

**PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL
DEĞERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN
İNCELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı İlker GÖLBAŞI
516031021**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 28 Şubat 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 30 Ocak 2006**

**Tez Danışmanı : Prof.Dr. Vedia Dökmeci
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Heyecan Giritli
Yar. Doç. Dr. Özlem G. Özçevik**

OCAK 2006

ARALIK 2005

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın yapılmasındaki sebep, direk ya da dolaylı olarak planlama çalışmalarında rol oynayan herkesin (yerel halk, toprak sahibi, yerel yönetim, yatırımcı) planlamanın önemini anlamasına yardımcı olmak ve özellikle yatırımcılar açısından arsa değerlerini etkileyen faktörlere dikkat çekmektir.

Bu tezi almamda bana yardımcı olan ve çalışmanın başından sonuna kadar destek olan Pr. Dr. Vedia Dökmeci'ye ve bilgi toplama aşamasında yardımlarını esirgemeyen Abdülbasit Doğru'ya teşekkür ederim.

Aralık, 2005

İlker Gölbaşı

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Problem	1
1.2. Amaç	1
1.3. Yöntem	3
1.4. Kapsam	3
2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI	4
3. ARAZİ DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	18
4. ŞEHİR PLANLAMA VE TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ İLİŞKİSİ	30
4.1. Şehir Planlama Kavramı	30
4.1.1 Şehir Planı Kademeleri ve Değerleme İlişkisi	31
4.1.2.Şehir Planlama Faaliyetleri Kapsamında Arazi Değerleri Değişimi	31
4.2. Taşınmaz Mal Değerlemesi Kavramı	32
4.2.1.Hukuksal Yapı	33
4.2.2.Değerleme Yöntemleri	33
5. PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN İNCELENMESİ – İSTANBUL KENT ÇEPPERİNDEN UYGULAMA ÖRNEKLERİ	36
5.1. Çatalca İlçesi Muratbey İlk Kademe Belediyesi Uygulama Örneği	36
5.2. Silivri İlçesi Çanta İlk Kademe Belediyesi Uygulama Örneği	42
5.3. Gaziosmanpaşa İlçesi Çeperinin (Taşoluk Beldesi) Planlama Faaliyetlerinin Gayrimenkul Değerlerine Etkisi	47
5.3.1. Gaziosmanpaşa İlçesinin Çeperinin Kent Bütünü İçindeki Konumu - Gelişimi	47
5.3.2.Gaziosmanpaşa Çeperi Fiziksel, Sosyo - Ekonomik Yapı Araştırması	51

5.3.3. Gaziosmanpaşa Çeperi, Taşoluk Beldesi, Planlama Süreci	54
6. REGRESYON ANALİZİ	58
7. SONUÇ	61
KAYNAKLAR	66
ÖZGEÇMİŞ	71

KISALTMALAR

AÖİ : Alan Özelindeki Girişimler
AVM : Alışveriş Merkezi
GOP : Gaziosmanpaşa
ABD : Amerika Birleşik Devletleri
Sig. : Significance

TABLO LİSTESİ

Sayfa No:

Tablo:1.1 Alışveriş Merkezlerinin Çevresinde Yer Alan Konutların Satış ve Kira Değerlerinin Ortalaması ve Kira Artış Oranı	12
Tablo:5.1 Çatalca İlçesi Nüfusu.....	37
Tablo:5.2 Muratbey İlk Kademe Belediyesi Taşınmaz Mal Değerleri	39
Tablo:5.3 Çanta İlk Kademe Belediyesi Plan Öncesi ve Sonrası Taşınmaz Mal Değerleri	46
Tablo:5.4 Gaziosmanpaşa İlçesi Nüfus Gelişimi	53
Tablo:5.5 Taşoluk Belediyesi Planlama Faaliyetleri Öncesi ve Sonrası Taşınmaz Mal Değerleri	56
Tablo:6.1 Yerleşim Yerleri Regresyon Analizinde Kullanılan Değişkenler	59
Tablo:6.2 Regresyon Analizi Sonuçları	60

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No:

Şekil:2.1 Alışveriş Merkezine ve Konuta İlişkin Özellikleri Gösteren Çalışma Modeli	11
Şekil:5.1 Çatalca İlçesi'nin Konumu.....	37
Şekil:5.2 Çatalca İlçesi Cumhuriyet Meydanı	38
Şekil:5.3 Çatalca İlçesi Kale Sokak.....	38
Şekil:5.4 Muratbey İlk Kademe Belediyesi Taşınmaz Mal Değerleri	40
Şekil:5.5 Muratbey Yerleşimi Yerleşim Şeması	41
Şekil:5.6 Muratbey Belediyesi 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Nazım İmar Planı	42
Şekil:5.7 Silivri İlçesi'nin Konumu.....	44
Şekil:5.8 Silivri İlçesi Çarşı Meydanı	45
Şekil:5.9 Silivri İlçesi Sahil.....	45
Şekil:5.10 Çanta İlk Kademe Belediyesi Yerleşim Şeması.....	46
Şekil:5.11 Çanta İlk Kademe Belediyesi Plan Öncesi ve Sonrası Taşınmaz Mal Değerleri	47
Şekil:5.12 Gaziosmanpaşa İlçesi – 1950'li yıllar	48
Şekil:5.13 Gaziosmanpaşa İlçesi – Konut Dokusu.....	49
Şekil:5.14 Gaziosmanpaşa İlçesi – Maden Ocakları	50
Şekil:5.15 Gaziosmanpaşa İlçesi – Maden Ocakları	52
Şekil:5.16 Gaziosmanpaşa İlçesi ve Taşoluk Yerleşimi Konumu.....	53
Şekil:5.17 Gaziosmanpaşa İlçesi Plan öncesi ve sonrası Taşınmaz Mal Değerleri.....	57

PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN İNCELENMESİ

ÖZET

Bu çalışmada ele alınan problem, şehir planlama faaliyetlerinin arazi değerlerini nasıl etkilediğini göstermektir. Çalışmanın temelini oluşturan bu problem, planlama faaliyetlerinin İstanbul kent çeperini nasıl biçimlendirdiği ortaya konarak ve planlama öncesi ile sonrası arasındaki arazi değerleri karşılaştırılarak irdelenmektedir. Çalışmada yöntem olarak; bölge özelinde planlama faaliyetleri öncesinde ve sonrasında, periyodik olarak, taşınmaz mal değerlerine ait verilerin ilgili kaynaklardan temin edilmesi, bu verilerin tablo - grafik olarak gösterimi ve elde edilmiş olan taşınmaz mal değerlerine ait bilgilerin analiz edilmesi ile regresyon analizi yöntemleri kullanılmıştır. İstanbul kent çeperinden seçilen üç örnek bölgedeki Silivri, Çatalca ve Gaziosmanpaşa'daki Muratbey, Çanta ve Taşoluk Yerleşmelerindeki plan öncesi ve plan sonrası taşınmaz mal değerleri karşılaştırıldığında kayda değer anlamda farklılıklar gözlenmiştir. Regresyon analizi sonucunda taşınmaz mal değerleri üzerinde planlama faaliyetleri dışında, ulaşım arterine uzaklık, ilçe merkezine uzaklık ve nüfus yoğunluğu gibi faktörlerin de taşınmaz mal değerleri üzerinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. Bu sonuç; yerel halka ve yöneticilere planlamanın önemini ortaya koyabilme ve ayrıca gayrimenkul yatırımcılarına da taşınmaz mal değerlerini etkileyen faktörleri göstermek adına yol gösterici bir özellik ortaya koymaktadır. Bu çalışmanın, halkın, önemi henüz yeterince anlaşılmamış olan planlama faaliyetlerinin önemini anlamasına yardımcı olacağı düşünülmektedir. Şehir planlama faaliyetlerinin öneminin halk tarafından anlaşılması, bu yöndeki talebin de artmasına, dolayısıyla yerel yönetimler tarafından planlama çalışmalarının gerçekleşmesi için bir baskı unsuru oluşmasına yol açacaktır.

INVESTIGATION OF THE EFFECTS OF THE PLANNING ACTIVITY ON PROPERTY VALUES

ABSTRACT

The problem which is examined in this study is to show how planning activity effects the property values. This problem which is the fundamental of this study, examined by indicating how planning activity effects İstanbul Metropolitan Periphery settlements and comparing the property values before and after planning activities in these settlements. The method of this study is to collect data from the peripheral zones before and after the planning activity to show the differences and to use regression analysis to determine the factors which effect land values. From three sample regions, Çatalca Muratbey, Silivri Çanta and Gaziosmanpaşa Taşoluk are selected from İstanbul Metropolitan Periphery. It can be seen that there is a serious difference when we compare the property values before and after the planning activity. The regression analysis show that planning activity is not the only factor that effects the property values. Also distance from transportation artery, distance from district center and population density effect the property values. This is an important result for local public and administrators as indicates the importance of planning and also important for real estate investors as indicates the other factors which effect property values. It's thought that this study will be helpfull for the public to understand the importance of planning activity. This will increase the demand for planning so there will be a pressure on local governments to make new planning studies.

1. GİRİŞ

Bu bölümde genel olarak; çalışmada irdelenen problem, çalışmanın amacı, yöntemi ve kapsamı belirtilmektedir. İstanbul özelindeki çalışmada plansız gelişim ve bunun arazi değerleri üzerindeki olumsuz etkileri ve planlamanın bu noktadaki önemi vurgulanmakta, çalışma bu ekseninde geliştirilmektedir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük ve en önemli sosyo-ekonomik merkezi olması bakımından şehirleşme ve ekonomik kalkınma için büyük bir potansiyele sahiptir. Halbuki, yarım asırdır şehrin plansız gelişmesi aslında çok değerli olan şehir arazisinin gerektiğince değerlendirilmesine sebep olmuştur. Şehir arazisinin gereken değeri bulamaması, şehir ekonomisi için önemli kayıplar oluşturmıştır.

1.1. Problem

Bu çalışmada irdelenen problem, şehir planlama faaliyetlerinin önemini daha fazla ortaya koymak için bu faaliyetlerin arazi değerlerini nasıl etkilediğini göstermektir.

Çalışmanın temelini oluşturan bu problem, planlama faaliyetlerinin kent çeperini nasıl biçimlendirdiği ortaya konarak ve planlama öncesi ile sonrası arasındaki arazi değerleri karşılaştırılarak irdelenecektir.

1.2. Amaç

Bu çalışmanın amacı, planlama faaliyetlerinin arazi değerlerine etkisi nedeniyle ekonomik anlamda fayda oluşturduğunu göstermektir.

Çalışma bölgesi olarak İstanbul kent çeper yerleşmeleri seçilmiş olduğu için amacı İstanbul Metropolitan Alanı gelişim sürecini de dikkate alarak genişletmek mümkün olmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları, 10.07.2004 tarihinde kabul edilen 5216 sayılı kanun uyarınca yeniden düzenlenmiştir. Bu kanun uyarınca İstanbul il sınırları

içerisinde kalan belde belediyeleri ilk kademe belediyesi adını almış ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine dahil edilmiştir. Dolayısıyla İstanbul'un planlama adına karşı karşıya kalmış olduğu problemlerin çözümü için bu gelişmenin gözardı edilmemesi gerekmektedir. İstanbul'da acilen çözüm üretilmesi gereken bir gecekondu-kaçak yapılaşma sorunu olduğu bilinmektedir. Bu ve benzeri sorunların oluşmasındaki en büyük etken tartışmasız plansız gelişmedir. Burada kamunun çözüm üretmede yetersiz kalmasının etkisi olduğu gibi toplumun yani halkın da planlı gelişmenin değerini bilmemesi ve plansız gelişme içerisinde kendi sorunlarını çözme yoluna gitmesi etken olmuştur. Halbuki planlı gelişme herkesin çıkarınadır. Planlı gelişme mekansal anlamda bir düzen yaratacak, toprak değerlerini yükseltecek dolayısıyla bundan o bölge ile ilişkili olan herkes (yerel yönetim-toprak sahibi-yerel halk) fayda sağlayacaktır.

Burdan hareketle İstanbul'un yukarıda bahsettiğimiz durumuyla birebir ilişkili olduğu ilçelerden, İstanbul'un eski gecekondu bölgelerinden olan Gaziosmanpaşa İlçesi, merkezi ve çeperleri ile gerek yerel yönetimin, gerekse merkezi hükümetin üzerinde durmakta olduğu planlama faaliyetleri yanı sıra kentsel dönüşüm hareketi ile de gündeme gelen ve gündemdeki yerini korumakta olan yerleşmelerden biri haline gelmiştir. Yalnızca Gaziosmanpaşa İlçesi değil, 5216 sayılı yeni belediye yasasıyla İstanbul metropoliten alan sınırlarına dahil edilen Büyükçekmece, Çatalca, Silivri gibi ilçeler de benzer durumlarla karşı karşıyadır.

Birbirinden farklı kentsel yapı özellikleri gösteren Gaziosmanpaşa İlçesi'nde kimi bölgelerde; özellikle merkez yakın çevresinde gecekondu alanlarının yoğunlaştığı gözlenirken, kent çeperinde kırsal yerleşmelerin giderek kentsel yerleşme özelliği kazanmakta olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarının genişlemesiyle dikkat çeken diğer yerleşmeler Silivri ve Çatalca olmuştur. Bu yerleşmeler de kentin genişleme, büyüme alanları olmaları dolayısıyla daha fazla önem kazanmaya başlamıştır.

Dolayısıyla, bu çalışmada irdelenen problem, iddiadan yola çıkılarak amaç; yerel halkın ve yöneticilerin planlamanın önemini anlamalarına katkıda bulunmaktır.

1.3. Yöntem

Çalışmanın yöntemi;

- Planlama, kentsel dönüşüm, taşınmaz mal değerlemesi kavramları ile ilgili kavramsal ve kuramsal boyut ile ilgili literatür araştırması,
- Bölge özelinde planlama faaliyetleri öncesinde ve sonrasında, periyodik olarak, taşınmaz mal değerlerine ait verilerin ilgili kaynaklardan temin edilmesi, tablo ve grafik olarak gösterimi
- Elde edilmiş olan taşınmaz mal değerlerine ait plan öncesi ve plan sonrası bilgilerin, regresyon analizi vasıtasıyla arazi değerlerini etkileyen faktörlerin araştırılmasıdır.

1.4. Kapsam

Çalışmanın kapsamı tez içerisinde yedi ayrı bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde üzerinde durulan sorun tanımlanarak, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi hakkında bilgi aktarılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde konu ile ilgili yabancı kaynaklar irdelenerek, konu ile ilgili farklı bakış açıları ve gözlemler hakkında bilgi edinilmiş, konu ile ilgili ülkemizdeki çalışmalara değinilmiştir.

Üçüncü bölümde arazi değerlerini etkileyen faktörlerin neler olduğuna değinilerek, bu konudaki kuramsal çalışmalar aktarılmıştır.

Dördüncü bölümde planlama ile taşınmaz mal değerlendirme kavramları hakkında bilgi aktararak bu kavramlar arasındaki ilişkinin boyutları ortaya konmuştur.

Beşinci bölümde örnek bölge olarak seçilen Silivri Çanta, Çatalca Muratbey ve Gaziosmanpaşa çeperi Taşoluk ilk kademe yerleşmelerinde planlama faaliyetlerinin arazi değerlerini nasıl etkilediği aktarılmaya çalışılacaktır.

Altıncı bölümde seçilen değişkenler ile örnek bölgelerde arazi değerlerini etkileyen faktörleri ortaya koyabilmek amacıyla regresyon analizi yapılmıştır.

Son bölümde sonuç olarak, yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen bulgular değerlendirilerek , çalışılan konuya ilişkin önerilerde bulunulmuştur.

2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Bu bölümde planlamanın arazi değerleri üzerindeki etkileri konusunda ülkemizdeki ve diğer ülkelerdeki araştırmalar incelenmiştir.

Bu konudaki ilk çalışmalardan birinde, New York'taki boş kentsel alanlardaki taşınmaz mal değerleri üzerindeki etkilere Chicago kenti ile karşılaştırma yapılarak değinilmiştir. New York kentinin ilk gelişiminin çoğu kısmı Amerika'nın en eski yerleşim yerlerinden biri olması dolayısıyla gelişigüzel bir biçimde düzensiz bir mülkiyet dokusu ile biçimlenmiştir. Yasa koyucular, 1811 yılında, şehrin gelecekteki gelişimi için ızgara sistem öneren planı onaylamışlardır. Bu plan topoğrafyayı ön planda tutmayarak dikdörtgensel ızgara şeklinde bir ulaşım ağı öngörmüştür. Bu plan, sonradan oluşan yerleşme biçiminin ve New York şehrinin gelişiminin temel taşı olmuştur.

Kentte daha önce yaşanmış olan sağlık problemleri sonrasında, 1842 yılında temiz su Westchester Eyaletinden New York'a ulaşmış böylelikle geri kalan yüzyıl için şehrin ihtiyaçlarının karşılanmaya başlandığı görülmüş, kentte nüfus yönünden büyüme eğilimleri hız kazanmıştır. Suyun hazır olarak elde edilebilmesi, sağlık sorunlarını da beraberinde getirmiştir. 1849 yılında Croton Su Kemerli Departmanı şehre kanalizasyon sistemi kurma görevini üstlenmiştir. 1902 yılı itibarıyla de kentte 1400 yıllık bir kanalizasyon ağı oluşturulmuştur. New York kentinde konut gelişimi ise 1840 ve 1850'li yıllarda tek ailelik konutlar biçiminde gelişirken, yolcu asansörlerinin işlevi, yeni inşaat metodlarının aynı mekanda çoklu kullanımlara olanak tanınması gibi gelişmelere bağlı olarak kentte yüksek katlı gökdelenler görülmeye başlanmıştır. 1875 yılına gelindiğinde New York kentinde bir çok 10 katlı yapının inşa edilmiş olduğu görülmektedir. Apartmanlar ve gökdelenler merkezi iş alanlarına yakın yüksek yoğunluklu parsel kullanımlarına olanak tanırken, ulaşım alanındaki

gelişmeler merkezi iş alanlarına uzak alanlarda yerleşilmeyi daha ekonomik hale getirmiştir.

Kenneth Sherzer'e (1992) göre New York'ta merkezi iş alanları, şehir koridoru boyunca Broadway ve Bowery arasını çevreleyen alanda oluşmuştur. New York'ta 1860 yılı itibarıyla m² başına ortalama arsa fiyatı 1835 yılındaki yüksek seviyeye ulaşmıştır. Bu rakam, 1845 yılındakinin %80 fazlasıdır. 1860 ve 1870 yılları arasındaki 7 katlık değer artışı da gözardı edilmemelidir. Bu bulguda iç savaşın yarattığı enflasyonun etkili olduğu söylenebilir fakat bu yüksek orandaki artışlar ilerleyen yıllarda da devam etmiştir. İç savaşın hızlı enflasyon dönemi olduğu yıllarda New York'ta arsa fiyatlarındaki artış oranı da fazladır. Bu gelişmeler, o dönemde New York'ta arsa talebinde keskin artışların gerçekleştiğinin bir göstergesi olarak yorumlanabilir.

Hoyt'a (1933) göre aynı dönemde Chicago'da da arsa değerlerinde benzer artışlar görülmektedir. Görülen o ki Chicago'da parsellerdeki fiyat artışları, parsel düzenlemelerinin bir sonucudur fakat New York'taki bulgular, parsel fiyatlarının arsa düzenlemelerinden direkt olarak etkilenmediğini göstermektedir. Örneğin, Chicago Nehri'ni gören bir konumdaki West Wacker Drive'daki bir parsel 1830 yılında \$42'a satılmıştır. Aynı parsel 1850'li yıllarda \$32.000'a satılmış, 1870'li yılların başında ise \$40.000'a satılmıştır. Parselin değeri 1896 yılında \$160.000 olmuş ve 1920'lerin sonlarında parsel için \$932.000 değer biçilmiştir.

Caddeye uzak, göle yakın kısımlardaki bir parsel, 1830 yılında \$78'a satılmıştır. Parsel için 1836 yılında \$14.300, 1896 yılında ise \$209.000 değer biçilmiştir. (Atack and Margo, 1998).

Kentsel biçimin ya da mimari karakterin gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisini inceleyen ilk çalışmalara örnek olarak; Cao ve Cory (1981), endüstriyel, ticari, çok ailelik ve kamusal arazi kullanımlarının çevresel konut değerlerini yükseltme eğilimi ortaya koyduğunu göstermişlerdir. Onlara göre optimal arazi kullanım aktiviteleri komşuluk ünitelerine ekonomik aktivite getirmektedir.

Brenson, Asabere (1996), Huffman, Grudnitski ve Do (1997)'ya göre manzaraya sahip olma ve golf sahasına yakın konumlanma taşınmaz mal değerlerini arttırmaktadır. Son olarak; birçoğu ulaşım arterlerine yakınlığın varlık değerlerine olan etkisini de irdelemiştir.

Diğer çalışmalarda mimarlığın varlık değerleri üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Asabere (1989); Newburyport Massachussets'te; yerleşimdeki mimari stilin konut fiyatlarına etkisini araştırmıştır. Moorhouse ve Smith (1994), 19. yy. Amerikan kentsel mimari formu olan, sıra evlerin etkilerini araştırmışlardır. Bu araştırmalarda belirli mimari özelliklere sahip konutların daha fazla değer kazandığı ortaya çıkmıştır.

Vandell ve Lane, (1989) Boston'da iyi mimari tasarımın ticari binaların değeri üzerindeki etkilerini tahmin etmeyi amaçlamışlardır. Burada; tasarımın bina değerleri üzerinde güçlü etkisi olduğunu ve doluluk-boşluk ile tasarım kalitesi arasında zayıf da olsa bir bağ olduğunu ortaya koymuşlardır.

Hough ve Kratz (1983)'da Chicago'da iyi mimari strüktürün ticari yapıların kira değerlerine etkilerini araştırmışlardır. Sonuçta kişilerin mimari yönden önem arz eden ofis binaları için belli bir miktar ödemeyi göze aldıklarını söylemek mümkün olmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen çalışmalar, bazı ekonomistlerin de dikkatini çekmiştir. Mevcut pazar araştırmaları göstermiştir ki ABD genelinde yürüme mesafesindeki yerleşim alanlarına ve yoğunluğun arttığı alanlara talep söz konusudur, ayrıca bu büyüyen talep, değişen demografik yapının, değişen zevklerin ve birbirine daha yakın banliyö sınırlarının bir sonucudur.

Myers, Gearin (2001), Epply ve Tu (1999); yeni kentçilik hareketi gelişmelerinin içindeki fiyatları analiz eden çalışmalar yayımlamışlardır. Yeni kentçilik hareketinden etkilenmiş olan komşuluklardaki tek ailelik konut fiyatları ile banliyölerdeki tek ailelik konut fiyatlarını karşılaştırmışlardır ve tüketicilerin yeni kentçilik hareketinden etkilenen komşuluklardaki konutları almaya istekli olduklarını görmüşlerdir ne var ki yeni kentçilik hareketi etkisindeki komşuluklarda hangi tasarım elemanlarının fiyat farkını oluşturduğunu izole etme girişiminde bulunmamışlardır.

Epply ve Tu'nun (1999) çalışması temelde iki tür komşuluk ünitesi olduğunu belirtmektedir. Bunlar yeni kentçi üniteler ile geleneksel banliyölerdir. Aslında birçok farklı türde farklı tasarım özellikleri içeren komşuluk çeşidi bulunmaktadır. Myers ve Gearin'in (2001) tavsiye ettiği gibi ne geleneksel komşuluk tasarımı ne de banliyö gelişimi konut tüketicisinin ideali olabilir.

Sonuç olarak; tüm çalışmalar, kentsel mimari stilin belirli elemanlarının varlık değerlerini etkilediğini ortaya koymaktadır, fakat hiç bir çalışma yeni kentçilik

hareketinin özelliklerinin varlık değerlerini izole olarak mı yoksa kombine, bir bütün olarak mı etkilediği üzerine odaklanmamıştır (Song and Knaap, 2003)

Günümüzde karma arazi kullanım kararı geliştirme, arazi kullanım planlama stratejilerinin anahtar planlama prensiplerinden biri haline gelmiştir. Song ve Knaap (2004) tarafından ele alınmış olan; karma arazi kullanım kararlarının konut fiyatları üzerindeki etkilerini irdeleyen makale; komşuluklarda karma arazi kullanım kararı getirildiğinde, özellikle tek ailelik konut fiyatları üzerinde ne gibi etkiler oluşturduğunu analiz etmektedir. Öncelikle coğrafi bilgi sistemi verileri aracılığıyla karma arazi kullanımlarının niceliksel ölçümleri yapılmıştır ve bu ölçümler Washington Eyaletindeki farklı komşuluklarda hesabedilmiştir. Bu ölçümler fiyat analizleri ile birleştirilmiştir. Bu araştırmada ortaya çıkan sonuç şudur ki, konut fiyatları; konutlar, miktarı artan kamusal parklar ya da komşuluk ticari arazi kullanımlarına yakınlaştıkça artmaktadır. Şunu belirtmek mümkündür ki tek ailelik yerleşim içeren arazi kullanım kararlarının olduğu, konut dışı arazi kullanım kararlarının yaygınlaştığı ve hizmet sektörünün ağırlık kazandığı komşuluklarda konut fiyatları artmaktadır.

Yeni kentçilik kongresinde; komşuluklar; alışveriş merkezleri, ofisler, apartmanlar ve konutları içermeli ve bu arazi kullanımların iç içe olması gerektiği vurgulanmaktadır.

1860'lardan beri ABD'deki bölgeleme prensibi, ticaret ve hizmetleri yerleşim alanlarından ayırmıştır. Sonuçta yerleşim birimleri iş sahaları ve hizmet alanlarından belirli mesafelerde gelişim göstermiştir. Fonksiyonların ayrıştırılmasının, trafik tıkanıklığı, hava kirliliği, yetersiz enerji tüketimi, açık alanların azalması ekonomik kaynakların adaletsiz dağılımı, birliktelik ruhunun kaybolması gibi sonuçları doğurduğu belirtilmektedir. (Smart Communities Network, 2002)

Tartışma konularından biri de; konut, alışveriş merkezi, ofis, ticari hizmetler ve sanayi kullanımlarını içeren geniş karma arazi kullanım kararlarının, ulaşım destekli bir gelişimi önermesi, yeterli açık alan ve manzara olanaklarını sunması, fonksiyonların ekonomik kullanım imkanlarını oluşturması, alışveriş mekanlarını destekleyici ulaşım aktivitesi sunması, bölgesel konut edindirme ve istihdam hedeflerini başarması, ulaşım arterlerini kamusal mekanlarla desteklemesi, yaya ve bisiklet yollarını önermesi ve komünite (birlik) bilincini oluşturması koşuluyla başarılı olabileceğidir. (Amerikan Planning Association, 1998)

Tüketicilerin, arazi kullanımlarını karmaştırma çabaları ya da iş sektörünün konut sektörüyle dengelenmesi çabaları hakkında ne düşündüklerine ilişkin az sayıda önemli çalışma bulunmaktadır. Eski makaleler; konut dışı yerleşim kullanımlarının, örneğin; ticaret, ofis, sanayi ve çok ailelik yerleşimlerin tek ailelik taşınmaz mal değerleri üzerine olan etkilerini açıklamışlardır ne var ki hiçbir karma arazi kullanım çalışmalarının ölçümlerinde coğrafi bilgi sistemleri tekniklerini kullanmamışlardır.

Cao ve Cory, 1981 yılında konut dışı arazi kullanımlara yakınlığın konut varlık değerleri üzerine olan etkilerini irdelemiş, teorik bir model geliştirmişlerdir, bu model tüketici davranışlarını içermektedir. Bu modeli Tuscon'dan elde ettikleri verilerle test etmişlerdir. Sonuçlar göstermiştir ki, gayrimenkul değerleri üzerindeki konut dışı aktiviteler belirlenemez nitelikte ve pozitif, negatif dışsal göreceli etkilere bağlı olmaktadır. Empirik analizler sonucunda ekonomik aktivitenin miktarı arttığında çevresindeki gayrimenkul değerleri de artmaktadır. Optimal karma arazi kullanımın, ekonomik aktivitenin konumlandığı komşuluklarda görüleceği ile konu bağlanmaktadır.

Sonuçta, yukarıda bahsi geçen çalışmalar değişik arazi kullanımlarının taşınmaz mal değerleri üzerindeki etkilerinin detaylı bir analizini ortaya koymamaktadır. Böyle bir analiz; karma arazi kullanımlarının bir çok niceliksel ölçümlerini gerçekleştirmek için coğrafi bilgi tekniklerinin araçları kullanılarak yapılmıştır. Bu coğrafi bilgi tekniği geliştirilmiş arazi kullanım ölçümlerinin içeriği, bahsi geçen bu çalışmayı diğer çalışmalardan ayırmaktadır. Bu çalışmada elde edilen ölçümler, konut varlık değerleriyle bağlantılandırılmıştır. Esasında buradaki yaklaşım, hem karma arazi kullanımın ölçümü için hem de pazarda konut sahiplerinin ödemeyi kabul edecekleri bu özelliklerin tanımlanması için bilgi gerektirmektedir. Bu model, Portland Metropol Alanı'nın batı kısmını içine alan Washington Eyaleti için düşünülmüştür. Çalışma alanı, Portland Oregon Metropol alanındaki en hızlı büyüyen 3 eyaleti kapsamaktadır. Burada yer alan şehirler; Beaverton, Hillsboro, Tigard, Sherwood, Tualatin, King City, Cornelius, Forest Grove ve Purham'dır.

Analizlerde, tek ailelik konut değerlerini etkileyen 7 özellik belirlenmiştir. Bunlar;

- Konut fiziksel özellikleri,
- Toplumsal hizmet seviyeleri,
- Konfor, rahatlık,

- Sosyo-ekonomik özellikler,
- Komşuluk tasarım özellikleri,
- Komşuluk içindeki karma arazi kullanım miktarlarıdır.

Bu değişkenlerin fiyatlar üzerindeki etkileri izole edildiğinde karma arazi kullanımlarının tek ailelik konut değerlerine etkisini tahmin etmek mümkün olmaktadır. Şu bulguya ulaşmak mümkündür ki, konut fiyatları, kamusal parklara veya komşuluktaki ticari arazi kullanımlara yakınlığa bağlı olarak artmaktadır. Ayrıca konut fiyatları şayet komünite içinde tek ailelik yerleşimler dominant arazi kullanım durumunda ise artmaktadır demek mümkündür. Şayet konut dışı arazi kullanımları komşuluk içinde dağınık biçimde yer alıyorsa ya da komşulukta daha fazla hizmet sektörü yer alıyorsa, konut fiyatları çok ailelik konut birimlerine yakınlık dolayısıyla düşmektedir.

Karma arazi kullanım geliştirme ABD'nin birçok metropoliten alanında popüler planlama stratejisi haline gelmiştir. Birçok devlet ve yerel organizasyon, karma arazi kullanımı teşvik için mali reform ve yenilikçi program geliştirmiştir. Bu reformlar, değişen bölgeleme kodları ve arazi kullanım geliştirme deneyimlerini içermiştir. 1991'de Portland'daki bölgesel hükümet 2040 yılı büyüme konsepti üzerinde çalışmaya başlamıştır. Büyüme konseptinin bir bileşeni de bölgesel ve kasaba merkezleri karma arazi kullanım tasarımı olmuştur (Calthorpe 2000, Katz 1994, Metro 1992). Büyüme konseptini gerçekleştirmek için Kentsel Büyüme Fonksiyonel Planı 1997 yılında onaylanmıştır. Plan her bir şehir ve vilayet için belirli hedefler ve performans ölçümleri belirlemiştir. (Metro, 2001) Şehir ve vilayetler, yerel planların fonksiyonel planla uyuşması için kendi ayrıntılı planlarını değiştirme gereksinimi duymuşlardır.

Konut ve kentsel konforun dengelenmesi için fonksiyonel plan; karma kullanımlı komşuluklar önermektedir. Bu plan; ticaret, alışveriş alanları, kültürel ve rekreasyonel olanakların birarada adaptasyonunu önermekte, çeşitli türlerde çalışma sahalarını desteklemektedir. (Metro, 2001)

Yeniden gelişim ile arsa değerleri arasındaki ilişkiyi irdeleyen çalışmada, Rosenthal ve Helsley; Vancouver B.C.'de satış sürecinden geçmiş olan tek ailelik ayrılc konutlardaki verileri kullanarak, el değiştirme sürecinden geçmiş ve yeni gelişim geçirmiş bölgeler ile yeni gelişim geçirmemiş ama el değiştirme sürecini yaşamış

bölgelerdeki boş arsaların fiyat tahminini yapmışlardır. Yapmış oldukları bir çok test şu hipotezi desteklemiştir ki; boş arsanın değeri, mevcutta kullanımda olan arsanın değerini geçmekte ise yerleşim alanında yeniden gelişim sözkonusudur. Bu sonuç; kentin mekansal büyümesiyle ilgili kuramsal modelleri desteklemekte ve yeniden gelişim göstermiş taşınmaz malları araştırarak boş arsa değerlerindeki değişimin yakalanacağını göstermektedir. (Rosenthal/Helsley, 2002)

Konut alanları gelişimi, risk ve arsa değerleri arasındaki ilişkiyi irdeleyen çalışmada Sirmans, Geoffrey ve Dombrow, şunu belirtmektedirler ki; yerleşim alanları gelişimi dinamiklerinin doğasında olduğu üzere; bölgede ilk yerleşenler en büyük riski üstlenmektedirler çünkü bölgenin karakteristik özellikleriyle ilgili bilgileri yoktur fakat bölgeye sonradan yerleşenler, bölgeyle ilgili daha fazla bilgiye sahip olurlar. Bu model; arsa değerlerinin zaman içinde pazara bağlı olarak artacağı öngörüsünde bulunmaktadır ki geliştiriciler ilk müşterilerine ilk olmanın dezavantajını karşılaması adına ucuz arsa sunmaktadırlar. Empirik kanıtlar hakikaten durumun böyle olduğunu kanıtlar niteliktedirler. (Sirmans/Geoffrey/Dombrow, 1997) Konut alanları gelişiminin planlama süreci çerçevesinde olduğu gözönüne alındığında arsa değerlerindeki artışın planlama faaliyetleri sonucunda gerçekleşmekte olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

Planlama faaliyetlerinin gayrimenkul değerlerine etkisini inceleyen çalışmalara ülkemizden bir örnek vermek gerekirse; Çerkezköy İlçesi, Veliköy Belediyesi için yapılmış olan çalışmalara değinmek mümkündür. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1995 yılında yapılmıştır. Aynı yıl içinde Nazım İmar Planı'na bağlı kalınarak Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Planlama öncesi ve sonrası taşınmaz mal fiyatlarındaki değişimi ortaya koyabilmek için 1994, 1998 ve 2000 yıllarındaki arazi ve arsa fiyatları elde edilmiştir. Belediye çalışanları ve halk arasında yapılan görüşmelerde arazi satış fiyatlarının yıllara göre artışının planlama faaliyetlerinden sonra daha da arttığı görülmüştür. 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 gerçekleşmiştir. Arsaların fabrikalara tahsis edilmesi ile metrekaresi fiyatları 15 – 20 \$ değerine ulaşmıştır. (Aslanlı, 2004)

Alışveriş merkezlerinin konut fiyatlarına etkisinin incelendiği, Demicioğlu, Pekdemir ve Ceylan'ın çalışmasında, öncelikle konut değerlerini oluşturan etmenler açıklanmış

ardından alan çalışması ve elde edilen sonuçlar ortaya konmuştur. Bu çalışmada; konut değerini etkileyen etmenler;

- Konut özellikleri (konutun yaşı, büyüklüğü, yapılaşma koşulları, konut kalitesi gibi)
- Çevresel, konumsal faktörler (konutun içinde bulunduğu fiziksel yapı) olarak belirtilmiştir. (Demircioğlu ve diğerleri, 2005)

Çevresel, konumsal faktörler, literatürde dışsal özellikler olarak adlandırılmıştır. (Palmquist ve diğerleri, 1997). Bu çalışmada dışsal özellikler; çevresel özelliklerin yarattığı dışsallıklar (komşuluk biriminin sosyo ekonomik ve fiziksel nitelikleri, manzara, gürültü, hava kirliliği vs.) ve ulaşılabilirlikle kazanılan dışsallıklar (kamusal hizmet alanlarına, sosyal donatılara, merkezi iş alanlarına, alışveriş alanlarına v.s. yakınlık) olarak iki ana başlıkta ele alınmıştır. (Kauko, 2003)

Araştırma sonucu, konut değerini etkilediği iddia edilen faktörlerin iki ana grupta toplanmış olduğu görülmüştür. Bunlar, konuta ilişkin özellikler ve AVM'ye ilişkin özelliklerdir. Çalışma modeli bu özellikler gözönüne alınarak hazırlanmıştır. (bkz şekil: 2.1 Alışveriş Merkezine ve Konuta İlişkin Özellikleri Gösteren Çalışma Modeli (Demircioğlu ve diğerleri, 2005)



Şekil:2.1 Alışveriş Merkezine ve Konuta İlişkin Özellikleri Gösteren Çalışma Modeli (Demircioğlu ve diğerleri, 2005)

İstanbul'un iki farklı yakasında yer alan, bölgesel alışveriş merkezi sınıfına giren Profilo ve Nautilus ile semt alışveriş merkezi sınıfına giren Akmerkez ve Carrefour çevresinde yer alan konut fiyatları incelenmiştir. Demircioğlu, Pekdemir ve Ceylan'ın bu çalışmasında, adı geçen alışveriş merkezlerinin çevresinde yer alan konutların fiyatlarının alışveriş merkezleri yapılmadan önce ve yapıldıktan sonraki değer değişimleri gösterilmiştir. (Demircioğlu ve diğerleri, 2005)

Çalışmada incelenen AVM'lerin çevresinde yer alan konutların satış ve kira değerlerinin ortalaması ve artış oranları tablo:1.1'de gösterilmiştir. Buna göre en fazla satış değer artış oranı Akmerkez çevresinde yer alan konutlarda iken, kira değer artış oranı Carrefour çevresinde yüksektir.

Tablo:1.1 Alışveriş Merkezlerinin Çevresinde Yer Alan Konutların Satış ve Kira Değerlerinin Ortalaması ve Artış Oranı

AVM	Satış Önce \$	Satış Sonra \$	Satış artış oranı	Kira önce \$	Kira sonra \$	Kira artış oranı
Akmerkez	67802	105925	0.54	511	664	0.30
Carrefour	49182	64977	0.33	263	470	0.85
Nautilus	55428	79662	0.52	416	532	0.28
Profilo	36946	58370	0.50	333	428	0.30

Gayrimenkul değerlerindeki değişimin, planlama sürecinin bir sonucu olduğu gerçeğinden yola çıkılarak, günümüzün değişen kent merkezleri kapsamında karşımıza çıkan alışveriş merkezleri ve çevrelerinde yarattıkları etkilerin, bu süreçte dikkate alınması gerektiği görülmektedir. Dolayısıyla bu çalışma gayrimenkul değerlerini etkileyen ticari yatırım kararlarının alınmasında planlama kararlarının önemini de vurgulaması açısından önem arz etmektedir (Demircioğlu ve diğerleri, 2005)

Gayrimenkul değerleri üzerinde etkili olan bir önemli faktör de yine planlama kararı olarak veyahut hükümet politikası olarak ortaya çıkabilen soylulaştırma sürecidir. Bu sürecin İstanbul'da belirli yerleşim alanlarında görüldüğü ve gayrimenkul değerlerini arttırdığı bilinmektedir. Bu konuda yapılmış olan çalışmalarda bu süreç ve bu süreci yaşamış olan yerleşim alanları ile ilgili bilgi verilmiştir. Buna örnek bir çalışmada

soylulaştırma olgusu ve İstanbul'daki yerleşim alanlarındaki etkileri araştırılmış ve bu olgudaki gelişmeler ; İstanbul gibi bir şehirde soylulaştırmanın nasıl bir gelişim gösterdiğini anlama çabası adına özetlenmiştir. Ergun'un bu çalışmasında ekonomik faktörler kadar politik faktörlerin de soylulaştırma deneyimi yaşamakta olan alanlarda etkili olduğunu ortaya koymaktadır.

2000 yılı nüfus sayımına göre 10 milyon nüfuslu İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehridir. 1980'li yıllarla beraber, 2. boğaz köprüsünün inşaatından sonra çok katlı bina inşaatı faaliyetleri ; iletişim teknolojileri ve ulaşım endüstrisindeki gelişmelere uyum sağlayabilmesi için bu köprü yakın çevresinde gelişim göstermiştir.(Dökmeci, Berköz 1994) 1999 depreminden sonra ise üst gelir gruplarının şehirden uzaklaşma eğilimi görülmeye başlanmıştır yerleşim alanlarının kent çeperlerine doğru genişleme hareketi sürerken, başka bir gelişim, şehrin eski, daha merkezi yerleşim alanlarında gerçekleşmiştir. Bu alanların şehrin iş merkezine yakınlığı ve de tarihi mimari yapısı, üst gelir grupları için çekim alanı oluşturmalarını sağlamıştır. Bu bölgelerdeki yerleşim alanları, 1980'li yıllardan itibaren el değiştirme sürecine girmiştir. Bu yerleşim alanları şu anda yenilenmiş ve de üst gelir grupları tarafından kültür ve yaşam tarzlarıyla kullanılmaya başlanmıştır. Bu oluşum soylulaştırma olarak bilinmektedir. (Ergun, 2004)

Soylulaştırma hareketi İstanbul'da 1980'li yıllarda şehir merkezi dışında, Kuzguncuk ve Ortaköy'de başlamıştır. Bu dönemde bu yerleşimler, İstanbul'un en prestijli yerleşim alanları olma özelliğini taşımışlardır. 1990'lı yıllarda bu hareketin Beyoğlu'nda da görülmeye başlandığını söylemek mümkündür. Aynı hareket 2000'li yılların başlarında Tarihi Yarımada'da da gözlenmeye başlanmıştır fakat bu bölgedeki gelişimin oluşumu daha farklı bir yapı sergilemiştir. (Ergun, 2004)

İstanbul'da ilk soylulaştırma faaliyetleri Kuzguncuk'ta 1980'li yıllarda görülmeye başlanmıştır. Bu bölgenin tercih sebebi, doğal güzelliği ve tarihi önemi olmuştur. Burası ayrıca Yahudi, Rum, Ermeni ve Türklerin birarada yaşamış oldukları, kültürel ve dini açıdan mozaik oluşturan bir yerleşim özelliğine sahip olmuştur. Yahudi kasabası olarak bilinen yerleşmede ayrıca 17. yüzyılda Rumlar, 18. yüzyılda ise Ermeniler ikamet etmişlerdir. (Bektaş, 1992)

Kuzguncuk'ta planlama süreci Türk mimar Cengiz Bektaş'ın hazırlamış olduğu ve uygulamada da yer aldığı programla başlamıştır. Bu çalışmada yerleşim alanlarını

canlandırması için özellikle kamusal alanların planlamasına önem verilmiştir. Halk katılımıyla yaklaşık olarak 100 konut restore edilmiştir. Cengiz Bektaş bu sürece tasarım, inşaat denetimi ve danışmanlık hizmetleriyle katılmıştır. Hükümet bu çalışmada doğrudan yer almamıştır. Soylulaştırma sürecinin hükümet politikası önerisiyle geliştiğini söylemek pek mümkün değildir (Uzun, 2002).

1980’lerde Kuzguncuk, eğitimli Türk orta sınıfın yer seçtiği mekan haline gelmiştir. Şairler, ressam, mimarlar ve müzisyenler bu bölgeyi yerleşim alanı olarak seçmişlerdir. Sonuçta eski evlerin restorasyonu faaliyetleri hız kazanmıştır ve bugün Kuzguncuk’ta yaşamakta olan ressam, mimar ve yazarlar bölgedeki hanehalklarının 50’sini oluşturmaktadır. Bölgeye olan talep, ilgi soylulaştırma süreciyle beraber artmıştır, sonucunda da arsa ve gayrimenkul değerlerinde artışlar gerçekleşmiştir. Soylulaştırma sürecini yaşamış olan sokaklara cepheli yerleşim alanlarında m2 fiyatları 1998 ile 2002 yılları arasında 6 kez artış göstermiştir (Ergun, 2004).

Uluslararası alandaki planlama faaliyetleri özellikle 1980’li yıllardan sonra ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm faaliyetleri üzerine odaklanmaya başlamıştır. Bu kısımda; planlama faaliyetleri olarak kentsel dönüşüm hareketlerinin özellikle Avrupa üzerindeki etkilerine değinilecektir.

Son 30 yılda Avrupa’da kentsel alanları etkileyen sorunlara gösterilen ilgide artış olmuştur. Bu durum, söz konusu sorunları ele almaya yönelik çeşitli politika ve girişimlerin oluşmasına sebep olmuştur. Batı Avrupa’da kentsel sorunlara yönelik olarak Alan Özelindeki Girişimler’in (AÖG) oluşması, bu tür politikaların ‘kent bölgesi’, ülke ve Avrupa için daha kapsamlı stratejilere entegre edilmesinin kabulü ile daha büyük önem kazanmıştır. Bu Alan Özelindeki Girişimler’in oluşturulmasındaki temel unsurlardan biri, hedeflere ulaşmak için araç olarak çok sektörlü ortaklıkların (kamu, özel sektör, gönüllü ve yerel halk gruplarının) kurulması olmuştur (Atkinson, 2004).

Ayrıca bu ortaklıklar son 10-15 yıl içinde ortaya çıkan yeni yönetim biçimlerinin önemli bir bölümünü de temsil etmekte ve Avrupa kentleri ile daha genelde Avrupa’nın giderek daha karmaşık hale gelen kurumsal yapısının büyümekte olan bir bileşenini de oluşturmaktadır. Giderek büyüyen bu fikir birliğine rağmen, halk katılımı konusu güç, hatta zaman zaman tartışmalı bir konu olmuştur. Halkın katılımı

kesinlikle zorlu bir süreçtir ve deneyimler sürekli tekrarlanan konular ve sorunlar olduğunu göstermiştir (Atkinson, 2004).

Glasgow kentindeki konuta yönelik dönüşüm faaliyetleri öncesinde ; kentin gelişimine bakıldığında, şehrin 19. yüzyılda, halkın çoğunluğunun gelirinin düşük olduğu, konuta ilişkin çok az düzenlemenin bulunduğu ve kent planlamasının olmadığı dönemde büyüdüğünü söylemek mümkündür. Çöküntü halindeki konut alanlarının problemi giderek yayılmıştır. 1919-1969 arası bu soruna yönelik yaklaşım, kötü durumdaki mahallelerin temizlenerek yerine merkezi yönetim tarafından finanse edilen ve yerel yönetim tarafından yapılan büyük çaplı imar faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi olmuştur. Çöküntü halindeki bölgeler 1970'lerin başına kadar ele alınarak yoluna konmuşsa da, Glasgow'da hala fiziki yapı olarak kötü durumda ve temel modern konfor özelliklerine sahip olmayan kiralık konutların olduğu eski apartmanların bulunduğu bölgeler vardı. Ancak hükümetin yüksek maliyeti, yerel halkın sosyal dejenerasyonu ve yeni konutların beğenilmemesinden dolayı, bu yıkılma suretiyle temizleme politikasından uzaklaşmaya başlandı. Bu kamu sektörünün elindeki konutlar, günümüzde Büyük Britanya'daki sosyal ve ekonomik açıdan en çok çöküntünün yaşandığı mahalleler içinde yer almaktadır (Bailey, 2004).

1969'lardan başlayarak yeni bir yaklaşım, konut alanlarının yenilenmesi, gündeme gelmiştir. Bu yaklaşım, özel mülk sahiplerinin, emlaklarını geliştirmelerine yönelik teşvikler (nakit bağışlar) ile yasaları uygulamakla yükümlü idari birimlerin, kurallara uyulmasını sağlamalarına yönelik teşvikler üzerine kuruluydu. Bu sistem 30 yıldan uzun bir süre devam etmiştir. Özel mülk sahipleri emlaklarını iyileştirmeyi gerçekleştiremedikleri takdirde, yerel makamlar bunları zorunlu olarak, ancak göreceli olarak kolay biçimde, satın alabilmekteydi.

Diğer Britanya kentlerindeki deneyimler, konut alanları yenilemesi çalışmalarında piyasaya bağlı yaklaşımların, konutların fiyatlarının artmasına, bu nedenle yoksul halkın taşınmasına neden olabileceğini ortaya koymuştur. Konutların kalitesi yükseldiğinde, değerleri de yükselmiştir. Düşük gelir grubundaki halk, iyileştirilmiş evlere ulaşamamıştır. Glasgow'daki çözüm ise, konut sektörünü piyasa dinamikleri dışında tutmak amacıyla yerel konut birliklerinin kurulması olmuştur. Bu birlikler, standartların altında kalan evleri almak, iyileştirmek ve daha sonra piyasa seviyesinin altında kiralamak için hükümet kaynaklarını kullanmışlardır. Konutlardan

faydalanmak için kriter, ödeme yapabilir olmak değil, ‘ihtiyaç’ olmuştur. Böylelikle düşük gelir grupları mahalleler yenilendikten sonra da bu evleri kullanabilmişlerdir. Birliklerin mahallelerdeki evlerin çoğunluğunun sahibi olmamalarından ötürü bu alanlar yoksul halkın yaşadığı geniş gettolar haline gelmemiş, aksine sosyal açıdan çeşitli gelir gruplarının bir arada bulunduğu alanlar olmuşlardır. (Bailey, 2004)

Bu yerel konut birliklerinin başka faydaları olduğunu da belirtmek mümkündür. Bunları kısaca ortaya koymak gerekirse;

- Mali risk bulunan alanlarda diğer emlak sahiplerinin konut iyileştirme yükümlülüğünü yerine getirmesini sağlayacak açık bir teşvik oluşturması.
- Mahalledeki tüm konutların daha sonra da yeterli bir şekilde bakılması ve korunması yönünde güçlü bir teşvik sistemine sahip olarak emlak yöneticisi rolü üstlenmeleri.
- Daha büyük bir fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve bakımına ilişkin sorumluluk alabilmeleri.
- Konuttan çok daha başka sorunlar konusunda da eylemlerin başlangıç noktası olabilmeleri.. Örneğin ; Glasgow’da ve daha genelde Britanya’da konut birlikleri sosyal modern düzenlemelerin (eğlence alanları, çocuk parkları, vb.) hazırlanmasına ve ekonomik kalkınmaya yönelik faaliyetlerde (iş alanları, eğitim ve istihdam girişimleri vb.) giderek daha fazla katılımcı olmaya başlamışlardır.
- Başka konulardaki çıkarlarını dile getirmeleri için diğer mahallelerle ortaklık kurarak seslerini duyurabilme olanağına sahip olmaları. (Bailey, 2004)

İngiltere’deki dönüşüm deneyimi incelendiğinde bu faaliyetlerde hakim olan 3 temel gündemden söz etmek mümkün olacaktır. Bunlar farklı politika, yaklaşım ve araçları ile ilişkilendirilebilir ve yaklaşık son 30 yıl içinde farklı görünümeler altında gözlemlenebilmektedir. Bunlar ;

- Sosyal açıdan bütünleşme gündemi
- Kentsel rönesans gündemi
- Ekonomik büyüme veya rekabetçilik gündemi olarak sınıflandırılmaktadır.

Sosyal açıdan bütünleşme gündemi; yoksul toplumlardaki sosyal koşullar, psikolojik ihtiyaçlar, ve kişiler arası ilişkilerle ilgilenir.

Kentsel rönesans gündemi; kentlerin merkez alanlarındaki fiziksel ve çevresel koşullarla ve nüfusun buralardan kent çeperlerine doğru yayılmasını önlemekle ilgilidir. Daha kaliteli kentsel tasarımı, karma mahallelerde yaşayan daha yoğun nüfusu, daha temiz caddeleri, daha iyi kamusal alanları, daha az kirliliği ve özel ulaşım yerine kamu ulaşımı yoluyla daha az istihdamı teşvik eder.

Ekonomik büyüme veya rekabetçilik gündemi; üretimi, üretkenliği ve yenilikçi yöntemleri arttırmak ve iş olanakları altyapısını geliştirmek suretiyle kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmekle ilgilenmektedir. Bu, üniversiteler, gelişmiş iş hizmetleri, kültürel tesisler, turist merkezleri ve yaratıcı sektörler, gibi kurumları içermektedir. Ayrıca zaman zaman etkin bir toprak arzı, uygun işyeri tesisleri, iyi ulaşım bağlantıları ve uluslararası havayolları ulaşım hizmetleri gibi fiziksel altyapıyı da içermektedir. (Turok, 2004)

Literatür incelemesi sonuçlarına göre planlamanın gayrimenkul fiyatları üzerindeki etkileri bazı gelişmekte olan ülkelerdeki istisna örneklerle karşın, (Louis ve diğerleri, 1989, Amato, 1969) daha çok gelişmiş olan ülkelerde incelendiği için bu çalışmada konu olarak seçilmiştir.

3. ARAZİ DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Bu bölüme kadar ki kısımda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerlerini etkilediğine ilişkin hem yabancı hem de yerli kaynaklardan örnekler verilmiştir. Bu bölümde ise arazi değerlerini etkileyen faktörler incelenmiştir.

Arazi değerleri şehir ekonomisinin ve dolayısıyla ülke ekonomisinin çok önemli bir kısmını oluşturmakta olup, ancak arazi değerlerini etkileyen faktörlerin önemi bilindiği zaman daha sağlıklı ve ekonomik kalkınmayı sağlayan planlar yapılması mümkündür. Bu sebepten ötürü bu bölümde arazi değerine etki eden faktörlerin neler olduğu üzerinde durulmuştur.

Alonso'nun şehir arazisi değerleriyle kullanım arasındaki ilişkileri açıklayan yer seçimi kuramı, bu çalışmaların başlangıcı olarak kabul edilebilir. Alonso, kentin bütün coğrafi alanını içine alacak şekilde geliştirdiği kuramında, tek merkezli gelişim süreci içinde yüksek verim sağlayan ekonomik fonksiyonların merkezde yer alacağı, diğerlerinin ise çevreye doğru dağılacığı şeklinde yerleşeceğini savunmuştur. (Alonso, 1970)

Bir şehirde ekonomik aktivitenin ve bina yoğunluğunun en ağırlıklı olarak bulunduğu bölge; merkezi iş alanlarıdır. Bu bölge; ticari, finansal, perakende ve hizmet sektörlerinin yer aldığı bölgedir. Bu bölge, aynı zamanda, arsada birim başına en fazla istihdamın sağlandığı bölgedir. Bu bölgede az sayıda lüks konut içeren yerleşim alanı bulunur. Bu bölge aynı zamanda en büyük demiryolu ağı ve şehir içi otobüs terminalini içerir ki şehir içi ulaşım sisteminin hareket merkezidir. Merkezi iş alanlarının dış sınırlarında küçük perakendeci ve toptancı şirketlerin yer aldığı bir bölge bulunmaktadır. (Muth, 1969)

Şehirlerde aynı zamanda konut alanları en önemli arazi kullanım türüdür. Merkeze yakın kısımlarda çok katlı apartman binaları en önemli yapı türünü oluşturmaktadır. Şehrin çeperlerine doğru ise konut alanları tek ailelik birimler biçiminde oluşum göstermektedir. Bu iki biçim arasındaki geçiş aşamasında, bina yükseklikleri düşmekte, parsel boyutları ise büyümektedir. Sonuçta şehrin sınırları dışında tarıma

dayalı üretimin gerçekleştiği bölge bulunmaktadır. Fakat bu tarımsal bölgede de arazi kullanım yoğunluğu şehir merkezine uzaklığa bağlı olarak düşme eğilimi göstermektedir. Burada, Muth (1969) şehir merkezine uzaklığın arazi değerlerini etkileyen bir faktör olduğunu vurgulamaktadır.

Klasik rant kuramları gerek arazi kullanma biçimine gerekse mekan organizasyonu sorunlarına çok önem vermemektedir. Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan mekansal içerikli rant kuramında mekan boyutu önem kazanmaktadır. Bu kurama göre kentsel alanlardaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanırlar. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşur. Kent merkezine en yakın halkanın içindeki toprakların değeri en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki toprakların değeri en düşüktür. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır. Bu da bir anlamda farklılık rantıdır. Rekabetten dolayı arazi kullanımı, rantı maksimize edecek şekilde olur. Bu oluşan rant bir artıktır. Toprak üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir. Kentsel toprağın rantı kent merkezine uzaklığına ve talebin miktarına bağlıdır. THUNEN'in bu kuramından, kent merkezine olan uzaklığın toprak değerini etkileyen bir faktör olarak ortaya çıktığını vurgulaması anlamında önemlidir (Yalın, 2004).

Ekonomi ve coğrafya alanında yapılmış klasik çalışmalar, arazi ve konut değerlerinin, kent içinde ulaşılabilirliğe göre nasıl değiştiğini göstermiştir. Genellikle bu çalışmalar, tek merkezli kent modellerinde incelenmiştir. Konut alanları yer seçiminin tek merkezli modelleri, kentin merkezinde yer alan bir tek çalışma odağı kabul etmektedir. Tek merkezli teoride, ulaşılabilirlik, merkezi iş alanlarına uzaklık olarak, maliyet ve zaman ölçütleriyle değerlendirilmişlerdir. Bu teoriye göre mekansal denge mevcut ise, konut fiyatları, merkezi iş alanlarından uzaklaştıkça azalmaktadır (Alonso, 1970).

Arazi değerine etki eden faktörlerin ortaya konabilmesi için R. M. Hurd tarafından geliştirilen 1900 sonrası kentsel arsa değerleri teorisini irdelemekte fayda vardır. Bu yüzyıl başında, bu alandaki kuramsal aktivite Amerika'ya geçmiştir. R. M. Hurd, 1903'te Kentin Arsa Değerleri Prensipleri adlı eserini yayınlamıştır. Bu yayında;

vurgu yaptığı kentsel arsa teorisi Von Thunen'in tarımsal topraklar teorisine dayandırılmıştır.

Şehir büyüdükçe, daha uzak ve bundan dolayı ikinci planda kalan arsalar da kullanılmaya başlanmakta ve bu iki tür arsa arasındaki talepteki fark, ilk tür toprağın konumunda ekonomik rant oluşturmakta iken ikinci tür arsada böyle bir rant oluşturmamaktadır. Fakat pratik olarak, kente bağlı tüm arsalar, bir miktar ekonomik rant sağlamaktadır.

Değer ekonomik ranta bağlı olmakta, rant – kira konuma, konum uygunluğa, uygunluk da mesafeye (uzaklık) bağlı olmaktadır. Aradaki adımlar (konum ve uygunluk) çıkartıldığında, değer mesafeye daha doğrusu şehir merkezine uzaklığa bağlı olduğunu söylemek mümkün olmaktadır (Alonso, 1970).

1920'lerden itibaren, şehir planlama gelişimi ile bağlantılı olarak ülkede, arsa ekonomisi alanında geniş bir literatür oluşmuştur. Bu alandaki prensipler kentsel arsa değerine atıfta bulunur şekilde, 1926 yılında Robert Haig tarafından geliştirilmiştir. Bu teorideki yenilik, kira ya da değer ile ulaşım maliyeti arasındaki ilişkiye vermiş olduğu önemlidir. Dolayısıyla taşınmaz mal değerine etki eden bir faktör olarak ulaşım alanlarına uzaklık, ulaşılabilirlik anlamında önemli bir etken olarak ortaya çıkmaktadır (Alonso, 1970).

Craig, Palmquist ve Weis'in 1998 yılında yapmış oldukları çalışmada, su ve demiryolunun Amerika'da Antebellum Çftlikleri'nin bulunduğu bölgedeki arsa değerlerine etki seviyesini tespit etmek amacını taşımaktadır. Hedonik bir model oluşturularak, 1850 yılında kanal veya nehre yakın konumlanan arsaların ortalama değeri kanal veya nehre yakın konumlanmayan arsalarla göre acre başına \$2.68 daha yüksek çıkmıştır. 1860 yılında bu fark, kanal ve nehir yakınındaki arsalar için \$3.75, demiryolu yakınındaki arsalar için \$1.35 olarak saptanmıştır. Ortalama arsa büyüklüğü 200 acre civarında ve kişi başına milli gelir \$150 olarak düşünüldüğünde ulaşım olanaklarının önemli ekonomik kazançlar getirdiğini söylemek mümkün olmaktadır.

Birden fazla merkezli alanlarda arazi değerlerine etki eden bir faktör olarak ulaşım ön plana çıkmaktadır. Arazi kullanım kararları üzerine ek olarak ulaşım kolaylıklarının arazi rantına olumlu etkisi, bu alanlarda erişilebilirliğin artmasıyla ortaya çıkmaktadır. Kentsel aktivite alanlarının tüketim merkezine uzaklığının yanında bu

alanların ulaşım ile ilişkili erişilebilirliği, arazi rantları üzerinde etkili olmaktadır. Gelişmiş ülkelerde, ulaşım yatırımlarının uzun dönemde arazi değerlerinde artışa yol açacağı bilinmesi nedeniyle, altyapı projelerinin tasarım ve yapım (inşa) aşamalarında, etki alanında bulunan mülklerden katkı payı veya değer kazanma bedeli toplanması uygulamaları söz konusu olmaktadır. (Fejerang, 1993; Martinez, 1991; Harrison, 1991) Çünkü sadece işletme gelirleri ile tasarım ve yapım giderlerinin karşılanamayacağı bilinmektedir.

Mevcut kentsel yolların yakın çevresindeki arazi kullanımı ile üzerindeki etkinin, karayolu karar organları ve uygulayıcıları için önem taşıdığı ortak olan görüştür. (Tezer, 1997)

Washington DC Metropolitan Alanı'nda Metro'nun açılışı ile mevcut arazi değerleri üzerine minimum 2 milyar \$'lık artış yaratılmıştır. Örnek olarak Washington DC Shirley Highway HDV bağlantıları, merkezi Washington, Pentagon, Rosslyn ve uydu kentlerde çalışan kişilere, koridor boyunca ve güneye doğru gelişen yeni konut alanlarında yerleşme olanağı sağlamıştır. Böylece kişiler daha uzak mesafelerde olmasına rağmen daha kısa zamanda ve daha düşük maliyetleri ile yerleşebilmişlerdir. En önemli etki, koridor çevresinde ortaya çıkan yeni konut alanı gelişmeleridir (Tezer 1997). İstanbul'da da çevre yollarının etrafında planlı veya plansız yeni konut alanları gelişmektedir.

Houston'daki çalışmalardan elde edilen sonuçlarda bir bölgede transit yolun bulunması, kişilerin nerede yaşayıp nerede çalışacakları kararları üzerinde etkili olabilmektedir. Elde edilen sonuçlara göre transit yollar yeni yerleşmeler ortaya çıkarmaktan çok mevcut kent gelişimi ve yerleşme düzenleri üzerinde değişimi ortaya çıkarmaktadır (Tezer, 1997).

Minesota'da 1964 - 1982 yılları arasında, 87 yerleşim bölgesinde karayolu yatırım projelerinin ve uygulamalarının ekonomik gelişme üzerindeki etkilerinin araştırıldığı çalışmanın amacı; söz konusu etkilerin kesin ve görülebilir olup olmadığına cevap bulabilmektir (Eagle, 1987). Araştırmada istatistiksel işgücü oranları her bir yerleşme için elde edilmiş ve Grangen Serisinin nedensellik ilişkisi teorisi yöntemi ile incelenmiştir. Çalışmada karayollarının ekonomik gelişme üzerinde ortaya çıkabilecek etkileri şu şekilde sıralanmaktadır;

- İskan yer seçimi
- İşgücü sunumundan kaynaklanan yatırım yer seçimi
- İşyeri yer seçimi
- Azalan ulaşım maliyetlerinden kaynaklanan yer seçimi olarak belirtilmiştir.

Eagle ve Stephanedes'e (1987) göre karayolları yatırımları ve işgücü arasındaki yüksek korelasyon aslında karayolu yatırımları ve ekonomik gelişme şeklinde olmalıdır. Sonuç olarak karayolu yatırımlarının toplam işgücünün artışına kesin ve görülebilir etkisinin olmadığı ancak ekonomik merkez özelliği gösteren alanlarda karayolu yatırımlarının toplam işgücü nüfusu üzerinde etkisi olduğu saptanmıştır. Söz konusu etkinin normal ekonomik gelişme eğiliminin üzerinde olduğu belirtilmektedir. Burada belirtilen konu, ulaşım-arazi kullanımı çerçevesinde karayollarının önemine vurgu yapar niteliktedir (Tezer, 1997).

Bringham, konut fiyatlarını belirleyen değişkenlerden biri olan arsa fiyatlarını incelemiştir. Los Angeles'de vergi tahakkuklarını kullanarak yaptığı araştırmasında, kent merkezinden dış sınıra kadar ışınsal dilimlerde inceleme yapmıştır. Arsa değerleriyle birlikte, ulaşılabilirlik endeksi ve komşuluk ünitesi kalitesini bir arada değerlendirmiştir. Birkaç özel arsa dışında, binanın oturduğu arsanın değerinin toplam değerden tamamen ayrı olarak ifade edilemediğini ve piyasadan temin edilebilen bir değer olmadığını ifade ederek, arsa değerinin, tahminlere dayandırıldığını, bu nedenle konut fiyatı üzerinde etkinliği konusunda tereddütlere sebep olduğunu ileri sürmüştür. Bu çalışmada, arsa fiyatıyla bina fiyatı arasında kısmi bir korelasyon bulunmuş ve arsa değerinin konut fiyatına etkisinin çok küçük olduğu görülmüştür. İncelenen diğer bir değişken olan uzaklığın, küçük yerleşmelerde önem kazandığı, büyük sanayi kentlerinde önemini kaybettiği kaydedilerek, sonuçta, komşuluk ünitesi kalitesinin direkt olarak, ortalama konut fiyatını etkileyen en önemli faktör olduğu belirlenmiştir (Bringham, 1965).

1960'larda Amerika'da yapılan bir diğer çalışmada, Ridker ve Henning (1968), St. Louis kentinde, hava kirliliğinin dışsal faktör olarak etkisini incelemiştir. Bu çalışmada, seyahat süresi ulaşılabilirlik için bir ölçüt olarak kullanılmış, çevresel faktörlerin konut fiyatlarını ve dolayısıyla arsa fiyatlarını etkileyen önemli bir belirleyici olduğu öne sürülmüştür.

Kentsel arazi kullanım ve değer ilişkisi kompleks ve kentten kente değişen bir özellik sergilemektedir. Öncelikle ekonomik aktivite türlerinin konumları ile arsa değerleri konusunu açığa kavuşturmak gerekmektedir.

Smith'in (1991) okyanus ve gle yakınlığın arazi değerlerine etkisini inceleyen çalışmasında, kıyı şehirlerinin, su elemanına yakınlık özelliğinden dolayı, şehirlere rekreasyonel zevk (haz) olanağı sunmasından ötürü değer kazanmakta olduklarını ne sürmektedir. Smith aynı zamanda bu yerleşmeler için nüfus yoğunluğu tahmin yaparken standart kent modelinin dışında değerlendirme yapılması gerekliliğini vurgulamaktadır.

Arsa değerlerini etkileyen faktörleri ortaya koymak amacıyla, Manning'in (1988) oluşturmuş olduğu modelde, 1980 yılında arsa değerleri değişiminde %74.7 oranında hangi faktörlerin etkin olduğu görülmektedir. Okyanus ve gle yakınlık gibi faktörlerin de dikkate alındığı bu modelde seçilen 13 adet değişkenden 5'i %5 güvenilirlik düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı (significance) ıkmıştır. Bu 5 değişkenden 3' ılıman hava koşulları, nüfus yoğunluğu ve nüfus büyüme oranı çıkmıştır. Gelir düzeyi ve yapı maliyeti değişkenleri de %1 güvenilirlik düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı çıkmıştır.. Sonuç tümüyle değerlendirildiğinde çalışma sonucunda Witte'nin 1975 yılındaki çalışmasındaki sonuçta olduğu gibi, hane halkı gelir düzeyi, nüfus yoğunluğu ve şehrin büyüme hızı kent içi arazi değerleri değişiminde ana etken faktörler olarak belirlenmiştir.

Amato, 1969 yılında Kolombiya Bogota'da arazi değerleri, nüfus yoğunluğu ve sosyo-ekonomik sınıf ilişkilerini incelediği çalışmasında, nüfus yoğunluğunun sosyo-ekonomik sınıfla bağlantılı olduğunu belirtmektedir. Öyle ki elit kesim düşük yoğunluklu alanlarda, orta gelir grubu yüksek yoğunluklu alanlarda, alt gelir grubu ise orta derecede yoğunluklu alanlarda yerleşmektedir. Arsa değeri de değerlendirmeye katıldıda en değerli arsaların insan hareketinin en fazla olduğu, değerin bu merkezden uzaklařtıķa kademeli olarak düştüğü görülmüştür. 1961 ile 1966 yılları arasındaki değerlere bakıldıda arsa değerleri ile sosyo-ekonomik sınıf arasında yüksek dereceli bir korelasyonun olduğu ortaya çıkmıştır. Bu durum dolaylı yoldan olsa da arazi değerlerinin nüfus yoğunluğundan etkilenmekte olduğunu göstermektedir.

Bir başka çalışmada, Potepan (1996) arazi değerlerini etkileyen faktörleri 46 metropolitan bölgede incelemiştir. Bu çalışma sonucunda arazi değerleri üzerinde; hava kirliliği, ulaşım uzaklık ve manzara gibi faktörlerin etkili olduğu sonucu görülmüştür.

Arazi değerleri üzerinde etkili olan bir başka faktör de yeşil alanlardır. Özellikle kentsel yeşil kuşaklar, şehirlerde rekreasyonel imkanların sağlandığı alanlardır ve aynı zamanda şehirlerin fiziksel sınırlarıdır. Bu yeşil kuşaklar genellikle kentin uç kısımlarında yer alırlar. Büyüyen bir şehir olan Kore'deki Seoul kentinde yeşil kuşak düzenlemelerinin sunum ve konfor düzeyi araştırılmıştır. Bu kuşakların sağladığı konfor düzeyinin yüksek olduğu ve arsa değerlerini olumlu etkilediği görülmüştür. (Lee ve Linneman, 1998)

Arsa değerleri üzerinde etkili faktörleri incelediği bir çalışmada (Brigham 1964), 2. dünya savaşı sonrasında Amerika Birleşik Devletleri'nin hızlı bir büyüme süreci içerisine girdiğini belirtmektedir. Bu büyümenin devamında kentsel hastalıklar ve kentsel yayılma gibi sıkıntılarla karşılaşmıştır. Çalışmada Los Angeles'ta arsa değerleri modelinin bir tanımı ve testi yapılmaktadır. Bu modelde değer;

- Ekonomik aktiviteye ulaşılabilirliğe,
- Onun olanaklarına,
- Onun topoğrafyasına,
- Onun bugünkü ve gelecekteki (sanayi, ticaret veya konut) kullanımına bağlıdır denmektedir. Bu modelde ulaşılabilirliğin, olanakların ve topoğrafyanın farklı kullanımlardaki arsanın değeri üzerinde ayrı ayrı etkilerinin olduğu belirtilmektedir ki burada arsanın ulaşılabilirliği, farklı aktivite alanlarına yakınlığın ve bağlantısı olduğu ulaşım sisteminin bir fonksiyonu olduğu belirtilmektedir. (Brigham 1964),

Amerika'da klasik ekonomistler, toplam gelirin bir parçası olarak arsa değerlerinin ekonomik büyüme ile birlikte artacağına inanmaktadırlar. Bu inanç bir çok 19. ve 20. yüzyıl kapitalizm eleştirisi için önemli bir konu olmuştur. Arsa değerleri, ulusal gelirin bir parçası olarak, 20. yüzyılın uzunca bir döneminde düşüş seyri göstermiştir. Fakat 1990'lı yıllar süresince artmıştır. David Barker ve Jay Sa-Aadu'nun 2004 yılında yapmış olduğu çalışmada klasik arsa değeri teorisinin bir modeli geliştirilmiştir ki bu modelde arsa değeri birçok parametreye bağlı, ulusal gelirin bir

parçası olarak artma ve düşme eğilimi göstermektedir. Gözüken o ki; arsa değerlerindeki yüksek düzeydeki düşüşler durma sürecine girmiştir. Gelecekte arsa değerleri, ulusal gelirin bir parçası olarak yavaşça çıkış sürecini yaşayacaktır. Bu çalışmada Barker ve Aadu (2004) ekonomik gelişim düzeyine bağlı olarak arsa değerlerinin değiştiğini vurgulamaktadır.

Kanada’da arsa değerleri üzerindeki etkileri inceleyen bir başka çalışmada, kapitalin uzun ömürlü olduğu ve arsa sahiplerinin ileri görüşlü olduğu bir modelde, kentsel arsa değerinin dört adet bileşeninin bulunduğu belirtilmektedir. Bunlar;

- Tarımsal arsa rant değeri,
- Değişimin, dönüşümün maliyeti,
- Ulaşılabilirliğin değeri,
- Büyümenin bir ödülü olarak gelecekte artması beklenen rantın değeri, olarak belirtilmektedir. Büyümenin etkisi, arsanın dış sınırlarındaki değer ile tarımsal alandaki değer arasında bir fark olarak ortaya çıkacaktır (Helsley, 1987).

Buraya kadar ki kısımda arsa değeri üzerinde etkili olan faktörlere ilişkin çalışmalar dan söz edilmiştir. Arsa bir taşınmaz mal olarak genellendiğinde, taşınmaz mal piyasasının bir fonksiyonu olduğunu belirtmek mümkündür. Taşınmaz mal piyasası teriminden, taşınmazların alınıp satıldığı, subjektif etkilerden arındırılmış, “normal pazar” şartlarından oluşan bir taşınmaz pazarı anlaşılır. Taşınmaz pazarında oluşan şu fiyatlar genel olarak dikkate alınmaz;

- Ekonomide dalgalanmaların olduğu dönemdeki alım-satım fiyatları,
- Spekülatif amaçlı alım – satım fiyatları
- Bir bölge için oluşmuş normal bir piyasada ünlü bir kişinin (sanatçı, politikacı) satın aldığı taşınmazın fiyatı,
- Kişisel davranışlar veya alışılmamış davranışlara giren satış fiyatları.

Ancak elimizde yeter miktarda satış fiyatı yoksa, bu fiyatlar bazı düzeltmelerde kullanılabilir. Arsa pazarında fiyat istikrarı çok geniş bir zaman sürecinde sağlanabilir. Fiyat, ülkedeki veya bölgedeki siyasi, ekonomik veya tabii bir olaydan çok çabuk etkilenir Bunun için koleksiyondaki fiyatlar köklü bir araştırma ile incelenmelidir.

Bir taşınmaz malın değerini etkileyen faktörler genel itibariyle şunlardır;

- Kalite (Yasal ve maddesel özelliği)

- Konjonktür (Ekonomik özellik)

Kalite; bir taşınmaz malın çevresindeki parsellere göre sahip olduğu yasal ve maddesel özelliklerdir. Kalite; konum, kullanılabilirlik ve taşınmazın özellikleri olarak üç farklı şekilde açıklanabilir.

Konum, taşınmaz malın konumunun sağladığı tüm özelliklerdir. Bunlar; ulaşım (kent merkezine, iş yerlerine, eğitim-dinlenme tesisleri, vb uzaklık), manzara, sosyal konum olarak özetlenebilir.

Kullanılabilirlik; izin verilen yapı türü, yapılanmanın ölçüsü, arsalaşma aşaması ve bekleme zamanıdır. Yapı türü; ayırık düzen, ikiz düzen, bitişik düzen ve blok düzen olarak dört farklı şekilde oluşmaktadır. Yapılanmanın ölçüsü; TAKS (taban alanı katsayısı), KAKS (katlar alanı katsayısı), imar planındaki not (örneğin en küçük parsel büyüklüğü 500 m2 gibi) olarak üç farklı türde gerçekleşmektedir. Arsalaşma aşaması; tarım arazisi, imarı beklenen arazi, ham imar arazisi, imara olgun arazi olmak üzere dört farklı aşamadan oluşmaktadır. Bekleme süresi ise taşınmaz malın edinme anından itibaren, imara olgun parsel haline gelinceye kadar ki bekleme süresidir. Bekleme zamanı büyüdükçe, taşınmaza yatırılan sermaye atıl olarak kalacak ve o kadar zaman bu para kullanılamayacaktır. Bu yüzden edinmelerde bekleme süresi dikkate alınır (Yalın, 2004).

Taşınmazın özellikleri, taşınmazın kendine has özellikleridir. Bunlar; yüzölçümü, zeminin taşıyabilirliği (taşıma gücü), kullanma durumu, biçimi, jeolojik ve morfolojik özellikleridir.

Konjonktür; taşınmazın değerini etkileyen en önemli ekonomik özelliklerdendir. Bu özellikler de zamana bağlı olarak değişebilir (Yalın, 2004).

Taşınmaz Fiyatını Etkileyen Faktörler:

Psikolojik durum:

Arsalaşma aşamasının her safhasında taşınmazın değeri artar. Arsalaşma aşaması bakımından “imara olgun toprak” aşamasında olan parsellere bina yapılabileceği

bilinmektedir. Ancak taşınmazın diğer aşamalarında da fiyatı artar. Çünkü malik tarım toprağının imar parseli olma yoluna gittiğini bildiği için planlamanın her aşamasında taşınmazının değerini artırır. Bölgeye yerleşen ünlü bir sanatçı veya politikacının olması da aynı etkiyi yapar. Halbuki parsellerin kullanım biçiminde bir değişiklik olmamıştır. Bir kişinin çocukluk anılarının olduğu yerden, sevdiği arkadaş grubunun bulunduğu yerden mülk edinmesi de psikolojik olup fiyatı arttırıcı yönde etki yapar.

Hukuki durum:

Hukuki durumlar şöyle özetlenebilir; taşınmazın üzerinde ipotek olması, taşınmazın üzerine irtifak hakkı tesis edilmiş olması, mevcut hali ile bir imar parseli olmayıp komşu parsel ile hamurlu (3194 sayılı İmar Kanunu'na göre) olduğundan komşu parsel sahibinin taşınmazını imar parseli haline dönüştürme isteğini kanunen bekleme zorunluluğu, imar planında bazı bölgeler için yapı kısıtlama (örneğin en çok iki kat) yasağının getirilmiş olması, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun getirmiş olduğu kısıtlamalar, arsa düzenlemeleri için düzenleme ortaklık payı (DOP) verme zorunluluğu, yol veya sosyal donatı alanlarına giden kesimleri terk etme zorunluluğu, parsele inşa için izin verilen binanın türüdür.

Taşınmaz Fiyatlarındaki Artışların Sebepleri

Taşınmazlardaki fiyat artışının sebeplerini şöyle sıralamak mümkündür; Arazi seyrelmesi, endüstrinin ekonomikleşmesi, geniş caddeler ve yaya kaldırımları, gelişmiş altyapı, ekonomik kararların etkisi, kat arttırımı, spekülâtörlerin arsa pazarına egemenlikleridir (Yalın, 2004).

Arazi seyrelmesi temelde doğal arazi seyrelmesi ve bölge göçlerinin olması ile arazi seyrelmesi olarak iki çeşittir. Endüstrinin ekonomikleşmesi ile kastedilen; teknolojiye ileriye giden dolayısıyla her bir iş makine ünitesinin yapmasıdır. Her makine için yeni alan ihtiyacı doğacak, fabrikalar buna bağlı olarak kalifiye eleman çalıştırmak zorunda olacaktır. Bu elemanların ekonomik durumları diğer işçilere göre daha iyi olduğundan otomobilleri de olacaktır. Bu sebeple daha geniş otoparklara ihtiyaç duyulacaktır. Taşınmaz fiyatlarında artışa sebep olan bir diğer faktör, geniş caddeler ve yaya kaldırımlarıdır. Kentteki nüfusun artması ile daha geniş caddelere ve yaya kaldırımlarına ihtiyaç duyulur. Kent plancıları, 3194 sayılı imar kanununda

belirtilen ölçülere göre nüfusu dikkate alarak en az yol genişliğini ve buna bağlı olarak kaldırım genişliğini belirler. Bu da kamuya daha fazla alanın ayrılması demektir. Taşınmaz fiyatlarında artışa yol açan bir diğer faktör; gelişmiş altyapıdır. Gelişmiş altyapı içerisinde; yol, su, kanalizasyon tesisleri yanında doğal gaz, kablolu tv, sosyal donatı alanları ve eğlenme ve dinlenme tesislerini de belirtmek gerekir. Taşınmaz fiyatlarında etkili olabilecek diğer faktörler olarak ekonomik kararların etkisi, kat artırım ve spekülâtörlerin arsa pazarlarına egemenlikleri belirtilebilir (Yalın, 2004).

Farklı Metrekare Birim Fiyatlarının Olası Sebepleri:

Farklı metrekare birim fiyatlarının olası sebeplerini üç şekilde belirtmek mümkündür; bunlar

- Parselin bölgeye göre özellikleri,
- Alıcı ve satıcının pazarlık tarzı
- Arz ve talep yoğunluğudur.

Parselin bölgeye göre özellikleri; taşınmazın konumu, ulaşım durumu, yapısal kullanım türü ve fiziksel çevrenin nitelikleridir ve bu özelliklerin tümü taşınmaz fiyatlarına etki eder.

Alıcının ve satıcının pazarlık tarzı dendiğinde, alıcının ve satıcının özel amaçlarının ve olanaklarının fiyat oluşumuna etkisi kastedilmekte dolayısıyla bu oluşum benzer parseller için farklı fiyatlar ödenmesi durumunu yaratmaktadır.

Arz ve talep yoğunluğu, taşınmazlar üzerindeki ilgi ve sunum düzeyini göstermektedir. Taşınmazlar için tek bir fiyat düzeyi olmamasına rağmen, tecrübelerle göre bir bölgede ödenmiş arsa fiyatlarının önemli bir kısmı karakteristik bir fiyat yelpazesi içindedir. Bu yelpazede dağılmış olan fiyat düzeyi arz ve talep yoğunluğu ile belirlenir. Talep yoğunluğunda rol oynayan faiz ve enflasyon oranları, hisse senetlerinin getirileri bir araştırma bölgesi içerisinde ekonomik açıdan homojen olarak görülebilir. Aynı durum arz yoğunluğunun çok sayıdaki belirleyici etkenleri için de geçerlidir (Yalın, 2004).

Bu bölümde, arazi değerlerini etkileyen faktörler olarak; şehir merkezine uzaklık, ulaşılabilirlik, okyanus, nehir, göl vb. su elemanları ve yeşil alanlara yakınlık, hava kirliliği, nüfus yoğunluğu ve manzara gibi etmenler yurt dışında ve yurt içinde yapılmış olan çalışmalardan örnekler verilerek ortaya konmuştur. Ayrıca genel olarak taşınmaz mallarda etkin olan faktörlerin psikolojik ve hukuksal boyutları belirtilmiştir. Ardından taşınmaz mal değerlerinde farkı meydana getiren etmenlerin taşınmaza ait özelliklerin yanı sıra sosyal ve ekonomik etmenler olduğu vurgulanmıştır.

4. ŞEHİR PLANLAMA VE TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ İLİŞKİSİ

Bu bölümde, şehir planlama ve taşınmaz mal değerlemesi arasındaki ilişki, planlama kademeleri, planlama faaliyetleri ve hukuksal yapı açısından kavramsal olarak incelenmiş ve kullanılan değerlendirme yöntemleri kısaca açıklanmıştır.

4.1. ŞEHİR PLANLAMA KAVRAMI

Şehir planlama kavramı, genel olarak; kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal yönden bir düzen altına alınması olarak ifade edilebilir.

Ülkemizde şehir planlama kavramı planın kapsadığı alana veya yapılış biçimine göre değişebilmektedir. Planlar üst ölçekten alt ölçeğe doğru belirli bir kademelenme göstermektedir. Bu kademelenmeye göre planları;

- Ülke Planı,
- Bölge Planı
- Çevre Düzeni Planı
- Nazım İmar Planı
- Uygulama İmar Planı olarak belirtmek mümkündür.

Bunun haricinde yapılış biçimlerine göre de farklı plan türleri tanımlanabilmektedir. Özellikle tamamlayıcı planlar olarak adlandırılan bu planlar genellikle uygulama imar planı ölçeğinde olmaktadır. Bu planlar;

- Revizyon İmar Planı
- İlave İmar Planı
- Mevzii İmar Planı olarak adlandırılmaktadır (Ünal, 2003).

Tüm bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nda tanımı yapılarak açıklanmıştır.

4.1.1. ŞEHİR PLANI KADEMELERİ VE DEĞERLEME İLİŞKİSİ

Her bir şehir planı kademelenmesinin taşınmaz mallar üzerinde değerlendirme açısından farklı bir etkisi vardır.

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.

Günümüzde parçacıl yaklaşımlar 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 oluşmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca planlarda sıkça yapılan değişiklikler taşınmaz malın pazardaki değerini çoğu zaman olumsuz etkilemektedir (Çeçener, 2000).

Sonuçta, 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.

4.1.2. ŞEHİR PLANLAMA FAALİYETLERİ KAPSAMINDA ARAZİ DEĞERLERİNİN DEĞİŞİMİ

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.

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 içerisine dahil edilmesi beklenen topraklar da bu gruba girer.

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.

Böylesi alanlarda parsel satışları artmaktadır. Özellikle spekülâtörlerin devreye girmesi nedeniyle en çok alınıp satılan topraklardır. 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 niteliği kazanmış olur.

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

Görüldüğü üzere planlama faaliyetlerinin başlangıç anından bitiş aşamasına kadar geçen süreçte arazi değerleri sürekli olarak artmaktadır. . Ham imar arazisinden olgun imar arazisine geçişte, olgun imar arazisinden imara hazır arsa aşamasına geçişte ve de son olarak imara olgun toprak aşamasına geçişte arazi değerleri kademeli olarak artış göstermektedir.

4.2.TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ KAVRAMI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmaz mal değerlemesi, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemek anlamına gelmektedir (Yalın, 2004).

4.2.1. HUKUKSAL YAPI

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 maalesef yürürlüğe konulamamıştır. Bu nedenle uygulanmış ve halen yürürlükte olan yasalar açısından, taşınmaz değerlemesi nasıl ifade edilmiştir bilinmesi gerekir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası, 2942 ve 4650 sayılı Kamulaştırma Yasaları, 1164 sayılı Arsa Ofisi Yasası, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası ve 3194 sayılı İmar Yasası (18. maddesi çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemeleri) taşınmaz mal değerlemesinin hukuksal yapısını oluşturan yasalardır. Özellikle kamulaştırma yasalarında kamulaştırma bedelinin tespit esasları belirtilmekte ve bu esaslara dayanarak bilirkişi kurulunun taşınmaz malın değerini tespit edeceğinden söz edilmektedir. (Yalın, 2003)

4.2.2. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Günümüzde taşınmaz mal değerlemesi temelde 3 yöntem ile yapılmaktadır. Bunlar; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Son yıllarda değerlendirme yöntemi olarak geliştirilen bir başka teknik de stokastik değerlendirme yöntemidir.

Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değerlemesi:

Karşılaştırma yöntemi ile taşınmaz değerlendirme, özellikle yapılaşmamış parseller ya da az yapılaşmış parseller için uygulanabilir. Bu yöntem, karşılaştırılabilir parsellerin satış fiyatlarının bilinmesini gerektirmektedir. Böylesi karşılaştırma parsellerinde değer belirleyici faktörlerin, değeri belirlenecek parsellerinkilerle uyumu gerekmektedir. (Yalın, 2003)

Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değerlemesi:

Gelir yöntemine göre taşınmaz değerlendirme, yapılaşmış parsellerin değerlendirme için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve işhanları gibi kira getiren yapılar için uygundur.

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 alınır ama yıkım masrafları düşülmelidir.

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değerlemesi:

Maliyet yöntemine göre taşınmaz değerlendirme; ayrıık veya ikiz binalar, mülkiyet evleri (mal sahibinin kendisinin oturduğu) endüstriyel ve resmi binalar için uygundur. Nesne değeri; toprak değerine, bina, dış ekleri ve işletme donanımları ile birlikte üretim değeri eklendikten sonra, teknik kötüleşme ve fonksiyonel ya da ekonomik yaşlanmadan kaynaklanan değer kayıpları çıkarılarak elde edilir (Yalın, 2003).

Stokastik Değerleme Yöntemi:

Taşınmaz mal değerlendirme yöntemlerinden olan stokastik değerlendirme yöntemi; bir küme oluşturan taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden hareketle sayısal ve oransal bağlantılar elde edilme esasına dayanan yöntemdir.

İstatistiki yöntemlerde kullanılan rayiç bedeller ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir. Sürekli takip gerekmektedir.

Stokastik değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve taşınmaz sayılarının fazla olması yapılacak değerlendirme çalışmasında bilgisayar teknolojisi kullanmayı gerektirmektedir. Bilgisayar teknolojisi

- Ortalama Değer,
- Regresyon Doğrusu Analizi,
- Lineer Olmayan (Polinomlarla Lineerleştirme) Dengeleme'de kullanılmaktadır. (Yalın, 2003)

Bu bölümde, şehir planlama faaliyetleri ile taşınmaz mal değerlendirme arasında çok yakın bir ilişki olduğu, şehir planlama faaliyetlerinin başlangıç aşamasından bitiş aşamasına kadar ki süreçte taşınmaz mal değerlerini kademeli olarak arttırdığı belirtilmiştir. Ardından taşınmaz mal değerlendirme kavramının hukuksal boyutu ortaya

konmuş ve kullanılmakta olan değ erleme yöntemleri olarak karşılaştırma yöntemi, gelir yöntem maliyet yöntemi ve stokastik değ erleme yöntemi açıklanmıştır.

5. PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİNE ETKİSİ – ÜLKEMİZDEN UYGULAMA ÖRNEKLERİ:

Bu bölümde, şehir planlama faaliyetlerinin arazi değerleri üzerindeki etkisini incelemek üzere plan öncesi ve sonrası arazi değerlerini karşılaştırmak için İstanbul kent çeperinde son derece dinamik gelişen Çatalca, Silivri ve Gaziosmanpaşa ilçelerinden örnekler incelenmiştir.

5.1. ÇATALCA İLÇESİ, MURATBEY İLK KADEME BELEDİYESİ UYGULAMA ÖRNEĞİ

Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde yer alan Çatalca , Kuzeyden Karadeniz, doğudan İstanbul un Eyüp Gaziosmanpaşa Büyükçekmece ilçeleri , Batıdan Silivri ilçesi ve Tekirdağ ili ile çevrilidir. İstanbul Edirne .yolundan (E5) Büyükçekmece nin batısında ayrılarak Kırklareli ne giden 20 no'lu devlet kara yolunun 17. km'lik kesimiyle İstanbul'a 3 km'lik hatla da Kuzey doğusundan geçen demiryoluna bağlıdır İlçenin Karadeniz kıyısında Kuzey kesiminde Istranca dağları nın devamı olan ormanlarla kaplı yükseltiler yer alır. Bunların Güneyinde verimli ovalar başlar. İstanbul'un içme suyu ilçe sınırları içindeki Terkoz gölü ve Büyükçekmece baraj gölünden sağlanır. Istranca deresi başta olmak üzere Terkoz gölüne su taşıyan birçok irili ufaklı dere vardır. Kent Güney batısında 330 metreye kadar yükselen ve Istranca dağlarının devamı olan tepelerin ova ile birleştiği alanda kurulmuştur.(bkn Şekil:5.1. Çatalca İlçesi'nin konumu) Orman köylerinin yanı sıra tarihi dokusu ile de dikkat çeken bir yerleşim durumundadır. (Şekil: 5.2 ve 5.3)

Çatalca İlçesine bağlı olan, Muratbey ilk kademe belediyesi, 1999 yılında kurulmuştur.(Şekil:5.5)

Çatalca İlçesi'nde 1997 yılı nüfus sayımına göre 73227 kişi yaşamakta idi. Çatalca ilçesi yüzölçümü 1502 km²'dir dolayısıyla bu tarihte nüfus yoğunluğu bakımından km²'ye 48 kişi düşmektedir. 2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre Çatalca İlçesi nüfusu 81223'e yükselmiştir. Nüfus yoğunluğuna bakıldığında da km²'ye düşen kişi sayısının 54'e yükseldiği görülmektedir. Bu nüfusun 15624'ü yani %5'lik bir kısmı kentte yaşamaktadır.(bkn tablo:5.1. Çatalca İlçesi Nüfus Gelişimi)



Şekil:5.1. Çatalca İlçesi Konumu

Tablo:5.1 Çatalca İlçesi Nüfus Gelişimi

ÇATALCA	1997	2000
NÜFUS	73227	81223
YOĞUNLUK (km2)	48	54



Şekil:5.2. Çatalca İlçesi – Cumhuriyet Meydanı



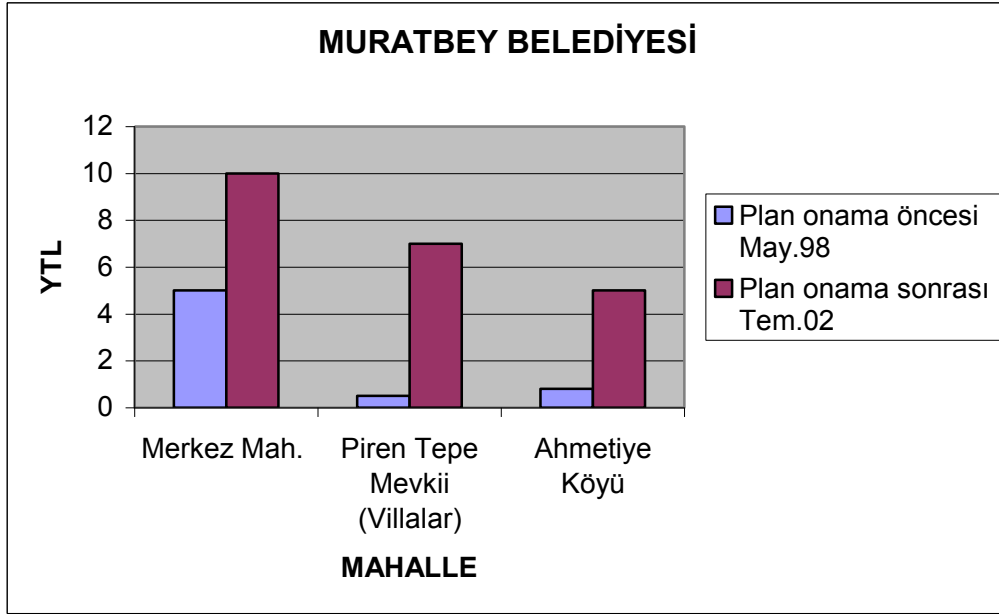
Şekil:5.3. Çatalca İlçesi – Kale Sokak

1997 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre Muratbey İlk Kademe Belediyesi'nde ise 1609 kişi yaşamaktadır. Yaş gruplarına göre bir oranlama yapıldığında, 0-25 yaş; %40, 25-50 yaş; %40, 50 yaş üstü ise %20'dir. Dolayısıyla Muratbey ilk kademe belediyesinde yaşayanların büyük bir bölümünü genç nüfusun oluşturduğunu söylemek mümkündür.

Belediyenin imar planları Çatalca belediyesinden ayrı olarak yapılmıştır. Bölgede 2001 yılı içerisinde önce nazım imar planı ardından da uygulama imar planı yapılarak onanmıştır.(bkn şekil:5.6 Muratbey Belediyesi 1/5000 Ölçekli Havza Koruma Nazım İmar Planı) Bu planların onama tarihlerinin öncesinde ve sonrasında bölgede arsa takdir komisyonu kararıyla belirlenmiş olan taşınmaz malların birim m2 değerleri belediyesinden elde edilmiştir. Elde edilen bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. (bkn. Tablo:5.2, Şekil:5.4)

Tablo:5.2 Muratbey İlk Kademe Belediyesi Taşınmaz Mal Değerleri

	Plan onama öncesi	Plan onama sonrası
	May.98	Tem.02
Merkez Mah.	5 YTL	10 YTL
Piren Tepe Mevkii (Villalar)	0.5 YTL	7 YTL
Ahmetiye Köyü	0.8 YTL	5 YTL



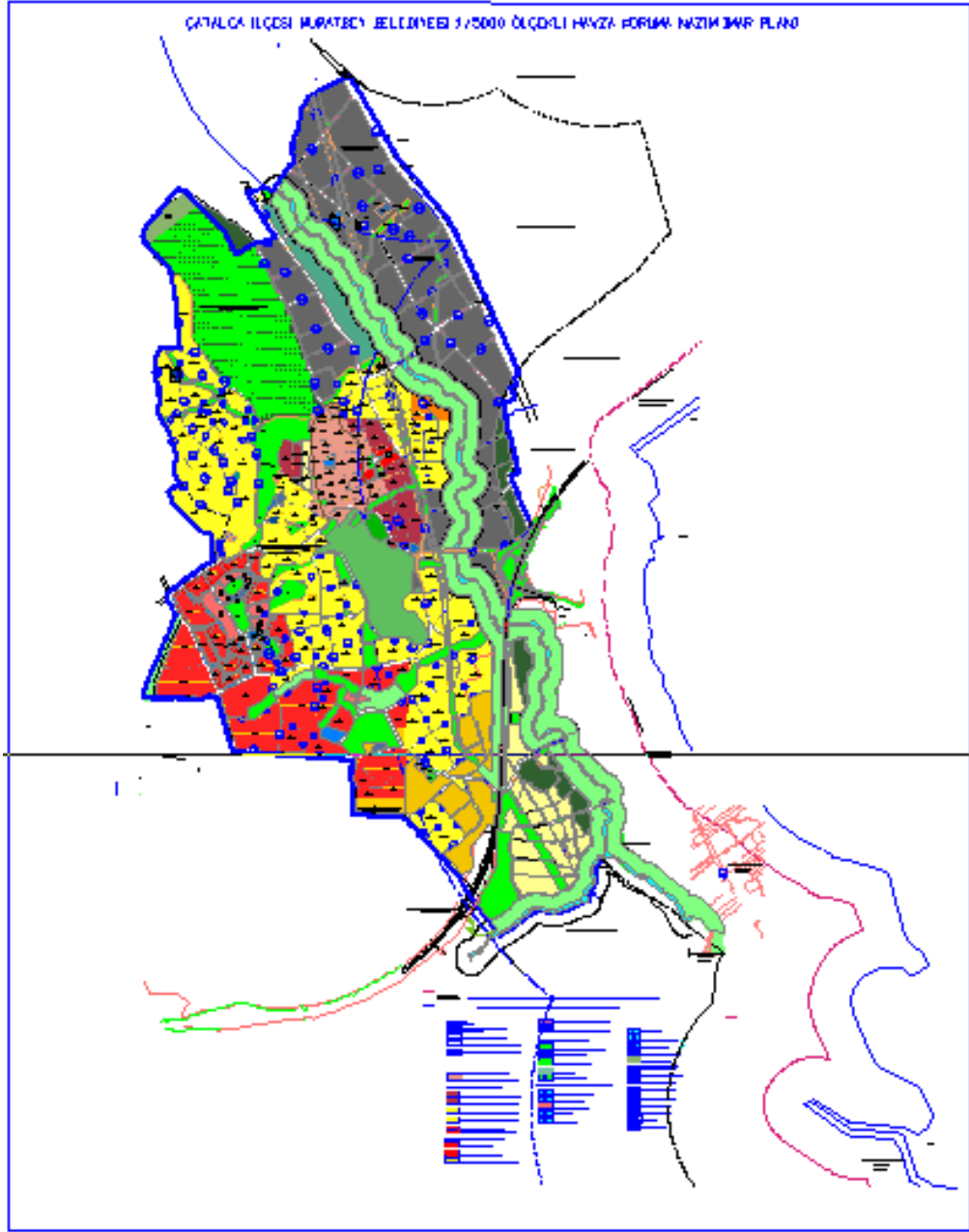
Şekil:5.4 Muratbey İlk Kademe Belediyesi Taşınmaz Mal Değerleri

Tablo ve grafikten de anlaşılacağı gibi Muratbey ilk kademe belediyesinde planlama sonrasına koruma kuşaklarının uzağında kalan, mevcutta da yerleşimin bulunduğu, planlarda ticaret ve konut fonksiyonu verilen merkez bölgesinde taşınmaz mal değerleri iki kat artmış, planlar ile projekte edilen nüfusun yerleşeceği düşük yoğunluklu konut alanı fonksiyonu yüklenmiş Pınar Tepe Mevkiinde plan sonrası uygulamalar neticesinde taşınmaz mal değerlerinin 14 kat artmış olduğu görülmektedir. Buna karşın köy yerleşmesi niteliğinde olan Ahmediye Köyü'nde özellikle araziden arsaya geçiş aşamasında konut alanlarının açılması nedenine bağlı olarak, Pınar Tepe Mevkiindeki kadar olmasa da taşınmaz mal değerlerinde 6 katlık bir artış gözlenmiştir (bkn. tablo:5.2, Şekil:5.4).

Bu bölümde Çatalca İlçesi Muratbey İlk Kademe Belediyesi'nde yer alan üç mahalledeki plan öncesi ile plan sonrası taşınmaz mal değerleri karşılaştırılmıştır. Sonuç olarak özellikle Pirentepe Mevkiinde dikkat çekici bir değer artışı görülmektedir. Burada taşınmaz mal değerlerinde 14 katlık bir artış olmuştur. Bu durumu, özellikle arsa niteliğindeki alanların imar planı kararlarıyla konuta açılmasının bir sonucu olarak belirtmek mümkündür.



Şekil:5.5. Muratbey İlk Kademe Yerleşmesi Yerleşim Şeması



Şekil 5.6: Muratbey Belediyesi 1/5000 Ölçekli Havza Koruma İmar Planı

5.2. SİLİVRİ İLÇESİ, ÇANTA İLK KADEME BELEDİYESİ UYGULAMA ÖRNEĞİ

Silivri İlçesi, İstanbul'un 70 km batısında, Marmara sahilinde ve E-5 Karayolu üzerinde İstanbul'un bir ilçesi olup, batı ve kuzeybatısında Tekirdağ İline bağlı Çorlu

ve Çerkezköy, kuzey ve doğu kesimlerinde Çatalca, güneyinde ise Marmara ile 35 km.lik bir sahil şeridi bulunmaktadır (bkn şekil:5.7 Silivri İlçesi'nin konumu).

Bu sınırlar içinde ilçenin genel yüzölçümü 778 km²'dir. Bugün ilçe merkezi Muratçeşme'nin 1 km doğusundan başlayarak Alipaşa yol ayrımına kadar uzanmaktadır. 1997 nüfus sayımına göre ilçenin genel nüfusu 95623 iken 2000 yılında nüfus 109125'e yükselmiştir. İlçe merkezinin 5 mahallesi bulunmaktadır. 8 belediyeye bağlı 27 köy bulunmaktadır (bkn şekil:5.8 ve 5.9 Silivri İlçesi – Çarşı Meydanı ve Sahil). Bu belediyelerden biri de yakın zamanda planlama çalışmaları tamamlanmış olan Çanta belediyesidir (bkn şekil:5.10 Çanta İlk Kademe Belediyesi Yerleşim Şeması).

Silivri İlçesine bağlı Çanta ilk kademe belediyesinin 2001 yılında Çevre Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planı bulunmaktadır. Planın kapsadığı toplam alan 6481 hektardır. Planda “Değirmenköy Göleti” ne ait mutlak-kısa-orta-uzun su havzası koruma kuşağı bulunmaktadır.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planı, arazi kullanım olarak 1/50.000 ölçekli metropolitan planına uygundur.

Tablo ve grafikten de anlaşılaçağı gibi Çanta ilk kademe belediyesinde 2002 yılı onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sonrasında taşınmaz mal m² birim değerlerinde yüksek oranlarda artışlar görülmektedir. Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı'nın 1998 ve 2002 yıllarına dair tespit etmiş olduğı birim m² değerleri incelendiğinde, Çanta Yerleşmesine bağlı Aslıhan Sitesinde 6 katlık, Marmara Country ve çevresinde yaklaşık 4,5, Canbaztepe Karaca Tatil Sitesinde yaklaşık 5,5 ve E – 5 Cepheli arsalarda da yaklaşık olarak 5,5 katlık bir artış göze çarpmaktadır. (bkn. Tablo:5.3, Şekil:5.11)

Görüldüğü üzere Silivri İlçesi Çanta İlk Kademe Belediyesinde yapılmış olan çevre düzeni nazım imar planı öncesi ile sonrasında taşınmaz mal değerleri arasında kayda değer farklar oluşmuştur. Aslıhan Sitesi, Marmara Country ve Canbaztepe Karaca Tatil Sitesi'ndeki değer artışları özellikle planlama sonrasında konuta ve turizme açılan alanlarda değer artışının gerçekleşmekte olduğunu ortaya koymaktadır.



Şekil:5.7 Silivri İlçesi Konumu

Tablo:5.3 Çanta İlk Kademe Belediyesi plan öncesi ve sonrası taşınmaz mal değerleri

ÇANTA	1998	2002
Aslıhan Sitesi	5 YTL	30 YTL
Marmara Country ve Çevresi	4 YTL	18,75 YTL
Canbaztepe Karaca Tatıl Sitesi	4 YTL	22,5 YTL
E - 5 Cepheli Arsalar	2 YTL	11,25 YTL



Şekil:5.8 Silivri İlçesi –Çarşı Meydanı

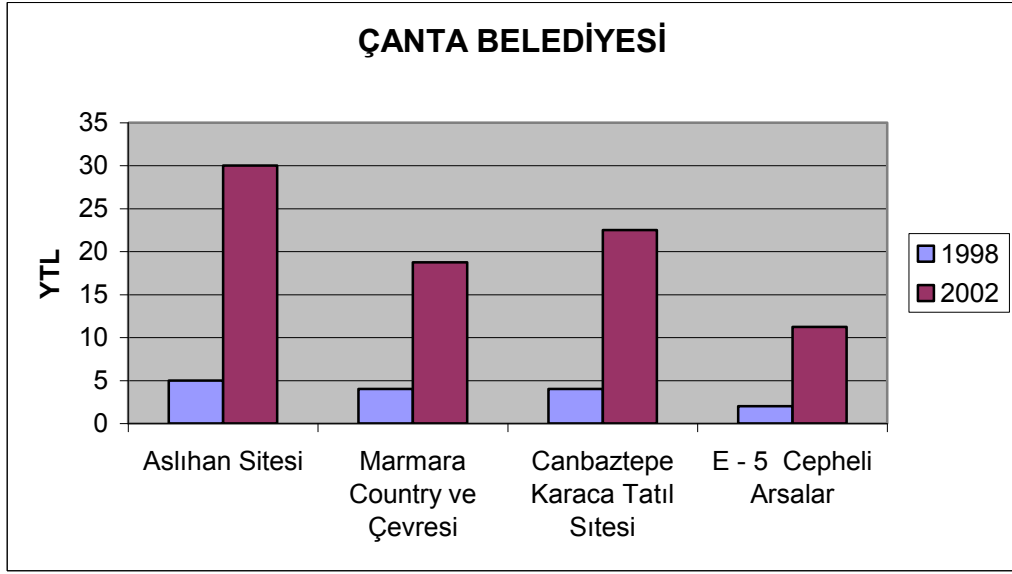


Şekil:5.9 Silivri İlçesi –Sahil

Silivri İlçesi Çanta ilk kademe belediyesinde konut ve turizme açılan yerleşim alanlarındaki değer artışına ilave olarak, E-5 cepheli arsalardaki değer artışı da ulaşım arterine uzaklık faktörünün taşınmaz mal değerlerine olan etkisini ortaya koyması anlamında önemlidir.



Şekil:5.10. Çanta İlk Kademe Belediyesi Yerleşim Şeması



Şekil:5.11 Çanta İlk Kademe Belediyesi plan öncesi ve sonrası taşınmaz mal değerleri

5.3. GAZİOSMANPAŞA İLÇESİNİN ÇEPERİ (TAŞOLUK BELDESİ) PLANLAMA FAALİYETLERİNİN GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE ETKİSİ

Bu kısımda, Gaziosmanpaşa İlçesinin çeperinin kent bütünü içindeki konumu ve gelişimi, fiziksel, sosyo-ekonomik yapısı ve Taşoluk beldesi incelenmiş, ayrıca arazi fiyatı artışları belirtilmiştir.

5.3.1. GAZİOSMANPAŞA İLÇESİNİN ÇEPERİNİN KENT BÜTÜNÜ İÇİNDEKİ KONUMU-GELİŞİMİ

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy Mevkii olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1983 yılında da ilçe yapılmıştır.

Gaziosmanpaşa ilçe alanı, yönetsel bakımdan kuzeydoğu, doğu ve güneydoğudan Eyüp, güneyden Bayrampaşa ve Esenler ile çevrilidir. Kuzeyden ise Karadeniz'e komşudur (Şekil:5.16).

Gaziosmanpaşa, yüzölçümü bakımından İstanbul'un büyük ilçeleri arasında yer almaktadır. İlçe toprakları 3500 hektar bir alan kaplar. İlçenin Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları içinde 28 mahallesi, ayrıca mücavir alanda 5 beldeye bağlı 12 mahallesi ve 5 de köyü vardır (Şekil:5.12,13,14,15).



Şekil:5.12 Gaziosmanpaşa İlçesi – 1950’li yıllar

1985'de 291715 kişilik İstanbul nüfusunun yüzde 5'ini barındıran Gaziosmanpaşa'da, bu yıl içerisindeki km^2 'ye düşen kişi sayısı 1790'dır. 1990'da ilçe nüfusu 393667'ye, nüfus yoğunluğu ise 2415 kişi / km^2 ye yükselmiştir.

Gaziosmanpaşa, nüfus artış hızı açısından İstanbul'un önde gelen ilçelerinden biridir. Öyle ki, 1997'deki nüfus sayımına göre ilçe nüfusu yedi yıl gibi kısa bir sürede 570 943 kişiye, nüfus yoğunluğu ise 3900 kişi / km^2 ye yükselmiştir. Nüfus yoğunluğu bakımından Gaziosmanpaşa, yalnız İstanbul'un değil, Türkiye'nin de önemli, yerleşimlerinden biridir (bkn tablo:5.4 Gaziosmanpaşa İlçesi Nüfus Gelişimi).

Gaziosmanpaşa çeperi, İstanbul Metropolitan Alanı Batı Yakası'nın kuzeybatısında kalmaktadır. Gaziosmanpaşa Mücavir Alanı 11.624 hektardır. Alanın doğusunda Eyüp Çeperi, güneyinde Fenertepe Askeri Alanı ve orman alanı bulunmakta, Küçükçekmece Çeperi'ne, batı yönünde Hadımköy ve çevresindeki kırsal yerleşmeler, kuzeybatısında ise Çatalca İlçesi Mücavir Alanı sınırlarına kadar uzanmaktadır.

Gaziosmanpaşa çeperini oluşturan yerleşmelerden bahsetmek gerekirse; Arnavutköy yerleşmesi, Gaziosmanpaşa çeperi içindeki en büyük yerleşmedir. Kentsel kademelenme bakımından çevredeki diğer yerleşmelerin tamamı Arnavutköy'e bağlı

olup, buradaki kentsel gelişme ve yapılaşmadan etkilenmektedirler. 2000 nüfus sayımına göre Arnavutköy'ün nüfusu 37.556 kişidir.



Şekil:5.13 Gaziosmanpaşa İlçesi – Konut Dokusu



Şekil:5.14 Gaziosmanpaşa İlçesi – Maden Ocakları

Eski Edirne Yolu (Arnavutköy Yolu) üzerinde kuzeye doğru ana yol kenarında ve ikinci derece alt yollarda sanayi alanları yerleşmiştir. Bölgedeki diğer yerleşmeler; İmrahor Köyü (7.995), Boğazköy (15.607 kişi), Bolluca (7.213 kişi) , Taşoluk (10.307 kişi), Haraççı (9.751 kişi) yerleşmeleridir. Planı yapılmış olan bu yerleşmelerden yalnızca Taşoluk'taki taşınmaz mal değerlerinde dikkate değer değişim gözlenmiş olmasından ötürü inceleme bölgesi olarak Taşoluk yerleşmesi seçilmiştir. (Şekil:5.16)

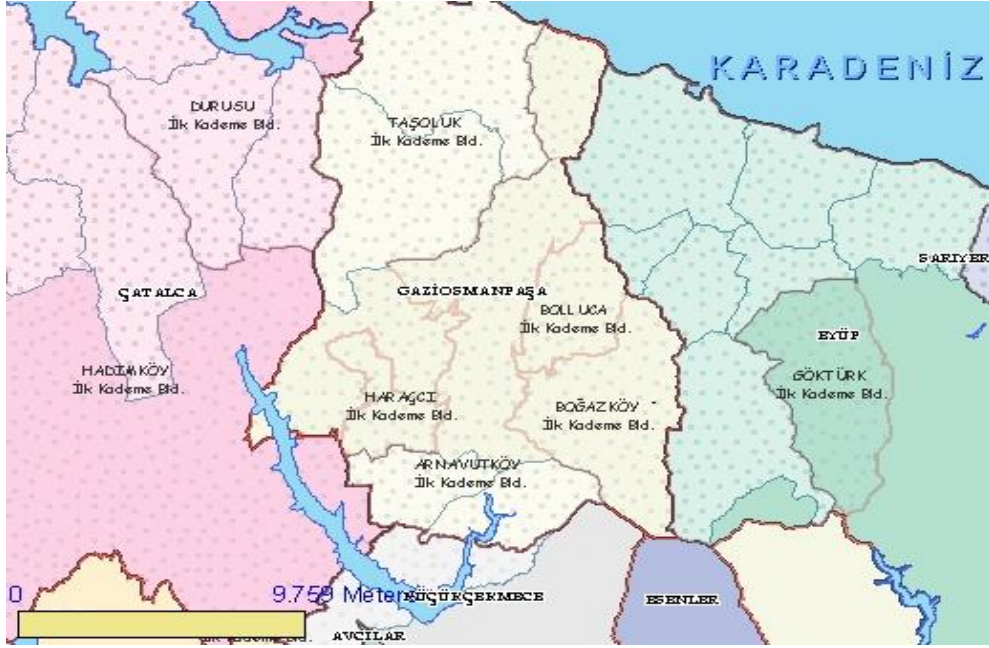
5.3.2. GAZİOSMANPAŞA ÇEPERİ FİZİKSEL, SOSYO-EKONOMİK YAPI ARAŞTIRMASI

Gaziosmanpaşa çeperi sosyo-ekonomik yapısı değerlendirmesinde; gözlemler yapılmış, görüşmeler ve incelemelerle elde edilen bilgiler, İstanbul Metropoliten Alanı Çeperindeki yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapısını araştıran çalışmalarla beraber ele alınmıştır.

- Kent çeperindeki yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapısı, bu yerleşmelerin metropoldeki rolü ve konumu ile yakından ilgilidir. “Çünkü böyle yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapısı, metropolle bütünleşme düzeyine ve niteliğine uygun olarak biçimlenmektedir.”
- Çeperde büyük oranda iç göç alan yerleşmelerin, sanayi çevresinde konumlanması ve iç göçün yığılma noktası olması, yerleşenlerin rolü açısından belirleyicidir. Çalışanların büyük çoğunluğu sanayi sektöründe ve diğer örgütlü iş kollarında çalışmakta ve hisseli yapılaşmış alanlarda oturmaktadırlar. Gaziosmanpaşa çeperi, sosyo-ekonomik olarak metropole bağlı ve merkeze olan göçün yerleştiği bir yığılma bölgesi olduğundan, yukarda belirlenen özelliklere sahiptir.
- Çeper yerleşmelerde marjinal sektörün niteliği değişmiş, kapsamı genişlemiş ve daha kalıcı bir sektör haline gelmiştir. Çevrede yaşayanlar ve çalışanlar genellikle çağdaş teknolojiye uygun iş becerisine sahip olamamaktadır. Eğitim düzeyleri de düşük olduğu için, kısa bir eğitimle meslek edinmek için temel bilgi birikiminden yoksundurlar. Bu nedenle çeperde çalışanlar için işyerinde dikey hareketlilik, yanı iş başı eğitimi ve deneyim yoluyla aşama yapma şansı kalmaktadır.



Şekil:5.15 Gaziosmanpaşa İlçesi – Maden Ocakları



Şekil:5.16 Gaziosmanpaşa İlçesi ve Taşoluk Yerleşimi Konumu

Tablo:5.4 Gaziosmanpaşa İlçesi Nüfus Gelişimi

GAZİOSMANPAŞA	1985	1990	1997
Nüfus	281715	393667	570943
Nüfus Yoğ.	1790	2415	3900

- Gaziosmanpaşa çeperi özelliğindeki ve benzer dönüşüm gösteren bölgelerde sosyo-ekonomik davranışlar ve bunun mekana yansıması zamanla değişmektedir. Saçaklanma alanında nüfusun öncelikle İstanbul'da yaşadığı ve bir müddet sonra çeper yerleşmesini seçtiği saptanmıştır. Bu durum; nüfusun saçaklanma alanına kent içi hareketlilik (kent içindeki iç göç) yoluyla yerleştiğini göstermektedir.

- Kent içi hareketlilikte; hemşehri ilişkisi gözetilerek, kırsal alandan bu bölgelere direkt olarak da göç yaşanmıştır. Ortaya çıkan bir başka sonuç; "hanelerin bu yerleşme içindeki yer değiştirmeleri bir başka deyişle ilçe içindeki mekansal

devingenliktir. Devingenliğin yönü saçaklanma bölgesinde ilçenin prestij mahallesine doğrudur.

- Gaziosmanpaşa çeperindeki saçaklanma sürecine bağlı olarak oluşan sosyo-ekonomik yapı ve mekansal değişim ekonomik dinamikler açısından değerlendirildiğinde; bu bölgeye yerleşme nedenlerini ‘iş’ piyasasından çok ‘konut piyasasının egemen olduğu’ anlaşılmaktadır.

- Çeperdeki bu gelişmeleri inceleyen çalışmalardan konut piyasasının dışında iş piyasasının da etkili olduğu anlaşılmaktadır. Dinamik ilişkiler sistemi içinde İstanbul saçaklanma alanında 2 toplumsal grup tespit edilmiştir;1- Kent içi devingenlik yapmış ya da yapma potansiyeli göstermiş yükselen tabaka, 2- ‘Yoksullar ve Yoksullaşanlar

Gaziosmanpaşa çeperindeki saçaklanma sürecinde belirleyici olan yer seçimi kriterlerinin ve sosyal-ekonomik ve fiziksel yapı farklılıklarının değerlendirmesi sonucunda:

- Gaziosmanpaşa çeperi özelliğindeki bölgelerde; alanının seçiminde ‘ev sahibi olma’ ve ‘merkeze yakınlık ve iş yerine yakınlık’ kriterlerinin önemli görüldüğü

- Bu bölgedeki yerleşme alanının seçiminde, kent içindeki konuma bakılmaksızın ‘yasa dışı olarak kolay konut sahibi olunabilecek kontrolden uzak ve gelecekte araziden rant elde edilecek yerler olmasının önemli bir kriter olduğu saptanmıştır.

- 2.bölgeye yerleşen kişilerin İstanbul içinde başka bir semtten buraya gelmiş olmaları ve yeni bir gecekondü yerleşmesinde görülen yüksek kiracılık düzeyi, bu gecekonduları kırdan kente göç ederek gerçekten barınma amacıyla, buraya konut yapmış kişilerce değil İstanbul’da yaşamış, İstanbul’u ve yasaları bilen ve yasaların boşluklarından yararlanmak üzere kentin başka bir semtinde oturduğu bir konutu bulunduğu halde bu yeni alanda arsa edinip gecekondü yapan ve daha sonra kiraya veren kişilerce spekülâtif amaçlarına oluşturulmaktadır.(2002, Doğru)

5.3.3. GAZİOSMANPAŞA ÇEPERİ, TAŞOLUK BELDESİ, PLANLAMA SÜRECİ

Gaziosmanpaşa çeperindeki planlı alanlar, ilk kademe belediyesi olan yerleşmelerdir. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy ve Haraççı’nın yanı sıra inceleme alanı olan Taşoluk

ilk kademe belediyelerinin 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 imar uygulama planları bulunmaktadır. Beldelerin planları, herhangi bir üst ölçekli plan olmadan, her belde için ayrı olarak yapılmış olduğundan, planlama olgusu açısından büyük problemlere neden olmuştur. Bu problemlerin en önemlileri; bölgenin üst ölçekte gelişmesini yönlendirecek üst ölçekli 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının olmaması ve bunun sonucunda her belde için farklı nazım ve uygulama planlarının yapılması dolayısıyla Gaziosmanpaşa çeperi bütününde planların ele alınmamış olmasıdır.

1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı, Gaziosmanpaşa çeperini içine aldığı ve ilgili plan kararlarını ürettiği halde, belde belediyelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediyesi denetimi dışında olmalarından dolayı, planla uyumun tam anlamıyla sağlanamadığı görülmektedir. Taşoluk ilk kademe belediyesi de kendi alanı için diğer ilk kademe belediyelerinden farklı zamanlarda 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planlarını yaptırmıştır.(2002, Doğru)

Taşoluk Belediyesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı 12.02.1996 tarihinde onanmıştır. 1030 ha'lık planlama alanı Taşoluk belediye sınırlarının en büyük kısmını oluşturmakta, Taşoluk merkez yerleşmesi ve çevresini kapsamaktadır.

Taşoluk Belediyesi Kovanlık-Kuşkaya Mevkii'ne ait 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ise 26.09.2000 tarihinde onanmıştır.

Taşoluk Belediyesi Türkköşe Mevkii 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı da Kovanlık-Kuşkaya Mevkii'ne ait olan plan gibi 26.09.2000 tarihinde onanmıştır. 44 ha'lık planlama alanı; Taşoluk Belediyesinin üst kuzey bölgesinde yer almaktadır.

Taşoluk Belediyesi Sıvat-Sancaktepe Mevkii 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ise 23.11.2001 tarihinde onanmıştır. 190 ha'lık planlama alanı; Taşoluk Belediyesinin kuzeydoğusunda İmrahor Köyüne komşu olan bir bölgede kalmaktadır.

Görüldüğü gibi GOP çeperinde yer alan Taşoluk ilk kademe belediyesi genelinde planlama faaliyetlerinin 1996 yılında başladığı, 2000 ve 2001 yıllarında ise devam ettiği görülmektedir. Planlama faaliyetlerinin, nazım plan ölçeğinden başlayarak, yürürlüğe girme ve uygulanma süreçlerinin her birinin belirli düzeylerde taşınmaz mal değerlerinin etkilediği göz önünde bulundurularak, Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı'nın 1998 ve 2002 yıllarında tespit etmiş olduğu arsa ve arazi m2 birim

değerleri irdelendiğinde; Taşoluk Belediyesi bütününde planlama faaliyetleri öncesi ve sonrası taşınmaz mal değerlerini karşılaştırma olanağı bulunmaktadır.

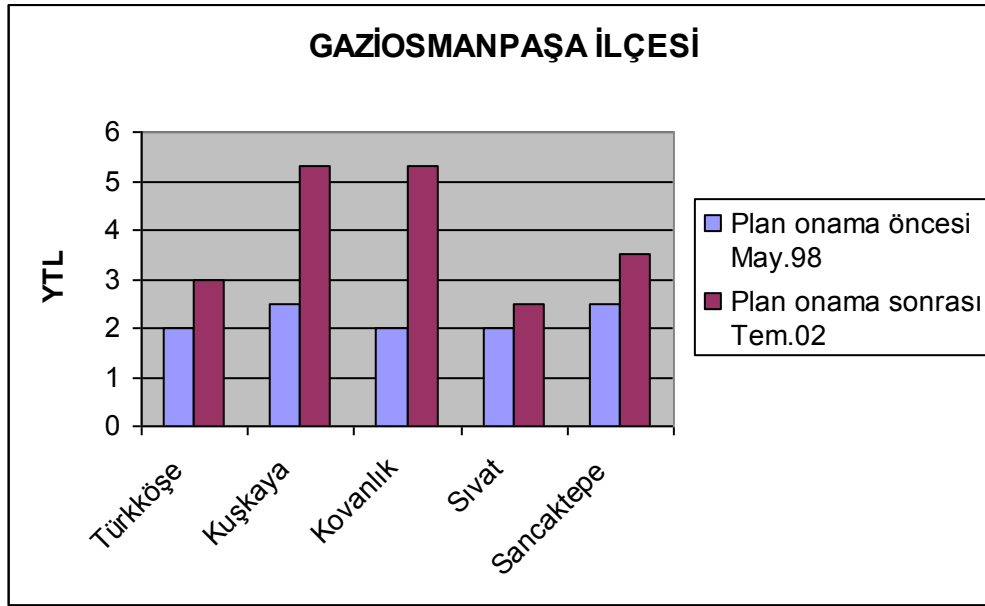
Tablo :5.5 Taşoluk Belediyesi Planlama Faaliyetleri Öncesi ve Sonrası Taşınmaz

Mal Değerleri

TAŞOLUK BELEDİYESİ	Plan onama öncesi	Plan onama sonrası
	May.98	Tem.02
Türkköşe Mevkii	2 YTL	3 YTL
Kuşkaya Mevkii	2.5 YTL	5.3 YTL
Kovanlık Mevkii	2 YTL	5.3 YTL
Sıvat Mevkii	2 YTL	2.5 YTL
Sancaktepe Mevkii	2.5 YTL	3.5 YTL

Tablo ve grafiğe bakıldığında özellikle 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı 26.09.2000 tarihinde onanmış olan Kuşkaya ve Kovanlık Mevkii'nde planlama faaliyetleri öncesi ve sonrasında taşınmaz mal değerlerinde kayda değer bir fark görülmektedir. Bu bölgelerdeki değerlerde 2 katın üzerinde artış görülmektedir. Dolayısıyla planlama faaliyetlerinin değerlere etkisinin en fazla bu bölgelerde görülmesi beklenmelidir (bkn. tablo:5.5, şekil:5.17).

Gaziosmanpaşa İlçesi çeperi Taşoluk Beldesi'nde her mevkiinin kendi planı bulunmaktadır. Dolayısıyla her bir planın kendi öngörmüş olduğu plan kararları taşınmaz mal değerlerinde farklı etkiler oluşturmuştur. Tablo ve grafik incelendiğinde özellikle Kuşkaya ve Kovanlık Mevkii'ndeki plan kararlarının taşınmaz mal değerleri üzerinde etkili olduğunu söylemek mümkündür.



Şekil:5.17 Gaziosmanpaşa İlçesi plan öncesi ve sonrası taşınmaz mal değerleri

6. REGRESYON ANALİZİ

Regresyon analizi Silivri, Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinden seçilmiş olan beldelerdeki 12 yerleşim alanı için yapılmıştır. Analizde bağımsız değişken olarak planlama öncesi ve sonrası taşınmaz mal değer değişimi, bağımlı değişkenler olarak ise ulaşım arterine uzaklık, ilçe merkezine uzaklık, İstanbul'a uzaklık ve nüfus yoğunluğu verileri seçilmiştir (bkn tablo 6.1-Yerleşim Yerleri Regresyon Analizinde Kullanılan Değişkenler). Bu bilgiler doğrultusunda SPSS programı kullanılarak yapılmış olan regresyon analizi sonucunda aşağıdaki bilgiler elde edilmiştir.

Analiz sonucunda “adjusted R Square” değeri 0.823’e çıkmış dolayısıyla analizde kullanılmış olan, taşınmaz mal değerini etkilemekte olan değişkenlerin taşınmaz mal değerlerini etkileme oranının yüksek olduğunu söylemek mümkün olmaktadır.

Analiz sonucunda, ulaşım arterine uzaklık, ilçe merkezine uzaklık ve nüfus yoğunluğu değişkenlerinin sig. değeri %5’in altındadır, dolayısıyla bu değişkenlerin taşınmaz mal değerleri üzerinde etkili olduğunu söylemek mümkündür. Sig. Değeri %5’in üstünde olan İstanbul’a uzaklık değişkeninin ise taşınmaz mal değeri üzerinde etkili olmadığı görülmektedir (Tablo:6.2 Regresyon Analizi Sonuçları)

Nüfus yoğunluğu ile arazi değer artışı arasında negatif bir ilişki görülmektedir. Bu durum, bundan sonra İstanbul kent çeperinde yapılacak planlarda aşırı nüfus yoğunluğuna meydan verilmemesi gerektiğini göstermektedir. Böyle oluşturulan planlar, hem taşınmaz mal sahipleri hem de yatırımcı şirketlerin menfaatine olacak, arazinin gerçek anlamda değerlendirilmesini sağlayacak, şehir ekonomisine önemli katkılar sağlayacaktır.

Tablo 6.1 -Yerleşim Yerleri Regresyon Analizinde Kullanılan Değişkenler

YERLEŞME	DEĞER DEĞİŞİMİ(yıl)	ARTERE UZAKLIK(km)	İLÇE MER. UZAKLIK(km)	İSTANBUL'A UZAKLIK(km)	NÜF. YOĞ.
Muratbey- Merkez	5	1,49	2,1	40,18	47
Muratbey- Ahmediye	4.2	0,2	0,46	38,86	47
Muratbey- Pirentepe	6.5	0,84	2,08	39,61	47
Çantaköy- Aslıhan	25	8,85	1,29	40,94	122
Çantaköy- Marmara Country	14,75	8,65	1,02	40,91	122
Çantaköy- Canbaztepe	18,5	11,95	0,32	71,48	122
Çantaköy-E-5 Cepheli Arsalar	9,25	0,25	13,65	74,57	122
Taşoluk- Kuşkaya	2.8	6,9	5,42	13,09	3900
Taşoluk-Sıvat	0,5	6,55	4,8	12,82	3900
Taşoluk- Türkköşe	1	6,25	5,22	12,62	3900
Taşoluk- Kovanlık	2.8	5,6	4,95	12	3900

Tablo:6.2 Regresyon Analizi Sonuçları

DEĞİŞKENLER	BETA	t	Sig.
Ulaşım Arterine Uzaklık	0,922	4,621	0,02
İlçe Merkezine Uzaklık	0,482	1,903	0,099
İstanbul'a Uzaklık	-0,628	-1,52	0,172
Nüfus Yoğunluğu	-1,529	-3,315	0,013

R Square = 0.887

Adjusted R Square = 0.823

F = 13,753

Sig. = 0.002

7. SONUÇ

Türkiye’de şehirlerin genel olarak plansız gelişimi veya planlı gelişim gösteren şehirlerde de planlara sadık kalınmayışı; şehirlerin kimliksiz gelişmesine sebep olmakta, bunun yanı sıra bu şehirlerdeki arazi değerlerinin gerçek değerini bulamamasına yol açmaktadır.

Bu problemi incelemek için; bu çalışmanın amacı, planlama faaliyetlerinin arazi değerlerini nasıl etkilediğini göstermek şeklinde ele alınmıştır. Bu konu Amerika’da ve batı ülkelerinde geniş bir perspektifte ele alınmış ve planlama faaliyetlerinin arazi değerleri üzerinde çok etkili olduğu gösterilmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ve ülkemizde bu konu yeterince incelenmemiş olduğu için bu tezde konu olarak ele alınmıştır.

Çalışma; şehir planlama faaliyetlerinin arazi değerlerini nasıl etkilediğini gösterme çabası içerisinde yerel halka ve yöneticilere planlamanın önemini ortaya koyabilme ve ayrıca gayrimenkul yatırımcılarına da taşınmaz mal değerlerini etkileyen faktörleri netleştirmek adına yol gösterici bir özellik ortaya koymaktadır.

1950’li yıllardan sonra, sanayileşme ve özellikle köprü ve çevre yollarının inşası süreciyle İstanbul Metropolitan alanında yerleşim alanı talebi dolayısıyla nüfus baskısı etkisini göstermeye başlamıştır. İstanbul’un nüfusunun artması; Levent, Ataköy ve Ataşehir gibi planlı gelişim gösteren yerleşmelerin oluşmasını sağlarken, gecekondu alanlarının da hızla çoğalmasına yol açmıştır. Gecekondu alanları, özellikle çevre yolları gibi önemli ulaşım arterleri çevresinde gelişim gösteren sanayi alanlarının yakınında, bu alanlarda çalışan işgücünün yerleştiği konut alanları olarak görülmeye başlanmıştır. İstanbul’daki, bu kent kültüründen yoksun kimliksiz gelişim, arazi değerlerine de olumsuz şekilde yansımıştır. Arazi değerlerinin gerçek değerini bulamaması şehir ekonomisi için önemli kayıplar oluşturmuştur. Beraberinde sosyal ve teknik altyapı eksikliği, yaşam standartlarının ve kalitesinin düşmesi, güvenlik sorunu ile karşı karşıya kalınan, suç oranının artış gösterdiği çöküntü alanlarının oluşması sonucu ortaya çıkmıştır. 1999 Marmara Deprem’inin ardından kent çeperine olan yerleşim talebi gözardı edilemez boyutlara ulaşmıştır. Ayrıca 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda İstanbul Metropolitan Alanı’nın sınırlarının genişlemesiyle kentin büyüme alanı da genişlemiştir. Sınırların değişmesi özellikle Silivri, Çatalca’nın yanı sıra Gaziosmanpaşa, Eyüp gibi ilçelerin çeper

yerleşmelerinin de kentsel baskıyı daha yakından hissetmeleri sonucunu beraberinde getirmiştir. Bu çalışmadaki incelemelerdeki saptamalar sonucunda, planlama faaliyetleri sonrasında bu yerleşmelerden Çatalca İlçesi Muratbey Yerleşmesi'nde taşınmaz mal değerlerinde 14 katlık (%1300) , Silivri İlçesi Çanta Yerleşmesi'nde 6 katlık (%500), Gaziosmanpaşa Taşoluk Yerleşmesi'nde de 2.7 katlık (%165) artışlar gerçekleşmiştir. Dolayısıyla bu yerleşmelerdeki planlama faaliyetlerinin önemi bir kat daha artmıştır. Bu yerleşmelerdeki planlama faaliyetleri hem o bölgelerde hem de yakın çevresindeki gelişimlere yön verme özelliği taşımaktadır. Özellikle bu bölgelerin, kırsal yerleşme niteliğinden kentsel yerleşme niteliği kazanma sürecini geçirmeleri taşınmaz mal değerlerindeki değişimi de beraberinde getirmektedir.

Görülen o ki İstanbul metropoliten alan bütününde, çeperdeki, kırsal yerleşme niteliğini kaybedip, kentsel yerleşme özelliği kazanmakta olan yerleşimlerdeki planlama faaliyetleri taşınmaz mal değerlerinde yüksek oranlarda artışlar oluşturmaktadır. Taşınmaz mal değerleri üzerinde etki eden tek faktörün planlama faaliyetleri olmadığı da bir gerçektir. Her ne kadar, uluslararası çalışmalarda, çok sayıda değişken kullanılıyor olsa da elde edilen verilerin azlığı sebebiyle regresyon analizinde yerleşmeye ilişkin olarak aşağıda belirtilen değişkenler kullanılmıştır.

- Ulaşım arterine uzaklığı,
- Kendisine en yakın ilçe merkezine uzaklığı,
- İstanbul kent merkezine uzaklığı
- Nüfus yoğunluğu
- Göle ve denize olan uzaklığı

Bu faktörlerin de taşınmaz mal değerleri üzerinde etkisi olduğunu gözden kaçırmamak gerekmektedir. Bu çalışmada yapılan regresyon analizinde tüm bu faktörlerden yalnızca göl ve denize olan uzaklık faktörü değerlendirme dışında bırakıldığında anlamlı bir sonuca ulaşılmıştır. Analiz sonucunda bu yukarıda saymış olduğumuz faktörlerden ulaşım arterine uzaklık faktörünün taşınmaz mal değerleri üzerinde en fazla etkili faktör olduğu görülmektedir. Bu sonucun daha önceki çalışmalardan özellikle Tezer tarafından ele alınan Kentsel Ulaşım Planlamasında Arazi Kullanım-Ulaşım Etkileşiminin Modellenmesi adlı çalışmadaki bulguları destekler nitelikte olduğunu belirtmek mümkündür. Dolayısıyla bu sonuç, gayrimenkul yatırımcılarının, yatırım kararı verirken özellikle bu faktörlerden

taşınmaz mal değerleri üzerinde etkili olduğu çalışma sonucunda tespit edilmiş olan ulaşım arterine uzaklık, nüfus yoğunluğu ve ilçe merkezine uzaklık gibi değişkenleri dikkate almaları gerektiğini gözler önüne sermektedir.

Planlama faaliyetleri dışında taşınmaz mal değerleri üzerinde etkili olduğu görülmüş olan faktörlerden, etkileme derecesine göre bir sıralama yapılarak, ulaşım arterine uzaklık, nüfus yoğunluğu ve ilçe merkezine uzaklık değişkenlerinden ulaşım arterine uzaklık ile ilçe merkezine uzaklığın, azaldıkça taşınmaz mal değerini olumlu yönde etkilediği, nüfus yoğunluğu arttıkça taşınmaz mal değerinin düştüğü sonucunu görmek mümkün olmaktadır. Nüfus yoğunluğu ile arazi değerleri arasındaki negatif bağlantı, bundan sonra yapılacak plan çalışmalarında şehir çevresinde az yoğunlukta yerleşim alanlarının açılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla yapılacak planlama faaliyetlerinde, yerel yönetim ve hükümet politikalarında nüfus yoğunluğunu düşürücü önlemler alınması gerekliliği görülmektedir. Böylece şehir çevresinin daha kimlikli gelişimi sağlanacaktır. Aşırı nüfus yoğunluğu etkisinde olmayan yerleşmeler, yeterli teknik ve sosyal altyapı hizmetlerinin sağlanmasıyla hem fiziksel hem ekonomik hem de sosyal bakımdan yaşanabilir mekanlar haline gelecektir. Özellikle günümüzde İstanbul'da karşı karşıya kalınan kimliksiz gelişimin önüne geçilmesinde, kendine has özellikleri barındıran, özgün nitelik taşıyan, yöresel ve yerel özellikleriyle öne çıkan ve bu şekilde ekonomik gelişimini sağlayan yerleşmelerin çoğalması İstanbul Metropolitan Alan bütünü için de olumlu bir gelişimi teşvik edecek ana unsur olarak ortaya çıkacaktır.

Araştırma sonuçları, emlak vergilerinin tespiti için de öneri sunmaktadır. Yerel yönetimlerin, emlak vergilerine esas teşkil etmesi için, emlak müdürlüğü bünyesinde değer haritalarını periyodik olarak oluşturmaları gerekmektedir. Böylelikle emlak vergilerinin tespitinde baz alınacak değerler belirlenmiş olacaktır. Bu değer haritaları, vatandaşların ve ilgili kişilerin erişimine açık olmalıdır. İlgili vatandaş kendi parseliyle ilgili bilgiyi rahatlıkla görebilmeli ona göre hareket edebilmelidir. Bu bilgiler aynı zamanda bu konuda daha sonra yapılacak bilimsel çalışmalar için de elde edilebilmeli, kaynak oluşturabilecek nitelikte olmalıdır.

Değer haritalarının oluşturulması aşamasında, emlak müdürlüğü bünyesinde, şehir plancılarına, harita mühendislerine, değerlendirme uzmanlarına ve yerel yönetimlerin kendi bünyesinde çalışan şehir plancılarına görev verilmesi daha doğrusu işin uzmanı olan teknik elemanlara bu çalışmalarda görev verilmesi gerekmektedir. Bu çalışmalar

yürütülürken, hazırlanacak haritaların bu konuda daha önce yapılmış olan bilimsel çalışmalara dayandırılması gerekliliğini belirtmek gerekmektedir. Gerekirse bu konuda yapılmış çalışmalardan oluşan bir arşiv oluşturulmalı, oluşturulacak olan bu arşivin sürekli olarak güncellenmesi sağlanmalı, yeni bir bilimsel çalışma yapıldığında takip edilerek uygulamalarda kullanılabilir yeni yöntemlerin hayata geçirilmesi sağlanmalıdır.

Bu çalışmanın halkın, önemi henüz yeterince anlaşılmamış olan planlama faaliyetlerinin önemini anlamasına, şehir ekonomisinin gelişimine yardımcı olacağı düşünülmektedir. Ülkemizde planlama faaliyetlerinin öneminin halk tarafından anlaşılması, bu yöndeki talebin de artmasına, dolayısıyla planlama çalışmalarının gerçekleşmesi için bir baskı unsuru oluşmasına yol açacaktır. Bu gelişme; planlamanın çok ciddi bir ihtiyaç olarak ortaya çıktığı günümüzde, bu alanda eğitim alan ve kendini yetiştirmek isteyen işgücü için de yeni olanakların oluşmasını, sadece işgücü için değil planlama mesleği adına da imkan ve fırsatların doğmasını sağlayacaktır. Planlama mesleğinin gelişimi;

- Bu alandaki çalışmalar için daha fazla kaynağın ayrılması,
- Teknolojinin, yeni tekniklerin kullanılması ve geliştirilmesi,
- Diğer disiplinlerle daha fazla bilgi paylaşımı sağlanması gibi gelişmeleri de beraberinde getirecektir.

Bu çalışmanın ayrıca şehir ekonomisinin gelişimine katkıda bulunacağı düşünülmektedir. Şehir ekonomisinin gelişimi, planlamadan yoksun bölgelerdeki arazi değerlerinin gerçek değerini bulamamasının şehir ekonomisinde ortaya çıkardığı kayıpların planlama çalışmaları sonucu önlenmesi ile sağlanacaktır. Şehir ekonomisinin gelişimi; doğru işlevlerin doğru yerlerde yer almasını, gerekli olan sosyal donatıların karşılanmasını sağlayacaktır. Bu sayede halkın gelir, refah seviyesi ve yaşam standartları yükselecek, daha konforlu ve yaşanabilir mekanlar sağlanmış olacaktır.

Bu çalışmanın geliştirilmesi için gelecekte yapılacak olan çalışmalarda yerleşmeye ilişkin değişken sayılarının arttırılması, yöresel anketlerin yapılması özellikle halkla, yerel yöneticilerle ve yatırımcılarla birebir görüşmeler yapılması önerilebilir. Onların fikir, görüşlerinin ve konuya bakış açılarının çalışmada çıkan sonuçlarla

paralel olup olmadığı veyahut ne kadar kesiştiği belirlenerek bir değerlendirme yoluna gidilmesi de önerilebilir.

KAYNAKLAR

- Akalın E. Ö.**, 2003. Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Çalışması, Dolapdere Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, İTÜ, İstanbul
- Alonso W.**, 1970. Location and Land Use, Toward a General Theory of Land Rent, Massashusets, United States of America.
- American Planning Association**, 1998. The Principles of Smart Development, PAS report 479, APA Chicago, IL.
- Amato P.**, 1969. Population Densities, Land Values and Socio-economic Class in Bogota, Colombia Vol 45, **No:1, 15**, 66-73
- Arslanlı Y. K.**, 2004. Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul,
- Asabere P. K. and Huffman F.E.**, 1996. Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices. The Appraisal Journal. 351–355.
- Atack J., Margo A. R.**, 1998. The Price Gradient for Vacant Urban Land: New York, 1835 to 1900, Journal of Real Estate Finance and Economics, **16:2**, 151-172
- Atkinson R.**, 2004. Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Bildiri Özetleri, İstanbul.
- Bailey N.**, 2004. Konuta Yönelik Dönüşüm: Glasgow ve İngiltere Deneyimi, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Bildiri Özetleri, İstanbul.
- Barker D., Aadu J. S.** 2004. Is Real Estate Becoming Important Again? A Neo Ricardian Model of Land Rent.
- Bringham**, 1965. The Determinants of Residential Land Values, Land Economics, **41:325-334**. USA.
- Cao, T.V. and Cory, D. C.** , 1981. Mixed land uses, land use externalities and residential property values: a reevaluation, Annals of Regional Science **16**, 1-24.
- Craig L. A., Palmquist, R. B. and Weis T.**,1998. Transportation Improvements and Land Values In The Antebellum United States: A Hedonic Approach, Journal Of Finance and Economics, **16:2**, 173-189. USA.

- Çatalca İlçesi, Muratbey Belediyesi** 2001. Muratbey İlk Kademe Belediyesi Nazım İmar Plan Raporu. İstanbul,
- Demircioğlu E., Pekdemir D. ve Ceylan, C.,**2005. Alışveriş Merkezlerinin Konut Fiyatlarına Etkisi, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Doğru, A.,** 2002. İstanbul Kent Çeperinde Saçaklanma ve Sürdürülebilirlik: Eyüp Kent Çeperi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, MSÜ, İstanbul,
- Dowell, D., Leaf M.,** 1990. The Price of Land for Housing in Jakarta: An analysis of the Effects of Location, Urban Infrastructure and Tenure on Residential Plot Prices. Jakarta.
- Eagle, D. and Stephanedes, Y.,** 1987. Dynamic Highway Impacts on Economic Development, Transportation Research Board 115, National Research Council, U.S.A., SF. 56-62
- Eppli M.J. and Tu C.C.,** 1999. Valuing The New Urbanism: The Impact of the New Urbanism On Prices of Single-Family Homes. , ULI—the Urban Land Institute, Washington, DC
- Eş M.,** 2004. Bilgi Toplumu Sürecinde Kentsel Dönüşüm: İstanbul Örneği. Makaleler
- Fejerang R. A.,** 1993. Impact on Property Values: A study of the Los Angeles Metro Rail, 21st PTRC Summer Annual Meeting, Proceedings, University of Manchester, Institute of Science and Technology, sf.27-41, England.
- Grether D. M. and Mieszkowski, P.,** 1980. The effects of nonresidential land uses on the prices of adjacent housing: some estimates of proximity effects, Journal of Urban Economics **8**, 1-15.
- Harrison F.,** 1991. Land Values and Integrated Transport Systems, PTRC 19th Summer Annual Meeting, Proceedings, Transportation Planning Methods, sf: 77-88
- Helsley W.,** 1987. The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth. Journal of Urban Economics **25**, 295 – 306, Canada
- Hough D.E. and Kratz C.G.,** 1983. Can "good" architecture meet the market test. Journal of Urban Economics **14** pp. 40–54
- Hoyt H.,** 1933. One Hundred Years of Land Value In Chicago, Chicago: University Of Chicago Press.
- Hurd M.,** 1903 Principles of City Land Values, New York: The Record and Guide, Chicago
- Kauko,** 2003. Residential Property Value and Locational Externalities, Journal Of Property Investment and Finance, **21**, 250-270.
- Kardaş Y.,** 2004. Beyoğlu'nda Gayrimenkul Değerleri Dinamizminin Analizi *Yüksek Lisans Tezi* , Fen Bilimleri Enstitüsü, İTÜ, İstanbul

- Kırım N.**, 1999. Yasadışı Yapılaşma Olgusu, *Lisans Tezi*, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul,
- Lee C. M. , Linneman P.**,1998. Dynamics of The Greenbelt Amenity Effect On The Land Market – The Case Of Seoul’s Greenbelt, *Real Estate Economics*, Seoul, Spring, p107,
- Manning C. A.**, 1988. The Determinants of Intercity Home Building Site Price Differences, *Land Economics*, Vol., 64, **No:1**, p1-14
- Martinez, F.J.**, 1991. Transport Investment and Land Values Interaction: The Case of Santiago City, PTRC 19th Summer Annual Meeting, Proceedings, 9-13 September 1991, Transportation Planning Methods, Leeds, England
- Metro**, 1992. The Metro 2040 growth concept. Available online: <http://www.metro-region.org/growth/tfplan/gconsum.html>
- Metro**, 2001. 2040 Regional framework plan and functional plan. Available online <http://www.metro-region.org/growth/tfplan/framplan.html>
- Metro**, 2002. Livable communities workbook. Available online: <http://www.metro-region.org/article.cfm>
- Milli Emlak Müdürlüğü**, 1998. 1998 Maliye Bakanlığı İstanbul Defterdarlığı Genel Beyan Dönemi Arsa ve Arazi m2 Birim Değerleri. İstanbul
- Milli Emlak Müdürlüğü**, 2002. 2002 Yılında Uygulanmış Asgari Arsa m2 Birim Değerleri. İstanbul
- Moorehouse J.C. and Smith M.S.**, 1994. The market for residential architecture: 19h century row housing in Boston's South End, *Journal of Urban Economics*, Boston, pp. 267–277
- Muth F. R.**, 1969. Cities and Housing, The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use.
- Myers D. and Gearin E.**, 2001. Current preferences and future demand for denser residential environments. *Housing Policy Debate* **12**, 4 pp. 633–659
- Palmquist, R.B., Roka, F.M., Vukina, T.**, 1997. Hog Operations, Environmental Effects and Residential Property Values, *Land Economics*, **73**, 114-124.
- Plantiga A. J., Lubowski R. N., Stavins R. N.**, 2002. The Effects Of Potantial Land Development On Agricultural Land Prices, *Journal of Urban Economics* **52**, 561-581
- Potepan M. J.** 1986. Explaining Inter-metropolitan Variation In Housing Prices Rents and Land Prices. *AREUEA Journal*, Vol:24, No:2, 219-45
- Race L. A., La. Croix S.** 1989. Urban Land Price; The Extraordinary Case of Honolulu Hawai *Urban Studies* **26**, 302-314
- Ridker, H.**, 1968. The Determinants of Residential Property Values With Special Reference to Air Pollution, *Review of Economics and Statistics*, **50**, 246-257

- Scherzer K.**, 1992. The Unbounded Community: Neighborhood Life Social Community in New York City, 1830-1875, Durham:Duke University Press.
- Smart Communities Network**, 2002. <http://www.sustainable.doe.gov/>
- Smith B. H.**, 1991. The Effect of Ocean and Lake Coast Amenities on Cities Journal of Urban Economics, Vol:33, 115-123
- Song Y. and Knaap G.**, 2003. New housing values: a disaggregation assessment, Journal of Urban Economics **54**, 218-238
- Song Y. and Knaap G.**, 2004. Measuring urban form: is Portland winning the war on sprawl, Journal of American Planning Association, **70**, (2) 210-225
- Song Y. and Knaap G.**, 2004. Measuring The Effects Of Mixed Land Uses On Housing Values, Regional Science and Urban Economics **34**, 663-680
- Şükran Arıcı, Gülgün Özkan, Ali Erdi**, 2002. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği, Selçuk Üniversitesi'nde Jeodezi ve Fotoğrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim, Konya
- Tezer, A.** 1997. Kentsel Ulaşım Planlamasında (KUP) arazi-kullanım-ulaşım etkileşiminin modellenmesi, İstanbul üzerine bir değerlendirme, *Doktora Tezi*, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Turok I.**, 2004. Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı ?. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Bildiri Özetleri, İstanbul.
- Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu** 2004. Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması Bildiri Özetleri, İstanbul
- Uzun C. N.**, 2002. Kentte Yeni bir Dönüşüm Süreci ve Yasal Düzenlemeler, A New Transportation Process in The City and The Legal Organization.
- Vandell K.D. and Lane J.S.**, 1989. The economics of architectural and urban design: some preliminary findings. AREUEA Journal **17** pp. 235–260.
- Yalın S. D.** 2004. Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi. Geomatik Yüksek Lisans Programı, Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları.
- Witte, A. D.**, 1975. The Determination of Interurban Residential Site Price Differences: A Derived Demand Model with Empirical Testing. Journal of Regional Science, Vol:15:351-64

www.catalca.bel.tr. Çatalca belediyesi resmi internet sitesi

www.gaziosmanpasa.bel.tr Gaziosmanpaşa belediyesi resmi internet sitesi

www.istanbul-gop.bld.gov.tr Gaziosmanpaşa belediyesi resmi internet sitesi

<http://kentrehberi.ibb.gov.tr/> İstanbul Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesi

www.silivri.bel.tr Silivri belediyesi resmi internet sitesi

ÖZGEÇMİŞ

Öğrenci, 1980 yılında İstanbul'da doğmuştur. Lise ve ortaöğrenimini Ayazağa Işık Lisesi'nde tamamlamıştır. 1999 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünü kazanmıştır. Bölümü dört senede bitirerek, bölüm 6.'sı olarak 2003 yılında mezun olmuştur. Aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi Disiplinlerarası Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programında eğitim hayatına devam etmiştir. Bir süre özel bir planlama bürosunda çalıştıktan sonra 2004 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Müdürlüğü'nde şehir plancısı olarak çalışmaya başlamıştır. Öğrenci şu anda halen, BİMTAŞ'a bağlı Büyükşehir Belediyesi İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi'nde şehir plancısı olarak görev yapmaktadır.