996, Real Estate Lending, Irwin Publishing Chicago, USA.
- Suher, H.**, 1987. Şehirciliğe Giriş Ders Notları, İTÜ.
- Suher, H.**, 1990. Şehir Planlama Süreci Ders Notları, İTÜ.
- Şengül, H. T.**, 1986. Yeni İmar Mevzuatı ve Kent Planlaması, 14. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansı, Trabzon.
- Tekeli, İ.**, 1992. Belediyecilik Yazıları (1976-1991), IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, İstanbul.
- Türksoy, C.**, 1994. İstanbul İçin Bir Planlama ve Yönetim Örgütlenmesi, Planlama Dergisi İstanbul Özel Sayısı 93/1-4, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul.
- Ünal, Y.**, 1988. Kent Planlama ve Uygulamanın Yasal Yönleri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi İstanbul.
- Ünal, Y.**, 2003. Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Özdeş, G.**, 1989. Şehirciliğe Giriş ve Şehir Bölgeleri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Özüer, A. N.**, 1999. Ergene Havzası'nda Fiziki Planlama: Nasıl Olmalı, *Trakya'da Sanayileşme ve Çevre Sempozyumu* 3, TMMOB, Edirne, 11-13 Kasım, s.329-334.
- Öztürk, Ö.**, 1998. Parselleme ve İmar Tüzemize Göre İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, İstanbul.
- Yalın, D.**, 2001. Yerel Yönetimlerin İmar Planı Uygulamaları ve Veliköy İmar Planı Uygulama Örneği, *Trakya'da Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyumu*, 12-13 Ekim, TMMOB Makine Mühendisleri Odası, Edirne.

Yavuz, F., 1980. Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:452, Ankara.

Yıkılmaz,N., 1999. Geçmişten Günümüze Türkiye’de Bölgesel Planlama, *Trakya’da Sanayileşme ve Çevre Sempozyumu* 3, TMMOB, Edirne, 11-13 Kasım, s.25-44.

Yıldız,N., 1987. Kamulaştırma Tekniği, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Warren, R. S., 1991. Measuring the Feasibility of a Zonning Bonus, *Journal of American Planning Association* **57**, 348-356.

Wilson, B. ve Frew, J., 2000. Research Issues in Real Estate, *Norwell: Kluwer Academic Publishers*, **5**, 213-228.

Zeytinburnu Belediyesi Bilgi İşlem Daire Başkanlığı, 2004.

3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerin Revizyonu Tasarısı, 1998. Cilt 1,2 Ankara.

Yararlanılan İnternet Kaynakları

www.die.gov.tr/plan.html Devlet İstatistik Enstitüsü 2003.

www.ntvmsnbc.com/news/252205, 2004.

www.basbakanlik.gov.tr/taslak/ İmar ve Şehirleşme Kanun Taslağı, 2004.

ÖZGEÇMİŞ

Kerem Yavuz Arslanlı 1979 yılında Tekirdağ'da doğdu. İlköğrenimini Tekirdağ İnönü İlkokulunda, Orta ve Lise Öğrenimini Kadıköy Anadolu Lisesi'nde tamamladı.

2001 yılında İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun oldu. Aynı yıl İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programına başladı.

2002 yılında İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü'ndeki Araştırma Görevlisi kadrosuna atandı.

Halen İTÜ Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi'nde görevini sürdürmektedir.