

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BÖLGESİ DİNAMİKLERİNE
VE
TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Celalettin UÇAR**

Anabilim Dalı : Jeodezi ve Fotogrametri Müh.

Programı : Geomatik Mühendisliği

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Reha Metin ALKAN

HAZİRAN 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BÖLGESİ DİNAMİKLERİNE
VE
TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Celalettin UÇAR
(501061608)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Mayıs 2009

Tezin Savunulduğu Tarih : 02 Haziran 2009

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Reha Metin ALKAN (İTÜ)

**Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Yunus KALKAN (İTÜ)
Doç. Dr. Engin GÜLAL (YTÜ)**

HAZİRAN 2009

Tez çalışmam boyunca benden yardımını esirgemeyen ve önemli katkılarıyla yönlendiren değerli hocam **Doç.Dr.Reha Metin ALKAN** başta olmak üzere; manevi desteğini her zaman yanımda hissettiğim ailemden ve tüm gönül dostlarımdan naçizane teşekkürlerimin kabulünü rica ediyorum. Bu çalışmamı “Eser var oldukça isim baki kalır” diyen sevgili dedem **Sümmani UÇAR**’a ithaf ediyorum.

Seni çok özledim...

ÖNSÖZ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Mayıs 2009

Celalettin UÇAR
Jeodezi ve Fotogrametri Müh.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	v
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ	xiii
ŞEKİL LİSTESİ	xv
ÖZET	xvii
ABSTRACT	xix
GİRİŞ	1
1. KENTSEL DÖNÜŞÜM	3
1.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Kavramlar	3
1.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Kısa Tarihi	4
1.3 Kentsel Dönüşümün Kapsamı ve Amaçları	6
1.4 Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler	10
1.5 Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Faktörler	11
1.5.1 Küreselleşme	11
1.5.2 Demokratikleşme	12
1.5.3 Desantralizasyon (Yerelleşme)	14
1.5.4 Hibridleşme (Melez yaklaşım)	17
1.6 Kentsel Dönüşümde Aktörler	18
1.7 Kentsel Dönüşümde Ortaklık	21
1.8 Kentsel Dönüşümün Farklı Boyutları	24
1.8.1 Sosyo ekonomik boyut	24
1.8.2 Yasal ve yönetsel boyut	27
1.8.3 Planlama boyut	28
2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME	31
2.1 Kavramlar – Dünyada ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi	31
2.1.1 Değer	31
2.1.2 Sübjektif değer kavramı	30
2.1.3 Piyasa (Pazar) değeri	33
2.1.3.1 Gerçek Değer	34
2.1.3.2 Vergi Değeri	35
2.1.3.3 Kredi Değeri	36
2.1.3.4 Sigorta Değeri	36
2.1.3.5 Peşin değer	37
2.1.3.6 Taksitli değer	37
2.1.3.7 İpotek değeri	37
2.1.3.8 Sürüm değeri	37
2.1.4 Fiyat	37
2.1.5 Rant	39
2.1.6 Arsa	41
2.1.7 Arsa Spekülasyonu	42
2.2 Taşınmaz Satışındaki Davranışlar ve Değerine İlişkin Kavramlar	43
2.2.1 Kişisel Davranışlar	43
2.2.2 Alışılmış Davranışlar	44

2.2.3 Farklı metrekare değerinin olası sebepleri	46
2.2.4 Kentsel bölgelere ilişkin kuramlar	47
2.2.5 Taşınmazın konum ve niteliklerine ilişkin kuramlar	47
2.3 Değerleme Açısından Taşınmazların Sınıflandırılması	48
2.3.1 Kent	48
2.3.2 Kentleşme	49
2.3.3 Kent topraklarının sınıflandırılması	49
2.3.3.1 Tarımsal topraklar	51
2.3.3.2 İmarı beklenen topraklar	51
2.3.3.3 Ham imar toprağı	51
2.3.3.4 İmara uygun toprak	51
2.3.4 Değerleme açısından sınıflandırmanın gereğı	52
2.4 Taşınmaz Değerlemesi ve Değerleme Yöntemleri	53
2.4.1 Taşınmaz değerlemesi	53
2.4.2 Rayiç bedel	56
2.4.3 Arazi ve arsa düzenlemesi için rayiç bedel araştırmasının önemi	58
2.4.4 Rayiç Bedel Araştırması ve Ana Problemler	58
2.5 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri	60
2.5.1 Rayiç Bedelin Karşılaştırma Yöntemine Göre Belirlenmesi.....	60
2.5.2 Rayiç Bedelin Gelir Yöntemine Göre Belirlenmesi	63
2.5.3 Rayiç Bedelin Maliyet Yöntemine Göre Belirlenmesi	66
2.5.4 Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin Birbiriyle İlişkisi	68
2.5.5. Rayiç Bedelin Tespitinde Bilirkişi ve Önemi	68
2.6 Taşınmaz Piyasası	69
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN UYGULAMA BÖLGESİ DİNAMİKLERİNE VE TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ	
3.1 Planlama	73
3.1.2 Planlama kavramı	73
3.1.2.1 Planlamanın amacı	74
3.1.2.2 Planlama süreci	77
3.1.2.3 Plan türleri ve plan kademeleri	81
3.1.3 Plan kademeleri ve değerlendirme ilişkisi	97
3.1.4 Planlama faaliyetleri kapsamında toprak değerlerinin değişimi	100
3.2 Kent Planlamasının Arsa Değerine Etkileri	103
3.3 Kentsel Dönüşümün Bölge Ekonomisine Etkileri ve Ticari Etkinliklerin Taşınmaz Değerine Etkileri	104
3.4 Gelişmiş Altyapının Taşınmaz Değerine Etkileri	106
3.5 Türkiye Geneline Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin Kent Dinamiklerine Etkileri	107
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN SEÇİLEN ÖRNEK ALANLAR ÜZERİNDE ARAŞTIRILMASI	109
4.1 Tarla başında Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması	109
4.1.1 Bölgenin tanımı	109
4.1.2 Bölgede yapılan araştırmalar	111
4.1.3 Arazi metrekare değerlerinin karşılaştırılması	114
4.2 Fatih (Balat Karabaş ve Neslişah Mah.) Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması.....	120

4.2.1 Bölgenin tanımı	120
4.2.2 Bölgede yapılan araştırmalar	122
4.2.3 Arazi metrekafe değeriierinin karşılaştırılması	126
4.3 Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değeriine Etkisinin Araştırılması.....	127
4.3.1) Bölgenin tanımı	127
4.3.2) Bölgede yapılan araştırmalar	131
4.3.3) Arazi metrekafe değeriierinin karşılaştırılması	135
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	137
KAYNAKLAR	139
EK A.1 (Güncelleştirilmiş Rayiç değeriier)	143

KISALTMALAR

A	: Ayrık
AA	: Arka Alan
Bkz	: Bakınız
Dkz	: Düzenlenmiş Karşılaştırma Fiyatları
(DKF)k	: Karşılaştırma Parsellerine Ait Düzeltilmiş Karşılaştırma Fiyatları
DM	: Alman Markı
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DTDS	: Düzeltilmiş Toprak Değer Sayısı
(DTDS)k	: Karşılaştırma Parsellerine Ait Düzeltilmiş Toprak Değer Sayısı
GSF	: Güncellenmiş satış fiyatı
İD	: İkiz
İDMMA	: İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
İÜ	: İstanbul Üniversitesi
K	: Kat
KAKS	: Katlar Alan Katsayısı
KDMMA	: Konya Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi
Ko	: Konut Konumu
KTÜ	: Karadeniz Teknik Üniversitesi
ÖA	: Ön Alan
ÖDÖ	: Özel Değer Ölçütü
PC	: Parsel Cephesi
PD	: Parsel Derinliği
RB	: Rayiç Bedel
Rba	: Parselin İdeal Derinlikten Sonraki Kısmı İçin Rayiç Bedeli
Rbö	: Parselin İdeal Derinlik İçin Rayiç Bedeli
S	: Sosyal Konumu
Syf	: Sayfa
\$	: Amerikan Doları
€	: Euro
T	: Toplam
TAKS	: Taban Alan Katsayısı
TDS	: Toprak Değer Katsayısı
TDK	: Türk Dil Kurumu
Tr	: Trafik Konumu
U	: Uzaklık
YA	: Yapısız Alan

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 1.1	: Karşılaştırma Yöntemi	62
Çizelge 1.2	: Gelir Yöntemi	65
Çizelge 1.3	: Maliyet Yöntemi	67
Çizelge 3.1	: 1989 Öncesi ve Sonrası Arazi Metrekare Birim Satış Fiyatı.....	98
Çizelge 3.2	: Planlama ve Uygulama Sonrası Arazi Metrekare Birim Satış Fiyat	99
Çizelge 3.3	: Konyada 1990-94 Yılları Arasında Üretilen Konut Sayısı	104
Çizelge 3.4	: Konyada 1995-97 Yılları Arasında Konut Satışı Bina – İlişkisi ...	105
Çizelge 4.1	: 1994 Temel Yıllı Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları	110
Çizelge 4.2	: 2003 Temel Yıllı Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları	110
Çizelge 4.3	: Tarlabası Bulvarı ve Çevresinin 1994-2008 Yılları Arası Rayiç Değerleri	112
Çizelge 4.4	: Tarlabası Bulvarı ve yakın çevresinin 1994-2008 yılları arasındaki değer artış oranları	116
Çizelge 4.5	: Fatih İlçesi Balat Karabaş ve Neslişah Mahalleleri 1994-2008 Rayiç Değerleri Frekans Dağılımları	120
Çizelge 4.6	: Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 1994-2008 Rayiç Değerleri	129
Çizelge 4.7	: Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 2002-2008 Rayiç Değer Oranları	132
Çizelge 4.8	: Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 2005-2006 Rayiç Değer Oranları	133

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1	: Binaları Değer Kaybı	66
Şekil 3.1	: Planlama Süreci	79
Şekil 3.2	: Genel Plan Türleri	81
Şekil 3.3	: Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri	88
Şekil 3.4	: Boğaziçi Koruma Kanunu Koruma Alanları	90
Şekil 3.5	: Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri	95
Şekil 3.6	: Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi	100
Şekil 4.1	: Arsa Rayiç Bedelleri	109
Şekil 4.2	: Güncel Rayiç Değerler	111
Şekil 4.3	: Tarlabası 1994-2008 Yılları Arası Rayiç Değerler Frekans Dağılımı	113
Şekil 4.4	: Tarlabası Bulvarı 1994 – 2008 metrekaire birim fiyatları Referans Dağılımı	115
Şekil 4.5	: Balat Karabaş ve Neslişah Mah. 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımı	121
Şekil 4.6	: Küçükçekmece İlçesi	124
Şekil 4.7	: Küçükçekmece İlçesi Mahalle Sınırları	125
Şekil 4.8	: Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımı	130

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BÖLGESİ DİNAMİKLERİNE VE TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ

ÖZET

Kentler tarih sahnesinde yer aldıkları andan itibaren, her dönemin kendine özgü sosyo-kültürel, ekonomik, siyasi ve teknolojik süreçleri ile dönüşmektedirler. İçinde bulunduğumuz dönemde bu süreç “Küresel Yeniden Yapılanma” olarak tarif edilmekte ve kent alanları üzerinde etkisini göstermektedir. Türkiye son yıllarda ekonomik, siyasi ve teknolojik değişimlerin etkisiyle küresel dünyayla bütünleşme sürecine hız vermiş, bunun için de kentsel dönüşümü bir araç olarak benimsemiştir. Merkezi ve yerel yönetimlerce sıklıkla dile getirilen kentsel dönüşüm kavramı ve gerçekleştirilen dönüşüm faaliyetleri, bu sürecin iyi analizini gerekli kılmıştır.

Tez çalışmasının amacı; “kentsel dönüşüm” olgusunun uygulama bölgesi dinamiklerine ve taşınmaz değerine olan etkilerinin örnek uygulamalar üzerinden araştırılmasıdır. Tezin ana problemi ise, gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetlerinin arsa birim fiyatları üzerine ne şekilde ve ne ölçüde etki ettiği üzerine kurulmuştur.

Bu çalışmanın birinci bölümünde “Kentsel Dönüşüm” kavramı ayrıntılarıyla ele alınmış, dönüşümün gerekliliği, kent dokusunun korunmasında ve çarpık kentleşmenin önlenmesinde ki etkin rolü belirtilmiştir.

İkinci bölümde ülkemizde son zamanlarda gelişim kaydeden “Taşınmaz Mal Değerlemesi” kavramı araştırılmış, değere ve değerlemeye etki eden faktörler incelenmiş, değerlendirme yöntemlerine değinilmiştir.

Tezin ana konusu olan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin uygulama bölgesi dinamiklerine ve taşınmaz değerine olan etkileri üçüncü bölümde gözlemlenmiş, planlamanın tanımı yapılmış, planlama süreci irdelenmiş, plan türleri ve plan türleri kapsamında toprak değerlerinin değişimi teorik olarak açıklanmıştır.

Dördüncü bölümde ise Kent dokusu muhafaza edilerek çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi amacıyla kurulan ve geniş yetkilerle donatılan (TOKİ) Topu Konut İdaresi’nin İstanbul ili Küçükçekmece İlçesinde gerçekleştirdiği “Halkalı Kentsel Dönüşüm Projesi”nin, Taksim Tarlaabaşı caddesi şehir planlamasının ve Fatih (Balat–Neslişah) Mahallelerinde yapımı devam etmekte olan “restorasyon” çalışmalarının toprak değerine olan etkileri yerel yönetimlerce her dört yılda bir yayınlanan arsa rayiç değerleri üzerinden analiz edilmiş ve Kentsel Dönüşüm faaliyetleri ile taşınmaz değeri arasındaki ilişkinin incelenmesi amaçlanmıştır.

Tez araştırmasında kullanılan yöntem; literatür, internet araştırmaları ve rayiç değerlerin istatistiki analizleriyle temellendirilmiş yorumlamalardan oluşmaktadır.

THE EFFECTS OF URBAN TRANSFORMATION TO THE DYNAMICS AND IMMOVABLE PROPERTY OF APPLICATION AREA

SUMMARY

Since the moment appearing in the scene of history, cities have been changing socio-culturally, economically, politically and technologically. This process today is defined as “Global Reconstruction” and has effects on cities. By the influence of economic, political and technological alterations, recently, Turkey has accelerated the process of becoming integrated with the world and, as a result, it has adopted the urban transportation, as a means. The notion of urban transformation, frequently reflected by the local and centralized administrations, and the transformations carried out necessitate the in depth analysis of this process.

The aim of this thesis is to explore the effects of the phenomenon, “urban transformation”, to the dynamics of application areas and the immovable property on the basis of the sample applications. The main question of the thesis is built on the basis of how and in what way the performed urban transformations affect the lands’ unit price.

In the first section of the study, the notion of “urban transformation” is discussed in details; the necessity of the transformation and its effects on the protection of urban fabric and the prevention of unplanned urbanization are indicated.

In the second section, the notion of “immovable property appraisalment”, which has been making progress in Turkey, recently, is probed, the factors that have an effect on the appraisalment and the values are explored and the methods of appraisalment are discussed.

The main subject of the thesis, the effects of urban transformation to the dynamics and immovable property of application areas, are observed in the third section, the definition of planning is given, the process of planning is examined, planning types and within the scope of planning types the evolution of the land values are theoretically explained.

In the last section, the effects of Housing Development Administration of Turkey (TOKİ)’s, which is founded to prevent the unplanned urbanization by protecting the urban fabric and has a broad authority, projects performed in İstanbul, Küçükçekmece called as “Halkalı Urban Transformation Project”, street city planning in Taksim, Tarlabaşı, and “restorations” having been done in Fatih (Balat-Neslişah) districts, on the value of the lands are aimed to examine by analyzing on the current values of the lands published by the local administrations in every four years; and the analysis of the relations between the Urban Transformations and their immovable property are aimed.

The method used in thesis consists of the literature and internet research and the comments of the current values on the ground of the statistical analyses.

GİRİŞ

Değişen dünya koşulları ve bu değişimlerin ekonomi üzerindeki etkileri göz önüne alındığında “değer” kavramı ve değer belirlenmesinin önemi ortaya çıkmakta, bunun doğal bir sonucu olarak Taşınmaz Mal Değerlemesi kavramı da ülkemizde ve dünyada giderek önem kazanmaktadır. Benzer şekilde Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin taşınmaz mal değeri üzerinde ortaya koyduğu yeni yapılanma yeni bir değerlemeyi gerektirmekte ve dolayısıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi ile Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri’nin birlikte incelenmesini zaruri hale getirmektedir.

Amaç

Tez çalışmasının amacı; kentsel dönüşüm faaliyetlerinin uygulama bölgesine ve taşınmaz mal değerine etkilerinin irdelenmesi, mevcut değerlendirme yöntemleri ve sonuçlarının Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri ile olan ilişkisinin araştırılmasıdır.

Kapsam

“Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesine ve Taşınmaz Değerine Etkileri” tez çalışması kapsamında Yenileme (Restorasyon), Kentsel dönüşüm, Altyapı ve Planlama faaliyetlerinin taşınmaz değerine etkileri örnek uygulama alanları üzerinde incelenmiştir.

Yöntem

Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesine ve Taşınmaz Değerine Etkileri başlıklı tez çalışmada kuramsal ve istatistiksel yöntemler kullanılmıştır.

Gerekli bilgi ve belgeler ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılan görüşmelerle elde edilmiş ve örnek çalışma alanları üzerinden incelenmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Taşınmaz Mal Değerlemesi kavramları ayrıntılarıyla ele alınarak çalışmanın amacına uygun literatür ve alan araştırmaları yapılmıştır.

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI VE KAVRAMLAR

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümüne yönelik seçenekler sunan, bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel problemlerine kalıcı çözümler arayan komplike bir vizyon ve eylem planıdır. Kentsel dönüşümün hedefi, sürdürülebilir yaşanabilir sağlıklı ve çağdaş kentlerin yaratılmasıdır.

Kentler yaşayan değişen ve dönüşen bir yapıya sahiptir. Bir çok nedenden dolayı değişme ve dönüşme baskısı altındadır. Bu doğal bir süreçtir. Ancak değişim ve dönüşüm süreçlerini planlamaz ve profesyonel politikalar geliştirmezsek bu süreç gelişigüzel ve arzu edilmeyen durumlarla sonuçlanabilir ki ülkemizde yıllardır böyle gerçekleşmektedir. Dönüşüm kavramı değişim kavramından farklıdır ve yapısal bir değişimi kasteder. Kentin parçalarının nitelik değiştirmesi veya parçaların nitelik değiştirmesi ile kentin evrim geçirmesi dönüşümü ifade eder. Kentlerin dönüşümünü sağlayan etkenlerin başında kent nüfusunun sürekli artması gelir. Bunun sonucunda kent yeni alanlara doğru büyüyecek yeni konut ihtiyaçlarıyla beraber yeni alışveriş mekanları ve yeni rekreasyon alanlarına da ihtiyaç duyulacaktır.

İkinci en önemli etken ise kentin ekonomisinin gelişmesi ve dünya ile entegre olmasıdır. Kentin gelişmesi, artan refah, tüketim kalıplarının değişmesi, artan özel araba sahipliği ve bu talepleri karşılamak için yapılan yolları, geliştirilen altyapılar çok yönlü değişim talepleri yaratmaktadır. Örneğin bir kentte yapılan metro gibi ekspres yollar gibi, büyük hizmet ve eğitim kampusları gibi gelişmeler kentteki havayı değiştirmekte ve kent mekanında dönüşümler başlatan tetikleyiciler olarak çalışmaktadır. Kentte yaşanan gelişmeler veya krizler, kentte yaşayan toplumun yapısını değiştirir. Bu da kent mekanındaki konut alanlarının prestij sıralamasını değiştirir.

Konut mekanlarının prestij sıralamasındaki değişimler, hizmet sektörünün kent mekanındaki yer seçimlerini ve konut sektörünün kent mekanında hangi noktada ne türde bir sunum yapacağını belirler. Kentin dönüşümüne etki eden üçüncü bir faktör olarak yapıların eskimesi ya da doğal afetler sonucu işlevlerini yitirmesi veya yitirecek olma riskidir. Bu faktörler çeşitlendirilebilir.

Kentsel dönüşümün, kentsel yenileme ve kentsel canlandırma türleri mevcuttur. En radikal ve en kapsamlı kentsel dönüşüm sistemi var olanı yıkıp yerine yenisini yapmaktır. Bu tarz yenilemenin rasyonel olması için bölgenin bir çöküntü alanı olması rantların çok düşmesi gerekir. Bu noktada yapılacak olan kentsel dönüşüm projesi çok karlı bir yatırımda olur.

Yıkıp yeniden yapmak bölge şartlarında her zaman söz konusu olmayabilir. Bu durumda sağlıklaştırma, imar ıslah yada yeniden canlandırma denilen, mevcut yapıları koruyarak gerçekleştirilen dönüşümlerdir. Bölge imar bakımından meşru değilse o alanın meşru hale getirilmesi, o yerlerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi söz konusuysa, bu tur dönüşüm imar ıslah olarak adlandırılır.

Alandaki fiziksel yapının sağlıklaştırılması ve yasal meşruiyetinin gerçekleştirilmesiyle yetinilmiyor ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin de canlandırılması söz konusu ise gerçekleşecek dönüşüm yeniden canlandırma diye adlandırılır.

Tüm bunların dışında başka çeşitli dönüşüm tipleri de vardır. Korunması gereken alanlarda yapılan dönüşüm(Fatih İlçesi Balat ve Neslişah Mah. vs.), bir bölgeye yeni bir işlev vermek (laleli örneği), kırsal toprakların kent kullanımına açılması ile oluşturulan yeni alanlar (Halkalı Kentsel Dönüşüm Projesi vs.) dönüşüm projelerine verilecek örneklerdir.

1.2 TÜRKİYEDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KISA TARİHİ

Cumhuriyetle birlikte Osmanlıdan kalan iki büyük kentimiz vardı: İstanbul ve İzmir. Bu iki şehir sakinlerinin çoğu levanterler ve azınlıklardan oluşuyordu. İstanbul ve İzmir limanları ülkemizin dışa açılan pencereleriydi. Ticaret ve finansın başkenti bu

iki şehirdi. İki ilimiz ülkemizde üretilen malları dış ülkelere göndermek ve ihtiyaç duyulan hammaddelerin alımının yapıldığı yerlerdi.

Diğer illerimizde yasayanlar ticaretten ve üretimden çok el sanatları, gıda maddeleri üretimi, tarım, halı, mobilya üretimi gibi işlerle yaşamını sürdürmekteydi. Anadolu kentleriyle iki büyük ilimiz arasındaki iletişim ve bağda ulaşım imkanlarının kısıtlı olmasından dolayı gelişmemişti.

Cumhuriyetle beraber Ankara başkent olunca, devlet bürokrasisi, elcilikler Ankara'ya taşındı ve yeni bir cazibe merkezi olarak Ankara üçüncü büyük ilimiz oldu. İmar faaliyetleri arttı. Kentin büyümesiyle kentin ihtiyaç duyduğu sanayi oluşmaya başladı. Sanayide alt yapı çalışmalarını getirdi. Ankara Orta Anadolu'da ekonomik gelişmenin büyüme merkezi olarak, çevresinde yeni sanayi kentlerinin oluşmasını teşvik etti. 1950 li yıllarda bu üç ilimizin diğer illerle bütünleşmesi için yollar ve ulaştırma olanaklarının geliştirilmesi yoluna gidildi. Daha sonra da köylerin kentlere bağlanması izledi bu süreci. Bu ulaşım imkânları sayesinde tarım ürünlerinin büyük kentlere ve büyük kentlerden de sanayi ürünlerinin Anadolu illerine taşınması sayesinde diğer illerimizin büyüme süreci hızlandı. Makineleşmenin artması ile özellikle üç büyük ilimizde istihdam gereksinimi doğmuş bunun sonucunda Anadolu'dan bu üç ilimize gelen aileler hem kısıtlı imkanlarından dolayı hem de alışkanlıklarından vazgeçememe gibi sebeplerle gecekondü mahalleleri oluşturdular.

Ülkemizde kentlerin gelişiminde, KİT'lerin Anadolu'da yatırım yapması bu bölgelerde yatırımın ardından altyapıyı getirmesi ve kalifiye insan yetiştirme sonucu toplumsal kaliteyi arttırmasının katkısı büyüktür. Bugün Ereğli, Karabük, İskenderun bağlı bulunduğu illerden çok daha büyük mega kasabalardır.

Başta İstanbul'da olmak üzere, büyük kentlerin dolaylarına yerleşen sanayi çeşitli nedenlerle kentlerin dışına, Anadolu ve Trakya'ya sıçradı. Özellikle üretimi ülkemizde yapıp Avrupa'ya gönderilen ürünlerin gidiş maliyetlerini düşürmek için bazı fabrikalar Trakya ya doğru kaydılar. Buna en iyi örnek Çerkezköy'dür. Bu sonucun bir sebebi de şehir merkezlerinde artan arsa maliyetleridir. Bu sebeple Bursa, Kocaeli Tekirdağ, gelişim göstermiştir **Özden, P. P. ve Sırma T., 2003.**

1980 li yıllarda Anadolu'nun küçük illerinde sermaye birikimini, ülke çapında girişimci sayısının artmasıyla birçok kentte büyük kentlerden bağımsız sanayileşme hareketleri başladı. Artan eğitim olanakları ve teknoloji transferleri bu süreci hızlandırdı. Eskişehir bunlardan biridir.

İran Irak savaşı, SSCB nin dağılması ile sınır ticareti ve dış pazarlar gelişti. AB ile entegre olma isteği, ihracat artış beklentisini getirdi ve Gaziantep'ten Corum'a Eskişehir'den Kayseri'ye uzanan bir alanda sanayileşme ve varılan kentlerin büyümesine yeni imkânlar getirdi. GAP projesi bölgede bulunan illerin büyümesinde yatırımların bu bölgelere çekilmesinde faydalı olmuş özellikle Şanlıurfa bu yolla gelişim göstermiştir. Yine küçük sanayi ve el sanatları geleneği olan Denizli bir tekstil kenti haline gelmiştir.

Yaz ve kış turizmi de kentlerimizin gelişiminde önemli role sahiptir. 1970'li yıllardan sonra Muğla Aydın İzmir ve Antalya yaz turizmi 1990'lı yıllardan sonra da Kayseri kış turizmi etkisiyle gelişim göstermiştir. Yapılan bazı yurtdışı kaynaklı araştırmalar sonucunda dünyamızda genel bir iklim değişimi sonucu ortalama sıcaklıkların elli ve yüz yıl sonra bugünkü değerlerinden daha düşük olacağı, nüfus yoğunlaşmasının ekvatora yakın noktalara doğru yâda ılıman sıcak bölgelere doğru artacağı, Akdeniz havzasının önem kazanacağı ve ülkemizde de kıyı kentlerinin büyük gelişim göstereceği vurgulanmıştır. Elli ila yüz yıllık bir süreçte ülkemizin en kalabalık şehrinin İstanbul değil Antalya olacağı bu süreçte Mersin in yeniden yapılanacağı ve en önemli ticaret şehri haline geleceği belirtilmektedir.

1.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAPSAMI VE AMAÇLARI

Kentsel alanlar çok parçalı ve dinamik sistemlerdir. Fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik süreçler, kentlerin dönüşümünde önemli rol oynamışlardır. Günümüzde bu süreçler hızlı bir biçimde kentlerin dönüşümü için başka oluşturmaktadırlar. Küreselleşmenin de etkisiyle hiçbir şehir uluslararası uyum süreçlerini oluşturan dış etkilerden ve kentin gelişimi ve bozulma süreçlerini kontrol eden iç etkilerden uzak değildir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, bu etkenlerin ve sonuçların organize edilmesinde önemli bir rol oynayan ve kent parçalarındaki kentsel bozulmaya karşı fırsatların değerlendirilmesiyle ele alınan bir süreç olarak tanımlanabilmektedir (Robert ve Sykes, 2000).

Son yıllarda Türkiye’de sıkça kullanılan bir terim olan kentsel dönüşüm temelinde eskiyen, yıpranan veya çöküntü haline gelmiş kent parçalarının yeniden ele alınarak değerlendirilmesini ifade etmektedir. Kentlerin bu yenilenme ihtiyaçları fiziksel olduğu kadar sosyal gereksinimlerden de doğabilmektedir (**Keleş, 2006**). Kavram özellikle endüstri sonrası ortaya çıkmış çeşitli zaman aralıklarında farklı yaklaşımlarla yorumlanmış, ele alınmış ve uygulanmıştır. Günümüzde sıkça kullanılan kentsel dönüşüm kavramı yabancı literatürde ilk olarak kentsel yenileme ‘urban renewal’ olarak geçmiştir. Kentsel yenileme kavramı temelinde yıkıp yeniden yapma anlamı içerdiği için daha sonraları “urban renaissance” dilimizde de ‘kentsel yenileşme’ olarak kullanılmaya başlanmıştır (**Çubuk, 1998**).

Keleş (2006)’ya göre şehir yenileme, kamu girişimi yada yardımıyla, yapılarının iyileştirilmesi, korunması daha iyi barınma olanakları ve kamu yapıları sağlanmasının çeşitli yöntemlerle, şehirlerin merkezlerinin tümünün ya da bir bölümünün günün değişen koşullarında daha iyi anıt verecek duruma getirilmesidir. Kentsel yenileme kavramı, canlandırma “rehabilitation”, koruma “conservation” ve yeniden geliştirme de “redevelopment” ibi bölgelere özgü farklı yaklaşımlarla ele alınmış ve uygulanmıştır. Kentlerin artık nüfus ve alan olarak büyümesinin yavaşladığını dikkate alan kimi Batılı ülkelerde, 1990’lı yıllardan başlayarak kent merkezlerinin daha yoğun kullanılması, yeniden değerlendirilmesi, plancıların başlıca uğraş alanları durumuna gelmiştir. Bu türlü izlencelere kentsel yeniden doğuş “urban renaissance”, kentsel yeniden canlanma “urban regeneration” gibi adlar verilmiştir. Günümüzde ise kentsel dönüşüm “urban transformation”, özellikle toplumsal, ekonomik, kültürel ve politik amaçlarla kent parçalarına yapılan bir müdahale olarak, eklenen güncel bir kavram olmuştur (**Keleş, 2006**).

Kentsel dönüşüm, köhne bakımsız yapıların ve mahallelerin, düşük yaşam koşullarının bulunduğu kentsel alanların hedeflendiği planlı uzun vadeli bir çalışma olarak ortaya çıkmıştır. Günümüzde kentsel alanlar sağlıklı bir çevre ve toplumsal çıkarlar amacıyla yeniden planlanmakta ve yeniden inşa edilmektedir. Kentsel açık alanlar ve halk kullanımı içeren yapılar da bu kapsamda organize edilmektedir. Yeniden yapılanmaya uygun olan kentsel alanlarda, alanın çevresel kalitesinin artması için, ulaşım ağlarının ve kamusal alanların da proje kapsamında ele alınması önemli görülmektedir (<http://www.ura.org.hk/html/c400000e1e.html>).

Kentsel dönüşüm; toplumsal, ekonomik, kültürel ve politik amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan bir karışma sonucunda gerçekleşmektedir. Dönüştürme etkinliklerine konu olan alanlar, gecekondü bölgeleri, yüksek yoğunluklu kaçak apartmanların bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek alanlar, kent merkezlerindeki çöküntü alanlarıyla, tarihsel kent çekirdekleri ve ekonomik ömrünü doldurmuş görünen kent bölümleridir. Bu alanların günün gereksinmelerine yanıt verebilecek kent parçalarına dönüştürülebilmesi amacıyla, kamu kesiminin özel kesimle bir işbirliği içine girmesi ve gerekiyorsa sivil toplum örgütlerinin desteğinden yararlanması gerekmektedir (Keleş, 2006).

Kentsel dönüşümün amacı, önceden de değinildiği gibi yıpranmış, işlevini yitirmiş yada bu süreçleri yaşamasa da kente katılma potansiyeli olarak yüksek değer tanıyan kent parçalarının yeniden ele alınması ve kente katılması olarak açıklanmıştır. **Roberts ve Sykes (2000)**'e göre, kentsel dönüşümde;

- Kentsel alanın detaylı analizi temeline dayanması,
- Fiziksel dokunun, sosyal yapının, ekonomik tabanın ve çevresel koşulların eşzamanlı adaptasyonunun amaçlanması,
- Eşzamanlı adaptasyon sürecinde, problemlerin çözümü için kapsamlı ve bütünlük stratejilerin dengeli bir biçimde ortaya konulması ve en olumlu yaklaşım ile çözüm üretilmesi,
- Stratejilerin geliştirilmesinde sürdürülebilir gelişme temeline dayanan uygulama programlarının çıkarılması,
- Yaklaşımların, imkan ve olanaklar dahilinde, uygulamaya yönelik bir şekilde açık ve net bir olarak ortaya konması,
- Doğal kaynakların, ekonomik imkanların, yapısal çevrenin ve toplumsal yapının en iyi şekilde analizi ile alanın varılan karakterinin ortaya çıkarılması,
- Uygulamanın gerçekleştirilebilmesi yönünde kaynak sağlanması için yatırımcıların araştırılması ve bunun kararının ortak bir fikir olarak alınması,
- Kentsel alanda meydana gelecek dönüşümün kente nasıl yansıtılacağına çeşitli yöntem ve stratejilerle belirlenmesi ve tanımlanması, gibi temel prensipler çerçevesinde ele alınması gereken, programlı ve çok aktörlü bir süreç olarak karşımıza çıkmıştır. Bu prensipler kentsel dönüşümün kapsamını kısaca özetlemektedir. Fiziksel,

sosyal ve ekonomik olarak çevre verilerinin belirlenmesi ve bu verilere göre kentsel dönüşümde kararlar alınması gerekliliği, kentsel dönüşümün alana özgünlüğünü vurgulamaktadır. **Tekeli (2001)** ise benzer olarak, kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi için beş özelliği ölçüt olarak değerlendirmiştir. Bunlar;

- Arazi kullanım statüleri ve mülkiyet yapısında öngörülen dönüşümün sağlanması,
 - Gerekli sermayenin harekete geçirilmesi,
 - Gerçekçi süreç ve ölçek hedeflerinin ortaya konması,
 - Plan hedefleri etrafında toplumsal anlaşma sağlanması ve toplumsal grupların aktif hale getirilmesi,
 - Plan kararlarının uygulanmasını sağlayacak yeterli bir itkinin sağlanması,
- olarak özetlenmiştir.

Ayrıca **Tekeli (2001)**'e göre ölçütler için araçlar;

- Arazi mülkiyet ve kullanma statüleri ile ilgili dönüşüm araçları; yasal düzenlemeler, ekonomik canlanma paralelinde piyasa koşullarının sağlayacağı motivasyon ve gelişme beklentileri paralelinde piyasa mekanizmalarının geliştireceği seçenek ve fırsatlar,
- Sermayenin harekete geçirilmesi ile ilgili dönüşüm araçları; sağlanacak ekonomik canlanma ve gelişme perspektiflerinin cazibesi, kamu- özel sektör yerel girişimciler arasında işbirliği ve ortaklıklar kurulması ve yerel temsil yeteneğine sahip organizasyonların yatırıma katılmasının teşviki,
- Toplumsal grupların aktif hale gelebilmesinin araçları; yaygın toplumsal katılımın sağlanması, etkin duyuru-tanıtım ve kararların uygulanacağı ve etkileyeceği alanda sağlayacağı saygınlık boyutu, olarak ortaya konmuştur.

Bunlardan yola çıkarak kentsel dönüşüm kapsamının ekonomik, politik, sosyal ve fiziksel süreçleri içerdiği görülmektedir. Ayrıca, bu çok boyutlu süreç içinde araçların, yasal düzenlemelerden, kaynak sağlanmasına, çevresel verilerden, toplumsal katılıma kadar da geniş bir çerçevede ortaya konması gerekliliği de gözlemlenmektedir.

1.4 KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

1950’li yıllarda sanayileşme ile birlikte İstanbul, İzmir ve Ankara başta olmak üzere büyük kentler aldıkları yoğun göçün etkisiyle kontrolsüz bir biçimde büyüdü. Bu büyüme beraberinde yapısal boyutta gecekondu sorununu getirmiştir. 1970’ler uydu kentleri öne çıkarırken kent merkezlerinden bu kaçış hareketi 80’lerde dönüşüm kavramını gündeme taşımıştır.

Kentsel dönüşüm kavramı açıkça ifade edilmese de bu anlamda ilk yasal düzenleme olarak 1984 yılında çıkarılan, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” sayılabilir. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkanı doğsa da, sonuçta gerçekleştirilen fiziksel dönüşümün ötesine geçemedi. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başladı.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneğidir. Bu tarz projeler, neo-liberal anlayışa uygun olarak, kamu ve özel girişimin işbirliğini öngören bir şekilde “Proje Demokrasisi” adı altında piyasaya sunulmuştur.

Kentsel dönüşüm başlığında çıkarılan ilk yasa, 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”dur. Kanunun amacı, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi, çok net hükümler içermese de “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır” ifadesi yer almaktadır. Yine oldukça tartışılan ve 2005 senesinde yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun bu çerçevede sayılabilir. Kanunun amacı; “Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin

gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirlenmiştir.

2006 yılında TBMM’ye gönderilen “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” ile de bu anlamda son nokta konulmak ve ülkenin her yerindeki her nitelikteki alanın, pazarlanabilir bir mal haline getirilmesi sağlanmak istenmektedir. Bunu anlamak için yasanın amaç ve kapsam maddelerine bakmak yeterlidir. Maddeler birlikte incelendiğinde, “planlı gelişme” anlayışının yerine neo-liberal “proje gelişme” anlayışının, ikame edilmek istendiği açıkça görülmektedir. Bu anlamda büyük tehlikeleri de içerisinde barındırmaktadır. Çünkü “Proje” anlayışın temelinde piyasanın istekleri vardır. Dolayısıyla doğal veya kültürel çevreye yapılacak katkı, kazanılan para ile orantılı olmalıdır. (Nasiboğlu S., Bektaş H. ve Önal İ.)

1.5 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ GEREKLİ KILAN FAKTÖRLER

1.5.1 Küreselleşme

Kentsel dönüşümün başlıca sebeplerinden biri, ekonominin yeniden yapılanması ve dünyaya eklenme biçiminin değişmesidir. Rekabetin ön plana çıktığı bu ortamda bireyler, firmalar, topluluklar ve hatta kentler hayatta kalmaya çalışmaktadır. Rekabet kendini en çok yerel ekonomilerde göstermektedir. Kentler yeni piyasalarda yer almak, devlet yardımlarından, yatırımlarından ve kamu işlerinden daha fazla pay kapmak için yarışmaktadır (Cox ve Mair, 1991).

Örneğin, günümüzde bir ekonominin canlılığı yenilikçilik kapasitesinin varlığıyla yakından ilişkilidir. Bu yeniliği gerçekleştiren girişimci başarılı olması halinde artık kentin merkezinde kalmaz, büyük bir üretim tesisi haline gelebilmek için çevreye sıçrar. Bir başka örnek merkezi iş alanı (MİA)’dan verilebilir. Günümüzde bir yerelliğin başarılı olabilmesi için dış dünyaya doğrudan eklenmesi gerekir. Bu ise kentte yeni MİA işlevlerinin ortaya çıkması yani merkezde önemli dönüşümlerin yaşanması demektir (Tekeli, 2003).

Günümüzde, küreselleşme olgusu, gelişmekte olan ülkeleri ve üçüncü dünya ülkelerini etkisi altında tutmakta ve toplumların ekonomik, sosyal, kültürel yaşamlarını geliştirmiş

Ülkelerin ekonomik amaçları doğrultusunda biçimlendirmeye çalışmaktadır. Dünya ekonomisini elinde tutmaya yönelik hızla etkisini artıran reselleşme süreci, sonuçları itibarıyla yaşam mekânlarını ve mimariyi, dolayısıyla a kentlerin kimliklerini kaçınılmaz biçimde etkilemektedir (**Ulu ve Karakoç, 2004**).

Küreselleşmenin kent mekânı üzerindeki yansıması, mevcut kent mekânındaki eğişmeler, arsa değerlerinde farklılaşmalarla yeni kentsel süreçlere neden olmakta, una bağlı olarak, kent mekânında kimi alanların ekonomik değerleri yükselirken, imi alanlar da yavaş yavaş terk edilerek khnemeye başlamaktadır. Bu durum, oplumsal tabakalaşmaya ve hareketliliğe de yol açmakta, değerce yükselen alanlarda eni bir sosyal sınıf yer alırken, bu sınıfın terk ettiği alanlara da daha alt gelir rubundan, statüsü daha düşük bir sınıf yerleşmektedir. Bu sosyal hareketlilik, şehrin iimlenişindeki değişimi hızlandırarak, küreselleşmenin kent mekânında yarattığı etkiyi somuta indirgemektedir.

1.5.2 Demokratikleşme

1980’lerde yaşanan ekonomik yeniden yapılanma süreci ile birlikte, yerelin potansiyel ve etkilerinin ekonomi disiplini içinde yarattığı gelişimler yanında, yerel yönetimler de (zellikle gelişmiş batı ülkelerinde) ekonomik ve siyasal özerklikler kazanmaya başlamışlardır (**Keyder ve nc, 1993; Sassen, 1991; aktaran avuşoğlu, 2003**).

Kentler tarafından kazanılan özerklikler, ilk olarak yarımısa kavramını gündeme getirmiş ve kentler arasında özellikle yatırımları ve küreselleşme süreci içinde yer alan sermaye akışlarını çekmek üzere bir rekabet başlamıştır. Bu yarışma, zaman zaman kentlerin ulusal stratejileri bir yana bırakarak kendi stratejilerine ağırlık vermelerine, dolayısıyla kendi kalkınmalarını ulusal kalkınmanın önüne almalarına neden olmuştur.

Kimi liberal araştırmacıların kentsel kalkınmanın gerçekleşmesinin ulusal kalkınmaya etkilerinin olumluluğundan bahsetmelerine karsın (**Ohmae, 1995; aktaran şengül, 2001**) yarışmada geri kalan ve yarışmadan aslında haberi olmayan kentlerde yatırımların azaldığı, durduğu ve buna paralel larak da nüfusun dışa doğru hareketlendiği gözlenmiştir. Ancak diğer yandan ulusal tratejilerini yerel gelişimler toplamına endeksleyen ve bu stratejiye yönelik kapsamlı ve yönlendirici makro politikaları ulusal ya da federal düzeyde belirleyen ABD ve son yıllarda İngiltere, Almanya ve İtalya gibi ülkeler sık karsılaştıkları durgunluk belirtilerini çoğu zaman

yerel gelişmelerin toplamıyla aşmayı başarmışlardır. Geç gelişmiş ülkeler arasında da özellikle G. Afrika'nın ve eski doğu bloğu ülkelerinden bir kısmının son yıllarda bu yöndeki çabaları şimdiden sonuç vermeye başlamıştır. Buna paralel olarak da Avrupa Birliği, son yıllardaki ekonomik gelişme stratejilerini, her ne kadar resmi belgelerinde standartlaşma, homojenleştirme ya da ötekileştirme eğilimleri belirgin olsa da, yerel ve bölgesel ölçekte yapılan çalışmalara dayandırmaktadır (**Gregson, 1999; aktaran Türkay, 2001**).

Devletin kentsel mekâna ve süreçlere yönelik değişen yaklaşım şekilleri karşısında yerel yönetimlerin, diğer bir anlatımla yeni kazandıkları misyon ile yerel devletin tanımı önem kazanmaktadır. Kentsel mekândan çekilerek, hizmet üretimini yerel yönetim yapılarına terk eden devlet karşısında, yerel yönetim yapıları da bu yenileşme ile kaçınılmaz olarak çehrelerini değiştirmiş ve yeniden yapılanma süreci içine girerek kendini mekân üzerinde yeniden konumlandırmaya başlamıştır. Bu tanım gereksinimi karşısında; yerel yönetimler belli bir mekân üzerinde örgütlenmiş, sosyal ilişkiler ve bir süreç olarak ele alınıp, yereldeki yeni yönetim yapısı tanımlamaya çalışılırsa; yeni yerel yönetim yapılanması üç temel vurgu üzerinden açıklanabilir.

Bunların ilki devletin kentsel mekândan çekilmeye başlaması ve yerel yönetim yapıları üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlaması ile açıklanacak olan kurumsal boyut yani yerel kentsel hizmetlerin üretimi boyutu olacaktır.

İkinci vurgu ise, kentler üzerinden demokratikleşmenin gerçekleşeceği söylemi arasından sıyrılan kentsel yönetim kavramı ve bunun yerel yönetim yapıları üzerine etkisini içeren boyut üzerine yapılmaktadır. Üçüncü ve son vurgu ise özellikle gelişmiş ülke deneyimlerinde görülen yerel yönetimin siyasal güçsüzlüğünün durum değiştirmesi ile birlikte yerelin siyasal olarak yönetim ve hizmet üreticiliği sonucu güç kazanması boyutu olarak ele alınmaktadır.

Yerel yönetimlere ilişkin yeni süreci tanımla yolunda başka bir vurgu ise yönetim (governance) kavramı üzerine yapılmaktadır. Yeni kamu işletmeciliği olarak tanımlanan bu değişimin arkasında artık devletin ötesinde bir boyut kazanan yerel yönetim yapılarına referans vardır. Bu yaklaşım içerisinde devlet merkezli birikim stratejilerinin geçerliliğini yitirmesinin, sermaye ve yerel toplulukları içeren biçimde, çok aktörlü bir yönetim yapısına yol açtığı öne sürülmektedir.

Bu anlayışa göre, kentlerin kendilerini pazarlamaları geniş katılımlı bir yönetsel yapı ve süreci gerektirmektedir. Bu çerçevede, kent yönetiminde yerel yönetimler ön plana çıkmakta, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler.

1.5.3 Desantralizasyon (Yerelleşme)

Desantralizasyon siyasi, idari ve mali olmak üzere üç boyutlu değişimi gerektirmektedir. Siyasi desantralizasyon vatandaşlara ve seçilmişlere kamusal kararların alınmasında ve uygulanmasında daha fazla katılma yetkisi vermeyi hedeflemektedir. idari desantralizasyon, kamu hizmetlerinin sunumunda yetki, sorumluluk ve mali kaynakların merkezi yönetim dışındaki yönetim kademelerine dağıtımını düzenlemektedir. Mali desantralizasyon ise, birbiri ile bağlantılı iki konuyu kapsamaktadır. Bunlardan birincisi, yönetimler arasında harcama sorumluluklarının ve gelir kaynaklarının bölüşümüdür. _kincisi ise, harcamalarını ve gelirlerini belirleme konusunda yerel yönetimlerin sahip olduğu serbesti miktarıdır (**Güner, 2005**).

Kapitalizmle birlikte gelişen ve ithal ikameci birikim stratejilerinin çözülüp yerlerini neo-liberal birikim stratejilerine bırakmalarını takip eden süreçte; devlet ve yerel yönetimlerinde söz konusu değişimin dışında kalmadığı ve ülkelerin kendi özgün koşulları içerisinde dönüşümler geçirdikleri görülmüştür. Değişen devlet kuramına paralel olarak yaşanan yerelin yükselişi yeni yerel yönetim anlayışının oluşumunu sağlamıştır.

Sürecin tetiklediği değişim ile birlikte sosyal devlet yapısının aşınması karşısında, iktidar ve yönetim anlayışlarındaki değişimler sonucu oluşan yeni yapılanma devletin yatay olarak örgütlenişini güçlendirmiş ve yerelin ön plana çıkmasını sağlamıştır. Yeni süreç, ülkeleri federal esaslara oturan bir devlet yapısına sürüklerken kentleri de yeni federal yapılar haline getirmektedir. Devlet ve kent mekânı ilişkisinin tarihine bakıldığında, hakim ekonomik yaklaşımlarla birlikte devletin kent mekânı algısının ve kent mekânındaki işlevlerinin dönüştüğü görülür. Gelişmiş ve azgelişmiş ülke deneyimleri bu süreç içerisinde farklılıklar göstermesine karşın, aynı tarihsellik içerisinde benzer yollarla hareket etmektedirler. Bu tarihsellik içerisinde devletin hakim ekonomik yapılanma ile dönüşümü sonucu kaçınılmaz olarak devletin kentsel süreçlerde oynadığı roller değişim göstermektedir. Bu anlamda; gerek gelişmiş

gerekse de az gelişmiş ülkelerde, devlet ve kent ilişkisinde iki temel dönem tespit edilmektedir (**Şengül, 2003**).

Devletin kentsel mekana ve süreçlere yönelik değişen yaklaşım şekilleri karşısında yerel yönetimlerin, diğer bir anlatımla yeni kazandıkları misyon ile yerel devletin tanımı önem kazanmaktadır. Kentsel mekândan çekilerek, hizmet üretimini yerel yönetim yapılarına terk eden devlet karşısında, yerel yönetim yapıları da bu yenileşme ile kaçınılmaz olarak çehrelerini değiştirmiş ve yeniden yapılanma süreci içine girerek kendini mekân üzerinde yeniden konumlandırmaya başlamışlardır. Bu tanım gereksinimi karşısında; yerel yönetimleri belli bir mekân üzerinde örgütlenmiş, sosyal ilişkiler ve bir süreç olarak ele alıp yereldeki yeni yönetim yapısını tanımlamaya çalışırsak; yeni yerel yönetim yapılanmasını üç temel vurgu üzerinden ikinci dünya savaşından 1970'li yılların sonlarına kadar süren birinci dönem, kent devlet ilişkisinin birincil olarak emeğin yeniden üretim sürecinde kurulduğu bir aralığa tekabül etmektedir. 1980'li yıllarda başlayan ve halen devam eden ikinci dönem ise, bu ilişkinin birincil olarak sermayenin yeniden üretimi ile karakterize edilmektedir. açıklayabiliriz. Bunların ilki devletin kentsel mekândan çekilmeye başlaması ve yerel yönetim yapıları üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlaması ile açıklanacak olan kurumsal boyut yani yerel kentsel hizmetlerin üretimi boyutu olacaktır.

İkinci vurgu ise, kentler üzerinden demokratikleşmenin gerçekleşeceği söylemi arasından sıyrılan kentsel yönetişim kavramı ve bunun yerel yönetim yapıları üzerine etkisini içeren boyut üzerine yapılmaktadır. Üçüncü ve son vurgu ise özellikle gelişmiş ülke deneyimlerinde gördüğümüz yerel yönetimin siyasal güçsüzlüğünün durum değiştirmesi ile birlikte yerelin siyasal olarak yönetişim ve hizmet üreticiliği sonucu güç kazanması boyutu olarak ele alınmaktadır (**Sert ve ark., 2005**).

Yerel yönetimlerin devletin kentsel mekânlardan çekilmeye başlaması ve kentsel alana müdahalesine ilişkin olarak politika değişikliğini ön plana çıkarması sonucu boşalttığı alanları kısmen doldurmaya başladığı görülmektedir. Burada ilk değişim kentsel hizmetlerin sağlanmasından devletin hızla çekilmesi olmuştur. Eğitim, sağlık, ulaşım ve benzeri türden hizmetlerin sağlanmasından devlet dereceli olarak çekilirken, çekilmediği alanlarda da hizmetin sağlanmasını ihale ve benzeri yöntemlerle özel sektöre bırakmıştır (**Şengül, 2002**).

Bu yönelim bir anlamda refah devletinin çözülüşünün kentsel düzlemdeki yansımasını gözler önüne sermektedir. Benzer biçimde yerel devlet de özellikle çalışan kesimlere yönelik kira ve işsizlik yardımı gibi uygulamalardan dereceli olarak uzaklaşmıştır. Bu da yerele yetki devri gerçekleşirken göstermektedir ki, sosyal devlet anlayışının ürünü olan politikalar da bu sayede yerel yönetimler üzerine yetkilerin devri ile kolayca terk edilebilmektedir. Bu süreç ile birlikte örgütlü emeğin mücadele edebilme kapasitesi de sorunların yerelleştirilmesi ile birlikte düşürülmektedir.

Kent mekânına ilişkin hizmet boyutundaki diğer düzenlemeler de giderek gevşekleştirilmiş, planlama kurumları da bu süreç içerisinde güçlerini önemli ölçüde yitirmiştir. Kentler ekonomik gelişmenin odakları haline gelirken sermayenin hareketliliği ve ulus devletin bu alanlarda daha az müdahaleci hale gelmeleri sonucu yerel birimlerin uluslararası mekânsal işbölümünde kendilerine daha iyi bir konum elde etmeye yönelik olarak birbirleriyle yarışmaya itilmeleri göstermektedir ki, süreç yerel yönetimleri emeğin yeniden üretimden uzaklaştırırken sermayenin yeniden üretimine yönelik politikalara yakınlaştırmaktadır. Bu yeni oluşum içinde yerel yönetimde hizmet üretimini emekten sermayeye doğru yönlendirmiştir. Bu anlamda kentsel hizmetler başka bir sorunsal boyut kazanarak sermayenin yeniden üretimine yönelik olarak, sermayenin ihtiyaç duyduğu altyapı, iletişim, planlama ve benzeri alanlara kaymıştır. Burada hizmetlerin ne kadarının emeğin yeniden üretimine bir başka anlatımla refah devleti politikalarına ayrılacağı ise bugün kentsel sorunun merkezinde yer almaktadır (Logan, 1987, aktaran Kapucu, 2003).

Günümüzde talep edilen kent modeli, küresel kapitalizmin içinde yer alabilecek yerel her tür normlara uyumlu bir kent modelidir. Bu kent modelinin oluşturulması ise, merkezî gelir/bürokrasiden uzaklaşarak (decentralization) yeni kentsel mekân politikalarına dayanan yasaların üretilmesine bağlıdır. Pek çok ülkede kamu sektörünün etkin işleyişi, aşırı merkezîyetçilik, kamu hizmetlerinin etkin/verimli sunulamaması ve merkezi hükümetin katı karar ve uygulamaları gibi yapısal sorunlar yüzünden kısıtlanmaktadır. Desantralize hükümet, halkın karar verme mekanizmalarına dolaysız katılımına olanak vermeli ve sivil toplumu güçlendirmelidir. Bu bağlamda, katılım, karar süreçlerine doğrudan katılım veya halkın çıkarlarını temsil eden meşru ara kurumlar aracılığıyla vatandaşların seslerini duyurabilmeleri demektir.

Sonuç olarak, desantralizasyon yönetim sürecine halkın daha dolaysız katılımını sağlar. Yönetişimin bir unsuru olarak, yetki ve kaynakların merkezi idareden yerel yönetime transferi anlamına gelen desantralizasyon diğer bir ifade ile yerindelik, yönetişimin merkezle yerel arasında bir hiyerarşi öngörmemesi açısından yerel düzeyde de benzer bir yönetim modeline ve çok sektörlü ortaklık modelini benimsemesi bakımından önemlidir.

1.5.4 Hibridleşme (Melez yaklaşım)

Kent planlamasının fazlasıyla teknik ve fiziksel bir disiplin olmaktan çıkarılıp, birey merkezli ve geliştirmeci bir yaklaşım haline dönüşmesidir. Bu yeni yaklaşım sosyal akılcılık, sürdürülebilir kalkınma, halk katılımı, bütünleşmiş planlama, kentsel verimlilik ve performans, stratejik planlama gibi yeni yaklaşımları ön plana çıkartmaktadır (Coetzee ve ark., 2002).

Bu yaklaşıma göre projeler; sürdürülebilir kalkınma ilkesini, kaynakların verimli ve etkin kullanımının sağlanmasını, kararlarının bir bütün halinde değerlendirilmesini, yöresel koşullara uygunluğun sağlanmasını, doğal, tarihi ve kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunmasını, yaşatılmasını ve geliştirilmesini, toplum ve kamu yararının gözetilmesini, sosyal ve ekonomik kalkınmanın sürdürülebilir biçimde sağlanmasını, yasayanların temel haklarına saygılı olunmasını, karar süreçlerine katılımın gerçekleştirilmesini, sektörler arası uyumun sağlanmasını, afet zararlarını azaltan önlemlerin alınmasını, güvenli ve yaşam kalitesini artıran ilkelerin uygulamasını, gözeterek hazırlanmalıdır.

Türkiye’de 1950’lerden bu yana kentleşmenin ve konut sunumunun kendi dinamiklerine bırakıldığı gerçeğinden hareketle ve bugünkü koşulların bundan sonra kendi hallerine bırakılarak devam ettirilmesinin mümkün olmadığı da göz önüne alındığında; sorunu çözme yolunda yapılan her eylem, ortaklıklar, yerel halkın güçlendirilmesi ve etkin katılımının sağlanması, kamunun rol ve sorumlulukları, özel sektörün sürece dahil edilmesi vb. konulara odaklanmış etkin bir “kentsel politika” oluşturmanın önemine işaret etmektedir. Ancak bu koşullar altında, bir “dönüşüm” sürecinden bahsetmek olanaklıdır. Diğer yandan bu, kentsel dönüşümü bir “imar affı” olarak algılayıp, tanımlamanın sığılına işaret etmektedir. Dönüşümün çok boyutlu doğası içinde sadece konut alanlarının ıslahı ya da tarihi kent merkezlerinin

kurtarılması gibi spesifik konular üzerinde odaklanmak bu süreci tanımlamamaktadır. Bu nedenlerden ötürü, dönüşümün sağlam bir kentsel politika ve stratejik planlama çerçevesinde kurgulanması gerekmektedir.

1.6 KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ROL ALAN AKTÖRLER

Kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle 1980'lerden sonra benimsenen katılımcı anlayış çerçevesinde çok çeşitli aktörler yer almaktadır. Kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın yer aldığı genellikle belirtilmektedir. Ancak kentsel dönüşüm projeleri çok daha geniş uluslararası bağlantıların sonucunda gerçekleştirilebilmektedir. Çünkü uluslararası fon kaynaklarından sağlanan gelirler kentlerin geleceği üzerinde belirleyici olabilmektedir. IMF ve Dünya Bankası gibi küresel seviyedeki güçlü aktörler ekonomilerin yönlendirilmesinde etkindirler. Kredileri ile ulusların ve kentlerin politikalarını etkileyebilmektedirler. Örneğin Moskova'nın dünya kenti statüsünün iyileştirilmesi, uluslararası kuruluşların Rusya'nın ekonomisinin iyileştirilmesi yönündeki görüşlerine dayanmaktadır. Ancak IMF ve ABD hükümetinin görüşlerine göre, tüm ulusal ekonomilerin yeni küresel sürece eklenmeleri kaçınılmazdır. Dolayısıyla, bu görüş diğer alternatifleri sınırlayan ideolojik bir görüştür (**Newman ve Thornley, 2005**).

Alt küresel seviyedeki aktörler ise NAFTA (Kuzey Amerika Serbest Ticaret Antlaşması) Avrupa Birliği (EU) ve Güney Doğu Asya Ulusları Birliği'dir (ASEAN). Bu organizasyonlar son yıllarda kendi bölgelerindeki ekonomik politikaları koordine etmek amacıyla oluşmuşlardır. Bunlar içinde Avrupa Birliği daha geniş bir politik alanda çalışabilmektedir. Diğerleri daha çok devlet/ticaret ilişkileri üzerine odaklanmaktadır (**Newman ve Thornley, 2005**).

Ulusal seviyede ise kent yönetiminden “yönetişim” anlayışına geçilmiştir. Hatta kent yönetiminde kullanılan “yönetim” (administration) kavramının yerini “işletme” (management) kavramının aldığı görülmektedir. Kent yönetimi anlayışındaki söz konusu değişim küreselleşme, özelleştirme ve yönetimin desantralizasyonu anlayışının bir parçasıdır. Bu çerçevede kent yönetiminde yerel yönetimler daha güçlü hale gelmekte, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler. Kentsel yönetişim, bir kentin stratejik planını anlamada oldukça önemlidir. Çünkü planın öncelikleri yerel politik kararlarla belirtilecektir.

Kamu kurumları karar verme süreçlerinde serbest değillerdir. Diğer ilgi grupları kent politikacılarını etkilerler. Bazı uluslararası is çevreleri dünya kenti konusunu ön plana çıkararak politikacıları küresel ekonomik güçlerin baskılarına uyumlaşma konusunda ikna etmeye çalışabilirler. Diğer tarafta, kentteki toplumsal hareketler bu görüşlere karşı çıkabilir. Stratejik planlama kararları, bazı kentlerde çelişkilerin tartışıldığı bir arena ortamı yaratabilir. Kentler sivil toplumun etkinlik derecesine ve sunulan katılım olanaklarına bağlı olarak farklılık taşıyacaklardır (**Newman ve Thornley, 2005**).

Dolayısıyla yerel seviyede, kentin gelişime ilişkin geliştirilecek kararlarda, kentsel dönüşüm projelerinde çok çeşitli aktörler yer alabilmektedir. Bunlar yukarıda bahsedildiği üzere, uluslar arası fon sağlayan kuruluşlar, yerel yönetim kuruluşları, uluslar arası yatırımları destekleyen özel sektör yatırımcıları ya da yerel sermayenin temsilcileri ile uluslararası, ulusal ve yerel seviyede çalışan çok çeşitli sivil toplum grupları ile yerel halk olabilir. Günümüzdeki ortaklıklarda (1980'ler öncesi ile karşılaştırıldığında) kentsel dönüşümüne ilişkin eylem ve süreçlerde yenilikler sunan nokta, yerel halkın ve daha kısıtlı da olsa gönüllü grupların katılımıdır. Dolayısıyla, yönetim anlayışı ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde çok aktörlü katılım demokratikleşme adına kaçınılmazdır. Sürece dahil olan temel aktörler kimlerdir sorusunun yanıtı, ilk ve en önemli olarak ilgili dönüşüm programının amacına bağlıdır.

Çoğu durumda kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve gönüllü sektör katılımının bir bileşimi söz konusu olacaktır. Ancak bu ortakların ve bunların koordine olma şekillerinin görece önemi duruma göre değişkenlik gösterir (**Turok, 2004**).

Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel "sahiplenme" oluşmasını sağlamaktır. Yerel halk, strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dahil olabilir. Ayrıca bireyler, özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilirler. Toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir; bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar (**Turok, 2004**).

Bu tür girişimler, gönüllü sektör kuruluşlarının yoğun katılımını da içerebilir. Bunlar, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli

kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genellikle bir dönüşüm girişimi tarafından görevlendirilirler. Kar amacı gütmeyen hedefleri ve kalite sunma konusundaki ünleri nedeniyle bu kuruluşlara özel sektörden daha fazla güvenilebilir. Bunun örnekleri çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürlü kişiler için güvenli istihdamdır **(Turok, 2004)**.

Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde güçlü bir kamu sektörü katılımı bulunur ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilmektedir. İstenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlardan (genellikle çeşitli departmanların temsilcilerini), ekonomik kalkınma kurumlarından, bölgesel sağlık ve polis makamlarından, kamu kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcilerinden oluşurlar. Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler **(Turok, 2004)**.

Çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programlarının, özel sektör katılımı özelliğine sahip olması muhtemeldir. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır.

Bu tür girişimler (güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise) emlak sahipleri ile emlak isinde çalışanları, (is kurma veya büyütme gündemi söz konusu ise) yerel firmaları, (beceri ve ise alım hedefi varsa) büyük işverenleri (amaç alana is ve yatırım çekmekse) ve potansiyel iç yatırımları içerebilir.

Deneyimler, açık bir öz çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin genellikle zor olduğunu ortaya koymaktadır. Bu, doğrudan bir ticari çıkardan (faaliyetten kâr elde edebilme), iste yaratılacak getirinin daha geniş ve daha uzun vadeli olduğu “aydınlanmış öz çıkar”a kadar değişkenlik göstermektedir. “Kurumsal sosyal sorumluluk” seklini alan projeler istisnadır ama bunlar genellikle küçük ölçeklidir. Kentsel dönüşümün karşısındaki zorluklardan biri, (örneğin terkedilmiş bir alanı potansiyel bir gelişim alanı olarak göstererek) özel sektör katılımını sağlamak için sorunların olanak olarak görülmesini sağlamaktır **(Turok,2004)**.

1.7 KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ORTAKLIK

Kentsel dönüşüm bağlamındaki ortaklıklar birçok farklı şekilde ele alınabilir. Aslında bu kavram, ilk olarak İngiltere’de, politik çıkarlar arasında erişilen bir uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkmış, etkin kentsel dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilebilmesi için kamu ve özel sektör arasında daha yakın bir bağlantının ve yerel halkın doğrudan katılımının gerektiği sonucuna varılmıştır (**Carter, 2000; Bailey, Barker ve MacDonald, 1995**).

Daha pragmatik açıdan ve kısmen giderek azalan kaynakların oluşturduğu bağlamsal çerçevede bakıldığında, yerel otoritelerin dönüştürücü bir rol yüklenmesi gerektiğinden, ortaklıklar, özellikle de yerel otoriteler ile özel sektör arasındaki ortaklıklar gerekli görülmeye başlamıştır. 1980’lerden sonra kentlerde sanayisizleşme ve neo-liberalizm ile yeni kent politikaları oluşturulmaya başlanmış ve bu yeni politikalar daha çok yeni altyapılar, yatırım bölgeleri, eğitim ve istihdam üreten sosyal programlar, doğal ve tarihi dokunun korunması gibi konular etrafındaki uygulamalarla ortaya çıkmıştır. Bu dönemde, tüm dünya kentlerinde özel sermaye ve kent yönetimlerinin birlikte hareket etmeye başlaması ile kentsel politikalarda dönüşüm yaşanmaya başlamıştır.

Smith, bu birlikteliği özel sermaye ile yerel yönetimlerin birlikteliği diye tanımlamaktadır. Smith, özellikle 1970’lerin ekonomik kriziyle başlayan, sonra 1980’lerde ve 1990’larda devam eden bir süreçte, liberal kent politikalarının tüm dünya kentlerinde yaygınlaştığını savunmaktadır. Bu liberal kent politikalarının etkisinde ortaya çıkan kentsel dönüşüm, kentlerde kamu ve özel yatırımcıları birlikte çalışmak için bir araya getirmiştir. Liberal kent politikaları ile yönetilmeyen kentlerde ise; kentsel dönüşüm farklı bir eksenle ortaya çıkmıştır. Bu tür kentlerde, tarihi kent merkezlerinde, küresel pazar etkisinde yarışmacı kentsel stratejiler devreye girmiştir (**Smith, 2002**).

Bailey, Barker, **Macdonald (1995)** ve **Böyle (1993)**’unda bir dizi ortaklık tipolojisi öne sürmüşlerdir. Bu tipolojiler, ortaklıkları ölçek veya karmaşıklık süreklilik temelinde tanımlamakta ve göreceli olarak az sayıda ortağın bulunduğu belirli bir alan için yine göreceli olarak basit gelişmelere yönelik ortaklıklardan, metropoliten ölçekte çok sayıda ortağın bulunduğu karmaşık, stratejik ve çok aktörlü ortaklıklara kadar giden geniş bir yelpazede yer almaktadırlar. Ayrıca **Stewart Snape (1995)**

kolaylaştırma, koordinasyon ve uygulama açılarından farklı ortaklık rolleri tanımlarken, bu rollerin anlamı, pratikte ortaklıkların bu fonksiyonlar arasında farklı dengelere sahip olmasına ve bu dengelerin ağırlıklı olarak amaçlanan hedefe ulaşmadaki isteklilik derecesine ve ortaklığın karmaşıklığına bağlıdır. Bununla birlikte, birçok açıdan önemli ölçüde değişkenlik gösterebilir de, ortaklıkların aynı zamanda dinamik olabilecekleri ve zaman içerisinde önemli değişikliklere maruz kalabilecekleri de kabul edilmelidir (McCarty, 2004).

Daha genel olarak, **Mackintosh (1992)**, ortaklıklara yönelik olarak “sinerji yaratılması”, “bütçe artırımı” ve “transformasyon” kaynaklı üç temel neden olduğunu öne sürmektedir. Sinerji yaratılması düşüncesi, bilgi ve kaynaklar gibi değerlerin bireysel olarak erişilebilecek olandan daha fazlasını başarmak amacıyla bir araya getirilmesi ile ilgilidir; bütçe artırımı kaynaklara erişim sağlanmasına karşılık gelmektedir; transformasyon ise ortakların yenilikçi uygulamalarının hayata geçmesini sağlayacak olan ve karşılıklı olarak kabul edilebilir bir stratejiye birlikte yönelmeleri sürecidir.

“Sinerji yaratımı” ile Bütçe Artırımı’nın, etkinlik ve verimliliğe ilişkin pragmatik nosyonlar ya da “para değeri” ile ilgilidir; “transformasyon” ise güç dağılımı ve etkin iletişim gibi varsayımlara bağlı olduğundan daha problematiktir. “Transformasyon” bir kenara bırakıldığında birçok ortaklık uygulamada esas olarak “Bütçe Artırımı” temelinde organize edilmektedir ve Sinerji Yaratımı’nın da bir faktör olduğu düşünüldüğünde, kritik olanın kaynakların kullanımındaki sinerji olması daha muhtemeldir. **Hastings’in (1996) “kaynak sinerjisi”** olarak adlandırdığı sinerji, ki bu sinerji de politika geliştirme sürecindeki sinerjinin karşıt noktasında konumlanmaktadır **Hastings’in (1996) “politika sinerjisi”** olarak adlandırdığı sinerji; ancak potansiyel olarak yenilikçi ve sürdürülebilir çözümlerin yaratılmasını sağlayacak olan da bu ikinci sinerjidir (McCarty, 2004).

Atkinson’a göre, sadece İngiltere’de değil, Avrupa Birliği içerisinde de kentsel alanlardaki sorunlara yönelik çalışmalarda son 20 yılda artışlar görülmüş, bu durum çeşitli politika ve girişimleri de beraberinde getirmiştir. Gündemdeki odak noktası önceleri sadece ekonomik açıdan gerilemekte olan kentlerdeki sorun alanları iken, 1990’lı yıllarda gelişmekte olan kentlerde bile kentsel sosyal dışlanma ve benzeri sorunların ortaya çıkması ile birlikte, sosyal sorunların sadece ekonomik olarak

gerileme gösteren kentlerle sınırlı olmadığı ve birçok kentsel alan çevresinde dışlanmış mekânların gelişmekte olduğunu görülmüştür. Dolayısı ile Avrupa Birliği içindeki tüm yönetim kademelerinde, kentsel sosyal dışlanma sorununa bütüncül bir şekilde yaklaşılması gerektiği giderek daha fazla kabul görmeye başlamıştır. Ancak bu aynı zamanda bu konuların ilgili ulusal, bölgesel ve yerel politika gündemlerinde nerede durduğuna da bağlı olmaktadır.

Bu noktada **Atkinson**, kentsel politikanın sorun odağının ne olduğu, bu soruna nasıl yaklaşıldığı, kentsel politikanın amacının ne olduğu ve bu amaca ulaşmak için hangi kaynakların kullanıldığı, politikanın nasıl yönlendirileceği ve yönetileceği, buna uygun yasal çerçevenin olup olmadığı, gözleme yönelik ölçütlerin neler olacağı, bu süreçten kimlerin faydalanacağı ve sosyal eşitliğe verilen ağırlık gibi bir dizi zor sorunun yanıtına bağlı olduğunu belirtmektedir.

Tüm bu tartışmaların özündeki en önemli nokta ise, politikaların oluşturulması sürecinde, politika aktarımı yerine, politika öğreniminin başarılabilmesidir. Atkinson, yönetimleri kimi zaman çözmek istediklerinin ne olduğuna ilişkin en ufak bir fikirlerinin olmadığı koşullarda dahi kentsel girişimlere başladıkları için eleştirerek, sorunları doğru tarif edebilmenin politikaların oluşumunda çok önemli bir yeri olduğunu ve bu noktada yerel katılımın önemini vurgulamaktadır. Bu noktada ise, yerel halkın yasadıkları yerdeki sorunları diğerlerinden daha doğru teşhis edebilmeleri nedeniyle sadece sorun tanımlama aşamasında değil, politikaların uygulanma aşamasında da sürece dahil olmaları önem kazanmaktadır. Bugün İngiltere’de kentsel dönüşümdeki ortaklıklar genellikle çok sektörlü (multi-sectoral) olarak kurgulanmaktadır.

Kamu, özel sektör, gönüllü ve yerel sektörleri bir araya gelmelerini konusundaki deneyimler yeni olması nedeniyle de, aslında bir öğrenme süreci olarak da görülmektedirler, çünkü tarafların ortaklık içinde birlikte nasıl çalışılacağını öğrenmeleri ve ortak fayda düşüncesinin bireysel çıkarlardan önde gelmesinin sağlanması gerekmektedir (**Atkinson, 2004**).

Günümüzde dönüşüm, giderek “kurtarma araçları” olarak işlev gören çok-sektörlü ortaklıkların devreye girmesi ile tanımlanmaktadır. Çok sektörlü kentsel dönüşüm ortaklıklarında kamu ve özel sektör dışında, Meslek Örgütleri, Sivil Toplum Kuruluşları, ilgili Kamu Kuruluşları ve halkın katılımı esastır. Böyle bir ortaklık

tipinin gelişmesi kısmen yerel halkın sürece dahil edilmesi ve müzakere yoluyla mahallenin geleceğine ilişkin konulara karşı görüş bildiren toplumsal eylemcilerin devreye girdiği uygulamalardan kaynaklanmaktadır. Kişilerarası ve uzlaşmacı olmak bu ortaklık türü için gereken özellikler arasında yer alır (**Hague, 2004**). Ortaklıklar böylelikle yeni kentsel yönetim içerisinde bir dizi önemli rol yüklenerek, başarılı bir kentsel dönüşüm için gerekli olduğu düşünülen farklı unsurların koordine edilmesi ve yönetilmesine çalışmaktadır.

1.8 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FARKLI BOYUTLARI

Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel boyutuyla değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik, yasal ve yönetsel, planlama ve kentsel tasarım boyutlarıyla da ele alınması gereken bir konudur.

1.8.1 Sosyo-Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşüm süreci yaşanırken dönüşüm yapılan alanda yaşayan halkın sosyoekonomik durumu uygulama yöntemi ve politikaları belirleyen en önemli faktörlerden biridir. Kentsel dönüşüm projelerinde yenileme yöntemi saptanırken sosyo-ekonomik veriler önemli girdiler olarak kabul edilmektedir. Proje alanında yaşayan halkın gelir durumu, ikamet ettiği yıl sayısı, öğrenim durumu, gelmiş olduğu yer, yaşadığı bölgedeki memnuniyeti, gelenek ve görenekleri, kültürel özellikleri, politik görüşler uygulama çeşidini etkileyen önemli özelliklerdir. Ayrıca yapılacak düzenlemelerde kamu sektörü yönetimli dengeli özel sektör yönetimli bölünmüş bölgede yaşayan halkın korunup korunmayacağı ekonomik yönden önemli bir kriterdir (**Akalın, 2003**).

Gelenek ve Görenekler:

Bir bölgede yaşayan insanların yaşam biçimi, daha önceden edinmiş oldukları alışkanlıklarıyla belirlenir. İnsanlar memnun oldukları alışkanlıklarını yaşamaya başladığı yerlerde devam ettirmek isterler. Bazı kentsel mekanlar aynı bölgeden gelen gruplardan oluşmaktadır. Doğal olarak geldikleri yerlerin gelenek, görenek ve adetlerini o mekana uydurarak yaşamaya çalışırlar. Bölgede yaşayan gruplar arasında böyle bir bağlantı varsa ve kendi gelenek ve göreneklerini o mekanda karşılayabiliyorsa yenileme daha zor yaşanacaktır.

Kültür Düzeyi:

Dönüşüm yapılacak bölgede yaşayan halkın kültür düzeyi uygulamalara verilecek tepkiler üzerinde etkisi olacaktır. Kültür düzeyi yükseldikçe projede amaçlananın ve sonucun ne olacağı konusunda daha bilinçli tepkiler veren bir toplum profili ortaya çıkar. Fakat kültür düzeyi düşük olan toplumlarda yapılmak isteneni anlatmak daha güç olacağından kentsel dönüşüm zorlaşacaktır.

İkamet Ettiği Yıl Sayısı:

Bölgede ikamet edilen yıl sayısına göre bölgeye alışmadığından veya bağı bulunmadığı için uzaklaşmak isteyen insanların olması veya tam tersi uzun yıllar boyunca bölgede yaşadığı için bölgeyi sahiplenmiş insanların olması kentsel dönüşüm sürecini etkileyecek önemli faktörlerden biridir. Kişi yaşadığı süre içinde yeni geldiği bölgeye uyum sağlama şansına sahip olabilmektedir. O bölgede kalmak ve o bölgeyi güzelleştirmek adına da kentsel dönüşüm destek görebilir.

Halkın Memnuniyeti:

Dönüşüm projesi hazırlanacak alanlarda yaşayan halkın bölgeden memnun olup olmaması önemli bir faktördür. Yaşanan mekan kötü ve sağlıksız olmasına rağmen kişi kurduğu düzeni bozmak istemeyebilir. Bu dönüşüm sürecini olumsuz etkileyebilir. Fakat yaşadığı yerdeki sorunlardan haberdar olan kişiler, yaşadığı memnuniyetsizliğin çözülmesi için çaba sarf edebilir, kentsel dönüşüm programına katılabilirler.

Mülkiyet Durumu:

Dönüşüm uygulamasında süreci etkileyen önemli bir veri de mülkiyet durumudur. Mülkiyeti kamuya ait olan alanda dönüşüm süreci karar alma, proje üretme ve uygulama aşamalarında daha kolay olabilecektir. Dönüşüm yapılan alanlardaki parsel ve arsa boyutları da uygulama aşamasında önemli bir kriterdir. Parsel ve arsa büyüklükleri küçüldükçe projeyi uygulamak üzere iletişim kurulacak kişi ve kurum sayısı artacaktır.

Bölgede dönüşüm projesi hazırlandığının veya yatırım yapılacağıının haberi yaşayan halkı rant beklentisi içine sokacağından uygulama zorlaşacaktır.

Kullanıcı Çeşitliliği:

Bölgede yaşayan kişileri kiracı, ev sahibi, aynı alanda farklı odaları paylaşan kiracılar, yabancı uyruklular gibi farklı sosyo-ekonomik koşullara sahip kişiler olması dönüşümde uygulamayı güçlendiren farklı bir boyuttur. Proje analiz aşamasında kiracı-ev sahibi oranı belirlenmeli, oluşturulacak politikalarda bu oran değerlendirilmelidir. Yabancı uyrukluların mülk sahibi olduğu yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm daha güç yönetilecektir. Karar alınması için o kişinin bulunması gerekliliği ve farklı yasaların devreye girmesi nedeniyle süreç etkilenecektir.

Ekonomik Durum:

Kentsel dönüşüm projesi hazırlanacak alanda yaşayan halkın ekonomik durumu ve işgücü önem kazanmaktadır. Ekonomik yönden sorun yaşayan halk, dönüşüm uygulamasını harekete geçirecek projelerde yer almak istemeyecek veya gerekli desteği sağlayamayacaktır. Böyle bir durumda devlet desteği veya kamu-özel sektör ortaklıkları başarılı bir dönüşüm yapılması için önemli olmaktadır. Bununla beraber kişinin düzenli bir işinin olması, dönüşüm programına katılmasına cesaret verecek bir durumdur. Kentsel dönüşüm projesinde sosyal ve ekonomik araştırmalar sonucunda halkın korunup korunmayacağı konusunda karar alınmakta, bu da kentsel dönüşüm maliyetini etkilemektedir.

Köhneme bölgesindeki alt gelir gruplarının bölgeden uzaklaştırılması, belirli bir program hazırlanmadan başka bir bölgeye aktarılması ve bölgeye üst gelir grubunun gelmesi, o belediye için yararlı olacakken, alt gelir grubunun yeni tercih edeceği bölgedeki belediye için olumsuz sonuçlar verecektir. Buna göre kent bütününde bir kazanç söz konusu olmayacaktır.

Mevcut halk korunarak uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri:

Dönüşüm yapılacak olan alanda yapılan araştırmalar kullanıcıların dönüşüm sonrası çevreye uyum sağlayabileceği sonucunu veriyorsa, bölge orada yaşayan halk ile beraber geliştirilir. Burada önemli olan bölgenin fiziksel dönüşümü gerçekleşirken, sosyal dokunun da yeni gelecek fonksiyonlar içinde kendine yer bulmasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde halkın korunması amaçlanıyorsa, fiziksel yenileme çalışmaları yapılarak kullanıcılar için bölgeyi yaşanır hale getirmek, bununla beraber yüksek gelir grubunu bu alana çekmek ve arazi değerlerini yükseltmek için çalışmalar yapmak gerekmektedir.

Halkın uzaklaştırılacağı düşünülerek uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri:

Yapılan araştırmalar bölgede yaşayan halkın bölgenin gerçek kullanıcısı olmayıp, bölgeyi yine köhnemeye sürükleyebileceği konusunda sonuçlar çıkartıyorsa halkın o bölgeden taşınıp başka bir bölgeye aktarılması söz konusu olacaktır. Böyle bir durumda halkın taşınacağı sosyal konutların inşası, taşınma masrafları program yürütücüleri tarafından karşılanmalıdır. Bölgede yaşayan halkın bölgeden uzaklaştırılması; halkı ikna etme, kamulaştırma, yeni bir sosyal doku oluşturma gibi sebeplerle daha zor yaşanacak bir süreçtir.

1.8.2 Yasal ve Yönetmel Boyut

Kentsel yeniden yapılanma açısından önemli olan konulardan biri yasal ve yönetmel boyuttaki sorunlardır. Farklı ülkelerin yönetim biçimleri ve yasaları birbirinden ayrı olmaları, farklı yenileme sistemlerini kullanmaları sonucunu doğurmaktadır. Yasal boyut ele alındığında; başarılı yeniden yapılanma sürecinin yaşanması için yeniden yapılanma ile ilgili özel yasaların olması veya mevcut yasaların olması veya mevcut yasaların birbiri ile örtüşür durumda olması gerekmektedir. Kentin yönetmel yapısının da birbiri ile koordineli çalışan ve denetim mekanizmaları yürüyebilen sistemler olması gerekir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel ve merkezi yapı arasında yetki paylaşımının ve özel sektörün katılım ve denetiminin yapılması doğru olacaktır.

Yönetmel boyutlarıyla ülkeler incelendiğinde İngiltere'nin kentsel dönüşümde kamu sektörünün yükünü özel sektöre devrettiği dikkat çekmektedir. Fakat kurduğu

ortaklıklara hem denetimi, hem de katılımı sağlayan bir yapı sergilemektedir. İngiltere'deki yasal sistem değerlendirildiğinde; ilk olarak dikkati çeken merkezi hükümetin; özel sektör yatırımlarını çekmek üzere altyapının sağlanması, finansal programların hazırlanmasıyla ilgili önceliklerini açıklamasıdır. İngiltere'deki genel şema incelendiğinde yerel ve merkezi hükümetin, İngiliz ortakların, bölgesel gelişme kurallarının, ortak teşebbüs ile oluşmuş birimlerin, yardım vakıflarının kentsel dönüşümde aktif rol oynadığı görülmektedir (**Akalın, 2003**).

Yerel otoriteler kentsel dönüşüm programlarında anahtar rol üstlenirler; bazen toprak sahibi, bazen planlama otoritesi, bazen her iki rolü de sahiplenen karar verme merciini temsil etmektedir. 1989 Yasası'na ek olarak, 1995 Yasası'nda da yetki yerel hükümete verilmiştir ve yasa; yerel otoritelere şirketlerden pay alma haklarını getirmiştir (**Akalın, 2003**).

İngiltere'deki Kentsel Yeniden Yapılanma Kurulu 1993 Konut ve Kentsel Gelişme Yasası koşulları altında kurulmuştur. Finlandiya'da ise devlet ve belediye yetkilileri bina bakımlarının yapılmasından sorumlu olup, bina yenileme danışmanlarını bu konuda görevlendirmişlerdir. Çevre Ticaret ve Sanayi Bakanlığı konut stokunun korunması için araştırma ve geliştirmeyi finanse etmektedir. Çevre Ticaret ve Sanayi Bakanlığı REMONTTI adı altında geniş çaplı bir rehabilitasyon ve modernizasyon programı yürütmektedir. Finlandiya Gayrimenkul Geliştirme Federasyonu da kentsel yeniden yapılandırma konusunda yasaları belirleyen yetkililere önerilerde bulunur, planlama çalışmalarını denetler ve iş ilişkileri hakkında önerilerde bulunur. Kentsel yeniden yapılanma her ülkenin değişen hükümetlerine, yasalara göre şekillenebilmekte ve farklılık gösterebilmektedir.

1.8.3 Planlama Boyutu

Kentsel yapılanmanın sürecini ve oluşumunu etkileyen önemli boyutlardan biri planlama boyutudur. Sağlıklı yeniden yapılanmanın sağlanması için sınırları doğru belirlenmiş bir bölgede çalışmak gerekmektedir. Fiziksel, sosyal bölgelere ve planlama kriterlerine göre belirlenmiş bölgelerde kararlar oluşturmak kentsel yeniden yapılanmanın gereğidir.

Klasik planlama anlayışıyla köhneme bölgesi haline gelmiş alanlar veya hızlı ve düzenli gelişmesi beklenen alanların sorunları çözülemeyecektir. Bu tür uygulamalar

için sınırları belirlenmiş, belirli uygulama suresi olan eylem planları oluşturulmalıdır. Bununla birlikte oluşturulan eylem planları st planlarla uyumlu olarak geliştirilmelidir. Eylem planı oluşturulan bölgede planlama ile birlikte bölgenin çekiciliğini arttıracak, bölgeye yüksek standartların gelmesini sağlayacak kentsel tasarım çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Kentsel tasarım çalışmalarıyla kamuya açık alanların düzenlenmesi, boş bina ve arsaların en iyi şekilde kullanımları sağlanacaktır. Kamu alanlarının gelişimini sağlayacak sokak ve caddelerin düzenlenmesi, park ve rekreasyon alanı düzenlemeleri, meydan ve açık alanların düzenlenmesi yapılmalıdır.

2. TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME

2.1 KAVRAMLAR – DÜNYADA VE TÜRKİYEDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

2.1.1 Değer

Yapılı ve ya yapısız parsellerin değerini bulabilmek için, değer kavramının, özellikle rayiç değer kavramının tanımı açık bir şekilde yapılmalıdır. Ancak bundan sonra değer sorunu ile ilişkili olan çok önemli ekonomik ve hukuki sorunlar açığa kavuşturulabilir. Genel anlamda “değer” kavramından, insan amaçları için bir ekonomik varlığı olabilen mal anlaşılır (Ertaş, 1992).

Türkçe de değer kavramı şu anlamlara karşılık gelmektedir :

- Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değeri, karşılık, kıymet
- Yüksek ve yararlı nitelik.
- Kişinin isteyen, ihtiyaç duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey

(<http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=veritbn&kelimesec=85786>)

2.1.2 Sübjektif Değer Kavramı

Ekonomik birey, edinilmek istenen bir malın yararını, bu yarara karşılık vermek zorunda olduğu malın maliyeti ile karşılaştırır. Değer bu bağlamdaki bir anlamda sınıflandırılırsa, değer kavramı, masrafla sübjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çok çeşitlidir. Bundan dolayı Perry’ nin dediği gibi pek çok değer türleri vardır. Çünkü insanın özeliğine, malın biçimine, her ihtiyacın o andaki şiddetine ve o andaki konumuna göre yarar farklıdır. Bu sebeple değer objektif olarak tespit edilemez. Çünkü yöresel özellikleri içerir ve herkes için her zaman aynı anlamı taşıyan tek bir kavram yoktur. Niteliğinden dolayı değer, sürekli sübjektif olmak zorundadır. Ancak buna karşılık herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat terimi ile çakışacak objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması gerekir. Sübjektif değer kuramı her bir malın değerinin tespit edilebilir bir kısmının olması ve bundan

dolayı diğer malların değeri ile karşılaştırılabilir olması anlayışına dayanır. Bu durum özellikle Adam SMITH, David RICARDO ve daha sonrada Karl MARKS’ ın öğretilerinde ortaya çıkmaktadır. Objektif değer kuramı, bir malı kendi türü ile karşılaştırmaya izin verir, ancak başka bir tür ile karşılaştırmaya izin vermez. Çünkü her mal, bir başka mal ile karşılaştırılamayacak kadar önemlidir **Belikkıray ve Sönmez (1975)**.

Ricardo, nadir mallar hariç olmak üzere (çünkü ekonomide kıt mal değerlidir) bir malın değerinin, onun üretimi için gerekli olan işin miktarına bağlı olduğunu söyler. Marks ise bu “İş Kuramı” nı reddedip, “değişim kuramı” nı öne sürer. Marks’a göre değer emek gücü ile oluşup malda maddeleşmektedir (**Erkan, 1991**) .

Bununla birlikte objektif değer teorisi, bir malı başka mallarla ölçmeye veya bir fiyattan türetmeye uygun değildir. Çünkü, fiyat pazarda arz ve talebe etkili olan kuvvetlerin dışında belirlenir. Sübjektif değer kuramının da pratik anlamı yoktur; bu teori fiyat teorisinin yerine konulamaz, ancak onu açıklamaya ve oluşturmaya yardım edebilir. Tüketim ekonomisinde değer, sadece psikolojik bir kavramdır. Onun büyüklüğü değişik tüketiciler için bir malın sahip olduğu anlama göre derecelenir. O halde tek tek insanlar tarafından her durumda ihtiyaçların şiddetine ve yararlanmanın hissedilen derecesine göre değişir (**Erkan, 1991**).

Yararlılık ve önemlilik ölçülebilir bir büyüklük değildir. İnsan bilincinde yararlılık ve önemliliğin derecesi net bir biçimde hissedilse de bunların dereceleri bir ölçeğin kullanılması suretiyle sayısal biçimde belirlenemez. Rothkegel bu durumu şöyle açıklamaktadır: Tüketim ekonomisinde bir malın hangi değerde olduğu kesinlikle ifade edilemez. Bir malı, bir kişinin diğerine göre daha yüksek değerlediği herkes tarafından söylenilebilir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için , belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallarına uygun gördüğü derecelendirme ilişkisi kavramıdır (**Rothkegel 1930**) .

Piyasa ekonomisinde de değer sübjektiftir. Bu ekonomide; ekonomik bireyin bakış noktasından bir mal sübjektif öneme sahip ise, o takdirde değer en azından para olarak ifade edilebilir. Değer kavramları arz eden açısından piyasa ekonomisinde maliyet değeri olarak akla gelmektedir. Yani ; Bir malın edinilmesi için yapılan yada hesaplanan masraflar, ilgilisi için değer anlamı taşımaktadır. Masrafların uygun yada

uygun olmayan ekonomik koşullarda yüksek ve ya düşük olması önemli değildir. Ekonomik bir birey, edindiği bir malı pazara sunarsa, kendi ihtiyacını en azından masraf değerine göre belirlemeye ve bununla değişime ulaşmaya çalışır.

Diğer taraftan piyasa ekonomisinde talep eden taraf, malın ekonomik kullanımından elde edeceği kazanca göre yatırım hesabı yapar. Tahmin edilen ve para olarak ifade edilen değerler de çeşitlidir. Kazanca göre tahmin edilen değerler, genellikle pazarda talep edilenin en yüksek değeri için altlık olarak kullanılır, fakat fiyat oluşturma sürecinde arz edilir. Bu, arz edenin masraf değerine de bağlıdır (**Brückner, 1969**).

2.1.3 Piyasa (Pazar) değeri

Bütün fiyatlandırma çalışmalarının kökeninde subjektif değer kavramları olduğundan ekonomik yaşamda hiçbir zaman değer belirleyici değildir, tersine fiyat belirleyicidir. Bütün kişisel ya da toplumsal ekonomi düşüncelerinin temelinde subjektif değil, objektif gerçekler bulunur. Ekonomik anlayışlar için ölçü olan piyasa değeri, sadece fiyattır. Buna karşılık ekonomik hayatta ihtiyaç duyulan husus, değişik ekonomik bireyler için geçerli olan değil, kişiye özgü olmayan yani belirli ölçüde genel için geçerli olan karakterde ve ekonomik varlıkların güvenilir biçimde karşılaştırılmasına imkan veren bir değer ifadesini bulmaktır. Böylesine bir değer örneğin sigorta, kredi, vergilendirme vb. amaçlar için pratik öneme sahiptir.

Ayrıca icra işlemlerinde en yüksek değer belirlenmesinde, tazminatların tespiti ve kişiye özgü olmayan bir değer ortaya konulmasında özel kazanç ve masraf tahminlerinin düzenlenmesinde, karşılaşılan güçlükler ya da diğer değerlerden dolayı haklıyı bulmada uzman bilgilerde yetersizlikler olduğu durumlarda, fiyat ve arz koşullarının belirlenmesinde de pratik önemi vardır (**ERKAN 1991**).

Sayılarla ifade edilen değerler (ki onlar değişik ekonomi bireylerinin subjektif irdelenmesinden bağımsız olarak bulunurlar), objektif değer öğretisinin öngördüğü gibi, bütün malların tahmin edilen genel özelliğine dayanan bir ölçünün ortaya konması suretiyle bulunamaz. Buna rağmen değişim trafiğinde ortaya çıkan, karşılaştırma için para olarak gösterilen fiyat, sayısal ifadelerle elde edilen ve bir kişiye özgü kalmayan değer bulunması ile mümkündür. Rothkegel ve diğerleri bu konuda şunları söylemektedir **Rothkegel (1930)** : “Piyasa değeri olarak da sayılabilecek fiyat, değişim trafiğinde ki alım gücü ve mal sahibine göre kapsamı

belirlenen para ifadesidir. Bu ise değişim trafiğinde malın, anlamı ve önemidir. Değişim trafiğı dışında, genel için geçerli olan sayılarla ifade edilebilen değer yoktur. Bunun için değişim trafiğinde (tahminle bulunan özel durumlar hariç) geçerli olan fiyattır.” Fiyat kuşkusuz bir mal için objektif piyasa değeri olarak görülebilir. Fakat aynı nitelikli malların fiyatlarından türetilen tahmini piyasa değeri de objektif değişim değeri olarak gösterilmek istenirse bu yanlış olur. Çünkü, o fiyatta türetilmiştir. Aynı kalan konjüktür ilişkilerinde ve sabit fiyat durumlarında aynı nitelikli malların fiyatları çok az birbirinden saparsa, o takdirde karşılaştırma için daima ortalama değerler oluşturulabilir.

Edinme amacıyla bir piyasa değerinin bulunması ihtiyacı taşınmazlarda olduğu gibi taşınır mallarda yoktur ve sadece zaman zaman ya da uzun bir zaman sonra satış için gerekli olur. Çünkü sürekli yeri değiştirilen malların fiyatı genellikle herkes tarafından bilinir; öyle ki onun değişim ekonomisi değerinin tahmini onlar için gerekli değildir. Tahmin edilen piyasa değeri ilk adımda, o anda değişim trafiğinde bulunmayan bir malın gelecekte amaçlanan değerinin tespitine hizmet etmelidir.

Eğer karşılaştırma fiyatı çok eski tarihli değilse ve bu arada pazar koşullarında önemli bir değişiklik ortaya çıkmamış ise bir fiyat karşılaştırmasına dayalı olarak takdir edilen piyasa değeri, kural olarak gerçekten hedeflenen değere uymalı ya da ona yakın olmalıdır. Fakat o, sadece henüz yeri değiştirilmemiş mal için değerlemecinin sübjektif fikrine göre beklenen mümkün fiyattır.

Fiyat karşılaştırması yoluyla takdir edilen bir piyasa değeri, değerlemecinin sübjektif takdirine göre öngörülen bir demektir, bunun için de hedeflenen fiyattan ayrılır. Buna rağmen bu yolla belirlenen fiyat piyasa değeri olarak adlandırılıyor ki, bu hatalıdır (Balekjian, 1995) .

2.1.3.1 Gerçek Değer

“Değer” terimi mevzuatımızda da geçmektedir. 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarının devletleştirme ile ilgili maddelerinde gerçek değer kavramı geçmektedir. 1982 Anayasası’nın 46. maddesi şöyledir:

“ Devletleştirme, gerçek karşılığı üzerinden yapılır, gerçek karşılığın hesaplama tarz ve tarz ve usulleri kanunla düzenlenir. “

Tabiatla çok az şeyin gerçek karşılığı ya da değeri bilinebilir. Hele toprak gibi bir unsur, tümüyle sübjektif öneme sahiptir. Burada kastedilen bizim anlayacağımız şekilde “kesin değer” yani “rayiç değer” dır. Çünkü 1982 Anayasası’nın 46. Maddesi “Kamulaştırma bedelinin hesaplama tarz ve usulleri kanunla belirlenir” demektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi, kamulaştırma bedeli tespit edilirken göz önüne alınacak ç temel unsuru ele almaktadır. Bu ç unsur dikkate alınarak biçilen değer kamulaştırma bedelini oluşturur ki, bu Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin deyimi ile kesin değerdir.

Mevzuatımızda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundan başka, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1164 sayılı Arsa ofisi Kanunu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 4ç2 sayılı Harçlar Kanunu gibi yasalar da bir kıymet takdirini yani bir değerlemeyi öngörmektedir. Ancak her birinin değerlendirme için esas aldığı kriterler farklıdır ve bu kriterlerin birbirine göre ağırlıkları da belirtilmemiştir.

2.1.3.2 Vergi Değeri

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesine göre vergi değeri, “ emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir “. Bildirge değeri olarak tanımlayabileceğimiz vergi değerleri; günümüzde her 4 yılda bir taşınmaz niteliklerini belirten mevzuata uygun olarak, belediyelerin hazırladıkları “Emlak Vergisi Cetvelleri nde” belirtilen fiyatlardan az olmamak şartı ile mal sahipleri tarafından beyan edilmektedir (Açlar, 1989) .

1961 Anayasası’nın 38. maddesinin 1. fıkrasında 1971 yılında yapılan bir değişiklik sonucu kamulaştırmaların vergi bildirimindeki değer üzerinden yapılacağı hükmü getirilmiş ancak bu hüküm 20.01.1977 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Aynı hüküm Milli Güvenlik Konseyi tarafından çıkarılan iki kanunla kamulaştırma karşılıklarının vergi değeri üzerinden ödenmesi için tekrar yürürlüğe girmiştir.

Kamulaştırma bedelinin vergi beyan değeri üzerinden yapılması sonucu, kamulaştırmayı yapan kurum çoğu kez taşınmaz üzerine yapacağı tesisten daha fazla kamulaştırma bedeli için ödenek ayırmak zorunda kalmıştır. Çünkü taşınmaz sahipleri

kamulaştırmanın yapılacağını duyduğu andan itibaren emlak vergisi beyan değerini yükseltmişlerdir. İşte Anayasa Mahkemesi bu durumu gördüğü için kamulaştırmanın vergi beyanı üzerinden yapılamayacağını belirtmiştir.

Buna karşılık hukukta öğreti olarak hukukta öğreti olarak vergi beyanı üzerinden kamulaştırmanın yapılması gerektiğini savunanlar vardır. Onlar şu tezi öne sürerler : Mal sahibi emlak vergisi beyanını taşınmazın rayiç bedelinden fazla yapmışsa, fazla vergi vermiştir ve fazla kamulaştırma bedeli almalıdır.Yine vergi beyanını rayiç bedelden az göstermişse az vergi vermiştir ve az kamulaştırma bedeli almalıdır **(Erkmen, 1993)** .

Bu tez görünüşte doğrudur. Ancak ülkemizde 1970’li yıllarda yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırma kararının alındığı andaki vergi beyanı esas alındığından devletimiz zarar görmüştür. Çünkü, kamulaştırma kararının alındığı yıldaki vergi beyanı ile, iki ay önce beyan edilen vergi değerleri arasında bazen 10 kat gibi bir oran görülür. Bu taşınmazın spekülâtörlerin eline geçtiğini gösterir. Yani burada kazanan ne devlettir ne de eski mal sahibidir. Kazanan sadece arsa spekülâtörleridir.

2.1.3.3 Kredi Değeri

Kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için belirlenen taşınmaz değeridir. Ancak bu değer normal alım satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni, krediyi veren kurumun sözleşme şartlarına uyulmadığında, taşınmazı kolayca satarak (taşınmaz rayiç bedelinin altında satışa çıkarsa hemen satılır), açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, karı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır. Bu durum, kredi kurumunun yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır **(Açlar, 1977)** .

2.1.3.4 Sigorta Değeri

Taşınmaz üzerindeki tesislerin hasara uğraması ya da yok olması durumunda yeniden inşası maliyetidir. Özellikle belli riskler taşıyan parseller için geçerlidir. Örneğin; yangın, deprem ve zemin suyunun belli dönemlerde yükselmesi ihtimali olan veya yüksek şevli parseller için sigorta değeri önemlidir **(Açlar, 1977)** .

2.1.3.5 Peşin değeri

Piyasa değeri ile eş anlamlıdır. Yani alım işleminin gerçekleştiği anda hemen ödenen değerdir (Seele, 1992) .

2.1.3.6 Taksitli değer

Taşınmaz bedelinin satış işleminden hemen sonra ödenemediği durumda geçerlidir. Ödeme süresi boyunca ulaşılacak enflasyon oranı dikkate alınarak hesaplanır. Fakat uygulamada bu satıcının enflasyon miktarını kestirme yeteneğine bağlı olarak değişir ve genellikle bu oran yüksek tahmin edildiği için alıcının zararına olur.

2.1.3.7 İpotek değeri

743 Sayılı Medeni Kanunun 796. maddesine göre:

“Gayrimenkul rehininin bir çeşidi olup, mevcut veya ileride vücut bulması ihtimal içinde bulunan herhangi bir alacağın temini için tesis olunur.”

2.1.3.8 Sürüm değeri

Sürüm değeri, taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konularına göre normal olmayan, bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme günü normal alım satımda, ulaşılması olası fiyattır. Bazı kaynaklarda rayiç değer olarak da adlandırılır. Ekonomide, literatürde, yasama çalışmalarında ve hukuki tartışmalarda genel değer, sürüm değeri, satış değeri gibi objektif değişim değeri ile içerik olarak ana hatları ile çakışan diğer değer adlandırmalarına rastlanır (Açlar, 1977) .

2.1.4 Fiyat

Fiyat değerini para diliyle anlatımından başka bir şey değildir (ancak hiçbir zaman tam karşılığı olamaz). Bir malı satın alabilmek için ödenmesi gereken para miktarıdır. Kişilerin bir malı için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat sübjektif değer ölçüsü olarak alınabilir.

Klasik iktisatçılar, arz ve talepteki anlık değişmelerden etkilenen kısa dönemli fiyatların değil, bu fiyatların arkasında yatan uzun dönemli değerlerin nasıl belirlendiğini ve değiştiğini araştırdılar. Ortaya koydukları “emek-değer” kuramı ile herhangi bir malın arz ve talep konularının belirlediği fiyat değil, bu fiyatın çevresinde dalgalanacağı, uzun dönemli tirendi açıklamaya çalıştılar.

Bu kuramda, malların içerdikleri emek miktarıyla belirlenen değerler ve dolayısıyla uzun dönemli fiyatlar nesnel bir temele dayandırılmıştır. Gerek klasik iktisatçıların, gerek Marks’ın bölüşüm ve kapitalizmin uzun dönemdeki gelişme eğilimleri konularındaki çalışmalarının temelini emek-değer kuramı oluşturmuştur.

19. Yüzyılın ikinci yarısında çıkan ve günümüzde yaygınlık kazanan neo-klasik iktisat anlayışına göre piyasa ekonomisinde fiyatlar iktisadi etkinlikleri düzenleme ve örgütleme aracıdır. Bu tür ekonomide fiyatlar, müdahale edilmedikleri sürece, mal ve hizmetlerin onları talep eden çok sayıda kişi arasında dağıtımını gerçekleştiren bir iktisadi mekanizma oluşturur.

Fiyatlar çeşitli mallara olan talebin tüketiciler ve üreticiler tarafından karşılaştırılmasına ve değerlendirilmesine imkan veren bir ölçü sistemi oluşturur (Anabiritannica, 1990) . Fiyat, bir miktar malla bir miktar para arasında kurulan bir ilişkiden oluşur. Bu ilişki insanlar arasındaki kesin değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi psikolojik ve fizyolojik faktörlerin etkisiyle de kurulabilir. Ekonomi dışı faktörlerin rol aldığı durumlarda değer, mallarla paralar arasındaki ilişkinin dile getirilişi olan fiyatı belirlemez.

Fiyat piyasadaki türlü etkilerden dolayı yükselip alçalabilir; ama uzun bir sürede bütün mallar (fazla ve düşük fiyat birbirini götürerek) toplumsal ortalama değeriyle satılır. David RICARDO bu konuda şunları söylemektedir **Erkan (1991):**

Bir malın değiştirme değerinin ölçütü, o malın getireceği fayda (kazanç) değildir. Kazanç olduğu söylenen şeyler değiştirme değerini iki kaynaktan alırlar:

- Az bulunuşlarından,
- Onları elde etmek için gerekli emek miktarlarından.

2.1.5) Rant

Bir malın kendiliğinden getirdiği ve dolayısıyla çalışmadan elde edilen kazançtır. Çağdaş ekonomide bir üretim faktörünün geliri ile gerçek (kesin) arz fiyatı ya da maliyeti arasındaki farkı gösterir. Klasik ekonomide rant, değer oluşturduğu öne sürülen dört faktörden; sermayenin payına düşen faiz, emeğin payına düşen ücret, girişimcinin payına düşen kar, toprağın payına düşen toplumsal gelir anlamına gelmektedir.

Rant toprakta özel mülkiyet, bireysel mülkiyet biçimini alabileceği gibi aristokratik ya da bürokratik görünümlü bir egemen sınıfın bireysel ölçüde ayrışmamış toprak tekeli biçiminde de olabilir. Çoğunlukla kira bedeli olarak da kullanılır. Oysa ekonomide rant denince, toprak kirası akla gelir. Ancak kira, insan ürünü malların kullanımının karşılığı anlamındadır. Ama toprak insan ürünü değildir (**Köktürk, 1985**).

Arazi kavramı klasik ekonomide ister kentsel olsun ister tarımsal olsun çeşitli rant kurumları içinde gelişmiştir. Bu kuramlar rantın kaynağını göstermekle beraber, bunların mekan organizasyonu içerikleri yoktur. İki çeşit rant kuramı vardır. Bunlardan birincisinde genelleştirmeye giden özelliğinden dolayı kentsel toprak ayrı bir kategoride ele alınmakta, ikincisinde ise, özellikler gösterilmeye çalışıldığından kentsel toprağın ayrıcalıkları üzerinde durulmaktadır. Bu kuramlar şunlardır :

Klasik Rant Kuramları

Klasik ekonomide kent arazisi özel ve ayrı bir kategori değildir. Sadece arazi kavramı çeşitli rant kuramları içinde incelemekte ve sorun daha çok tanımsal arazi anlamıyla ele alınmaktadır. Ancak yapılan inceleme ve bazen verilen örnekler göstermektedir ki klasik ekonomi bakımından kentsel arazinin tarımsal araziden ayrı olarak incelenmesinin fazla bir önemi yoktur.

Klasik yazarların çoğuna göre ekonomik değer, insan emeğinin harcanmasıyla üretilen değerdir. Dolayısıyla insan emeği var olmadan oluşan mallara bu anlamda değeri olamaz. Elbette tabiatın verdiği mallara piyasada bir değeri vardır; fakat bu piyasa değeri, mallara sahiplerine sağladıkları ranttan ileri gelmektedir. Oysa toprak gibi tabiat tarafından sağlanan, insan emeği ürünü olmayan ve insan emeği ile çoğaltılamayan mallar için incelenmesi gereken konu rant dikkate alınmak şartıyla oluşan değerdir.

Bu akimin öncülerinden D. RICARDO'ya göre rant, topraklarının kendine has Özelliklerinin {verimlilik, tüketim merkezine uzaklık vb) farklılıklarından doğmaktadır. Hiç bir değer emek harcamadan oluşturulamayacağına göre arazinin değeri, üstünde üretilen mallana değeri ile belirlenir. Fakat ürünlerin piyasadaki değeri, o piyasa ile ilişkili olan düşük verimli toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Yani ürünün piyasa fiyatı, piyasadaki en pahalıya üretilmiş olan ürünün fiyatına eşittir. Bu durumda, düşük verimli topraktan daha verimli topraklarda üretilen mallar piyasada artık bir değer sağlamaktadır. işte rantın kaynağı bu artık değerdir. Arazi verimliliklerinin farkına dayandığı için bu kurama **“Farklılık Rantı Kuramı”** denir.

Bu kuramın sonucundan anlaşılan şudur: Nüfus arttıkça ve ekonomi geliştikçe bu artış olacaktır. çünkü insanlar önce verimli toprakları işlediklerinden, artan talep karşısında gittikçe daha az verimli toprakları kullanmaya başlayacaklardır. Bu nedenle ürünlerin piyasa fiyatı artacak üretim maliyetleri artmayan nispeten verimli topraklarının sahiplerine sağladıkları rant da artacaktır **Belikkıray ve Sönmez (1975)**.

Marks'a göre toprak rantı üç çeşittir: **“Farklılık Rantı I** “diye tanımladığı birinci kuram, Ricardo'nun yukarıda anlatılan farklılık rantı kuramı ile hemen hemen aynıdır. **“Farklılık Rantı II”** dediği; arazinin kendine has özelliğinden değil, arazi üzerinde insan emeği ile yapılan ıslah ve yatırımlardan doğan farklılaşmanın meydana getirdiği ranttır. Fakat asıl önemli olan Marks'ın üzerinde durduğu üçüncü çeşit rant olan **“Mutlak Rant”** tir. Bu rantın doğuş nedeni toprak üzerindeki özel mülkiyettir. çünkü tabiatın armağanı olan toprak insan gayreti ile üretilemez, arttırılmaz.

Herhangi bir malın üretimi yetersiz kalmaya başlayınca o malın fiyatı artmaya başlar ve o malın üretimi diğer malların üretiminden daha karlı hale geldiği için başka girişimciler onu üreterek rekabet oluşturur ve malın fiyatını denge seviyesine dönmesini sağlar. Fakat toprak üretiminin artmaması nedeniyle bunun üzerinde sahip olunan mülkiyet hakkı kaçınılmaz şekilde bir tekel özelliği kazanmaktadır. İşte mutlak rantın kaynağı budur. **J. J. Rousso”ya** göre ise rant: İlkel toplumda bir toprak parçasının çevresine kazıklar çakıp “Burası benimdir” diyen ve çevresinde buna inanacak insanları bulan bir parazitin havadan elde ettiği gelirdir.

Tarımsal topraklarda olduğu gibi kentsel topraklarda da konum rantının özel bir biçiminin olduğu görülür. Kentsel toprakta önemli olan toprağın verimi değil, konumudur. Özellikle

kentleşmenin yoğun olduğu bölgelerde toprağa istek artar. Kentsel toprak üretilmeyeceği için Mark'sın tanımladığı mutlak rantın şekline bürünür **Belikkıray ve Sönmez (1975)**.

2.1.6 Arsa

Ülkemizde arsa tanımlaması bilimsel olarak yapılmamıştır. 1972'den 1983 yılına kadar beş ayrı Bakanlar Kurulu Kararında arsa tanımlaması yapılmıştır. Bakanlar Kurulunun 83/6122 sayılı ve 28.02.1983 günlü "arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkında kararı"na göre :

1- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçaları arsa sayılır.

2- İmar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış bulunmakla birlikte, fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden yararlanmakta olan yerler arasında kalan arazi parçaları,

a- Tarımsal etkinlik dışında kullanılıyorsa,

b- Bos tutuluyorsa,

c- Bir yıldan fazla nadasa bırakılıyorsa,

d- Beyanda bulunulması gereken yıl izleyen yıldan başlayarak beş yıl içinde herhangi bir yolla başkalarına devredilmişse, arsa sayılır.

3- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, ırmak, gol ulaşımı yolları kenarında ve yakınında bulunması sanayi ve turistik önemi yada hızlı kentleşme etkinlikleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının Önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanları sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan arazi ve arazi parçaları "arsa" sayılır. Buna göre taşınmaz mallar; araziden, tapu sicilinde bağımsız ve sürekli olarak kaydedilen haklardan ve madenlerden oluşur.

4- Buna karşılık Medeni Kanunun 646, 651, 652, 662 ve 672'inci maddelerinde arsa deyimi geçmektedir. Arsa taşınmaz mal hükmünde olduğundan **(M.K. 765, 768, 771. maddeler uyanıca)** üzerinde taşınmaz mal rehini kurulabilir.

Ayrıca arsada yapılan inşaat o arsanın mütemmim cüzü (bütünleyici parçası) olacağından arsanın satışında kendiliğinden satışa dahil olur **(Ertay, 1992)**.

Arsa, şekil ve büyüklük bakımından öngörülen imar amacı için bolunmuş, gerekli yol ağı yapılar, elektrik ihtiyacı giderilmiş ve kanalizasyona bağlantısı hazırlanmış, imar parseli olarak tamamlanabilir **(Yıldız, 1987)**. Bu bilgiler ışığında bir arsa tanımı yapmak gerekirse; belediye

sınırlarının içinde ya da dışında, imar planı olan veya olmayan ancak nüfus ve bina yoğunluğu bakımından belli bir büyüklüğe erişmiş belli altyapı hizmetleri sağlanmış (yol, elektrik, su vb.), belli bir şekli, büyüklüğü olan toprak parçasıdır.

2.1.7 Arsa Spekülasyonu

İlerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, kişilerin ellerindeki arsaları boş beklemlerine, bu amaçla arsa satın almalarına, “arsa spekülasyonu” denir. Kişiler ancak sahip oldukları arsalarda spekülasyon yapabildiklerine göre, tanemi gereği arsa spekülasyonu, sadece Özel mülkiyetin geçerli olduğu toplumlarda söz konusu olur. Spekülasyonun kaynağı ekonomi dilindeki “rant” kavramıdır. Klasik iktisatçılardan RICARDO, rantı çeşitli topraklara farklı niteliklere sahip olmalarından doğan bir üstünlük saymıştır. Marks ise buna iki tanım daha eklemiştir: Rant, toprağın özel mülkiyette bulunmasının doğal bir sonucudur. Bu anlamda rantın başlıca kaynağı, arsanın sahibine sağladığı tekel ayrıcalığıdır. Bu ayrıcalığa sahip arsa sahipleri, bu haklarını dilediği biçimde kullandıkları takdirde, bundan toplum zarar görmektedir (Keleş, 1993).

Şu halde kişilerin arsa üzerindeki çıkarları ile toplumun arsa üzerindeki çıkarları arasında bir çelişme vardır. Bu iki zıt çıkarın uzlaştırılması, arsadaki değer artışlarını sağlayan devletin öncülüğü ile olur. Çünkü değer artışlarına yol açan, kamunun çalışması sonucu ortaya çıkan arsa üzerindeki “imar haklarıdır”. Bu hak mal sahibine bir takım değerler kazandırmıştır. Gerçekte artırılmaz gibi görünen arsa iki kısımdan oluşur. Artırılmayan kısım arsanın fiziki varlığıdır. Oysa belediyeler ve kamu yönetimleri, götördükleri hizmet ve altyapı tesisleri ile “imar hakları” oluşturarak bir anlamda arsa üretmiş olurlar. İste bu artış karşısında kazanılan değerlerin bir kısmında, kamu söz ve hak sahibidir.

Kimi ekonomistler ve plancılar, arsa spekülasyonunu ve kent arsalarındaki aşırı fiyat artışlarını, planlamayı güçleştiren bir engel olarak görmezler. Bu görüşe göre, artan arsa değerinden doğan gelir artışı yurt içinde paylaşıldığından ortada bir kayıp yoktur. Bu görüş birkaç yönden eleştirilebilir.

Birinci olarak, arsa spekülasyonu olarak taşınmaz mallara yatılan kaynaklar Böylece dondurulmuş, kent toprağı savurganca kullanılmış, yatırımların verimi düşürülmüş olmaktadır. Ülkenin kalkınmasını geciktirdiği içindir ki, arsa spekülasyonunun etkilerini önlemek için, kapitalist ülkelerde bile özel mülkiyetin sınırsız kullanılmasına izin verilmez. İkinci olarak arsa spekülasyonu, gelir dağılımını, dar gelirli sınıflar aleyhine bozucu etkilerde

bulunur. Arsanın sahibine sağladığı kazancın nedeni, ona sahibinin harcadığı emek değil, kamunun yatırımlarıdır. Buna göre imar haklarının yol açtığı değer, “kazanılmamış, emek ürünü olmayan ve karşılıksız” bir değerdir (**Keleş, 1993**).

Spekülasyon, kentlerin düzenli gelişmesini önler. Kent’in gelişme yönlerini önceden hazırlanmış kent planları değil, spekülasyoncuların istekleri belirler. Arsa spekülasyonunu uğraş edinmiş, bu yoldan geçinen ve arsa alım satımın spekülasyon güdüsü ile yapan kimseler aktif spekülasyonculardır. Kentin gelişme alanlarından arsa satın alarak bekletir ve kentleri gereksiz yayılmaya zorlarlar. Emlak komisyoncuları da bir ölçüde spekülasyoncu sayılabilir.

Öte yandan parasını bankaya yatırmak istemeyen, ancak parasının değerini korumak isteyip taşınmazlara yatırılan bunu bir kazanç güdüsü ile yapmayan kimselere de pasif spekülasyonculer denir. Doğurduğu sonuçlar ve toplum yararını etkilemesi bakımından pasif spekülasyon aktif spekülasyona yaklaştığından aralarında içerik ayrımından çok, derece ayrımı olduğu söylenebilir.

2.2 TAŞINMAZLARIN SATIŞINDAKİ DAVRANIŞLAR VE TAŞINMAZ DEĞERİNE İLİŞKİN KURAMLAR

2.2.1 Kişisel Davranışlar

a- Sadece sübjektif değer tahminine dayanan satış fiyatları,

b- Akrabalar ya da dostlar arasındaki alım satımlar ya da ekonomik bir sıkıntı sonucu ortaya çıkan satış fiyatları,

c- Özel mülkün büyütülmesi ya da düzeltilmesi amaçlı satın almalarda ortaya çıkan satış fiyatları,

kişisel davranışlar sonucu ortaya çıkan satışlar olarak görülür (**Erkan, 1991**).

a’ da gösterilen satış fiyatları, özellikli tercihle (tutku nitelikli) olağan dışı belirlenir ki, bu olguda sadece kişisel değer tahmini söz konusudur ve bu değer, taşınmazın Özellikleri dikkate alınarak tek bir kişinin değerlemesine ya da çocukluk anıları gibi eğilimlere bağlıdır.

b’ de ortaya çıkan satış fiyatları rayiç bedelin altındadır. Bu tür satışlar ya bir dostunu kayırarak onun mal sahibi olmasını istenmesi ya da ekonomik bir sıkıntıdan kurtulmak için

taşınmazı hemen elden çıkarmak içgüdüü ile yapıldığından kişisel davranışlar olarak nitelenir.

c' de söz konusu satış fiyatları, özel mülkü genişletmek veya imar uygulamayan sonucu oluşan imar parselindeki hisselerin (hamur durumu) bir hissedar tarafından alınması eğiliminin ortaya çıkması durumunda, ekonomik veya diğer nedenlerle gerekli olan satışlarda ortaya çıkar. Böyle durumlarda satıcı kural olarak, genellikle geniş ölçüde yararlandığı bir tekel konumuna sahiptir. Satın alan böyle durumlarda, işletme ekonomisi yada diğer nedenlerden yararlanmak için, kendi mülkünün genişletilmesi sureti ile normalin üstünde oluşacak bir fiyatı ödemeye hazırdır.

Henüz yetersiz pazar saydamlığı olduğunda, bu tür satış fiyatları sürüm değeri olarak alınması sık sık denir. Fakat bunlar, normal alım satım trafiğinin dışında olduğundan ve tamamen kişisel davranışlara dayandığından yanlıştır.

Satın alan tarafından kendi mülkümün düzenlenmesi için belirlenen bir parselin devir tesliminde, satılan taşınmazın değeri artışı Özellikle durumlarda ortaya çıkar. Öyle ki birleştirme sureti ile şimdiye kadar ki nitelikleri Önemli derecede iyileşir. Örneğin çok küçük oluşu nedeniyle şimdiye kadar kullanılamayan parsel uygun biçimde kullanılır (ya da daha yararlı) hale gelmiştir. Bu değeri gelişmesi ile, satın alıcıda önemli ekonomik iyileşme olur. Çünkü bu genel değeri kişisel ilişkilere dayalı değildir, bundan dolayı genel değerin hesaplanmasında dikkate alınır (**Erkan, 1991**).

2.2.2 Alışılmamış Davranışlar

Normal olmayan davranışlara dayanan; yani, tamamen belirli biçimde, alışılmış ticari trafikten sapma gösteren davranışlar oluşmasına neden olan

a- Dar kapsamlı müzayede sonucu ortaya çıkan fiyatlar (Örneğin satın alıcıların çevresi oldukça az ise ve değeri bu dar çerçevede oluştu ise),

b- Taksitli ya da vadeli satışlarda ortaya çıkan satış fiyatları,

c- Gelecekte ortak kullanım ya da (Belediyeler, Arsa ofisi... tarafından) belde ihtiyacı için edinme, dolayısıyla yerel yönetim tarafından Ödeme yapılan fiyatlar olarak görülebilir.

a ya örnek olarak izale-i şüyü sonucu ortaya çıkan satışlar veya yerel yönetimler tarafından belli meslek gruplarına (belediyeler bununla belli meslek grupları kentin belli bölgelerinde

toplamayı amaçlar) yapılan satışlar gösterilebilir. Bu tür satışlarda alıcılar arasında bir rekabet ortamı doğmuşsa fiyat, sürüm değerinin üzerinde oluşur ama gizli bir anlaşma varsa fiyat sürüm değerinin altındadır ki bu genelde böyledir.

b de taksitli satışlarda satıcının vadeden dolayı bir gelir kaybı olacağından, satıcı, faiz enflasyon, döviz vb. artışlarını göz önünde bulundurmak zorundadır. Çünkü kendisi enflasyondan dolayı bir zarara uğramak istemez.

c de belirtilen fiyatlar, her durumda normal arsa fiyatlarının altındadır. Kentleşmenin ve yerleşim yeri ihtiyacının hızlandığı günümüzde emlakçılar ve spekülörler, bir rant elde etmek için, şehrin gelişme yönündeki bazı arsaları satın alırlar. Belediyeler böylesi durumların online geçmek için ya şehrin yönünü ve gelişme sınırını tam olarak belirlemeli ve bu sınırdan ısrarlı olmalı ya da kendi spekülörlerden önce gelişme bölgesindeki arsaları alıp stok etmeli ve bölge halkının mağduriyetini önlemelidir. Bu sebeple belediyeler satıcıya (kamulaştırmaya uğrayan kişiye) normal değerin üzerinde ödeme yapabilir (Seele, 1989).

Bu tür fiyatların tamamı alışılmamış koşullara dayanır ve sürüm değerinin bulunması için altlık olarak kullanılamaz. Örneğin Konya'da 1990'lı yıllara kadar, gerek Balkanlar'dan gerekse Asya'dan göç edenler ve deprem gibi doğal afetlerden zarar görenler için yeni yerleşim bölgelerine ihtiyaç doğmuştur. Kamu kurumları bu ihtiyacın büyük kısmını Maliye Hazinesine ait arsalardan ve meralardan karşıladı ise de özel mülkiyette de büyük kamulaştırmalar yapmıştır. Kamulaştırma fiyatlarının sürüm değeri olarak görülüp görülemeyeceği tartışmalı bir konudur.

Yukarıdaki anlayış için, özellikli davranışlar altında ödenmiş olan fiyatlara normal ticari trafik çevresinde oluşup oluşmadığı hakkında şunlar söylenilebilir: Normal ticari trafik deyiminden, fiyatların arz ve talep sonucu belirlendiği serbest pazardaki ticaret trafiği anlaşılır. O halde, alışılmamış ticari trafik sadece istisnai olarak ortaya çıkan ve kısa süreli bir sorun değildir. Arsadaki yokluk derecesi ile sürekli yapı konjonktürü hemen bütün yerel arsa pazarında uzun yıllardan beri mevcuttur ve bundan sonra da olacaktır. Arsa kıtlığı altında ortaya çıkan satışlar bundan dolayı alışılmamış. Davranışlar değil, alışılmış ticari trafik olarak görülmelidir. Eğer genel alışılmış ticaret trafiğinde oldukça az ya da oldukça fazla bir satın alanlar çevresi gözleniyor ise ya da özel nedenlerden dolayı satın alanlar yüksek fiyat ödüyorsa, o zaman alışılmamış davranışlar söz konusudur.

2.2.3 Farklı Metrekare Fiyatlarının Olası Sebepleri

Parsel bazında büyük farklılıklar gösteren arazi metrekare fiyatlarının nedenlerini çeşitli etkenlerde aramak gerekir.

2.2.3.1 Parselin Özellikleri

Arsa fiyatlarının oluşmasında arsaların kent merkezine uzaklıkları kural olarak çok önemlidir. Bunun yanında yapısal kullanım ve bunu belirleyen faktörler, fiziksel çevrenin niteliği de önemlidir.

2.2.3.2 Alıcının ve Satıcının Pazarlık Tarzı

Alıcının ve satıcının Özel amaçlarının ve imkanlarının fiyat oluşmasına etkisi dolayısıyla benzer parsellere farklı fiyatlar ödenmektedir. Parsel satış fiyatının belirlenmesinde alıcının ve satıcının farklı amaçlarının öneminin ne olduğu araştırılmalıdır (**Bohli, 1972**). ülkemizdeki ticaret alışkanlığının içinde pazarlık olduğundan satıcılar bu durumu dikkate alarak taşınmazlarını olduğu değerden daha yüksek bir fiyatla pazara sunarlar. Alıcılarda bu durumu bildiğinden (eğer satış normal bir ticari trafikte gerçekleşiyorsa) siki bir pazarlıkla taşınmazı satın alırlar. Böylece taşınmaz rayiç bedelinden satılmış olur.

2.2.3.3 Arz ve Talebin Yoğunluğu

Benzer nitelikli parseller için tek bir fiyat düzeyi olmamasına rağmen, tecrübeler göre bir bölgede ödenmiş arsa fiyatlarının önemli bir kısmı karakteristik bir özellik gösterir. Fiyat yelpazesinin dağılmış olduğu fiyat düzeyi arz ve talep yoğunluğu ile belirlenir. Talep yoğunluğunda rol oynayan faktörler (faiz düzeyi, enflasyon oranı vb.) bir araştırma bölgesi içerisinde homojen olarak görülebilir. Bunlar çeşitli arsa fiyatlarının açıklanması için anlamsızdırlar. Aynı şey arz yoğunluğunun çok sayıdaki belirleyici etkenleri için geçerlidir. Bir bölgedeki değişik sosyal grupların fiyata etkisi araştırılmalı ve belediyelerin imar etkinlikleri dikkatle izlenmelidir (**Flury, 1985**).

2.2.4 Kentsel Bölgelere İlişkin Kuramlar

Köyden kente göç edenler ekonomik ve kültürel bakımından uyduğu bölgelere yerleşirler. B8ylelikle kentte kendiliğinden bir sosyal kademelenme oluşur. imar etkinliklerinde de bu durum rahatlıkla gözlenebilir.

- a- Nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, taşınmazın değeri de yüksektir,
- b- Kent ana ticaret merkezlerinden dışa doğru taşınmaz değeri düşer,
- c- Zengin kesimin oturduğu bölgedeki taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre yüksektir,
- d- Havaalanı, tren yolu, gürültü ve pis koku yayan fabrika civarındaki konut parsellerinin değeri düşük, ticari parsellerin değeri yüksek olur,
- e- Konut ve ticaret bölgelerinin kesin olarak birbirinden ayrılmadığı ara bölgelerin taşınmaz değeri yüksek olur.
- f- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür,
- g- Sosyo-kültürel donatıları ve altyapısı tam olan bölgelerin taşınmaz fiyatı, diğer bölgelere göre yüksektir,
- h- Ulaşım imkanları çabuk ve kolay olan bölgelerin taşınmaz fiyatları yükselme eğiliminde olur,
- i- Sürekli ve yoğun yaya ve araç trafiğine sahip olan ticari bölgelerin fiyatı yüksek, konut bölgelerinkine ise düşüktür,
- j- Ticari bölgelerde ön cephesi ana yola, arka cephesi servis yoluna bakan parsellerin fiyatı yüksektir (Açlar, 1977).

2.2.5 Taşınmazın Konum ve Niteliklerine İlişkin Kuramlar

Nazım İmar Planları yapılırken kent sosyal, topografik, ekolojik ve kültür varlıkları dikkate alınarak belirli bölgelere ayrılır. Bu planlara dayanılarak yapılan uygulama imar planlarında taşınmazların durumu tam olarak tanımlanmıştır. Yani taşınmaz ticari, konut, endüstri, kamu veya donatı alanlarından birine isabet etmektedir. Taşınmazın konumu ve niteliği ne ise buna bağlı olarak da değeri değişir. Buna göre;

- a- Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek parsel ve konut değerini yükseltir,

- b- Kentsel alanlarda parselin yol cephesi büyüdükçe değeri o ölçüde artar,
- c- Parselin on cephe değerinden arka cephe değeri küçüktür,
- d- Yoğun yaya trafiği ve yaya geçitlerine cephesi bakan parsellerin değeri diğerlerine göre yüksektir,
- e- İmar parselinin geometrik şeklinin düzgünlüğü değer arttırıcıdır,
- f- Taban alanı katsayısı (**TAKS**) ve kat alanı katsayısı (**KAKS**) yüksek olan parsellerin değeri de yükselir,
- g- Manzara; konut, turizm ve eğlence için öngörülmiis parseller için değer arttırıcıdır,
- h- Topografik ve jeolojik farklılıklar parsel değerini olumlu yada olumsuz etkilemektedir,
- i- Ticaret bölgelerinde ada köse parselleri iç parsellere göre değerlidir (**Açlar, 1977**)

2.3 DEĞERLEME AÇISINDAN TAŞINMAZLARIN SINIFLANDIRILMASI

2.3.1 Kent

İnsanların yaşamlarını sürdürdükleri toprak parçalarına “kent” ya da “köy” adi verilir. Aristo kenti; “insanları mutlu kılan, emin bir mekân” şeklinde tanımlanmıştır (**Göçer, 1979**). Yüzyıllar önce yapılan bu tanım, aslında içinde birçok kavramı taşımaktadır. İnsanların mutlu kılınması, alt ve üstyapı tesisleri, kültürel etkinlikler, barınma ve sağlık ihtiyaçlarının giderilmesi, ulaşım ile mümkündür. “Emin bir mekân” deyimi beraberinde güvenliği yani; içerden ve dışarıdan gelebilecek saldırıları, yağmalamayı, tecavüzü, kısacası can ve mal güvenliğini anlatır. 1970’ lerde yapılan bir tanımla kent, “yaşama fonksiyonlarına cevap veren bir mekândır” denilmektedir. Dieter PRATSCH yaşama fonksiyonlarını barınma, çalışma, altyapı ve donatılar, eğitim, dinlenme, haberleşme ve ulaşım olarak ifade etmiştir (**Göçer, 1979**).

Kuşkusuz bu iki tanım kent plancılarının tanımlarıdır. Ama günümüzde sosyologlar, bürokratlar, ekonomistler de kent ile (ve onun halkı ile) ilgilendiklerinden onların da tanımları vardır. Belli bir yönetsel örgüt biriminin sınırları içinde kalan yere kent denir. 442 Sayılı Köy Kanunu nüfus ilkesine göre bir ayırım yapmakta “Nüfusu 2000 ‘den az olan yere köy, 2000–20000 arasında olanlara kasaba, 20000 ‘den çok nüfuslu olanlara da şehir denir demektedir. Ekonomistlere göre kent ‘mal ve hizmetlerin; üretim, dağıtım ve tüketimi sürecinde toplumun sürekli olarak ihtiyaçlarını karşılamak için ortaya çıkan bir

mekanizmadır.” Bu tanıma göre bir yere kent isminin verilebilmesi için nüfusun büyük kısmının tarım dışında çalışması gerekir (**Keleş, 1993**).Amerikan sosyologlarından **Queen CARPENTER**, kenti ‘yerine ve zamanına göre geniş sayılacak biçimde bir araya gelmiş ve bir takım ayırt edici özellikleri bulunan insanlar ve yapılar topluluğu’ olarak tanımlar. Yine bir sosyolog olan **Louis WIRTH** ise, ‘kent toplumsal bakımdan benzerlik göstermeyen bireylerin oluşturduğu göreceli olarak geniş, yoğun nüfuslu ve mekanlarda süreklilik niteliği olan yerleşmedir’ diye tanımlar (**Keleş, 1993**).

2.3.2 Kentleşme

Kentleşme dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan Nüfusun artmasını anlatır. Kentsel Nüfus doğumlarla ölümler arasında farkın birinciler lehinde olması sonucunda ve aynı zamanda köyden gelen göçlerle artar. Ancak Kentleşme, yalnız bir nüfus hareketi olarak algılanırsa eksik kavranmış olur. Çünkü Kentleşme bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar.

Buna göre Kentleşmenin geniş tanımı su olabilir: Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması, bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma doğuran insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci.

Bu tanımlara göre Kentleşmenin nedenleri:

- a- Ekonomik,
- b- Teknolojik,
- c- Siyasal,
- d- Sosyo-psikolojik,

biçiminde ifade edilebilir (**Göçer, 1979 ve Keleş, 1993**).

2.3.3 Kent Topraklarının Sınıflandırılması

Kent ve Kentleşmenin tanımlarına bakılırsa su özellikler dikkatimizi çeker;

- a- İnsanların barınması için mekan (konut) bölgeleri,

- b- İnsanların ihtiyaçlarının giderilmesi için toprak parçalan (yol, sosyal donatı alanları, alt ve üstyapı tesisleri vb),
- c- Belli bir nüfus büyüklüğü ve nüfus hareketinin oluşması, göç,
- d- Nüfusun büyük kısmının tarım dışında çalışması (yani hizmetler ve endüstri sektöründe çalışması),
- e- Sanayileşme ve ekonomik gelişme,
- f- İş bölümü ve meslekte uzmanlaşma.

Tüm bu özelliklerin ortak yanı, yeni bir toprak ihtiyacı doğurması ve toprakların kullanım amacını değiştirmesidir.

Yapılan köy ve kent tanımları teorik olarak bir sınırın olduğunu gösterir. Buna göre sınırın bir tarafı köy, diğer tarafı kent olarak nitelenecektir. Toplumdaki yerleşim düzeninin gruplandırılması böyle bir açıdan da uygundur (**Köktürk, 1985**). Ancak soruna konumuz açısından bakılırsa böyle tanımların yetersiz olduğu ortaya çıkar. Toprağın değerine etki eden en önemli özelliği onun kullanılma biçimidir. Yaklaşımın ölçütü “kullanılma” olunca köy ile kent arasındaki sınır belirleyici olmaktan çıkar ve aslında pratikte bir sınırın da olmadığı görülür. Çünkü yerleşme açısından oluşturulan sınırın her iki tarafında da tanımlamanın dışında toprak kullanımları söz konusudur. Yani “köy” sınırları içinde yerleşme amaçlı, “**kent**” sınırları içinde tarımsal amaçlı, toprak kullanımları vardır.

Bu bakımdan kentleşmenin toplumsal değişme boyutunu anlatan “**kentleşme**” ile “**kentleşme hareketinin**” birbirine karıştırılmaması gerektiği ısrarla vurgulanır (**Keleş,1993**). Bu durumda toprakların kullanımının etkileşimlerini gözetmek gerekir. Bunun nedeni tarımsal amaçlı kullanımdan, yerleşme amaçlı kullanıma geçişin aşamalar şeklinde olmasıdır. Bu aşamaların tanımlanması konu ile ilgilenen her bilim adamı tarafından kendine göre yapılmıştır (**Açlar, 1977- Erkan, 1991- Köktürk, 1985- Yıldız, 1987**). Buna göre toprakların sınıflandırılması şu şekilde yapılabilir.

2.3.3.1 Tarımsal Topraklar

Tarım toprağı, üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılan ve doğrudan doğruya doğadan faydalanmak suretiyle bitki ve hayvan üretimine uygun olan veya ıslah suretiyle üretime elverişli duruma getirilen arazidir. Bu duruma orman alanlarını da dahil etmek mümkündür **(BBaug, 1994)**.

Tarımsal topraklar, üzerinde ziraat, bağcılık, meyvecilik yapılan alanlar yanında meraları da kapsar.

2.3.3.2 İmarı Beklenen Topraklar

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

2.3.3.3 Ham İmar Toprağı

İmar planda yapı alanı olarak gösterilmiş yada bir sonraki yılın imar programına alınmış topraklardır. Bu alanlarda altyapı yeteri kadar gelişmemiştir. Herhangi bir yapı faaliyeti için altyapı tesislerinden (yol, su, elektrik gibi) bir kaçım beklemek gerekir **(Açlar, 1977)**.

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

2.3.3.4 İmara Olgun Toprak

İmara olgun toprak, özlü biçimde “**yerel şartlara uygun olarak altyapısı uygun derecede (en azından yol, elektrik, su, kanalizasyon) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır**” biçiminde tanımlanabilir. Bir toprak parçasının, önce tarımsal kullanıktan

kentsel kullanıŖa d n Ŗt r lmesi, sonra altyapının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeŖil alan gibi donatılarla kamusal yapılara kavuŖturulması onun değerini artırır. Bir toprak parçası, ancak altyapıya ve kamu kurumlarına kavuŖunca kentsel arsa niteliği kazanmıŖ olur.

İmara olgun topraklar; belediye tarafından imar plan  zilmiş, parselin kendisinde de imar mevzuatının aradığı koŖullar oluŖmuŖ ve altyapı tesisleri de tamamlanmıŖ alanlardır. İmar toprağı bir g r Ŗe göre kesin yada geçici bir yola cepheli ve önceden uygun bir imar parseline d n Ŗt r lm Ŗ olmalıdır. Bunun için imar Kanunun aradığı Ŗartlar var olmalı ve gerçekte de altyapı tesisleri öylesine kapsamlı bulunmalı ki hemen bir inŖaatı yapmak olanaklı olsun. Bahsedilen kapsamlı altyapı; yol, elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapıdır ki bu her parsel için zorunlu altyapı tesisleridir.

2.3.4 Değerleme Açısından Sınıflandırmanın Gereği

Bilinen taŖınmaz değerleme yöntemleri üç tanedir. Bunlar:

- a- KarŖılaŖtırma,
- b- Gelir,
- c- Maliyet,

yöntemleridir. Her bir yöntemin değerleme için taŖınmazda aradığı özellikler genel olarak farklıdır. Yani taŖınmazın kullanılma biçimine, kazandırabildiği kara, zamana ve mevcut durumuna göre bu yöntemlerden biri tercih edilir. Bu yöntemler bazen birbirinden öylesine kesin çizgilerle ayrılmıŖlardır ki, bir yöntemin yerine diğerini kullanmak hatalı sonu ar doğurur (Seele, 1987). İste taŖınmazı böyle hatalı değerleme den kurtaran, ona kullanılma biçimi ve özellikler kazandıran, onun o anda bulunduğu arsalaŖma aŖamasıdır. Bir parseli edinip onu tarımsal, mülkiyet, endüstri vb. amaçlı kullanmak isteyen kiŖi istemeden de olsa taŖınmazın arsalaŖmasının hangi aŖamasında olduğu ile ilgilenir. Örneğin, bir endüstri bölgesinde altyapısı tamamlanmıŖ imara olgun toprak durumunda olan bir taŖınmazı hiç kimse tarımsal amaçlı olarak kullanmak istemez.

Çünkü;

- a- Endüstri amaçlı kullanılırsa veya kiraya verilirse tarımsal amaçlı kullanımdan daha fazla kazanç sağlar,

b- Bir endüstri bölgesinde hava kirliliği, sulama gibi olumsuz unsurlardan dolayı verimli bir tanım yapılamaz.

Aynı şekilde tanımsal toprak grubunda bulunan bir taşınmazı hiç kimse endüstri amaçlı kullanamaz. Çünkü taşınmazın altyapısı buna izin vermediği gibi, ilerde imar planında endüstri bölgesi olarak gösterilip gösterilmeme gibi önemli bir rizikoya da sahiptir. Tanımsal alanlarda gelişmiş bir kanalizasyon ve yol ağı bulunmadığından buraya endüstri tesisi yapmak isteyen kimse bu tür altyapı tesisleri için sermayesinden ciddi bir pay ayırmak zorundadır.

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

- a- İlgililerin değerlemeye ilişkin farklı düşünceler taşımaları,
- b- Toprağın özelliği gereği serbest pazar dolaşımında olması,
- c- Değerleme öğretisinin kesin bir öğreti olmaması,
- d- Matematiksel modellerin belli bölgelere göre farklı tanımlanması şeklinde açıklanabilir.

Bir değerlendirme için birinci derecede önemli olan amaç, ikinci derecede önemli olan ise elde edilen sonucun doğru **yorumlanmasıdır**. Öte yandan taşınmazın hangi arsalaşma aşamasında olduğu amacın belirlemesindeki en önemli asamadır. Sonucun doğru yorumlanmasında şu soru sorulmalıdır; “ Bu değer içinde rantın oranı nedir ? ” Rantın oranının en aza indirme, toprağa piyasa ekonomisinin şartlarına teslimiyetten kurtarıp, kamusal güçlerin denetimine sokmakla olanaklıdır. Bu ise toprağa bakışın güçlü temeller üzerine oturtulması ile sağlanabilir (**Köktürk, 1985**).

2.4 TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

2.4.1 Taşınmaz Değerlemesi

Taşınmazın değerlendirilmesi demek, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Adaletli bir değer tahmini için;

- a- Bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi,

b- Bunları doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tanımının yapılması, gerekir. Daha sonra Taşınmaz gezilir, temel belgelerin incelenmesinden çıkan sonuçlar yerinde gerçeklerle karşılaştırılır (**Bohli, 1972**).

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmazların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının aynı zamanda kamulaştırmada görevli bilirkişi komisyonlarının da ana görev alan olmuştur. Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Kadastro Kanunları gibi, Taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemini ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için Taşınmaz değerlemesinde bir öğretiyi esas kılar (**Schmalgemeier, 1977**).

Taşınmaz değerlemesi köklü bir araştırmayı gerektirir. Nitekim Federal Almanya Toprak Değerlemesi Bilimsel Komisyonu 1958 yılında şu tespitleri yapmıştır: Satıcılar da, alıcılar da fiyat anlaşmasında yönelebilecekleri objektif dayanak noktalarına sahip değillerdir. Bir alıcının arsa için ödediği fiyat, tüm yapı bölgesi için fiyat oluşturabilir ve pazarı dondurabilir. Alıcı esasen kendi açısından, bir yapı projesinin tüm maliyetinden ne kadarını arsaya yatırabileceğini hesaplamalıdır. Fakat bunu bilmeden arsa pazarında arsanın metrekaresine ne ödeniyorsa inşaatı ayırdığı parayı zorlayarak, ilk bulduğu arsayı alır (**Seele, 1991**).

Pazara girenler taşınmaz değerini araştırırken ilk önce, açık bir pazarla ilgilenmelidir. Pazarı izleme imkanı ve bu şekilde kazanılan ilgili ekonomik malın kıtlığının derecesi hakkındaki hüküm, her pazarın iyi çalışması için gerekli olan şartlardandır. İlk olarak kim (alıcı veya satıcıdan biri), karşılaştırabilir ve bu karşılaştırmadan bir şeyin değeri hakkında kriterler çıkarabilirse, aldanmaya karşı korunur.

Pazarın şeffaflığı, taşınmaz ticaretinde tecrübeli olmayan bir alıcı ve satıcının pazardaki eğilimler hakkında bilgi edinebilmelerine imkan vermelidir. Pazar şeffaflığını bilirkişi komisyonları:

- a- Satış fiyatlarını toplayarak ve yorumlayarak, karşılaştırma değerini araştırarak,
- b- Rayiç değeri tespit ederek ve taşınmaz hakkında kapsamlı bir rapor düzenleyerek sağlamalıdır.

Taşınmazın değerlemesi bugün tamamıyla, arsa veya arazi düzenlemesi, şehir planlaması, yapı iyileştirilmesi, toprak düzenlemesi çerçevelerine oturtulabilir (**Flury, 1985**). Yapı bölgelerinde, ziraat bölgelerinde, sit alanlarında uygulanacak yöntemler ve modeller birbirinden ayrılır.

Taşınmazlar genel olarak üç amaç için değeri:

- a- Alım-satım,
- b- Vergilendirme,
- c- Kamulaştırma.

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

- a- Yerel yönetimler fiyatları düşük belirleyerek halka şirin görünüş yapılacak bir seçime yatırım yapmak,
- b- Fiyatlar yüksek gösterildiği takdirde vergi toplayamama tehlikesi dikkate alınarak fiyatları düşük tutmaktadır.

Temelde bu iki olumsuz unsur bulunduğu sürece vergilendirme amaçlı değerlemeler dikkate alınamaz. Oysa Almanya Federal Cumhuriyeti’nde arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışı bile ek bir vergi ile alınabilmektedir. Kamulaştırma amaçlı değerlemeler de subjektif etkiler altındadır.

Bilindiği gibi kamulaştırma işlemi planında gösterilen bir kamu yatırımının bölgeye uygulanabilmesi amacıyla yapılır. Bilinmektedir ki planlama ile yapılacak her kamu yatırımının gerçekleşmesi, çevresine bir rant kazandırır. Ama oluşan bu rant ve değer artışından, taşınmazı kamulaştırmaya uğrayan kişi (kısmi kamulaştırmalar hariç) hiç yararlanamaz, çünkü taşınmazının elinden gitmesi ile bölge ile ilişkisi zaten kesilmiştir.

Yine şu bilinmelidir ki, ülkemizdeki kamu yatırımları (Avrupa ülkelerinin tersine) bölge iyice meskunlaştıktan sonra yapılmaya başlanılmaktadır. Böylece sadece taşınmazlar kamulaştırılmayıp, üzerindeki tesisler de kamulaştırılmaktadır. Bu sebeple kamulaştırma işlemine uğrayan malik,

- a- hem taşınmazını kaybetmesi,

b- hem de bölge ile ilişkisi kesilerek oluşacak değer artışından yararlanamaması, sonucu mağdur duruma düşmektedir.

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

2.4.2 Rayiç Bedel

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlendirmelerle kolayca tespit edilebilir, ancak taşınmazın değerinin kolayca tespit edilemeyeceğini herkes bilir. Öyleyse bir taşınmazın değerli olması, kişisel kullanımın taşınmaza verdiği önemle ölçülür ve bu önemin şiddeti oranında değerlidir.

Diğer yandan aynı nitelik ve nicelikteki parsel herkeş kişisel değer kriterleri ile bakar. Bu nedenle herkes için geçerli olan bir değere ihtiyaç vardır.

Bir parselin rayiç değeri, toprağı ve araziye üzerindeki parçalarıyla, özellikle bina ve diğer ek yapı tesisleriyle birlikte kapsar. Parselin ve onun yapı tesislerinin ne derece değer tespitine katılacağı, bunların rayiç bedeli nasıl etkileyeceğine bağlıdır. Değer tespitinde, alışılmış piyasada parselin rayiç bedeli etkileyen fiili, hukuki ve ekonomik tüm durumlar göz önüne alınmalıdır. Bunlar özellikle konum, nitelik, büyüklük, parselin şekli, altyapı durumu, fiili ve hukuken izin verilen kullanımın çeşidi ve büyüklüğüdür.

Değer belirleyici faktörler, değer arttıran ya da değer düşüren haklardır. Alışılmış piyasada parsellerin fiyatının pazarlığında herkesin davranışı ortalama fiyat ilişkisini nitelemektedir. Bu davranış, kendini sadece alışılmış fiyatlarda göstermez; ciddi pazarlıklara rağmen gerçekleşmeyen satışlarda ve fiyat tekliflerinde de açığa vurur. Buna göre rayiç bedel yalnızca, ciddi satıcılar ve ciddi alıcılar arasında uygun pazar alışkanlığında, en yüksek ihtimalli anlaşılmış olan fiyat olarak belirlenebilir (**Seele, 1987**). Buna göre rayiç bedel, yalnızca yer ve cins özelliklerine göre fiyat ilişkisini tanıyan bilirkişiler tarafından araştırılabilir. Yani rayiç bedel istatistiksel olarak tanımlı değildir. Bu ilke olarak, yalnızca istatistiksel metotlarla araştırılmaz. Rayiç bedel araştırmasında resmi kurumlar ellerindeki verilerle bilirkişi komisyonlarına katkıda bulunabilirler.

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

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

Değerleme işleminden hukuk devleti bakımından beklenenler, araştırılan değerlerin güvenilirliğini ihmal edilemeyecek bir ölçüyle sınırlandırmadan ibarettir. Nitelik belirlemesi, değer araştırma esasları, metod seçimi ve değer belirlemesi önceden tanımlanan kriterler için yeterliyse, değerlendirme işleminden akilci ve ekonomik olarak kabul edilebilecek değerler elde edilir.

Uzman bir bilirkişinin görevleri;

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

Farklı bilirkişiler tarafından aynı taşınmaz için tespit edilmiş rayiç bedeller, ilke olarak, özellikle nitelik belirlemesindeki, karşılaştırma fiyatlarındaki, değer araştırma esaslarındaki ihmal edilemeyecek belirsizlikler sonucu birbirinden farklıdır. Esasen böyle sapmalar, bu noktada önemsiz olduğu gibi daha başka engeller değer araştırmasına karşı kusur oluşturmazlar. Nitekim GERARDY bu konuda, “Taşınmazların alım satım değerleri matematiksel olarak kesin tespit edilebilir bir büyüklük değildir. Deneyimli değerlendirme

uzmanları her zaman doğrulamışlardır ki, değerin $\pm$ %10 sapması dikkatli ve özenli tespitlerde bile normal bir yanılma payıdır. Genellikle sapma alanı daha geniştir” demektedir (Erkan, 1991).

2.4.3 Arazi ve Arsa Düzenlemesi İçin Rayiç Bedel Araştırmasının Önemi

Rayiç bedel araştırmasının toplumsal önemi, her şeyden önce arazi ve arsa düzenlemesindeki kilit konumu ile ilişkilidir. Rayiç bedelin tespitini doğrudan veya dolaylı olarak bir dizi kanun hükümleri (2942-2981-vb.) ister.

Böylece parseller için,

- a- Kamu kurumlarının arsa satışındaki tahmini bedelin tespitinde,
- b-Kadaastro parsellerinin imar parsellerine dönüştürülmesindeki değer artışının belirlenmesinde,
- c- Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz değerinin belirlenmesinde,
- d- Planlamadan zarar gören parsellerde zararının giderilmesinde ve değeri artan parsellerde değer artışının alınmasında,
- e- iyileştirme bölgelerinde fiyat kontrolünde değerin tespiti gerekir.

Rayiç bedel tespiti, sadece resmi kurumlar için değil özel arsa düzenlemelerinde de gerekir. Tecrübeler, rayiç bedel değerleri güvenilir bir şekilde belirlenememişse arsa düzenlemesinin zarar gördüğünü göstermektedir (Weber, 1995).

2.4.4 Rayiç Bedel Araştırması ve Ana Problemleri

Rayiç bedel, tanımının gerektirdiği biçimde ne matematiksel anlamda, ne de dar bir güven aralığında düştük yanılma olasılığı içinde istatistiksel anlamda araştırılabilir. Buradan rayiç bedelin, alışılmış piyasada ulaşılabilen türün fiyatları içine alan fiyat aralığı olarak görülmesinin yanlışlığı ortaya çıkar. Rayiç bedel araştırmasında kesin bir belirsizlik, serbest piyasada oluşan fiyatlara dayanarak hayali bir değer tanımının yapılmasıdır.

- a- Parselin değer bakımından önemli, eksiksiz ve uygun bir tanımı
- b- Değer araştırması için kullanılan esasların Taşınmaz ve yöntemle ilişkili olarak açıklaması {değer araştırma esasları),
- c- Değer araştırmasında kullanılan yöntemin seçiminin ve uygulanmasının ,

gerekçelendirilmesi (değer araştırması yöntemi),

d- Kullanılan yöntem (veya yöntemler) in sonuçlarının uzmanca değerlendirilmesi yoluyla rayiç bedellerin kesin olarak belirlenmesi.

Rayiç bedelden beklenenlerin yerine getirilmesi için temel şart, bilirkişi komisyonu tarafından satış, fiyatı koleksiyonlarının oluşturulmasıdır. Bunun için ise elbette bir yasal düzenleme gerekir. Böyle bir yasal düzenlemeden sonra bile yetersizlikler olacaktır ama bu yetersizliklerden en önemsenmesi gerekeni, yeterince uzman olmayan bilirkişilerdir. Uzman bilirkişi, koleksiyonda sıkıntı değerlendirme işlemleri ile karşılaşabilir (Weber, 1995). Böylesi durumda,

a- Fiyat tarihleri farklı olan taşınmaz fiyatlarının değerlendirme gününe dönüştürülmesi için endekslere,

b- Yapısal kullanım bakımından farkların göz önüne alınması için yararlanma faktörlerine,

c- Mülkiyete yatırılmış sermayenin karlılığını tartmak için banka faiz miktarlarına,

d- Yapılaşmış parsellerin dolaylı bir fiyat karşılaştırması için bina ve kira değerlerine

ihtiyacı vardır. Bahsedilen endeks **“taşınmaz fiyat endeksi”** dir. Ancak ülkemizde böyle bir kayıt tutulmadığı için **“perakende eşya fiyatları endeksi”** ya da **“döviz endeksinden”** biri

alınmaktadır. Şüphesiz parsel değerlemesi yapacak bilirkişiler, değerlemesi yapılacak taşınmazı,

a- Kalitesi bakımından tam ve doğru olarak belirlemek,

b- Eldeki fiyatları piyasa şartlarına göre yorumlamak,

c- Karşılaştırma fiyatlarının olduğu ve değerlemenin yapıldığı gündeki genel değer ilişkileri arasındaki farkları dengeli biçimde göz önüne almak,

d- Bunun üzerine rayiç bedeli yöntemlere göre kararlı bir biçimde araştırabilmek

için, parsel piyasasındaki fiyat hareketlerinde yeterli tecrübeye, gerekli uzman bilgilere ve temel yöntem bilgilerine sahip olmalıdır (Pelzer, 1978).

2.5 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi hakkında “özel” olarak düzenlenmiş resmi kuram ve öğreti olmamasına rağmen, taşınmaz değerlemesi ile doğrudan ya da dolaylı ilgilenen gruplar her zaman taşınmaz değerlemesi problemi ile karşı karşıya kalır. Genel olarak bilimsel açıklaması olmayan fakat bilirkişinin insanları sağlıklı olarak anlamasına, uzman bilgilerine ve tecrübesine dayanan bir sayısal yöntem ihtiyacı vardır. Yaygın tarım ve bağcılık bölgelerinde tek tip kullanılır ve belli bir güvenle hakça sonuçlar veren karar verme esasları oluşturulabilir.

Fakat kentsel bölgelerde bu iş bu kadar kolay olmaz ve taşınmaz değerlemesi maksadı önemli derecede açılır. İşte bu arada raporun düzenlendiği tarih ve bu sıradaki ekonomik durum çok önemli bir rol oynar **Blum ve Horisberger (1985)**.

Rayiç bedel; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemlerine göre araştırılabilir. Yöntemin seçimi özel durumun konumuna göre ve alışılmış piyasada mevcut olan adetlere göre yapılır. Yapılaşmış ve yapılaşmamış parseller için değer tespiti en açık olarak hâlihazırda alışılmış piyasa fiyatlarında ortaya çıkar. Bu nedenle yeterince karşılaştırma fiyatı mevcutsa, değer araştırması yöntemi olarak karşılaştırma yöntemi özellikle uygundur. Parseller pazarda gelirlerine göre değerlendirildiğinde (örneğin kiraya verilen konut veya işyeri parselleri) rayiç bedelleri ilke olarak maliyet (nesne) yöntemine göre araştırılabilir (**Seek, 1991**).

Rayiç Bedelin Karşılaştırma Yöntemine Göre Belirlenmesi

Özet olarak, yapılmış satışların sonuçlanandan karşılaştırmayla rayiç bedelin tespit edilmesi demektir. Yöntem özellikle yapılaşmamış parseller ya da az yapılaşmış parseller için uygulanabilir. Genellikle ulaşılabilir olan (resmi satışı) tapu kayıtlarından, satış sözleşmelerinden, müteahhitlerle yapılan kat karşılığı anlaşmalarından elde edilen bilgilere sahip olmak gerekir (**Meixner, 1991**). Karşılaştırma değer yöntemi karşılaştırılabilir parsellerin satış fiyatlarını gerektirir. Böylesi karşılaştırma parsellerinde değer belirleyici faktörler, değeri belirlenecek parsellerinkilerle uyuşmalıdır. Karşılaştırma parselleri ilgili değer faktörleri bakımından değerlemesi yapılacak parselden saparlarsa, farklar fiyat

karşılaştırmasında elimine edilebilmelidir. Alışılmış piyasada oluşmamış ya da kişisel ilişkilerden etkilenmiş satış fiyatları, söz konusu özel durumların fiyata etkileri belirlenebilirse, fiyat karşılaştırmasında dengelenebilir (**Ertaş, 1992**).

Toprak değeri fiyat karşılaştırması yapılarak araştırılacaksa, karşılaştırma fiyatlarının yanında ya da karşılaştırma fiyatları yerine “ön değerler de” (fiili değer karşılaştırıldığı önceden tespit edilmiş değer) kullanılabilir. Ön değerler tam olarak belli bir bölge için ortalama konum değerleridir. Bunlar bilirkşi komisyonu üyelerinin tecrübeleri ile hafızalarında tuttıkları değerlerdir, güvenilir ve özet bilgidir.

Karşılaştırma değer yöntemi her şeyden önce yapılaşmamış parseller için ve yeni yeni yapılaşmaya başlamış yerleşmeler için uygundur. İlk bakışta bu yöntem, kamu amaçları için toprak edinmeye (kamulaştırma), benzer olarak değer farklılıklarının göz önüne alarak arsa düzenlemesine (3194/18.md ve 2981/10c md) hizmet eder. Kavramın ifade ettiği gibi, değer; serbest ticarete eşdeğer parsellerin fiyatlarının karşılaştırılmasıyla belirlenir.

Dolaysız bir fiyat belirlemesi için emsal 5 ile 10, parselle ilişkin veriler yeterli olurken bizde eldeki imkansızlıklar nedeni ile en az 3 emsal parsel karşılaştırma için alınabilir. Parseller konum, kalite, yoğunluk ve fiyat seviyeleri bakımından birbirleriyle uyumlu olmalıdır. Bu nedenle ilke olarak temel verilerin uyumuna göre temel bir fiyat karşılaştırması yapılır. Bu ise satış fiyatı koleksiyonunun incelemesini gerektirir. Bunun için Tapu Sicil Müdürlüklerince satış fiyatlarının istatistikleri “Wa” bazında tutulmalıdır. Bu fiyat koleksiyonları da, ilgisi olduğunu kanıtlayan herkese açık olmalıdır.

Yukarıdaki değerlendirmeler ışığında, değerlendirme yapılan ve karşılaştırma parsellerine ait özellikler **Çizelge 1.1**'de önerilen norm çizelge üzerine yazılır (**Erkan, 1991**). Burada unutulmaması gereken, parsel özelliklerinin olabildiğince birbirleriyle benzerlik göstermesidir.

Çizelge 1.1 Karşılaştırma Yöntemi

Parselin Özellikleri	Karşılaştırma parselleri			Değerlemesi yapılan parsel
Sıra Numarası				
Kullanım türü				
Altyapı durumu				
Yüzölçümü (m ²)				
Parsel biçimi				
Parsel cephesi (m)				
Parsel derinliği (m)				
TAKS				
Yapısız alan				
KAKS				
Konum puanları				
Konum puanları top.				
TDS				
DTDS				
GSF				
Yıl				
DKF				
RB				
ÖA				
AA				
Ti				
Tp				
Rbö				
Rba				

Değerleme Tarihi: .../.../ 2009

Not: Kullanılan kısaltmalar, **Kısaltmalar ve Semboller** bölümünde gösterilmiştir.

Rayiç Bedelin Gelir Yöntemine Göre Belirlenmesi

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

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

Gelir değeri, mutlak paraya çevrilebilmiş değere karşılık gelebilir. Arsa ve arazi düzenlemelerinde, gerçek değer ilkesi kabul edildikçe ve mülkiyet garantisi zedelenmedikçe, fiziksel kullanım ve buna olarak kamulaştırma değerinin değiş-tokuş değeri olarak araştırılması yeterlidir. Bu değiş-tokuş değeri, yapı alanlarının düzenlenmesinde rayiç bedeli arazi toplulaştırmasında parselin gelir değerine yönlendirir (Flury, 1985).

Gelir yöntemi yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve is hanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Gelir paraya çevrilmiş brüt kira değerine eşit değildir. İsviçre’de ise değerine eşittir (günkü orada mal sahibine ait giderler genelde kiracıya yüklenir) (Flury, 1985).

Uygun bina bölümü için kalan kullanım süresi, binanın işletim masrafları (kirasının yaklaşık %30’u) dikkate alınır. Eğer bina kullanılamaz veya yeni mal sahibinin kullanımına uygun değilse bu taktirde yıkım masrafları da dikkate alınır. Elde edilen ham gelirinden bu masraflar düşüldükten sonra net gelir elde edilir. Paraya çevrilmiş bina ve toprak kısmı en sonunda **Çizelge 1.1’** de gösterildiği gibi geliri verir (Seele, 1989).

Gelir değeri tahmini özellikle miras paylaşımlarında ve aile içi el değiştirmelerde, ortaklık bozulmasında ve kira sınırının belirlenmesinde de kullanılabilir. Gelir değeri tahmini için yalın değerlendirme metodu, işletmeye özel veriler kullanmadığı için objektiftir. Almanya’da kullanılan net gelir yöntemi işletme yöneticisinin güçlü etkisi nedeniyle sübjektiftir **Çizelge 1.2**. Ama uzun vadeli bir tasarı için net gelir yöntemi

tercih edilir. P_i için iteratif çözüm, p sayısı için yaklaşık değerin alınması ile başlar. Tek tek hesaplanan p_i taşınmaz faiz miktarlarından ilgili bina sınıfı için p faiz miktarı ya aritmetik ortalama ile ya da regresyonla belirlenir (**BBaug, 1994**).

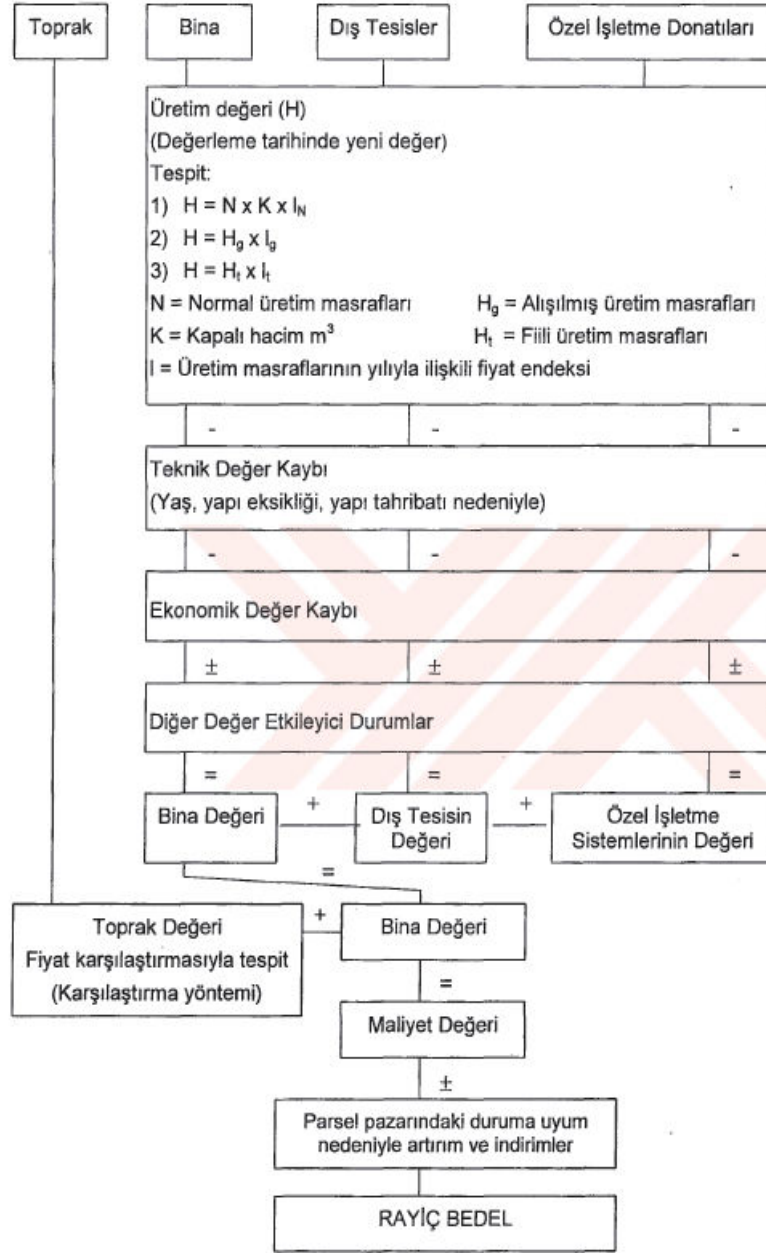
Gelir yöntemi ayrıca kira tahminlerinde de çok duyarlıdır. Bilirkişinin bu yöntemle göre bir bölgedeki alışılmış kiraya karar verebilmesi için tecrübeli olması gerekir. Gelir değeri tespitinde;

- a- İnşa yılı ve ekonomik kullanım süresi,
- b- Ham ve net gelir,
- c- Bağımsız katlardaki metrekare fiyatları,
- d- Konut alanları toplamı dikkatle belirlenmelidir.

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

- a- Parsel alanının metre karesi için gelir
- b- Her bir kullanım (bina, tesis) alanının metrekaresi için gelir,
- c- Giriş katı metrekare için gelir, söz konusudur (**Balekjian, 1995**).

Çizelge 1.2 Gelir yöntemi



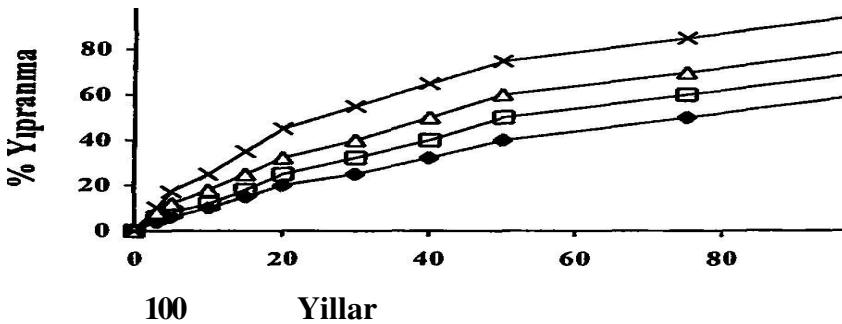
Seele (1977) ve Açlar (1989)

Rayiç Bedelin Maliyet Yöntemine Gore Belirlenmesi

Bu yöntem, ayırık veya ikiz binalar, mülkiyet evleri (mal sahibi kendisi oturuyor) endüstriyel ve resmi binalar için uygundur. Nesne değeri = toprak değeri + bina, dış ekleri ve işletme donanımları ile birlikte üretim değeri - teknik kötüleşme ve fonksiyonel ya da ekonomik yaşlanmadan kaynaklanan değer kayıplarıdır. Üretim maliyeti bina endekslerini kullanarak değerlendirilme gününe dönüştürülebilir. Yaşlanmadan kaynaklanan değer kaybı yapı tesislerinin geriye kalan kullanım süresi içindir. Bina nesne değerinin en son sonucu için her şeyden önce üretim masrafları ve geri kalan kullanım süresi önemlidir.

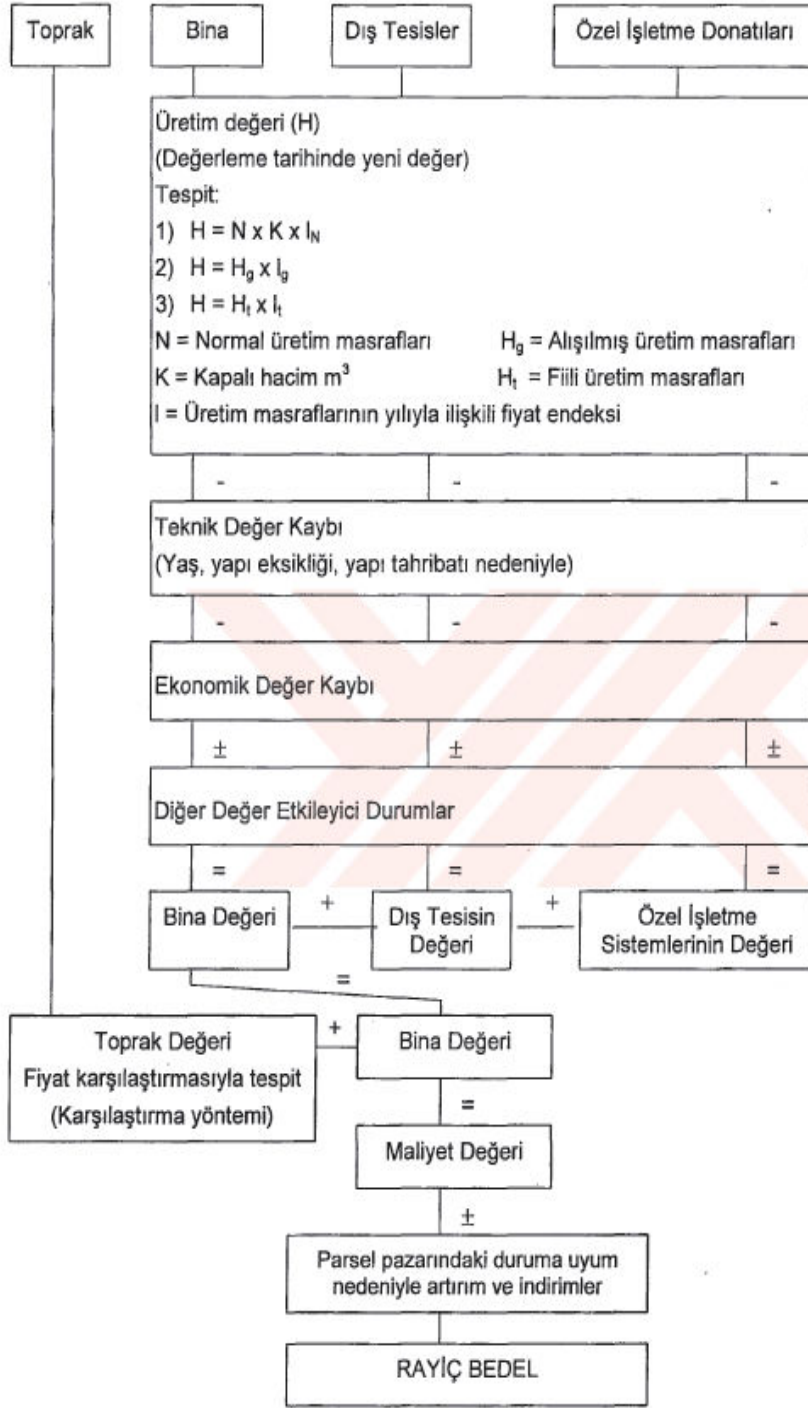
Toprak değeri; doğrudan planlanma ve imar Kanununun yapı ile ilişkili tüzüklerine, izin verilmiş yapısal kullanımlarıdır. Toprak değeri buna göre bölgesel konuma, trafik durumuna, altyapı masraflarına ve kullanım olanaklarına bağlıdır (Ertaş, 1992 - Meixner, 1977). Çizelge 1.3'te görüldüğü gibi Seele (1987) bu yöntemde bir parselin toprak ve bina değerinden oluşan maliyet değerinden hareket edilir. Toprak değeri gelir değeri yönteminde olduğu gibi ilke olarak fiyat karşılaştırılmasıyla belirlenmelidir. Bina değeri, yapı tesislerinin yapı malzemelerine göre değer araştırması tarihinde sahip oldukları değeri ifade eder. Bu değer; üretim değeri ve teknik ekonomik değer kaybından tespit edilir.

Kapalı hacmin metre küp için alışılmış üretim masrafları Bayındırlık İl Müdürlüğünden alınan verilere göre hesaplanabilir Teknik değer kaybı, üretim değerinin yaş, bina eksikleri ve tahribatları nedeniyle azalması demektir. Yaş nedeni ile değer kaybı Şekil 1.1'de görüldüğü gibi sürekli değişir (Bayındırlık İl Müdürlüğü 1998)



Şekil 1.1 Binaların değer kaybı (Bayındırlık İl Müdürlüğü, 1998)

Çizelge 1.3 Maliyet Yöntemi



Seele (1977) ve Açlar (1989)

Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin Birbiriyle İlişkisi

Yapılaşmış parseller için karşılaştırma yöntemi eksik ya da yetersiz satış fiyatları nedeniyle uygulanamıyor veya sonuçta bir güvensizlik var ise, fiyat karşılaştırması gelir yöntemi ya da maliyet (nesne) yöntemi ile yapılmalıdır. Mahalli ve belli bir çeşide yönelik parsel pazarında fiyat davranışı hem gelire hem de yapı tesislerinin maliyetine göre oluşuyorsa, tartışmalı yöntemi **er yan yana** kullanılmalıdır.

Kiralık parsellerde ve karışık kullanılan parsellerde gelir yöntemi yanında maliyet yöntemi de pazara uygun olabilir (özellikle mal sahiplerinin kullanımı o konuda alışılmış ise). Esasen gelir yöntemiyle maliyet yönteminden biri seçilir ve toprak değerinin bulunması da ilgili yapısal kullanımın çeşidine göre parsel sanki yapılanmamış gibi yapılır. Fiili kullanım o konuda alışılmış kullanıma uymuyorsa, fiili kullanımın alışılmış olandan başka bir rayiç bedel oluşturduğuna karar verilemiyorsa, fiili kullanıma uygun yöntem, uygun toprak değeri ile birlikte kullanılmalıdır (Seele, 1977).

Rayiç Bedelin Tespitinde Bilirkişi ve Önemi

Rayiç bedelin tahmini için, bu üç yöntemden hangisinin kullanılması gerektiği taşınmazın türüne bağlıdır. Karan bilirkişi vermelidir. Seçim açık değilse, bilirkişi seçiminin gereklerini açıklamalıdır. Temel ilke rayiç bedelin araştırılmasıdır.

Görevin çok yönlülüğü (vicdani, toplumsal, ekonomik vb) bilirkişinin değer oluşturan materyal hakkında çok doğru, kritik bilgiler elde etmesini gerektirir. Az verinin toplanmasıyla rayiç bedel normalin üzerinde tahmin edilebilir. Bilirkişilerin sezgi yeteneği, vicdani sorumluluğu ve tecrübesi “**Serbest Takdir**” kıymet takdirini hesap yapmadan tahminle belirleme’ de gereklidir (Seele, 1991). Birçok durumda rayiç bedelin tespitinin raporu ve tahminin hazırlanmasının hemen hemen sadece bilirkişi tarafından sağlandığı görmezden gelinemez. Bilirkişi görevine tam ve bütün detaylarıyla hakim olmak zorunda olduğundan yardımcı elemanlardan yararlanma çok sınırlı olarak olanaklıdır. Mahkemelerin veya mal sahiplerinin talepleri gereğince taşınmazların tahminlerinin ve raporlarının oluşturulması bu işle yoğun olarak uğraşılmasını gerektirir.

Ülkemizdeki taşınmaz satışlarının Tapu Sicil Müdürlüklerine olduğundan daha az bir bedelle kaydedildiği bilindiğinden bu zorluk bir kat daha artar. Fiyat koleksiyonlarının oluşturulması tümüyle bilirkişilerin kendi gayretleriyle olmaktadır.

Bilirkişi değerlendirme işlemini;

- a- Temel bilgi ve belgelerin temini,
- b- Taşınmazın ve geniş, bir çevresinin gezilmesi,
- c- Ziyaret sonuçlarının ve bilgilerin yorumlanması,
- d- Özel durumların ve alışılmadık davranışların tespiti,
- e- Gerekçesi belirtilerek yöntem seçimi,
- f- Taşınmazın değerlemesi,
- g- Rayiç bedelin tespiti sırası ile yapılmalıdır.

2.6 Taşınmaz Piyasası

Taşınmaz piyasası teriminden; taşınmazların alınıp satıldığı, subjektif etkilerden arındırılmış, **“normal pazar”** şartlarından oluşan bir taşınmaz pazarı anlaşılır. Taşınmaz pazarında oluşan su fiyatlar genel olarak dikkate alınamaz:

- a- Ekonomide dalgalanmaların olduğu dönemdeki alim- satın fiyatları,
- b- Spekülatif amaçlı alim-satım fiyatları,
- c- Bir bölge için oluşmuş normal bir piyasada ünlü bir kişinin (sanatçı, politikacı) satın aldığı taşınmazın fiyatı,
- d- 2.2 de anlatılan davranışlara giren satış fiyatları.

Ancak elimizde yeter miktarda satış fiyatı yoksa, bu fiyatlar bazı düzeltmelerle 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.

2.6.1 Bir Taşınmazın Değerini Etkileyen Özellikler

Bir taşınmazın değerini Özellikle;

- a- Kalite (Yasal ve maddesel özelliği),
- b- Konjonktür (Ekonomik özellik) etkilemektedir.

1) Kalitenin Belirlenmesi; Bir taşınmazın çevresindeki parsellere göre sahip olduğu yasal ve maddesel üstünlüklerdir.

2) Konum; Taşınmazın konumunun sağladığı özelliklerdir. Bunlar; ulaşım {kent merkezine, işyerlerine, eğitim-dinlenme tesisleri, vb uzaklık), manzara, sosyal konum olarak özetlenebilir.

3) Kullanılabilirlik

İzin verilen yapı türü, yapılanmanın ölçüsü, arsalaşma aşaması ve bekleme zamanıdır.

a) Yapı Türü;

- Aynk düzen,
- İkiz düzen,
- Bitişik düzen,
- Blok düzen.,

b) Yapılaşmanın Ölçüsü

- TAKS (taban alan katsayısı),
- KAKS (katlar alan katsayısı),
- imar planındaki not (örneğin en küçük parsel büyüklüğü 500 m² gibi).

c) Arsalaşma Aşaması;

- Tanım arazisi,
- İmarı beklenen arazi,
- Ham imar arazisi,
- İmara olgun arazi.

d) Bekleme Süresi;

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 **(Ertaş, 1992)**.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN UYGULAMA BÖLGESİ DİNAMİKLERİNE VE TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ

3.1 PLANLAMA

3.1.2 Planlama Kavramı

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

Bir anlatım, uygulama ve tasarım aracı olan plan, aynı zamanda demokratikleşmenin de bir göstergesi ve aracıdır . Kent planları, yaptırımlarla mekanın uyumlu organizasyonunu sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır . Ancak, bu yaptırımlar kişiye yönelik olmayıp, kişi çıkarları ile ilgili amaçlara dayandırılmaz . Kent planlarını hazırlayan ve uygulayan organlar mülkiyet haklarını, kamu yararı amacı ile sınırlandırır.

Kentte yaşayanların birbirlerinin hakkına saygılı olarak bu kenti paylaşmaları, çağdaş bir planlama anlayışının en önemli hedefidir ve bu nitelikte bir plan yürürlüğe girdikten sonra herkes bu plan önünde eşittir. Planın başarısı ise, büyük ölçüde belirlenen amaç ve hedeflerin doğru tanımlanmasına, bu amaç ve hedefler üzerinde toplumun en geniş biçimde anlaşmış olmasına, toplumun planlama eylemine, planın üretilme ve uygulama sürecine doğrudan kalıtımına ve aynı zamanda uygulama araçlarının varlığı ve gücüne bağlıdır (**Türksoy, 1994**) .

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

Beşeri düşüncenin ve bu düşünceye dayanan bir beşeri hareketin süreci,

Eyleme öncülük edip, onun organize edilmesi,

Gerçek dünya sisteminden bağımsız, fakat onu cevaplandıracak bir kavramsal genel sistemdir **(Suher, 1990)** .

Ülkemizde bilimsel öğreti kent plancılığını, ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleşmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma alanı olarak tanımlanmasında büyük ölçüde görüş birliği içindedir **(Keleş, 1993)** . Bütün bu tanımlar ışığı altında, kent planlamasını ; planlama ilkelerine uygun olarak, zaman ve mekan birliği içinde düzenlenmesini amaçlayan bir bilim, sanat ve uygulama alanı olarak tanımlanabilir.

3.1.2.1 Planlamanın Amacı

Planlamanın varoluş gerekçesi ağırlıkla, bir denge mekanizması oluşturduğu savında yatmaktadır. Bir başka deyişle planlama ; toplumsal ekonomik ve mekansal süreçlerde, plansız gelişime bırakıldığında oluşması olası eşitsiz paylaşım ve dağılımlara müdahale etmekle yükümlendirilmiş temel bir araç olarak değerlendirilmektedir. Bu müdahaleye olanak sağlayan ve toplumsal yasallık kazandıran en çarpıcı ve işlevsel gerekçelendirme, kamu yararı kavramına dayanmak durumudur . Öte yandan planlama eyleminin, kamu yararı kavramına dayalı egemenliğini sürdürebilmesi, gerçekte, kamu yararı kavramının kendi dayanaklarını oluşturması ile de doğrudan ilgilidir .

Bu açıdan bakıldığında kamu yararı kavramının literatürde planlama ilkeleri olarak geçen kavramlar bütününe çok şey borçlu olduğu söylenebilir. Çünkü söz konusu ilkelerin varoluş nedeni ağırlıklı olarak kamu yararı olgusunun korunması, yaratılması ve çoğaltılması olarak yorumlanmaktadır .

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

Ülkemizin içinde bulunduğu sanayileşme ve hızlı kentleşme sürecine hazırlıksız yakalanan planlama disiplini, sağlıklı mekanların oluşturulmasında gereken etkinliği sağlayamamıştır (**Çeçener, 2000**) . Ayrıca, amacı plansız gelişmeden rant sağlamak olanlar karşısında gerekli önlemleri zamanında alamadıklarından dolayı, planlamayı mevcut gelişimin gerisinden getirerek kamuyu zarara uğrattıkları görülmüştür (**Yavuz, 1980**). Buradaki asıl sorun yüzyıllar boyu kentsel ve kırsal alanların topluma sunulan düzenleme esasları, Cumhuriyet yönetimi ile halkın kendi seçtiği kişiler tarafından yapılmaya başlanması sonucu toplum-birey yararı çatışmasından

kaynaklanmaktadır (**Kongar, 1999**) . Şimdiye kadar planlamanın bir süreç olarak görülmemesi ve popülist politikalarla kazanılacak rantlar için plancının meslek alanına sık sık müdahale edilmesi de başarısızlığın diğer önemli nedeni olarak gösterilmiştir (**Çeçener, 2000**) .

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

Bütün bu olumsuz gelişmelere rağmen, sosyal ve psikolojik bakımdan arzu edilen ile mali ve teknik açıdan mümkün olanın bağdaştırılma zorunluluğundan doğan planlama gereksinimi, ülkemizdeki kıt kaynakların en rasyonel ve verimli biçimde kullanması açısından da kaçınılmaz bir gerçektir. Planlama ve İmar kurumunun karşılıklı varoluş gerekçeleri özel mülkiyet haklarının yaygın ve etkin olduğu bir mülkiyet sisteminde, birey ve kamunun karşılıklı çıkarını belirli bir denge içinde tutma ve bu dengeleri geleceğe taşıma şeklinde özetlenebilir . Bu yaklaşımın doğal sonucu olarak kent planları, söz konusu çıkar dengelerinin bozulmadan yasallaşması yönünde en temel araçlardan biri olarak kabul edilir. Planlar üzerinde yapılacak her değişikliğin, giderek, oluşturulmuş olan dengeleri bir taraf lehine veya aleyhine dönüştürme olasılığı taşıdığını kabul etmek gerekir. Çünkü bu yaklaşımın temel varsayımı, planların gerek planlama ilkelerini gerekse kamu yararı olgusunu, olabildiğince plan kapsamında gerçekleştirdiği yönündedir (**Altıçekiç, 1994**) .

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

Her arsa sahibinin kendi çıkarını düşünerek yapacağı yapılar, birden içinde yaşanamaz bir kaos yaratacaktır .

Bu düşünce deneyi iki önemli sonucu ortaya çıkarmaktadır: Bunlardan ilki, planlamanın bir düzen getirerek önce kişileri kendilerine karşı koruması, ikincisi ise, yatırım potansiyelinin uzun vadede bir rasyonellik içinde kullanılması ve bu yolla da kamu yararının korunmuş olmasıdır. Kent planlamasından beklenen, kentin işlerliğinin ve sağlıklı olmasının sağlanması yanında, aynı zamanda kentlilere içinde yaşanan güzel mekânlar verebilmektir. Kent mekânları, tüm kentli tarafından tüketilen bir kamu malı niteliğinde olup, alınan plan kararları büyük ölçüde kent yaşamının biçimini ve kalitesini belirlemektedir. Kent planlamasından beklenen bir başka işlev ise, kentsel mekânda bulunan doğal ve tarihsel değerlerin korunmasıdır. Spekülatif değer artışlarının baskısı altındaki bu değerler, farklı çıkar grubundan kişiler ve hatta kentte yaşayanların çoğunluğu tarafından kolayca gözden çıkartabilmektedir.

Bu aşamaya gelinmesinde, bugüne kadar yapılan kent planlama çalışmalarında, kentin gelişimi amacına yönelik bir takım hedefler ortaya konurken, bir daha yerine konulamayacak değerlerden taviz verilmesi çok büyük bir etken olmaktadır. Oysa, bu tür değerlere ait kararların, hem mekansal hem de zamansal dışsallıkları vardır . Bu değerlere ilişkin kararlar sadece belirli zaman diliminde orada yaşayan insanları değil, gelecek nesilleri de etkilemekte, dolayısıyla, bu değerlerle ilgili kararların büyük bir titizlikle ve sağduyu ile ele alınması gerekmektedir.

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

planlaması bu rantların mümkün olabildiğince eşit dağıtım görevini de yüklenmek zorunda kalmaktadır . Planlama çalışmalarında her ne kadar hata payını en aza indirmek için çaba sarf edilmekte ise de, önemli olan bu hataların belli çıkarları korumak amacıyla yapılıyor olmasıdır.

Planlamanın eşitsiz rant dağıtım işlevi, onun yapılmasındaki yetkilerin de kötüye kullanılmasına yol açabilmekte, güçleri yetebilenler plan yetkilerini kendilerine çıkar sağlamak için kullanmak istemektedir. Burada üzerinde durulması gereken konu, kamunun bir kesiminin planlama ilkelerine uymayarak rant sağlayabilmesinin ancak kamunun diğer kesiminin planlama ilkelerine uyması halinde gerçekleşecek olmasıdır. Hiç kimsenin plana uymaması durumunda, herkes birlikte kaybedecektir **(Tekeli, 1992) .**

3.1.2.2 Planlama Süreci

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

Bu değerlendirme sürecinde;

- Varsayımların kurulması,
- Gözlem,
- Varsayımların sınanması,
- Varsayımların değiştirilmesi,
- Yeni varsayımların önerilmesi,
- Gözlem ve devam, biçiminde bir sıra izlenir.

Bu sıra şehir planlaması süresince uygulanırsa ;

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

- Seçenekler arasında seçim ve karar,
- Uygulama, aşamaları ile özetlenebilir.

Düzenleme, uygulamaya esas olmak üzere planlama kararlarının planlama ilkelerine uygun olarak mekan boyutuna indirgenmesidir . Planlama süreci içinde veriler ve değerler sistemine uygun seçeneklerin ortaya konmasından sonra verilen kararlar mekan boyutuna aktarılır, düzenleme yapılır. Esas ürün bu düzenleme sonucunda ortaya çıkan planlar ve değerlerdir (**Şekil 3.1**).

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

Sorunun Tanımlanması;

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

Veriler ve Değerlerin Sistemsel Analizi

Planlama sürecinde amaç, hedefleri belirlemek, belirli bir zaman süresi içerisinde sorunu oluşturan öğeler olan verilere ulaşmaktır . Değerler büyük önem taşıyan, zaman içinde oluşan, gelişme sürecinde yerini bulan çoğunlukla sorunun temelini oluşturan durumlardır. Ölçütler ise saptanmış olan hedeflere ulaşabilmek için araçların tayininde gereklidir . Verilerin saptanmasında istatistiksel kaynak, çeşitli düzeyde saptamalar, alan araştırmaları, anket vb. belgeler değerlerin saptanmasında yazılı belgeler dışında, kamuoyu araştırması, anket soruşturmaları, mülakatlar, araştırma ve incelemeler vb . kaynaklardan yararlanılır. Kesin hedeflerin belirlenmesi büyük önem taşır. Şehirselleşme sürecinde, parasal olanaklar, sağlık, güvenlik, uygunluk ve şehirselleşme yaşantısının genel şartlarına bağlı olarak çeşitli sosyal ve ekonomik düşünceler de dikkate alınmalıdır .

Geleneksel şehir planlaması anlayışı içinde hedefler temelde estetik yönde ağırlık göstermektedir . Çağdaş planlama anlayışı içinde sağlıklı yaşama koşullarının elde edilmesine yönelik hedefler daha sağlıklı bir durumun elde edilmesinin ifadesi olarak kabul edilmektedir. Bu daha sağlıklı durum sade şehrin teknik yapısına bağlı değil aynı zamanda şehrin tüm yerleşme sistemi içinde gelişimi yönünden de sağlıklı bir büyümeyi hedef almalıdır .Amaç saptanması için ilgi alanının saptanması, tercih alanının saptanması, amaçların ilişkilerinin saptanması, amaçların değerlendirilmesi, amaçların politikalar olarak saptanması şeklinde beş aşama gereklidir.

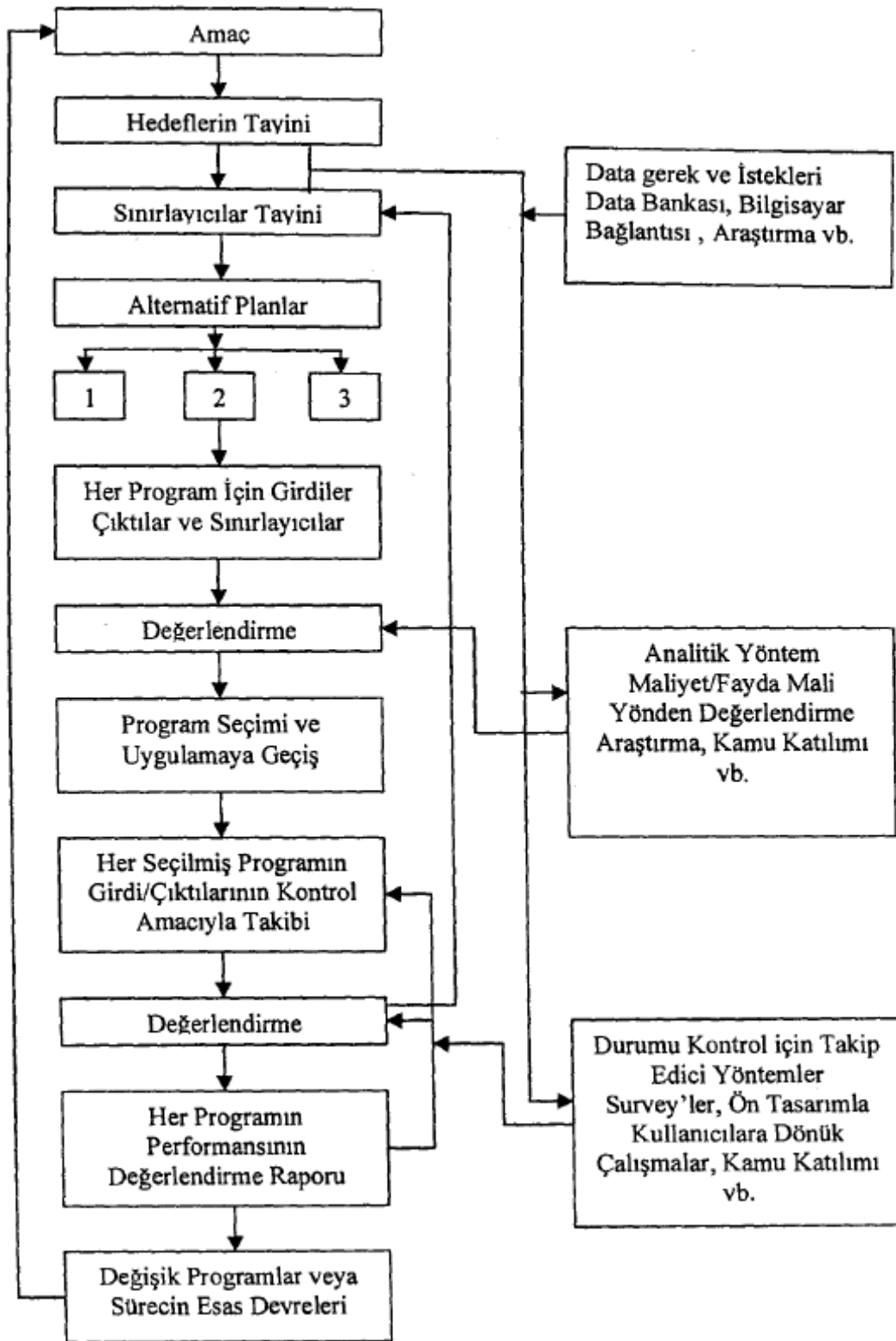
Seçeneklerin Ortaya Konması

Seçenekler, amaca ve amaca ulaştırıcı olan hedeflere varabilmek için ortaya konulan çeşitli çözüm yollarıdır . Seçeneklerin sayıca sınırlılığı amaç ve hedeflerin saptanması ve kriterler ile yakından ilişkilidir . Plancı davranış, çoğulcu planlama anlayışıdır. Yöneylem araştırması, maliyet fayda analizleri, seçenekler arasında seçimin yapılabilmesine yardımcı tekniklerdir. Seçenekler arasında en uygun ve en iyi olanın seçiminde, belirli bir düzeyde olmak üzere, maliyet - fayda analizleri etkili bir inceleme aracı olarak kullanılabilir .

Uygulama

Planlama sürecinde, sürecin uygulama - gerçekleştirme aşaması ile tamamlanması, planlamanın - düzenleme ile bütünleşmesi gereklidir . Ülkemizde, kalkınma planları, icra programları olarak belirtilen yıllık programlarla uygulama alanına katılmakta, bu durumda eylem ile tamamlanan bir planlama sürecinin ifadesi olmakta ve böylece, bir sürecin bütün olması, amaç belirlenmesinden uygulamaya kadar içeren bir bütünlüğü gerektirmektedir. Kuram ve pratik arasında bağ kurulmalıdır. Karar verme ve uygulama birbirini takip etmelidir. Sistemi kuran plancı, seçenekler arasında tercihi yapan karar verici ve uygulayıcı olarak yönetici, yani plancı - politikacı - yöneticinin tutumu bir bütünlük içinde olmalı, kuvvetli bir bağ ile aradaki ilişki geliştirilmeli, uygulamaya geçildiğinde ortaya çıkan aksaklıklar, deneysel tutumdan edinilen bilgilerle tamamlanmalı, varsayımların sınanması ile kuramsal - soyut sistem ve

insanın değerler sistemi ve gerçek dünya (veriler, değerler, hedefler, sınırlayıcılar) arasında bağ kurulmalıdır.



Şekil 3.1 - Planlama Süreci (Suher, 1990)

3.1.2.3 Plan Türleri ve Plan Kademeleri

3194 sayılı İmar Kanunun 6 . Maddesi, “planlama kademeleri” başlığı altında planları iki ana gruba ayırmıştır. Bunlardan birincisi “ Bölge Planları”, ikincisi de “İmar Planları” dır . Ayrıca, İmar planları da Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak ikiye ayrılmıştır. Gerek 3194 sayılı İmar Kanununda gerekse 17 .03.2001 tarihinde çıkarılan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte, yukarıda sayılanların dışında plan tanımlamaları da yapılmaktadır. Bunlar; Metropoliten İmar Planı, Çevre Düzeni Planı, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi İmar Planı’dır. Ayrıca, 1983 tarihli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda, Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1982 tarihli Turizm Teşvik Kanununda Turizm Amaçlı İmar Planı tanımı yapılmaktadır. 1984 tarihli 2981 sayılı İmar Affı Kanununda tanımlanan Islah İmar Planı ve 1987 tarihli 3367 sayılı Köy Kanununda Değişiklik Yapan Kanunun 9. maddesine göre, Köy Yerleşme Planı mevzuatımızda yer almıştır **(Odyakmaz, 1996).**

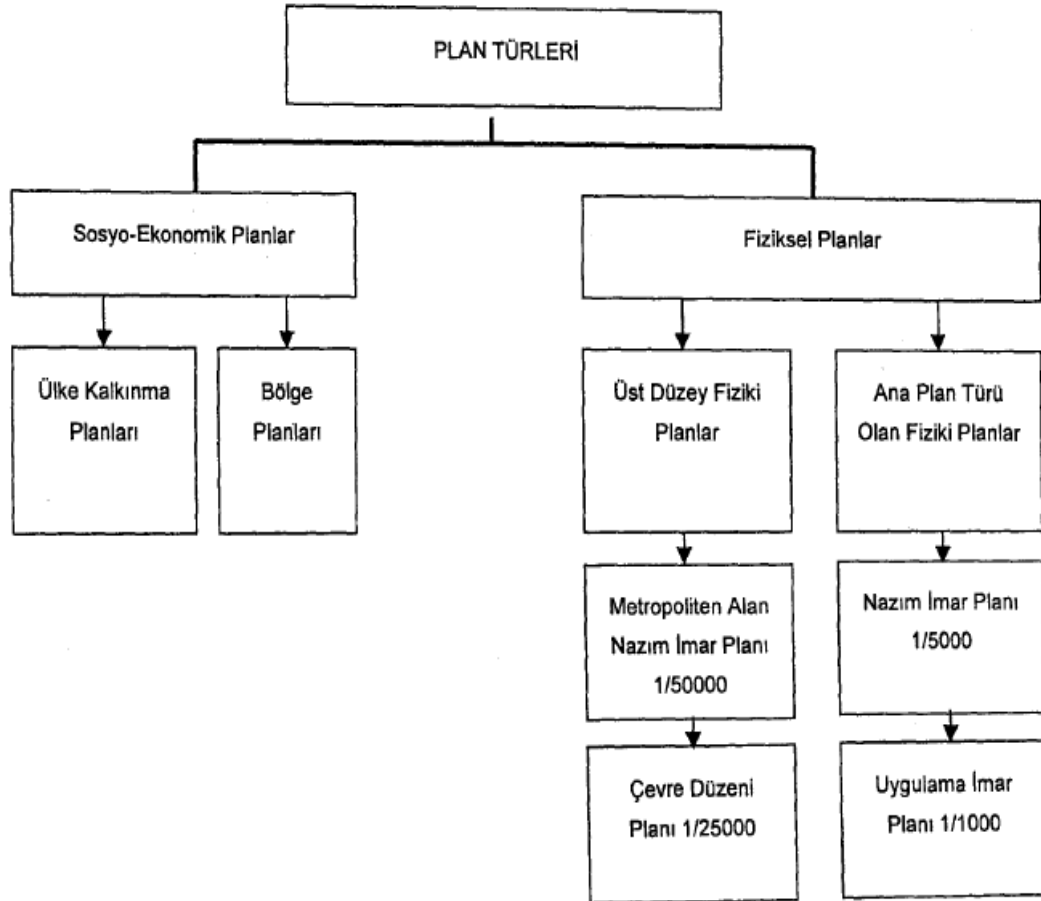
Kanun gücünde olan ve ülkenin sosyo-ekonomik kalkınmasını yönlendiren ülkesel kalkınma planları başta olmak üzere bölge planları, metropoliten İmar planları, çevre düzeni planları, nazım İmar planları ve uygulama İmar planları bir planlar kademesi oluştururlar. Bunlardan her biri kendisinden önce gelen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

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

Genel Plan Türleri

Genel plan türleri Sosyo-Ekonomik Planlar ve Fiziksel Planlar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sosyo-Ekonomik planları ülke kalkınma planları ve bölge planları ; Fiziksel planları üst düzey fiziki planlar 1/50000 ölçekli Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ; Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturmaktadır (Şekil 3.2).

Ülke Kalkınma Planları



Şekil 3.2 Genel Plan Türleri (Ünal, 2003)

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

Sosyo - Ekonomik Planlar

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

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

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

-Ülke düzeyinde sağlık şartlarına uygun barınma, çalışma, dinlenme ve ulaşım alanlarının dağılımını yapmak ve sosyo-ekonomik açıdan sağlıklı bölge dokusu elde etmek,

-Ulaşımın mal, insan ve haberleşmede optimizasyonunu sağlamak, diğer altyapı sorunlarına eğilerek iyi bir altyapı geliştirmek,

-Genel kabuller, anayasal haklar, yasalarla belirtilen avantajlar, hükümet politikaları ile geri kalmış bölgeleri her yönden kalkındırmak,

Tarım ve orman alanları ile askeri ve savunma alanlarının korunmasını sağlamak,

Kırsal bölgede nüfus ve işyeri dağılımını düzenleyerek uygun işgücü yetiştirilmesini sağlamak,

Şehirsel yoğunluk bölgelerinde uygun yaşama koşulları sağlayarak, ülkede dengeli doku hazırlığı yapmak,

Yerel ve bölgesel planlar hazırlatmak. Turizm, dinlenme, orman ve korunacak alanlara uygun fonksiyonlar getirerek değerlendirmek (**Gürpınar, 1993**) . Ülkemizde D.P.T. tarafından hazırlanan ve T .B.M.M.'sinde onaylanmak suretiyle kanun şeklinde yürürlüğe giren kalkınma planları, 1963 yılından itibaren her beş yılda bir olmak üzere düzenli olarak yapılmaktadır. Beş Yıllık Plan Dönemine girmiş olmamıza rağmen, göçün yönlendirilmesi, makro ölçekte yerleşme alanları, sanayi, iş alanları, ulaşım sistemi ve donatı alanları ile ilgili üst düzey kararların alınması ve uygulanmasına yönelik politikalar tam anlamı ile başarıya ulaşamamıştır (**Ünal, 2003**) .

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

Bölge Planları

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

Kalkınma planları, kalkınmanın hızına ve kaynaklardan yararlanma biçimine ilişkin kimi ilkeler saptamakla birlikte, kalkınmanın mekan boyutlarını ihmal etmektedir . Bu nedenle bölge planlaması, öncelikle kalkınmanın coğrafi boyutlarını da hesaba katma gereksiniminden doğmaktadır . Bununla beraber, bölge planları, kalkınma planları ile yerel planlar arasındaki bilgi aktarımı görevini üstlenerek, ekonomik, toplumsal ve fiziksel planlama çalışmaları arasında eşgüdümü sağlamaktadır. Bölgeler arası dengesizliğin en aza indirilmesini amaç edinen bölge planları, bir bölgeyi oluşturan yerleşmelerin fiziksel planlamasını ve nüfusun dağılışı etkileyen çeşitli araçlar kullanarak, kentler arasındaki ekonomik ve toplumsal ilişkilere geniş bir çerçeve sağlamaktadır. Ülkemizde bölgelerin saptanması için Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde başlatılan çalışmalar, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde de sürmüş ve planlama bölgeleri tüm ülkeyi kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Bölgesel kalkınma çalışmalarına hazırlık olarak, DPT Ülkeyi 19 planlama bölgesine ayırma çalışması yapmıştır. Ancak bu bölgesel ayırım çalışmaları etüt niteliğinden öteye gidememiş, resmi ayırım niteliği kazanamamıştır. 1972 yılında Kalkınmada Öncelikli Yörelere (KÖY) kuruluşu ile planlama bölgelerinin saptanması ve bölgesel planlama anlayışı terkedilmiştir **(Yıkılmaz, 1999)** .

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

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

Fiziksel Planlar

Metropolitan Alan Nazım İmar Planı;

Metropolitan Alan Nazım İmar Planı kentsel ve kırsal alanlardaki taşınmaz varlıkların planlama faaliyetleri çevresinde en uygun kullanıma yönlendirilmesi, düzenlenmesi, Nazım İmar ve Uygulama İmar Planları için kesin uyulması gereken mekansal planlama kararlarını ortaya koymaktadır. Metropolitan alan içerisindeki fonksiyonların mekânsal dağılımın düzenlenmesi sırasında üst kademe planlama kararlarına uyulması zorunludur. Kentsel fonksiyonların mekânsal olarak konumlarının belirlenmesi, alt ölçek planlama faaliyetlerine önemli bir altlık oluştururken aynı zamanda planlama faaliyetleri sonunda taşınmazlar üzerinde oluşan artık değerin (Rant) vergilendirilmesi, kamusal alanların ortaklık payı çerçevesinde kamu ve özel sektörün sağlıklı yatırımlar gerçekleştirmesine yön vermektedir (**Ünal, 2003**) .

Metropolitan Nazım İmar Planı, metropolitan alanın ana ulaşım sistemini, gelişme yön ve doğrultusunu, fonksiyon dağılımını ve fonksiyonlar arasındaki ilişkileri belirleyen ve bu fonksiyonların gelişmişliğinin beraberinde getirdiği sorunlara çözüm bulmak amacıyla yapılan planlar olarak tanımlanabilir. Ülkemizde, Metropolitan Alan Planların hazırlanma ve uygulanma aşamasında birçok sorunlarla karşılaşmaktadır. Kentlerde hızlı göçün getirdiği baskı ve ardından gerçekleşen hızlı kanunsuz yapılaşma planlama faaliyetlerinden önce gerçekleşerek planlamayı peşinden sürüklemiştir. Örneğin Ankara için Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren hazırlanan planların uygulanmasında plancı Jansen ve ekibi politik baskılara maruz kalmıştır.

Planların hazırlanmaya başlanmasından uygulanmasına kadar her kademedeki kanunlar ve yönetmeliklerin açıkları üzerinden birtakım çıkar grupları rant elde etmeye çalışmışlardır. Hızla gelişen kentin dinamiklerine göre planlama sürecinin devamını getirememiş olan yetkili makamlar Ankara için hazırlanan planların kısa süre içerisinde geçersiz kalmasına sebep olmuşlardır (**Yavuz, 1980**) .

Çevre Düzeni Planları;

Çevre Düzeni Planı (1/25. 000), 3194 sayılı İmar Kanunun 5 maddesinde, ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanma kararlarını belirleyen planlar olarak tanımlanmıştır. Aynı kanuna göre, bu planları belediyeler kendi aralarında anlaşarak hazırlayabilecekleri gibi, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, bu planları resen yapma yetkisine sahiptir **(Odyakmaz, 1993)** .

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

Yol gösterici nitelikteki bu planlarla genel olarak amaçlanan;

Yerleşmelerin çevresinde dengeli ve düzenli gelişme sağlamak,

-Turizm ve sanayi arz ve taleplerinin dengeli dağılımını sağlamak,

-Büyük sanayi yatırımlarının çevresindeki gelişmeleri düzenlemek,

-Bölge gelişme merkezlerinin ve metropoliten alanlarında büyükşehir bütünlerinin dengeli gelişmesini sağlamak,

-Tarihi ve tabii değerleri korumak,Tarım alanlarını korumak,Orman alanlarını korumak,

-Koruma ve kullanma dengesini günümüzün koşulları altında,

-Uygulanabilir bir düzeyde sağlayan, mevcut talebi yönlendiren ve yörenin arz talep dengesi ile dengeleyen bir plan üretmek, şeklinde ifade edilebilir **(Keleş, 1983)**.

Çevre Düzeni Planları üst plan kararları çerçevesinde hazırlanan kentsel alanın gelişim potansiyeli olan alanları kapsayacak şekilde hazırlanır . Üst kademe planlama kararlarından kopuk gelişmeler bu safhada ayrılmakta ve gerçek durumu ortaya koymaktadır . Kentin dinamiklerini göz önüne alarak hazırlanan Çevre Düzeni Planları'nda olası yanlış gelişmeler değiştirilemez boyutlara ulaşmadan etkin kararlar alınabilir **(Ünal, 2003)** .

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

Nazım İmar Planı

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

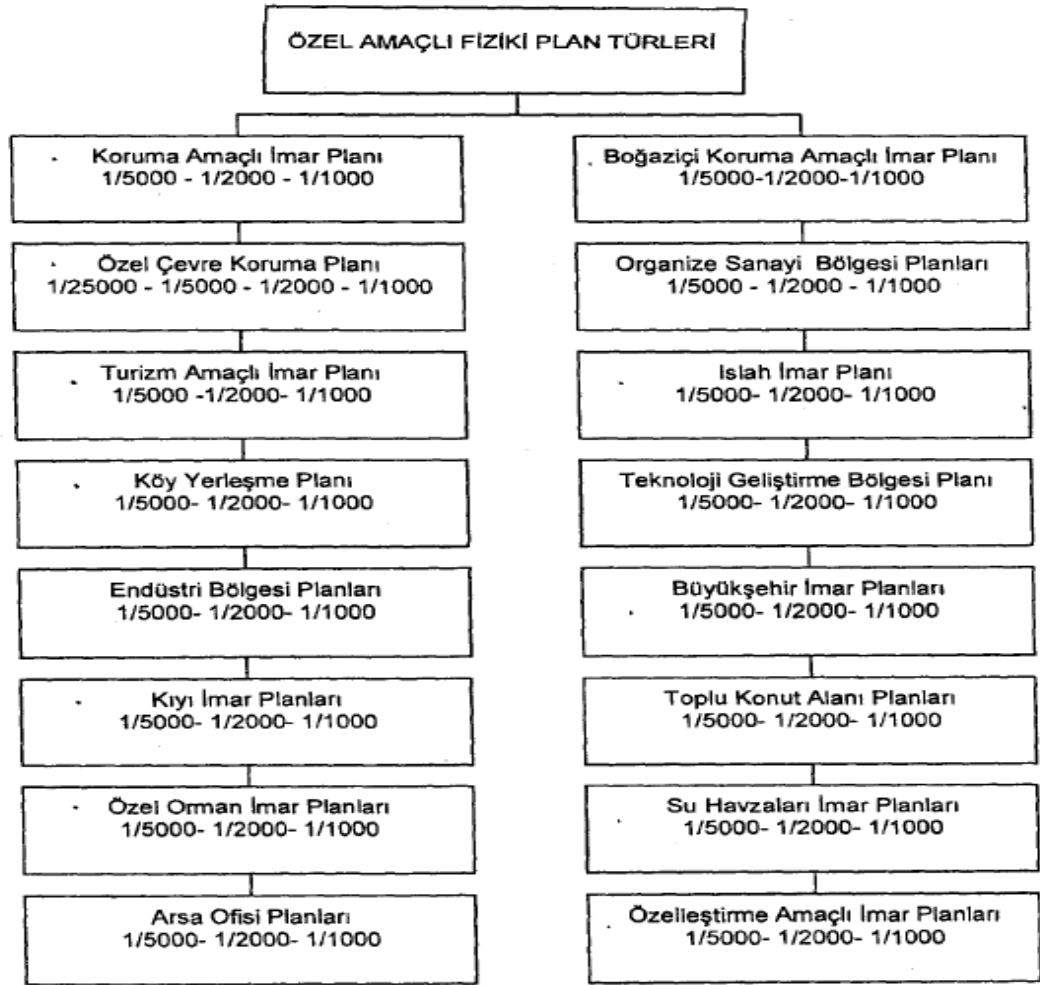
Uygulama İmar Planı

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

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

Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri

Özel Amaçlı Fiziki Planlar farklı bakanlıkların ve kamu kurumlarının yetkileri altında toplanmış planlardır (Şekil 3 .3).



Şekil 3 .3 Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri

Koruma Amaçlı İmar Planı

Koruma Amaçlı İmar Planı kavramı ilk olarak, 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda yer almıştır. Kanunun 3386 Kanunla değişik 17. maddesine göre, bir yerin Koruma Kurulu tarafından sit ilan edilmesi halinde, bu alanda Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar, ilgili Koruma Kurulu bir ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemekle yükümlüdür .

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

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

Özel Çevre Koruma Planı

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

Ne var ki ; bu güne kadar süregelen koruma uygulamaları, amacın, bu zenginlikleri korumaktan çok turizm yatırımları için planlama yapmak olduğunu göstermiştir. Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı, Boğaziçi'nin tarihi ve kültürel değerleri ile doğal güzellikleri kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak amacıyla hazırlanan koruma planlarıdır. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun (R.G . 22.11 .1983, No : 18229) 2. maddesinde, Boğaziçi alanı, kıyı ve sahil şeridi,

olaylarının meydana geldiği, mutlaka korunması gerekli olan ve yalnız bilim ve eğitim amacıyla kullanılması uygun görülen milli parklar için, geliştirme planları hazırlanması öngörülmüştür . Bu planların amacı, Bakanlar Kurulu kararı ile milli park olarak belirlenen yerlerin özellik ve niteliklerini göz önünde bulundurarak gelişme ve işletilmelerini sağlamaktır. Milli Park Geliştirme Planı gereği, yerleşmeye ve yapılaşmaya konu olacak yerlerin İmar Uygulama Planlarının da hazırlanması öngörülürken, söz konusu kanun uyarınca “Doğa Parkı”, “Doğa Anıtı” ve “Doğa Koruma Alanı” olarak belirlenmiş yerlerde ayrı uygulama planları hazırlanacağı hükme bağlanmıştır .

Turizm Amaçlı İmar Planı

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

Kanunun yürürlüğe girmesinden bu yana süregelen uygulamalar, yapılanın tek tek parsellere, kentin veya bölgenin genel planlama kararlarını hiçe sayarak ve yine o kentin genel yapılanma ilkeleriyle, kültürel kimliğiyle ve gereksinimleriyle çelişecek şekilde ve yoğunlukta inşaat olanakları getirmek olduğunu açıkça göstermiştir .

Dolayısıyla, ülkemizde uygulanan Turizm Amaçlı İmar Planları ile planlama ilkelerinin ne ölçüde bağdaştığı üzerinde durulması gereken önemli bir konu olarak güncelliğini korumaktadır . Turizm amaçlı İmar planları, uygulanan alanlarda taşınmaz mal piyasasını da altüst eden bir yapıya sahiptir.

Taşınmaz sahipleri bir anda kendilerinin yada çevre parsellerin, yerel yönetimin almış olduğu planlama kararlarından farklı bir fonksiyonda bulunmaktadır . Dolayısıyla bütüncül yaklaşım ilkesi bir kenara bırakılmakta ; o çevre için yapılan tüm sosyo-ekonomik öneriler ve sonucunda ortaya konulan teknik ve sosyal altyapı gereksinimleri bir anda geçersiz kılınmaktadır .

İslah İmar Planı

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

- Gecekondu Alanları
- Gecekondu Eğilimi Gösteren Alanlar
- Hisseli Araziler

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

Köy Yerleşim Planı

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

Teknoloji Geliştirme Bölgesi

Üniversiteler ile sanayi kuruluşları birlikte hareket ederek Teknoloji Geliştirme Bölgesi (T.G.B) kurmak üzere aralarında anlaşarak kurucu heyet oluştururlar . Üye sayıları katılım oranları dikkate alınarak kuruluş protokolünde belirlenir Kurucu heyet, bölgenin İmar planları, tapu kayıtları, parsel çaplarını temin eder . T.G.B. Yapılabilirlik Raporunu hazırlar. T.G.B.'nin yer seçimi kurucu heyet tarafından 1/100 .000 ölçekli bir harita üzerine arazi kullanımı ve çevre ile ilgili bilgiler, yasal kısıtlayıcılar, jeolojik rapor v .b. işlenerek yapılır . Kurucu heyet, yapılabilirlik raporu ve diğer dokümanlarla, bölge kuruluşu ile ilgili başvuruyu Sanayi Araştırma ve Geliştirme Genel Müdürlüğü'ne yapar . Kurucu heyet, yönetici şirketini kurar . Anonim şirket statüsünde kurulan bu şirket, plan, proje ve plan değişikliklerini hazırlayıp bakanlığa sunar . Bakanlık onayıyla planlar yasal geçerlilik kazanır . Yapı izni ve yapı kullanma izinleri yönetici şirketçe verilir . Yönetici şirket, bölge işletme yönergesi ve çevre yönetim planını oluşturur .

Kıyı İmar Planları

Kıyılar ve sahil şeritleri, Turizm Alanı, bölge ve merkezleri içerisinde kalıyorsa, sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeritleri dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan yapı ve tesislere ait uygulama İmar planları Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girerler . Turizm Alanı, bölge ve merkezleri dışında kalan Uygulama İmar Planları ise, yetki durumuna göre Bakanlık, Valilik veya Belediyelerce onaylanarak yürürlüğe girerler. Kıyılardaki dolgu alanlarının Uygulama İmar Planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından

onaylanır. Şayet dolgu alanı Turizm Alan, Bölge veya Merkezlerinde ise, bu onay Turizm Bakanlığınca gerçekleştirilir. Kıyı Kenar Çizgilerinin saptanması ve onayı, tüm alanlar için aynı olup, Komisyonca saptanıp, Valiliğin uygun görüşü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanır.

Toplu Konut Alanı Planları

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

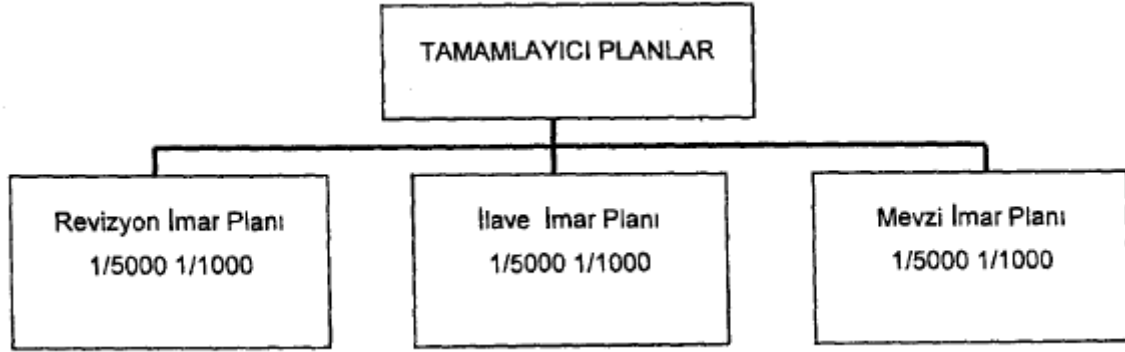
Toplu Konut Alanları, belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle valiliklerce belirlenir. Bu alanlar “Büyükşehir Belediyelerinin sınırları içerisinde en az 1000 konutun diğer belediye sınırları içerisinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin Nazım İmar Planı sınırları içinde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

Özel Orman İmar Planları

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

Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri

Yapılış biçimine göre plan türleri (**Şekil 3.5**); Revizyon İmar Planları, İlave İmar Planları ve Mevzi İmar Planları olarak tanımlanabilir (**Ünal, 2003**).



Şekil 3.5 Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri (**Ünal, 2003**)

Revizyon İmar Planı

17 .03.2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3 . maddesinde, Revizyon İmar Planı, gerek Nazım gerekse Uygulama İmar Planlarının gereksinimlerini karşılamadığı ve uygulamada sorunların olduğu durumlarda, planın tümünün veya büyük bir bölümünün plan yapım tekniklerine uygun olarak yenilenmesi sonucunda elde edilen planlar olarak tanımlanmıştır (**Odyakmaz, 1993**).

İlave İmar Planı

17.03 .2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3 . maddesinde İlave İmar Planı, mevcut İmar planının gelişme alanları açısından gereksinimlerine cevap vermediği hallerde, mevcut plana bitişik ve planın genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut İmar planı ile ulaşım, sosyal ve teknik altyapı açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plan olarak tanımlanmıştır (**Odyakmaz, 1993**) .

Mevzi İmar Planı

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

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

3.1.3 Plan Kademeleri ve Değerleme İlişkisi

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

Ne var ki; 3194 sayılı İmar Kanunu, bugünkü desantralize yapısı ile böyle bir hiyerarşi ilişkisinin kurulmasına tam anlamıyla izin vermemektedir . Öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu, “Bölge planlarını gerekli gördüğü hallerde D .P.T. yapar yada yaptırır “ demekle, bölge planlarının hazırlanmasını kurumun yorumuna bırakarak, zorunluluk olarak kabul etmemektedir . Bundan daha önemlisi ise kanunun, bölge planlarının hazırlanması halinde bile, bu planların kentsel planlarla ilişkilendirilmesine olanak tanımamasıdır. Her ne kadar İmar Kanununda “ . . .mevcut ise, bölge ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama İmar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır” şeklinde ifade ediliyorsa da, planlar arasında uygunluğun hangi kurum tarafından sağlanacağı belirtilmemektedir **(Şengül, 1986).**

Öte yandan, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı arasındaki hiyerarşi ve uygunluk, üst düzey planlara oranla çok daha gelişmiştir . Planlama alanında değişiklik öngören uygulama İmar planları, nazım İmar planına uymadıkları hallerde açılan davalarda iptal edilmektedir (**Öztürk, 1989**). Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı tanımlarında, planların hazırlanacağı altlıklarda kadastro durumu için “varsa” kelimesi kullanılarak bir zorunluluk getirilmemesi, plan uygulamalarında mülkiyet kullanımlarının belirlenmesinde olumsuz sonuçlara neden olmaktadır . Ancak, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 39.maddesi, onanmış İmar planlarının kapsadığı alanlarda taşınmaz malların ilk tespit kadastrosu yapılmamış ise, bu çalışmaların öncelikli olarak yapılacağını ifade etmektedir . Kadastrosu tamamlanmış alanlarda ise, kadastro haritaları, bu planların hazırlanması için temel altlık olarak kullanılması zorunludur .

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu ise, plan hiyerarşisi içinde özel amaçlı planlara ihtiyaç olmadığıdır . Ülkemizdeki fiili durumda, Bayındırlık ve iskan Bakanlığı, Kültür Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, iller Bankası, Belediyeler vb . pek çok kurum ve kuruluş plan yapmakta veya yaptırmaktadır . Bu kadar fazla kurumun böylesine önemli bir konuda çalışıyor olması başta planlamanın devamlılığı, birlikteliğini yok etmiştir . Bununla beraber, her kurumun kendi ilgi alanı içinde planlama ile ilgili, turizm amaçlı İmar planı, koruma amaçlı İmar planı gibi kavramlarla yeni düzenleme çalışmaları yapmaktadır .Oysa, bu tür kavramlar altında yapılan çalışmaların tümü İmar planıdır. Ancak hazırlandığı kentin veya bir alt bölgesinin niteliğine göre planlamanın yaklaşımı ve kararları farklılaşır .

Tarihi değerleri yoğun olan bir kentte farklı, turizm işlevi yoğun olan bir kentte farklı, doğal değerleri çok baskın olan bir kentte ise farklı bir plan üretme zorunluluğu vardır. Ancak bu farklılık hiçbir zaman kavramlara yada tanımlara getirilecek değişiklikler ile yaratılamaz ve yaratılmamalıdır. Doğal, tarihi, arkeolojik, turistik zenginliklere sahip olan kent ve yerleşmelerde fiziksel planlama adı altında hazırlanan Çevre Düzeni Planı, Nazım ve Uygulama İmar Planlarının bu hususları göz önüne alarak hazırlanmaları zorunludur.

Ülkemizdeki gibi aksi bir uygulama, parçacı bir yaklaşımı, verilerin yerleşme bütününde toplanamaması ve daha önceki İmar planına göre yapılmış uygulamaların çözümündeki güçlükleri beraberinde getirmektedir (**Görgülü, 1993**). Ayrıca bu

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

Revizyon İmar Planları ile kentin belli bir bölgesinde, ada hatta parsel ölçeğinde yapılan değişiklikler taşınmaz mal sahibine bireysel olarak rant sağlamaktadır . Aslında bu rant yapılan değişiklikten etkilenmeyen taşınmaz mal sahiplerinin gelirlerinden eksilen değere karşılık gelmektedir. Tüm bu verilerin ışığında taşınmaz malların sağlıklı bir biçimde eşit değer artırımına göre düzenlenmesi, kullanım haklarının paylaşımı, vergilendirilmesi gibi konular temel bir altlıktan yoksun kalmıştır . Birçok ülkede halkın tasarruflarının yarısından fazlasının toplandığı taşınmaz mal piyasası sağlıklı bir ekonomik gelişimin de temelidir. Ülkemizde temel ekonomik yapının yeterli seviyeyi yakalayamamış olması taşınmaz yatırımları üzerine olumsuz etki yaratmaktadır .

Kentsel ve kırsal alanlardaki taşınmazlar mallar üzerinde yıllardan beri süregelen planlama faaliyetleri çalışmaları göstermektedir ki, yasal ya da yasal olmayan İmarlaşma durumunun gerisinden gelen planlama faaliyetleri ülke topraklarının kullanımında geri dönülemez hataların oluşmasına sebep olmuştur . İmar planları ile taşınmaz mallarda meydana gelen değer artışları, yerleşim yerlerinde kurumsal değişim gerçekleştiği andan itibaren gözlenmektedir . **Çizelge 3.1**'de görüldüğü gibi İstanbul'un Avrupa yakasında üç farklı yerleşim alanında Esenyurt, Tepecik ve Celaliye-Kamiloba belediye statüsüne geçme anından itibaren arsa değerlerinde artış ortaya konmuştur (**Kılınçaslan, 1996**) .

Çizelge 3.1 1989 Öncesi ve Sonrası Arazi m² Birim Satış Fiyatları (Kılınçaslan, 1996).

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

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

Belediyeler hızla hazırladıkları İmar planlarını uygulamaya koymuş ve ortaya plandan sonra ve planın uygulamasından sonra arazi değerleri şu şekilde çıkmıştır (Bkz: Çizelge 3.2).

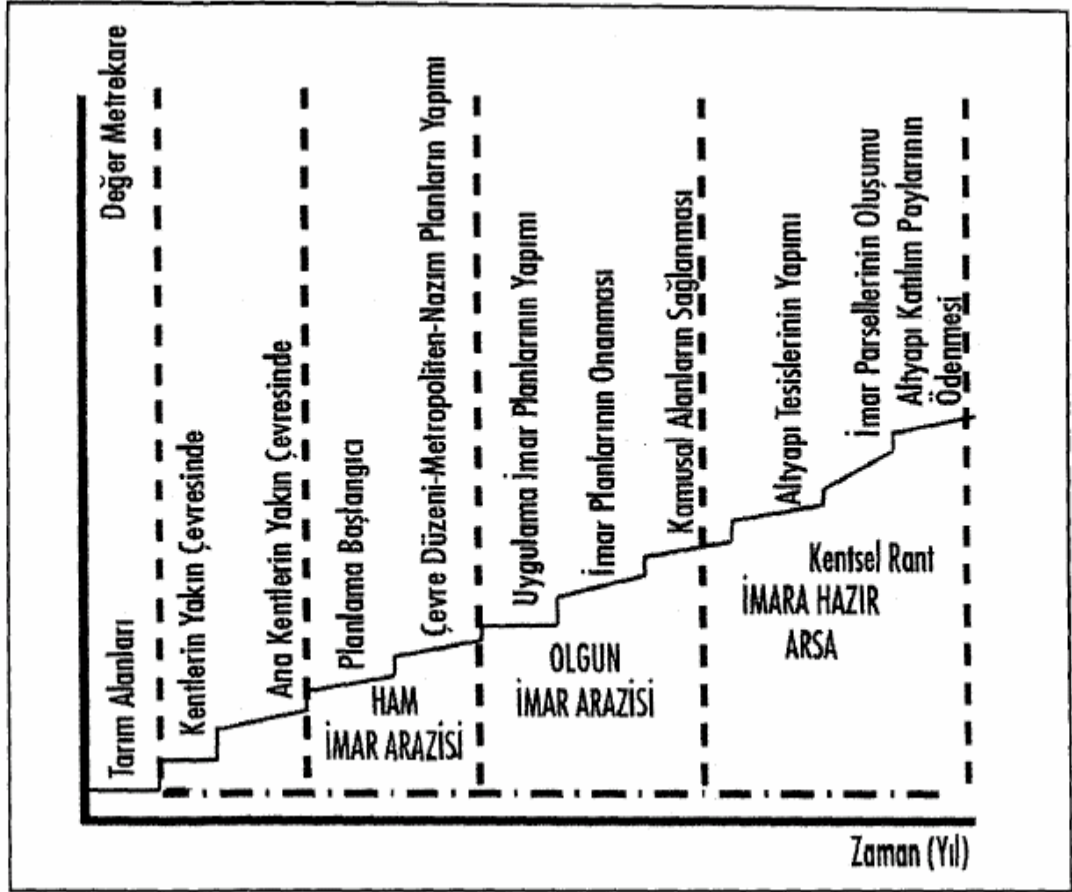
Çizelge 3.2 Planlama ve Uygulama Sonrası Arazi m2 Birim Satış Fiyatları (Kılınçaslan, 1996).

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

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

3.1.4 Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi

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



Şekil 3.6 Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi
(Açlar,2003)

Şekil 3.6’ da bir taşınmazın tarım toprağından İmar parseli oluşu ve sonrasına kadar geçen zamanda değerindeki değişimler şematik olarak gösterilmektedir . Buna göre planlama faaliyetlerinin öncesinde, yapım aşamasında ve uygulama aşamalarında değer değişimlerinin kademeli olarak artışı gösterilmiştir .

Tarımsal Topraklar;

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

Ham İmar Arazisi;

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

Olgun İmar Arazisi;

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

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

İmara Hazır Arsa;

İmara hazır arsa, özlü biçimde “yeni” şartlara uygun olarak altyapısı (yol, elektrik, su, kanalizasyon vb .) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır . Bir toprak parçası, ancak altyapıya ve kamu kurumlarına kavuşunca kentsel arsa niteliğı kazanmış olur. İmara olgun topraklar, belediye tarafından İmar planı çizilmiş, parselin kendisinde de İmar mevzuatının aradığı koşullar oluşmuş ve altyapı tesisleri de tamamlanmış alanlardır.

3.2 Kent Planlamasının Arsa Değerine Etkisi

İmar planları üzerinde yer alan konut, eğitim, sağlık, kültür, spor tesisleri ve ticari faaliyetler için ayrılmış bölgelerin toprak üzerine uygulanması kaçınılmazdır. Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre, belirli miktarda kentsel toprağa ihtiyaç duyar. Bütün bunlar kentsel toprağa olan isteği artırır. Bu tesislerin yapılması için gerek kamu, gerekse özel kesimin artan kent toprağı isteğı toprağın değerini sürekli olarak artırır.

Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanıdan kentsel kullanıa dönüştürölmesi, sonra altyapısının hazırlanması, (yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması) arsa değerini yeniden artırır. Richard U. RADCLIFF, en iyi kent planının toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürer (Keleş, 1993).

Çünkü plan arsaların değerlerini yükseltmek için değil, bir taraftan arsaların kullanılış biçimlerini iyileştirmek, diğer taraftan da kent için gerekli olan altyapı tesislerini kamu için oluşturmak amacını taşır. Kent arsalarının değerlerini, onların kullanış biçiminden ayırmak imkanı yoktur. Ticaret, konut sanayi ve her türlü işyerleri için ayrılmış toprağın kan artarken okul, hastane, park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan toprağın değeri geniş ölçüde azalır. Dolayısıyla, kamu kendi karan ile toprağın kendi karlılığına yol açmış olur.

İngiltere’de II. Dünya Savaşı içinde hazırlanan bir rapora göre, toprağın kullanımının kamuca denetlenmesi arazi değerini ortadan kaldırmaz, fakat değerlerin bir araziden ötekine doğru hareket etmesine yol açar. Kimi toprakların değeri artarken kiminin de değeri azalır. Dolayısıyla, kent planlaması imar için toplam toprak ihtiyacını etkilemez. Bir toprak parçasının belli bir kullanım için ayrılması, onun değerini düşürdüğü taktirde, bu toprağın sahibi yitirdiğı değerleri kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek imkanı bulabilir (Keles, 1993).

Böylece, toprak değeri düşenlere kamu tarafından bir ücret verilmesi, değeri artarlardan ise bir değerenme payı almaması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Yeter ki bu artış ve azalışın kent planlamasından ileri geldiğı savunulabilsin. Kamunun planlama kararları ile toprağın değerinde oluşan artışlara “**imar değeri**” denilmekte ve arsanın, imara açılmadan önceki değeri olan “**bugünkü kullanma değeri**” nden ayrılmaktadır.

Kent planları ile getirilen düzenleme ve sınırlamalar, kimi kent arazisinin değerinin, ötekinden daha fazla artmamsa yol açtığı gibi, kimi arsaların da değer yitirmelerine neden olurlar. Böylece, kamu yönetimleri ve planlama örgütleri vermiş oldukları kararlarla, arsa sahiplerinin çıkarlarını olumlu ya da olumsuz yönde etkilenmiş olurlar. Kamunun bu girişimlerinden çıkarılan bozulanlar, birey olarak ya da topluca büyük baskılar yaparlar. Arsa sahipleri genellikle varlıklı kimseler de olduklarından, aynı zamanda siyasal güç sahibidirler ve planların kendi çıkarları doğrultusunda yozlaştırılmasında başarılı da olabilirler.

Bu normal işlemlerle değeri yükselen kent toprakları, kent planlarını uygulayan yönetimler tarafından kolayca elde edilemez. Toprağın taşınmaz ve çoğaltılamayan bir mal olması, onu elinde bulunduranlara tekel niteliğinde bir ayrıcalık ve üstünlük kazandırır. Kent toprakları üzerinde özel mülkiyetin geçerli olduğu ülkelerde, planlama ve yönetim örgütleri, planlama amaçlarına cevap verecek toprakları elde etmek için türlü çarelere bas vurmak zorunda kalırlar.

3.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BÖLGE EKONOMİSİNE ETKİLERİ VE TİCARİ ETKİNLİKLERİN TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ

Ekonomik bir birey parasını, hiç şüphesiz en karlı bir yatırımla artırmayı düşünür. Elinde belli bir miktar parası olan kimse, parasını hem enflasyonun olumsuz etkilerinden korumak hem de artırmak için yatırım yapmak ister. Böylesi durumlarda akla ilk gelen banka faizi ve reposundan yararlanmaktır. Ancak bir taraftan bazı özel bankaların sergilediği olumsuz durum, bir taraftan da 1985’li yıllardan itibaren ülkemizin ekonomik yapısındaki gelişmeler, diğer taraftan da bazı kesimlerin ısrarla faizden kaçınması ticari hayatımızda bize göre yeni olan yatırım yolları doğurmuştur. Bunlardan birincisi kar-zarar ortaklığı ile çalışan finans kurumları, ikincisi menkul değerler borsası, üçüncüsü ise bazı şirketlerin ya da holdinglerin hisselerini halka satmasıdır. Hisselerini halka satan bu şirketler, tasarruf sahibine çoğu zaman bankalardan, borsadan ve finans kurumlarından daha fazla kazandırmıştır.

Örneğin Konya’da 1990’lı yıllardan itibaren bölge halkının katılımı ile oluşan holdingler kurulmaya başlanmış ve holdingler 1992’den itibaren tasarruf sahiplerine döviz üzerinden %15 ile %35 arasında kar payı dağıtmaya başlamıştır (Almanya ve Amerika’da enflasyon oranları %10’un altındadır). 1992’lerden sonra arsa spekülörleri, tasarruf sahipleri, arsa sahipleri, konut sahipleri bu yolu oldukça karlı görmüşlerdir. Ancak 1994’e kadar belli bir

eğimle artan arsa ve kira fiyatlananda ciddi değişiklikler olmuştur. Bunlar **Çizelge 3.3** ve **Çizelge 3.4** incelendiğinde görülebilir.

Çizelge 3.3 incelendiğinde yıllara göre konut üretiminde inişler ve çıkışlar göze çarpmaktadır. Bunlar su şekilde açıklanabilir:

- a- 1994 Yılındaki düşüklüğün sebebi, 5 Nisan kararlarıdır,
- b- 1995 Yılındaki artısın sebebi 1994'te tamamlanamayan konutların, 1995'te tamamlanmasıdır,
- c- Yıllık ortalama 7500 konut, Konya'nın ihtiyacını karşılamaktadır,
- d- Selçuklu Belediyesindeki konut üretiminin fazlalığı, bu ilçenin büyük kısmının gecekondu önleme bölgelerinden oluşması, üniversite kampusunun olması, ilçenin yeni yerleşime açılmış olmasıdır.

Çizelge 3.3 Konya'da 1990-96 Yılları arasında üretilen konut sayısı

Belediyenin Adı	Yıllar	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Selçuklu Belediyesi	İskan ruhsatı	3837	9564	5165	7071	2283	8677	4468
	Kaçak inşaat	5	13	13	59	81	156	133
	Toplam Konut	3842	9577	5178	7130	2364	8833	4601
Meram Belediyesi	İskan ruhsatı	1424	1230	1404	706	718	785	722
	Kaçak inşaat	88	73	84	37	150	278	293
	Toplam Konut	1512	1303	1488	743	868	1063	1015
Karatay Belediyesi	İskan ruhsatı	342	260	488	592	608	462	178
	Kaçak inşaat	41	16	49	51	77	70	53
	Toplam Konut	383	276	537	643	685	532	231
Konya için Toplam Konut		5737	11156	7203	8516	3917	10428	5847

Çizelge 3.4 Konya’da 1995-97 Yılları arasında konut satış fiyatı ve kira ilişkisi

Yd	Konut Fiyatı (TL)	Oran (%)	Kira	Oran(%)	Satış Fiyatına Göre Kira Oranı (%)
1995	1.500.000.000	1,00	2.500.000	1,00	1,67
1996	2.000.000.000	1,33	6.000.000	2,40	3,00
1997	3.000.000.000	1,50	25.000.000	4,17	8,33

Çizelge 3.4’ ün incelenmesiyle şu yargılara varılabilir:

a- Konut satış fiyatındaki artış, yıllık enflasyon oranının altındadır.

b- Kira artış oranları, bir önceki yılın yaklaşık iki katıdır.

Varılan bu iki ana yargının sebebi sudur; elinde kiralık konutu bulunan kimse, kira parası ile bu konutunun maliyetini, amortismanı (yıllık %30) ile birlikte yaklaşık 17 yılda karşılar.

Ancak bu konutunu satın bir holdinge parasını döviz olarak yatıran kimse yıllık %20 kar payı ile yaklaşık 4 yılda karşılar. Bunun anlamı sudur; konutunu satarak holdinglerden kar payı alan kimse 17 yılda 3 konut parası daha kazanır. Böylesine karlı bir yatırımı sezen Konya halkı, konut pazarına normalin dışında konutlarını sunmuşlardır. Bu ise arz-talep kuralının bir sonucu olarak konut fiyatlarının düşmesine, kira fiyatlarının gereğinden fazla artmasına sebep olmuştur. Tüm bunların doğal sonucu olarak Konya’da ikinci konut talebi Önemli ölçüde kırılmış, ancak hiç konutu olmayanlar konut üretimine katılmışlardır. İhtiyaç sahipleri konut ürettiğinden arsa fiyatı artışlarında da önemli azalmalar gözlenmiştir. Çünkü ranttan para kazananlar ve tasarruf sahipleri bu sektörden ellerini çekmişlerdir.

3.4 GELİŞMİŞ ALTYAPININ TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİSİ

Önceden altyapı denilince, yol, elektrik, su, kanalizasyon tesisleri anlaşılırdı. Kentleşmenin artması, kentlere nüfus yığılması ve iletişim araçları ile geniş halk kitlelerinin bilinçlenmesi sonucu kent halkının yeni ihtiyaçları doğmuştur. Kamu bu gelişen ihtiyaçları gidermek zorundadır. Gelişmiş altyapı iki aşamadan oluşur. Bunlardan birincisi teknik altyapı adı verilen, elektrik, yol, su, kanalizasyon, iletişim, doğalgaz vb. gibi mühendislik

alışmalarını kapsar. ikincisi ise sosyal altyapı denem, sosyal ve kültürel tesisler ile etkinliklerdir.

Bu tesislerle halkın dinlenme, eğlenme ve bilgilenme gibi ihtiyaçları giderilebilir. Kamu ve özel kurumlar yaptıkları tesis ve etkinliklerle halkı, kentin boğucu atmosferinden kurtarmak zorundadırlar. şu unutulmamalıdır ki gelişmiş altyapının birinci aşaması gerçekleşmeden ikincinin gerçekleşmiş olması bir anlam ifade etmez (Ertaş, 1992).

Gelişmiş altyapının her bir aşamasında, civardaki arsaların değerinde sıçramalı bir yükseliş. gözlenir. Yukarıda genel çerçevesi çizilen ve tanımlanan gelişmiş altyapı, kentlerin değişen gereksinimine uygun şekilde oluşurlar. Hiç şüphesiz bu oluşum, kentin çeşitli bölgelerinde değişik aşamalarda gerçekleşir. Az önce söylendiği gibi aşamaların her birinde ilgili bölgedeki taşınmazların değeri de yükselir. Bu yükselmenin artış yönü genellikle yerleşme sınırından kent merkezine doğrudur.

3.5 TÜRKİYE GENELİNDE KENTSEL DöNüşüM FAALİYETLERİNİN KENT DİNAMİKLERİNE ETKİLERİ

Toplu konut idaresi (TOKİ) 2002-2008 yılları arasında 81 il 523 ilçede 359.677 konut üretimi gerçekleştirmiştir. Bu konutların 167.984 dar ve orta gelir grubuna, 88.965i alt gelir ve yoksullara yönelik olmak üzere 37.806 gecekondü dönüşüm, 8.506 afet konutu ve 3.472 adet tarım köy uygulamaları kapsamında toplam 306.733 sosyal konut üretilmiştir. Yerel yönetimlerle müşterek yürütülen “Büyük Kapsamlı Kentsel Yenileme Programı” doğrultusunda, 145 Belediye ile toplam 156.782 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları yapılarak 76 bölgede 37.806 konutluk uygulama başlatılmıştır.

Sosyal Yapıya Yönelik Faaliyetler;

Sosyal donatılar kapsamında 475 lise, 13.973 derslikli ilköğretim ve anaokulu, 461 spor salonu ve 35 kütüphane halkın hizmetine sunulmuştur. Bunların yanında 42 hastane, 74 sağlık ocağı, 269 cami, 29 Yurt ve Pansiyon (7.752 Kişilik), 15 Sevgi Evi (240 bina), 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina) inşaatları tamamlanmıştır. Bu yatırımlara rağmen TOKİnin “Müşteriye Danışma Süreci” adı altında yaptırdığı memnuniyet anketine göre halkın yaklaşık % 80i TOKİ faaliyetlerinden memnun

olmakla beraber mevcut projelerin sosyal donatılarını yetersiz bulmuş özellikle zengin alışveriş merkezlerinin yetersiz olduğu yönünde görüş bildirmiştir.

Ekonomik Yapıya İlişkin Faaliyetler;

Planlama ve Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri kapsamında Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin yurt genelinde yapımını tamamlanmış olduğu 335 ticaret merkezi bulunmaktadır. Bu merkezler yeni ticaret ve istihdam alanları olarak bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Tüm bu TOKİ faaliyetleri kapsamında ülke genelinde doğrudan ve dolaylı olarak 800.000 kişilik istihdamın sağlanmış olması, kentsel dönüşümün kentin ekonomik dinamiklerine olan olumlu etkisine delil teşkil etmektedir.

Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri için; maliyeti yaklaşık 25 milyar TL olan yatırımlara 20 milyar TL civarında hakediş ödemesi yapılmış, satışa sunulan 335.031 konuttan 299.544 adedi satılmıştır. Hasılat paylaşım modeliyle yapılan 52.944 konuttan elde edilecek 7 milyar TL. gelirden 3,6 milyar TL'si tahsil edilmiştir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ÖRNEK ALANLAR ÜZERİNDE ARAŞTIRILMASI

4.1 TARLABAŞINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

4.1.1 - Bölgenin tanımı:

Tarlabaşı; Taksim meydanı ile Cumhuriyet Caddesi'nin kesiştiği kısımdan itibaren, İngiltere Konsoloslugu'nun yanından, Refik Saydam Caddesi'nin başladığı yerde son bulan ve Dolapdere'ye doğru inen yamaçlar üzerinde yer almaktadır (Akbulut, 1994).

Cumhuriyet sonrası İstanbul'da gerçekleştirilen bir çok planlama çalışması ve imar operasyonlarından, şehrin önemli ulaşım arterlerinden biri olarak Tarlabaşı Caddesi ve Şişhane yönüne doğru devamında yer alan güzergahında oldukça büyük paylar aldığını söylemek mümkündür. 1930'larda Prost planının yol şebekesiyle ilgili önerilerinde Atatürk köprüsü ile Taksim arasındaki mevcut güzergahın modernizasyonuna da önem verildiği görülür. Genel olarak şehir içinde otomobil ulaşımına elverişli geniş sürat yolları yaratmak olarak özetlenebilecek Prost planının ulaşım şemasında Şişhane ile Taksim arasında bugünküne oranla daha düz bir hat önerilmiştir. Önerilen yol, İngiliz Konsoloslugu'nun tünel ile altından geçecek veya bahçesinin bir kısmı kamulaştırılarak yola katılacak, ayrıca Tarlabaşı Caddesi de süratle elverişli şekilde genişletileceği önerilmiştir (Akbulut, 1994).

1950'li yıllarda, yapılan uygulamalar sırasında Tarlabaşı Caddesi güzergahının genişletilmesi önerileri yeniden gündeme gelmiştir. Aynı dönemde çok katlı modern çizgiler taşıyan iş merkezlerinin yer alacağı bir bulvar önerisi gündeme geldiyse de bu projede uygulamaya aktarılmamıştır. Özellikle 1960'lardan itibaren Tarlabaşı çevresi iç göç ve mülkiyet yapısındaki değişikliklere bağlı olarak alt gelir gruplarının yerleştiği bir bölge haline gelmiştir. Batı ülkelerindeki “slum” türü sefil yerleşmeler, çöküntü alanları ile benzerlikler gösteren bu yerleşme düzeni içinde Anadolu'dan göç

ile gelen dar gelirliler, işsizler ve bunun gibi Tarlabası'nı bir kısmı terk edilmiş düşük standartlı konutlarına kiracı yada kimi zaman işgalci olarak yerleşmeye başlamıştır.

Bölgenin çoğunlukla gayrimüslim eski sakinleri de artan bir hızla çevreyi terk etmişlerdir. Bakımsız kalan çevre ve yapıların eşlik ettiği genel bir yapılanma, yörenin kimi Beyoğlu'nun eğlence sektöründe istihdam edilen dar gelirli yeni sakinleri ve bu çevreye yerleşen bazı yasadışı faaliyetlerle birleşerek tam bir çöküntüye dönüşürken, Tarlabası çevresinin bu durumu kamu oyunda da gittikçe artan bir oranda rahatsızlık nedeni olmaya başlamıştır (**Akbulut, 1994**)

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

Tarlabası Caddesi'nin Şişhane - Taksim arasının genişletilmesi, 1985'te Almanya'da, Essen üniversitesine mensup bir grup uzmana hazırlatılan 3. Boğaz Köprüsü'ne hizmet etmek üzere viyadük, köprü, tünel ve geniş bulvarlardan meydana gelen bir kent içi otoyol yapılmasını amaçlamıştır. Kamuoyunda "Besam Projesi" ya da "Essen projesi" olarak bilinen plan yüzünden konu yeniden gündeme gelmiştir. "Şehir içi paralı yol" olarak düşünülen yolun o dönemde 175 milyon ADB dolarına mal olacağı öngörülmüştür. Proje kapsamında Tarlabası Caddesi her biri 3'er şeritten oluşan geliş ve gidiş yönleri ayrılmış 36 m. Eninde bir bulvar olarak genişletilmesi öngörülmüştür. 1986'da başlayan yıkım tartışmalarının ardından 29 Mayıs 1986'da yıkım başlatılmış ve Ekim 1986'ya kadar izin alınmaksızın 38 tarihi yapı yıkılmıştır. 1988'de tamamlanan ve kamuoyunda büyük tartışmalara neden olan yıkımlar sonucu Tarlabasında 167 tescilli 368 yapı yıkım için kamulaştırılmıştır. Bulvar açıldıktan sonra, yolun İstiklal Caddesi tarafının iş merkezi, Talimhane ve Galata çevresinin de Turizm bölgesi olması, ayrıca yol boyunca yeni iş merkezleri oluşturmaya yönelik

yüksek imar hakları verilmesi öngörülmüştür. Tarlabası bulvarı üzerinde yıkım sonrası 15 kata kadar imar izni verilmesinin amaçlanmış olması, yıkımın ulaşım hedefinin yanı sıra, İstanbul'da merkezi iş alanlarında artan ofis ve işyeri talebine sunum yaratılmasına da yöneldiğini göstermiştir. Tarlabası bulvarının hizmete girişinden sonra yol boyunca yeni yapılaşma biçimini belirlemek amacıyla, 1989'da sonuçları uygulamaya aktarılmayan bir proje yarışması düzenlenmiştir.

1988 sonlarında hizmete giren Tarlabası Bulvarı, genel olarak gidiş ve geliş yönleri refüj ya da bordürle ayrılmış ve her iki yönde birer şeridi otobüslere tahsis edilmiş toplam 8 şeritli bir enkesite sahiptir. Yolun güzergahı boyunca genişliğinde farklılıklar bulunması nedeniyle şerit sayısı bazı noktalarda 3 e düştüğü gibi, 5 metre enindeki refüjler de yolun bir kısmında bordür genişliğine inmektedir. Yolun gidiş ve geliş yönleri arasında Taksim'e yakın yerlerde 2,5 – 3 metreye varankot farkları bulunmaktadır. Yapıldığı yıllarda lehte ve alehte yoğun ve sert tartışmalara neden olan Tarlabası Bulvarı neden olduğu yıkımlar nedeniyle Vahşi proje olarak eleştirilirken, şehriçi ulaşımına yapacağı olası katkılar ve Tarlabası gibi bir çöküntü alanının temizlenmesi yönündeki etkileri de projenin olumlu noktaları olarak görülmüştür (Akbulut, 1994).

4.1.2 Bölgede yapılan araştırmalar:

Beyoğlu belediyesinden elde edilen 1994 – 2008 yılı arazi metrekare rayiç bedel verileri 4 yıllık periyotlarla oluşturulmuş arazi metrekare birim fiyatları Microsoft Excel programı kullanılarak sayısal ortama aktarılmıştır. Tarlabası bulvarı ve bulvarla bağlantılı toplam 27 cadde ve sokağın rayiç bedelleri çizelgelere aktarılmıştır (Şekil 4.1).

Microsoft Excel - tarlabası					
Dosya Düzen Görünüm Ekle Biçim Araçlar Veri Pencere Yardım					
G7					
	A	B	C	D	E
1					
2	SOKAK	AÇIKLAMA		YIL	RAYİÇ BEDELİ
3	36044	MERMER SOKAK		1994	0,25
4	36046	SALKIM SAÇAK SOKAK		1994	0,25
5	36047	BUDAK SOKAK		1994	0,20
6	36049	KARANLIK BAKKAL SOKAK		1994	0,25
7	36050	HALEPLİ BEKİR SOKAK		1994	0,30
8	36051	FIÇICI ABDİ SOKAK		1994	0,30
9	36052	BERBER ŞAHİN SOKAK		1994	0,25
10	36053	KARA KURUM SOKAK		1994	0,30
11	36054	ZERDALI SOKAK		1994	0,25
12	36055	BABAÇAN SOKAK		1994	0,20
13	36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK		1994	0,25
14	36057	FEZA SOKAK		1994	0,25
15	36058	ADAM SOKAK		1994	0,20
16	36060	KAMER BOSTAN SOKAK		1994	0,25
17	36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK		1994	0,25
18	36065	CEZAYIRLI HASAN PAŞA SOKAK		1994	0,25
19	36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK		1994	0,25
20	36067	ÇUKUR SOKAK		1994	0,30
21	36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK		1994	0,30
22	36069	TEK KUYULU SOKAK		1994	0,30
23	36070	PEŞKİRCİ SOKAK		1994	0,30
24	36071	TİRŞE SOKAK		1994	0,25

Şekil 4.1 Arsa Rayiç Bedelleri

Rayiç değerlerin yıllara göre değişimini istatistiki olarak inceleyebilmek için bütün veriler Türk Lirası için Hazinesinin belirlediği 1994=100 ve 2003=100 Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) yardımıyla 2008 tarihine dönüştürülmüştür.

Çizelge 4.1 1994 Temel Yıllı Tüketici Fiyatları Endeks Rakamları

1994 Temel Yıllı Tüketici Fiyatları Endeks Rakamları, 1994-2006 (*)												
1994 Based Consumer Price Index Numbers, 1994-2006 (*)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Toplam												
Total												
1994	64.5	68.7	72.7	89.7	97.1	99.0	102.1	105.0	111.5	119.6	127.2	136.1
1995	145.7	152.8	159.7	169.0	174.6	179.1	184.6	192.6	207.4	220.5	230.9	239.6
1996	259.5	271.2	286.4	305.6	319.4	327.5	334.5	350.4	371.9	396.0	416.5	430.7
1997	456.0	481.8	507.8	541.4	566.8	583.1	619.6	658.0	706.1	764.9	815.6	857.5
1998	919.4	960.0	1001.3	1048.0	1084.7	1111.1	1148.4	1193.8	1274.0	1351.1	1409.1	1455.4
1999	1525.3	1573.7	1637.5	1717.2	1767.7	1825.2	1894.9	1974.6	2092.8	2225.2	2318.7	2456.6
2000	2575.9	2671.3	2749.3	2813.2	2875.6	2895.1	2960.1	3024.4	3117.4	3214.0	3333.3	3415.5
2001	3501.1	3564.1	3780.5	4171.2	4382.0	4519.3	4627.5	4763.5	5044.0	5350.3	5576.4	5756.2
2002	6062.4	6168.7	6242.1	6370.4	6407.3	6444.7	6537.6	6680.4	6912.7	7139.9	7347.8	7468.6
2003	7661.9	7834.9	8077.8	8246.5	8377.0	8362.6	8331.4	8344.3	8502.6	8623.6	8762.6	8839.5
2004	8904.7	8953.9	9033.3	9086.2	9120.9	9109.4	9129.0	9181.8	9268.2	9474.2	9620.3	9663.3
2005	9747.64	9781.17	9820.72	9926.39	10033.32	10079.60	10065.43	10168.74	10308.92	10505.42	10634.65	10680.72
2006	10760.84	10784.35	10813.96	10958.52	11164.03	11201.48	11296.40	11246.76	11391.32	11535.88	11684.79	11711.79
2007	11829.35	11879.86	11988.71	12133.27	12194.22	12164.62	12075.79	12078.40	12202.93	12424.12	12666.21	12694.08
2008	12795.97	12960.55	13085.08	13304.51	13503.05	13455.19	13532.69	13499.60	13560.56	13913.24	14029.06	13971.59
2009	14011.65	13963.75	14117.89									
* 2006 Ocak ayından itibaren seriler 2003=100 temel yıllık Tüketici Fiyatları Endeksi aylık değişim oranlarına göre devam ettirilmektedir.												
The index numbers following January 2006 are derived using the monthly rate of change in 2003=100 consumer price index.												

Çizelge 4.2 2003 Temel Yıllı Tüketici Fiyatları Endeks Rakamları

2003 Temel Yıllı Tüketici Fiyatları Endeks Rakamları												
2003 Based Consumer Price Index Numbers												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
2003	94.77	96.23	98.12	99.09	100.04	100.12	99.93	100.09	101.44	102.38	103.68	104.12
2004	104.81	105.35	106.36	106.89	107.35	107.21	107.72	108.54	109.57	112.03	113.50	113.86
2005	114.49	114.51	114.81	115.63	116.69	116.81	116.14	117.13	118.33	120.45	122.14	122.65
2006	123.57	123.84	124.18	125.84	128.20	128.63	129.72	129.15	130.81	132.47	134.18	134.49
2007	135.84	136.42	137.67	139.33	140.03	139.69	138.67	138.70	140.13	142.67	145.45	145.77
2008	146.94	148.84	150.27	152.79	155.07	154.51	155.40	155.02	155.72	159.77	161.10	160.44
2009	160.90	160.35	162.12									

1994–2003 yılları arasındaki rayiç değerler öncelikle **Çizelge (4.1)**'deki 1994=100 endeksi değerleri yardımıyla enterpole edilerek 2003 yılı değerlerine dönüştürülmüş ve daha sonra **Çizelge (4.2)**'deki 2003=100 endeksi değerleri yardımıyla 2008 yılı değerleri elde edilmiştir (**Şekil 4.2**).

	A	B	C	D	E	F	G
1							
2	SOKAK	AÇIKLAMA		YIL	RAYIÇ BEDELİ 2003 - 100		2008 GÜNCEL DEĞERİ
3	36044	MERMER SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
4	36046	SALKIM SAÇAK SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
5	36047	BUDAK SOKAK		1994	0,20	16,66	25,77
6	36049	KARANLIK BAKKAL SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
7	36050	HALEPLİ BEKİR SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
8	36051	FIÇICI ABDİ SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
9	36052	BERBER ŞAHİN SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
10	36053	KARA KURUM SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
11	36054	ZERDALI SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
12	36055	BABACAN SOKAK		1994	0,20	16,66	25,77
13	36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
14	36057	FEZA SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
15	36058	ADAM SOKAK		1994	0,20	16,66	25,77
16	36060	KAMER BOSTAN SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
17	36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
18	36065	CEZAYIRLI HASAN PAŞA SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
19	36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21
20	36067	ÇUKUR SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
21	36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
22	36069	TEK KUYULU SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
23	36070	PEŞKİRCİ SOKAK		1994	0,30	24,99	38,65
24	36071	TİRŞE SOKAK		1994	0,25	20,83	32,21

Şekil 4.2 Güncel Rayiç Değerler

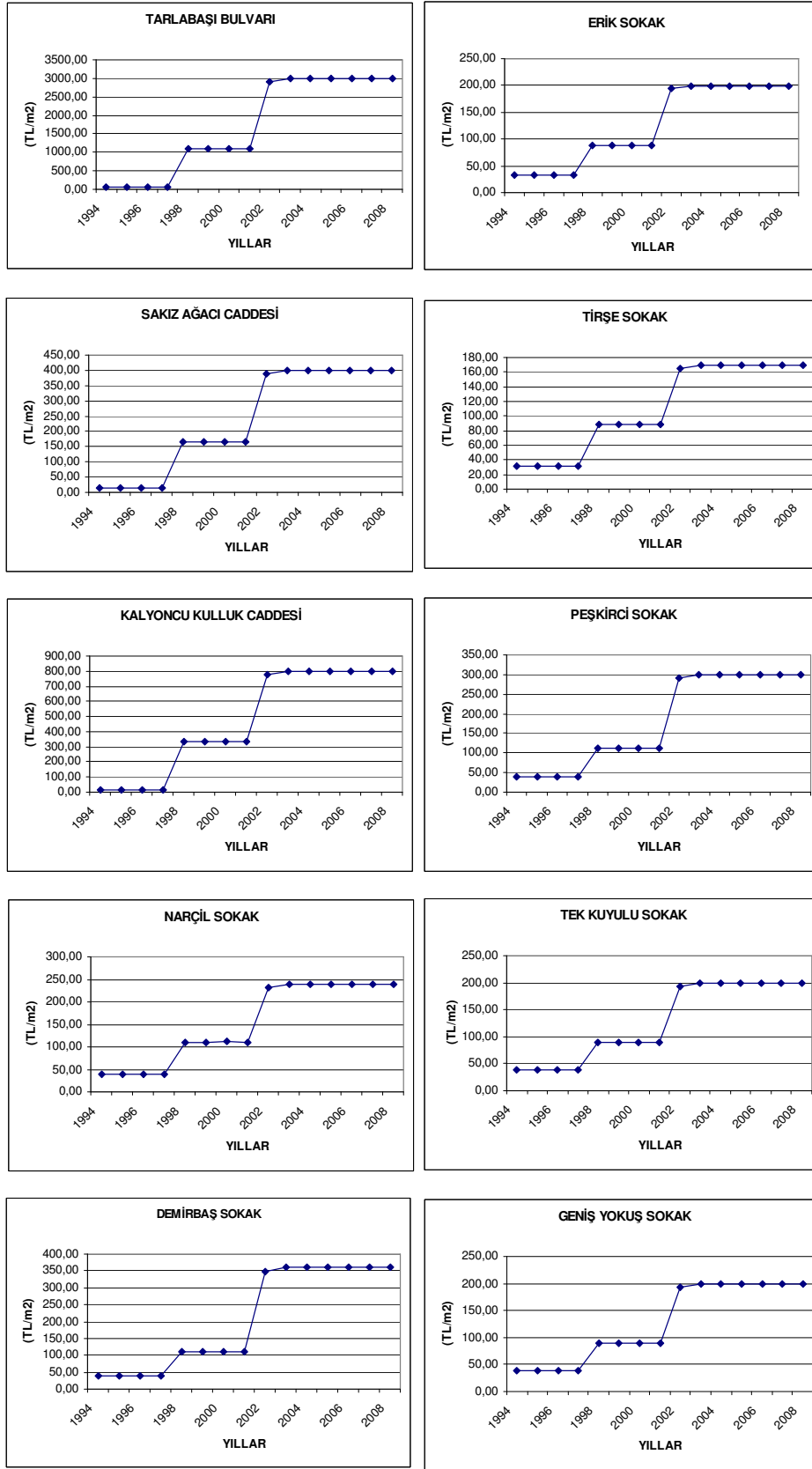
Tüm rayiç değerlerin güncellenmesi işleminden sonra veriler istatistik analizlerde kullanılmak için hazır hale gelmiştir. Arsa metrekare değerlerinin yıllara göre değişim istatistikleri ışığında Beyoğlu belediyesi'nin belirlediği metrekare birim fiyatları bağlamındaki rayiç değerler oluşturulurken planlama kapsamındaki Tarlabası bulvarı ve çevresinde taşınmaz değerleri için sabit bir fiyat artışı mı uygulanmıştır, yoksa planlamanın odak noktası olan Tarlabası bulvarı için farklı oranlarda değer artışı mı yapılmıştır sorusuna cevap arayacağız.

4.2.3 Arazi metrekare değerlerinin karşılaştırılması

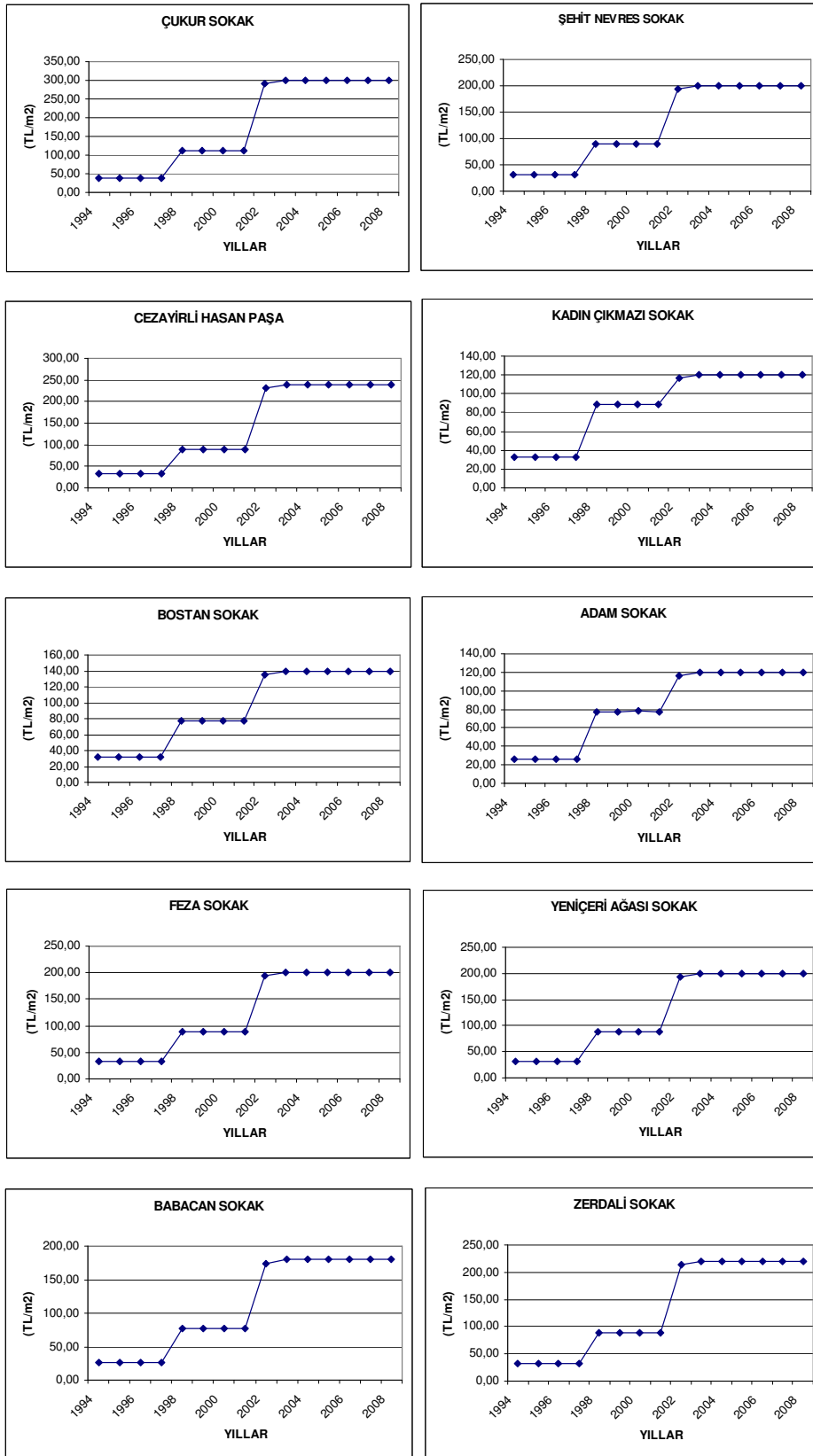
1994 – 2008 yılları arasında Beyoğlu belediyesinin belirlemiş olduğu rayiç değerlerin 2008 yılına güncellenmesiyle oluşturulan çizelgeler Microsoft Excel programına aktarılmıştır. Daha sonra güncel rayiç değerler kullanılarak 1994 – 2008 yılları arasındaki rayiç değer değişimini ifade eden frekans dağılımları elde edilmiştir (Çizelge 4.3, Şekil 4.3).

Çizelge 4.3 : Tarlabası Bulvarı ve Çevresinin 1994-2008 Yılları Arası
Rayiç Değerleri

	AÇIKLAMA	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
38819	TARLABAŞI BULVARI	1994	0,50	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1995	0,94	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1996	1,70	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1997	3,15	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1998	100,00	716,29	1107,74
38819	TARLABAŞI BULVARI	1999	164,83	716,10	1107,45
38819	TARLABAŞI BULVARI	2000	256,18	718,55	1111,24
38819	TARLABAŞI BULVARI	2001	394,33	716,24	1107,66
38819	TARLABAŞI BULVARI	2002	1500,00	1879,43	2906,54
38819	TARLABAŞI BULVARI	2003	1937,72		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2004	2104,17		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2005	2276,44		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2006	2494,82		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2007	2713,39		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2008	2996,69		2996,69



Şekil 4.3 : Tarlabası 1994-2008 Yılları Arası Rayiç Değerler Frekans Dağılımı

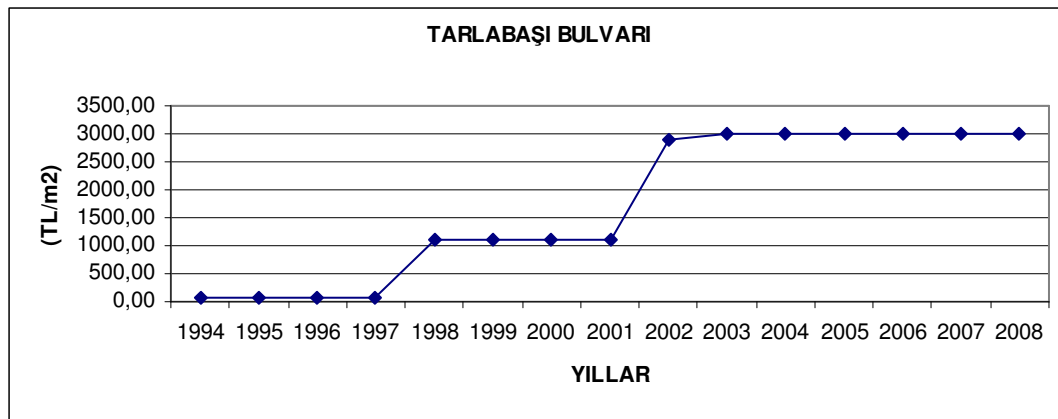


Şekil 4.3 : Tarlabası 1994-2008 Yılları Arası Rayiç Değerler Frekans Dağılımı
(Devamı)

Tüm alanlarda ki arsa birim metrekare emlak fiyatlarının frekans dağılımları incelendiğinde, taşınmaz değerlerinin genel olarak 1994 – 1998 aralığında sabit, 1998 yılında yapılan yeni değerlemeyle artan, 1998 – 2002 yılları arasında değişmeyen ve 2002 yılı değerleme sonuçlarıyla tekrar artan bir eğilim gösterdiği görülmektedir.

Bu sonuçlarla Beyoğlu belediyesinin 1994 – 2008 yılları arasında 4 yılda bir yeniden değerlendirdiği arsa metrekare birim fiyatlarının aslında bölgeye özel değil mahalleler bazında olduğuna işaret etmektedir. Grafiklerdeki değer artışları taşınmazların piyasadaki gerçek fiyat artışlarını değil suni bir artışı ifade etmektedir.

Rayıç değerlerdeki gerçek artış miktarı ve kesin rayiç değerler bilinemese de frekans dağılımlara dikkat edilecek olursa artış oranlarının bölgelere göre değiştiği ve Tarlabası Bulvarı grafiğinde artış değerinin maksimum düzeyde olduğu söylenilebilir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Tarlabası Bulvarı 1994 – 2008 metrekare birim fiyatları referans dağılımı

Tarlabası bulvarı metrekare birim fiyatlarındaki artış 1994 – 2008 yılları arasında 64,41 değerinden 2996,69 ‘a ulaşmış 46,52 kat artış göstermiştir. Tarlabasına açılan Kalyoncu Kulluğu caddesinde rayiç değer 1994 – 2008 yılları arasında 12,88 den 799,12 değerine yükselerek 62,03 kat artış göstermiştir.

Öte taraftan Tarlabası Bulvarına olan mesafe uzadıkça bu artış oranları düşmekte, örneğin “Kadın Çıkmazı Sokak” ta 1994 – 2008 yılları arasında ki değer artışı 32,21 den 119,87 değerine yükselmiş yani geçen zaman zarfında metrekare birim değeri yalnızca 3,72 kat artmıştır.

Bu neticelere göre planlama alanı olan Tarlabası Bulvarı ve Tarlabası Bulvarına açılan cadde ve sokakların değer artış oranlarının planlama sahası dışında kalan taşınmazlara göre yüksek mertebelerde olduğu ve planlama faaliyetinin metrekare birim fiyatlarında doğrudan etki ettiği görülmektedir (**Çizelge 4.4**).

Çizelge 4.4 Tarlabası Bulvarı ve yakın çevresinin 1994-2008 yılları arasındaki değer artış oranları

Cadde Adı		1994 Değeri	2008 Değeri	2002 – 2008 Artış oranı
TARLABAŞI	BULVARI	64,41	2996,69	46,52
KALYONCU KULLUK	CAD.	12,88	799,12	62,03
SAKIZ AĞACI	CAD.	12,88	399,56	31,01
ERİK	SOK.	32,21	199,78	6,20
TİRŞE	SOK.	32,21	169,81	5,27
PEŞKİRCİ	SOK.	38,65	299,67	7,75
NARÇİL	SOK.	38,65	239,74	6,20
TEK KUYULU	SOK	38,65	199,78	5,17
DEMİRBAŞ	SOK.	38,65	359,60	9,30
GENİŞ YOKUŞ	SOK.	38,65	199,78	5,17
ÇUKUR	SOK.	38,65	299,67	7,75
FEZA	SOK.	32,21	199,78	6,20
KADIN ÇIKMAZI	SOK.	32,21	119,87	3,72

Not: Artış oranları “Misli (KAT)” artışı temsil etmektedir.

4.2 FATİH (Neslişah – Balat Mahalleleri) KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

4.2.1) Bölgenin tanımı

İstanbul Tarihi Yarımada'daki bazı alanların 1985 yılında korunması gereken dünya kültür mirası listesine alınmasından 12 sene sonra, 1997 yılında Fener Balat semtlerinde UNESCO ve Fatih Belediyesi arasında işbirliği sağlanarak bir büro açılmış ve fiziksel ve mimari analizi kapsamında çalışmalar yapılmıştır.

Bölgenin rehabilitasyonu için, Avrupa Komisyonu, Fatih Belediyesi, Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü ve UNESCO (Birleşmiş Milletler Eğitim Bilim ve Kültür Kurumu) ile semtteki Fener ve Balat Derneklerinin katılımıyla bir fizibilite çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada, binaların rehabilitasyonu kadar sosyal rehabilitasyonun da desteklenmesi hedeflenmiş, böylelikle tarihi doku içindeki konut sorununa uygulanabilir çözümler sunarak yoksul bölge sakinlerinin yaşam koşullarının geliştirilmesini amaçlanmıştır. Semt sakinlerinin aktif katılımını öngören sosyal rehabilitasyon programları için pilot uygulama olması beklenen çalışma sonucunda, Balat ve Fener Semtlerinin Rehabilitasyonu isimli bir rapor (1998 Raporu) hazırlanmıştır.

Ancak söz konusu çalışmalar kaynak kesintisi nedeniyle askıya alınmıştır. Bu olumsuz durumun ortaya çıkmasına projenin finansmanında Avrupa Birliği'nin %80'lik katkısına karşılık Kültür Bakanlığı'nın %20'lik bir katkıda bulunmayı kabul etmemesi yol açmıştır. 2002 yılında ise Avrupa Birliği proje için 7 milyon euro (€) tutarında hibe ayırmaya karar vermesiyle yeni bir grup projenin ihalesini üstlenmiştir. Şuanda uygulanmakta olan program ise 1998 yılında raporlanan projeden oldukça farklı bir nitelik taşımaktadır. 2002 yılı Kasım ayında T.C. Hazine Müsteşarlığı, Avrupa Birliği ve Fatih Belediyesi arasında finans anlaşmasının imzalanmasıyla program resmîyet kazanmış ve 2003 yılı Ocak ayında programın uygulanma aşamasına geçilmiştir (**Fatih Belediyesi, 2005**).

Fener- Balat Projesi, İstanbul Tarihi Yarımada da ki bazı alanların dünya miras listesine alınmasından sonra hayata geçirilen ilk proje olarak kabul edilmektedir. Finansmanı, “Akdeniz Ülkeleri Ortaklığı çerçevesinde uygulanan MEDA Programları” kapsamında karşılanmaktadır. Söz konusu projenin, Avrupa Birliği’nin “Katılım Öncesi Kolaylığı” çerçevesinde sunduğu diğer mali yardımlara hak kazanabilmesi için, “Avrupa Birliği Katılım Ortaklığı Belgesi” ne ve Başbakanlık Avrupa Birliği Genel Sekreterliğince hazırlanan Ulusal Program’da yer alan önceliklere uygun olması gerekmektedir. Benimsenen hedef doğrultusunda projenin, AB’ye giriş süreci öncesi Ulusal Program kriterleri ile örtüştüğü ifade edilmektedir **(Fatih Belediyesi, 2005).**

Uygulama aşamasında olan 2003 tarihli proje hakkında henüz bir basılı bir kaynak bulunmamaktadır. Ancak projenin temel ilkeleri ve gerçekleştirilenler konusunda internet sitesindeki bilgiler düzenli olarak güncellenmektedir.1998 tarihli projeden farklılıkları olumlu ve olumsuz özellikleri ile değerlendirilmeye çalışılacaktır. **(Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı, 2006).**

Projede, evlerin tarihi dokusunun korunarak restore edilmesi ve aynı zamanda mevcut nüfusun toplumsal profilinin geliştirilerek yaşam koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmektedir. Amaçlananlar 4 ana başlık altında toplanmaktadır:

- 200 adet evin restore edilmesi,
- Eğitim ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi amacıyla, sivil toplum kuruluşları tarafından işletilecek bir sosyal merkez kurulması; mesleki eğitim, okuma yazma kursları, beslenme eğitimi, matematik ve bilgisayar kurslarıyla çocukların okul sonrası eğitimlerinin desteklenmesi,
- Katı Atık Yönetim Stratejisi geliştirilmesi,
- Balat Çarşısı’nın altyapı ihtiyaçları dikkate alınarak dükkanların rehabilitasyonun yapılması **(Fatih Belediyesi, 2005).**

Bunların yanı sıra 2005 – 2008 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesinin Balat bölgesinde çeşitli kentleşme ve altyapı yatırımları mevcuttur.

Bu çalışmalar sırasıyla ;

- 26 Haziran 2005 tarihinde hizmete açılan Balat Sosyal Tesisi
- 15.08.2006 yılında gerçekleştirilen Sveti Stefan Bulgar Kilisesi Zemin Islahı
- 19 Şubat 2007 de yapımı tamamlanan Balat Futbol Sahası
- 2304 Ada 96 Parselde 19.11.2007 tarihinde tamamlanan Tarihi Eserlerin Restorasyonu
- 08 Eylül 2008 de yapımı tamamlanan Balat Stadı ve Çevre Düzenlemesi

4.2.2 Bölgede yapılan araştırmalar;

Fatih Belediyesinden elde edilen 2000-2008 yılı arazi metrekare rayiç değer verileri 4 yıllık periyotlar halinde 10 yıllık dönem içerisinde uygulanan plan kararlarından oluşan değer değişimlerini yansıtmaktadır.

Elde edilen veriler sayısal ortama Microsoft Excel programı kullanılarak aktarılmıştır. İstatistiksel sorgulamalar için veriler 1994=100 ve 2003=100 endeksleri kullanılarak 2008 yılı rakamlarına dönüştürülmüştür (**Çizelge 4.5**).

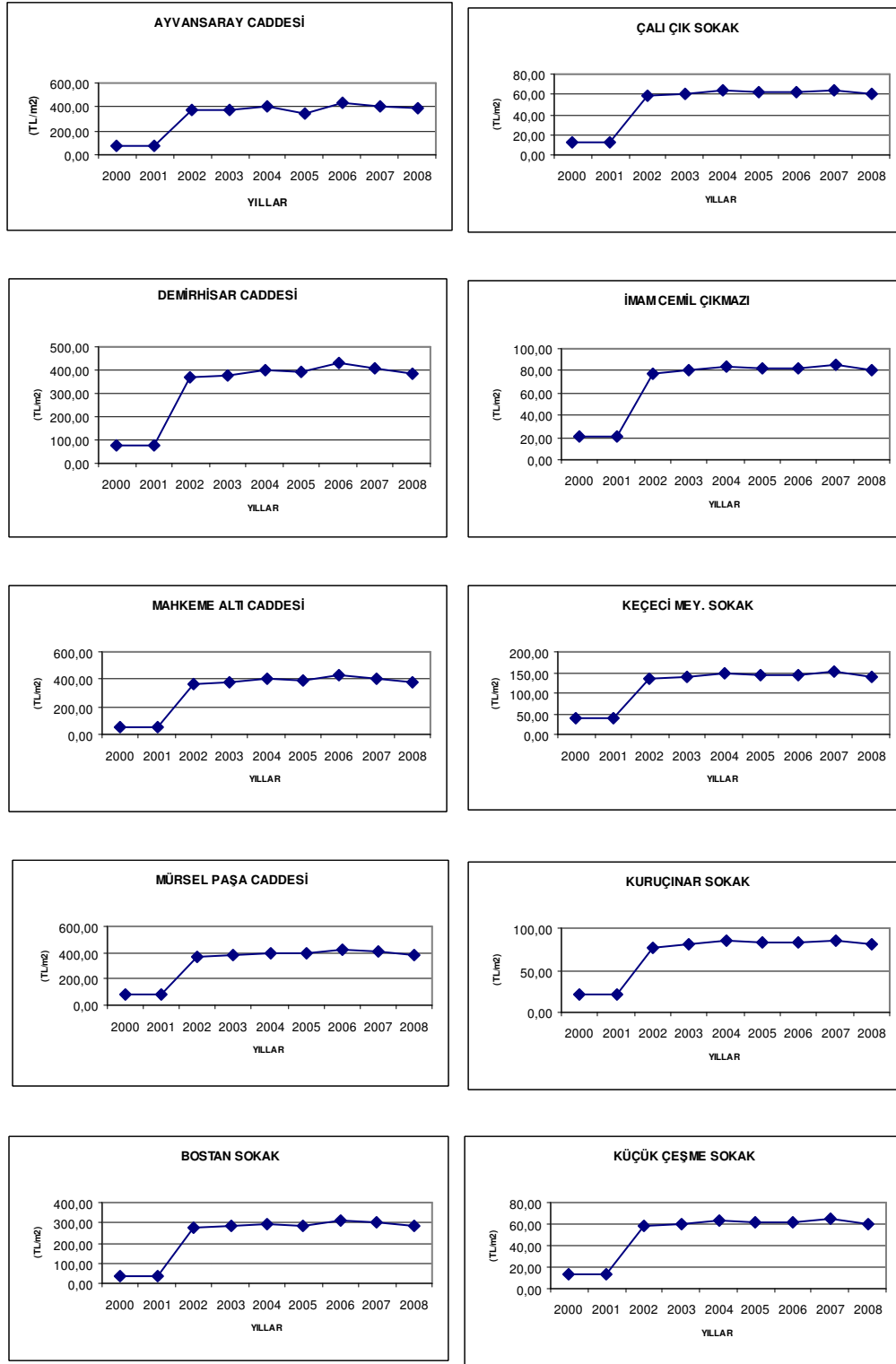
İstatistiksel olarak incelemeden önce Balat Karabaş ve Neslişah mahallelerinde ortaya çıkan durum için araştırmanın temel soruları ortaya konmuştur. Fatih Belediyesi vergiye esas olacak metrekare birim fiyatlarını saptarken nasıl bir yaklaşımla değerleri belirlemiştir ve bu değerler yenileme çalışmalarının yürütüldüğü bölgelerde nasıl bir değişim göstermiştir ?

Bu sorulara cevap bulabilmek için taşınmazların değerlerindeki değişimin nasıl gerçekleştiği ve değer değişimindeki anlamlılık düzeyi sorgulanmıştır. Çalışma alanı içerisindeki taşınmazların değerleri, 2000-2008 yılları arasında nasıl bir değişim gösterdiğini izlemek amacı ile Excel’de hazırlanan metrekare rayiç bedel çizelgelerinden metrekare fiyatları frekans dağılımları oluşturulmuştur (**Şekil 4.5**)

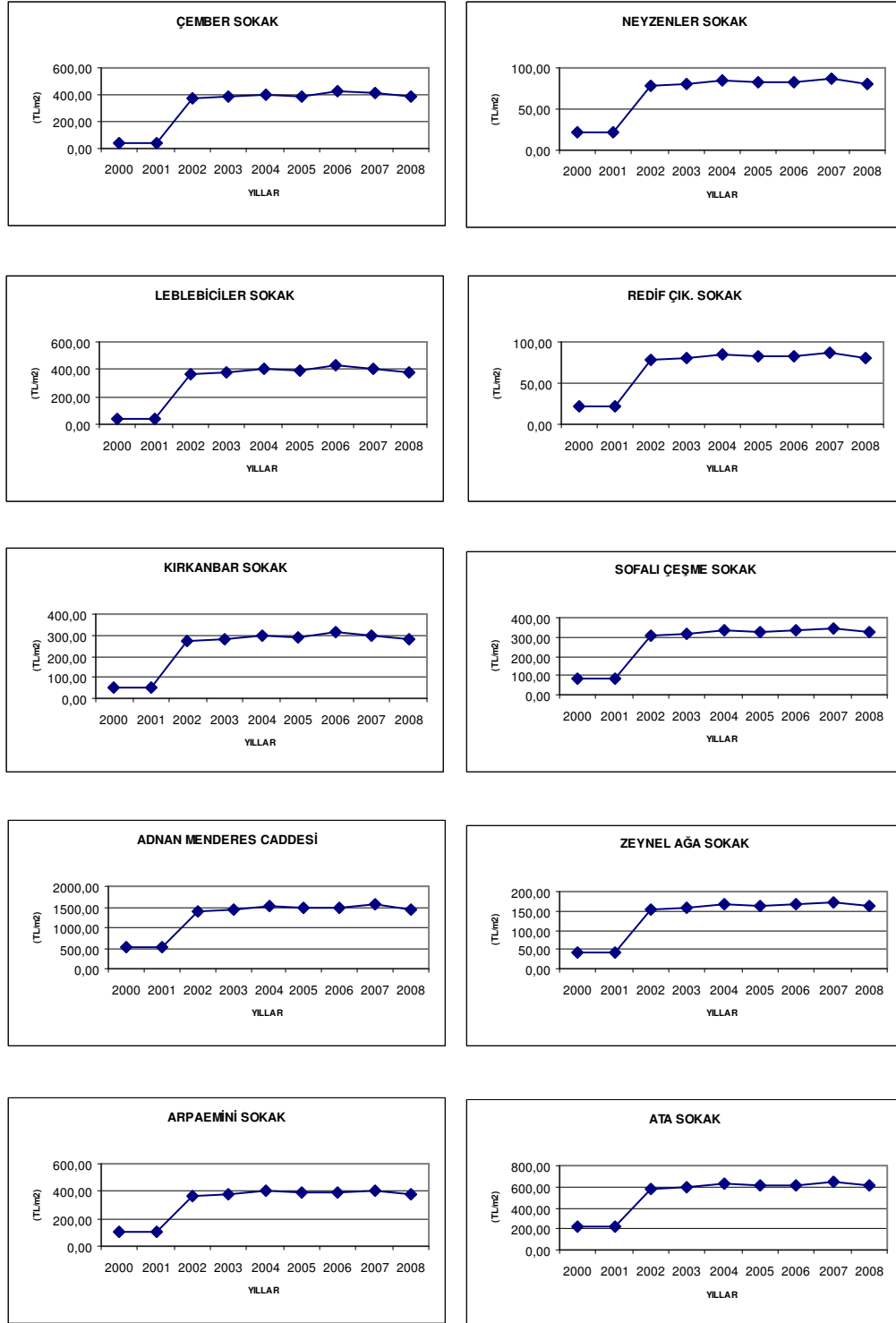
Frekans dağılımları incelendiğinde değerlemeye konu olan çalışma alanlarımızda 2002-2008 yılları arasında ki dönemde belediye tarafından belirlenen değerlerde farklılaşmanın azaldığı, benzer değerlerin tüm bölgeye uygulandığı tespit edilmiştir.

Çizelge 4.5 : Fatih İlçesi Balat Karabaş ve Neslişah Mahalleleri 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımı

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2000	18.00	50.48	78.07
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2001	18.00	50.48	78.07
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2002	190.00	238.06	368.16
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2003	246.05		380.52
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2004	281.11		400.35
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2005	296.85		348.74
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2006	356.00		427.61
BALAT KARABAŞ MAH.	AYVANSARAY CADDESİ	2007	369.88		408.50



Şekil 4.5 : Fatih İlçesi Balat Karabaş ve Neslişah Mahalleleri 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımı



Şekil 4.5 : Fatih İlçesi Balat Karabaş ve Neslişah Mahalleleri 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımı (Devamı)

4.2.3 Arazi metrekafe değerlerinin karşılaştırılması;

Balat Karabaş ve Neslişah Mahallelerinde ki değer değişimleri incelendiğinde bölgede gerçekleştirilen yenileme ve restorasyon çalışmalarının rayiç değerlere olumlu ya da olumsuz bir yansımasının bulunmadığı, 2002 yılında yapılan son değerlemeden sonra değer grafiklerinin sabit seyrettiği görülmektedir.

Metrekare birim fiyatlarının belirlenmesinde izlenen yöntem; parsel bazında değil mahalle bazında değerleme yapmak ve bütün alana aynı oranda değer değişimini uygulamak olduğundan lokal alanların hassas ve gerçek zamanlı değerleri bilinmemektedir. Bu nedenle yenileme ve restorasyon çalışmalarının taşınmaz piyasası üzerindeki etkisi mevcut rayiç değerler üzerinden tespit edilememiştir.

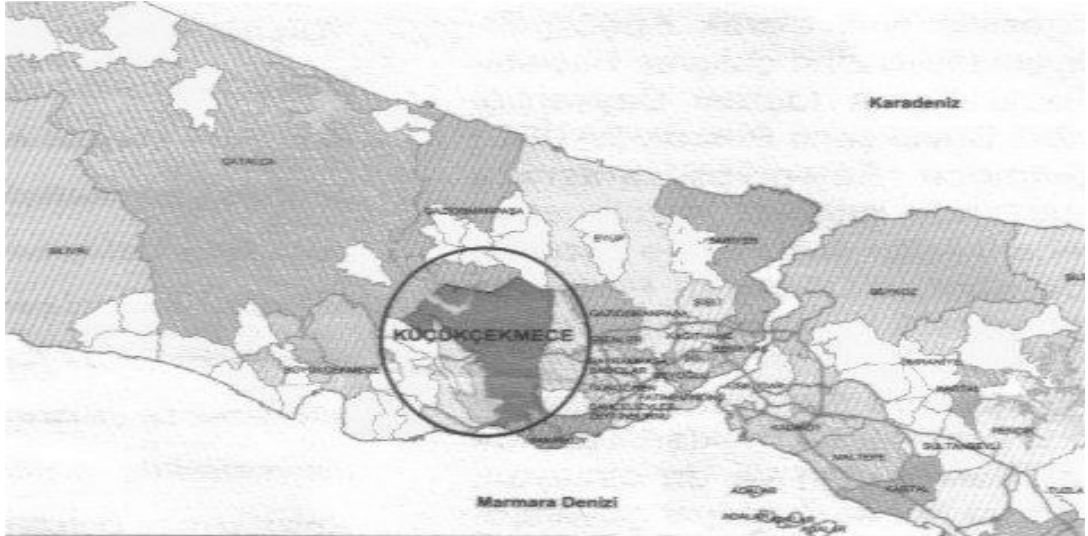
Balat Karabaş ve Neslişah Mahalleleri için yapılan bu analizlerden; mahalleler bazında belirlenen birkaç rayiç değer ve bu değerlere uygulanan yıllık sabit artış oranlarıyla lokal alanlarda (Sokak, Konut vs.) değerleme yapılmasının mümkün olmadığı sonucuna varılmıştır.

4.3 KÜÇÜKÇEKMECEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERİNE ETKİSİNİN ARAŞTIRILMASI

4.3.1 Bölgenin tanımı

Küçükçekmece İlçesi, 4 Temmuz 1987 yılında yayımlanan resmî gazetede; 3392 sayılı kanun gereği, sahip olduğu bir köy ve 25 mahallenin Bakırköy İlçesi'nden ayrılmasıyla kurulmuş ve kesin olarak 15 Temmuz 1988 yılında ilçe statüsü kazanmış olan bir yerleşimdir (Sekil 4.6) (Küçükçekmece Belediyesi, 2006).

Küçükçekmece İlçesi, İstanbul'un en hızlı büyüyen ilçelerinin basında gelmektedir. İlçe nüfusu, DİE'nin yaptığı araştırmalara göre 1990 senesinde 352.926 kişi iken, 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımına göre İlçe nüfusu; 1004'ü köyde, 597.135'i merkezde olmak üzere toplam 589.139'dur. Nüfus artışı % 0.66 düzeyindedir. İlçe'deki okur-yazar oranı % 80 civarındadır. Nüfusun geneli düşük gelirli işçi ve memurdur.



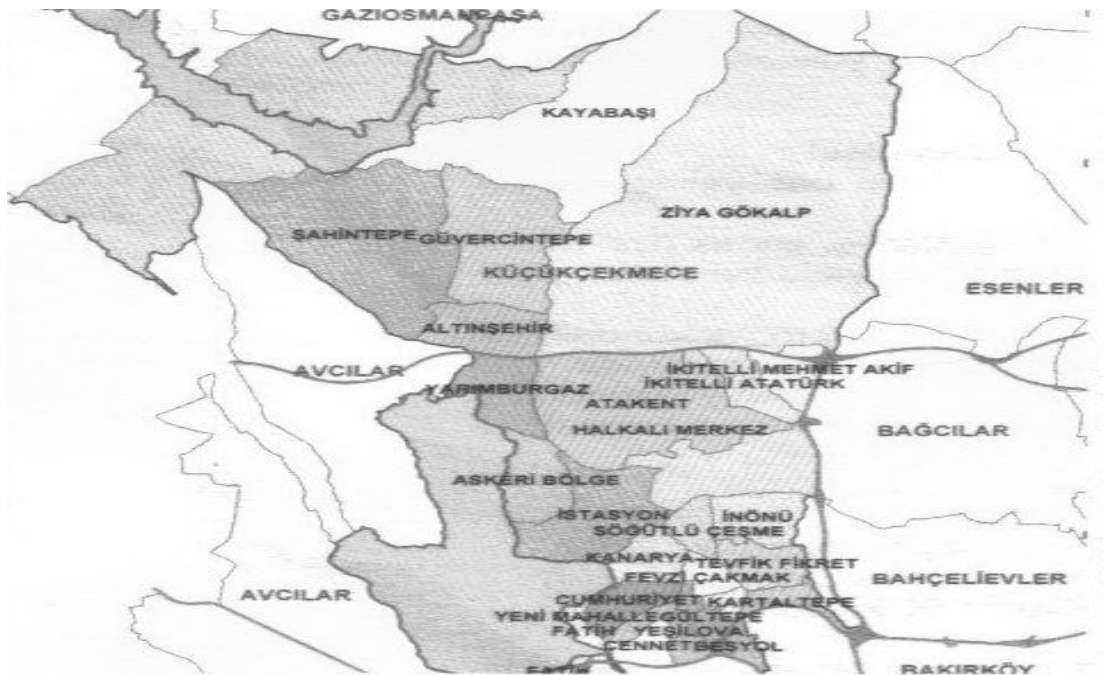
Sekil 4.6 Küçükçekmece İlçesi.

Cumhuriyet'in ilânıyla birlikte yapılan mübadele sonucunda, Yunanistan'dan gelen Türkler buraya yerleşmiştir. 1928'de ise, Rusya'dan göç eden küçük bir Kazak topluluğu buraya yerleşmiştir. Bunlar gölde çok başarılı havyar yetiştiriciliği yapmışlar, fakat daha sonra buradan ayrılmışlardır. 1935'de ikinci bir Yunanistan göç dalgası ile gelenleri, 1954'te Yugoslavya ile Bulgaristan'dan gelenler takip etmiş,

ayrıca 1960'da Kastamonu ve çevresi Ermenilerinden de buraya yerleşenler olmuştur. Küçükçekmece İlçesi'nde önemli olan bir özellik ise; meskun yerlerin, oranın çiftlik sahiplerinin adlarıyla anılmasıdır. Eski Baruthane arazisi, 1908'den sonra, Selanikli Niyazi Bey'in mülkü olmuştur. Arif Soğuksuya ait çiftliğin yeri, bugün Soğuksu olarak anılmaktadır. Gölün karşısında Firuz Ağa'nın çiftliği bulunmaktaydı ve bu bölge de halen Firuzköy olarak anılmaktadır.

İlçe'de, özellikle 1950'den sonra yol yapım çalışmaları hızlanmıştır. İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan gölün üstündeki tarihî köprü ağır yükleri taşıyamaz olmuştur.

Eski Londra Asfaltı, bugün ise E-5 diye bilinen yol, Cennet Mahallesi'nden demiryoluna kadar, kasabanın içine girmeden, kanal üzerindeki bir beton köprü ile İlçe'ye bağlanmıştır. Yanındaki ikinci köprü 1980'de, üçüncüsü ise 1996'da yapılmıştır. 1951 yılına kadar Sirkeci-Halkalı hattında Küçükçekmece'ye kadar çift hat olan demiryolu hattı, sonraları tek hat olarak kullanılmaya başlanmıştır. 2000 yılında ise çift hat halinde banliyö taşımacılığına tekrar başlanmıştır.



Sekil 4.7 Küçükçekmece İlçesi'nin mahalle sınırları (Küçükçekmece Belediyesi, 2004)

1992 yılında yapılan yönetim değişikliğiyle beraber, önceleri 152 km² olan yüzölçümü, Avcıların bu dönemde ilçe olarak ayrılması sebebiyle biraz daha azalmıştır. İlçe günümüzde, 21 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Altınşehir, Beşyol, Cennet, Cumhuriyet, Fatih, Fevzi Çakmak, Gültepe, Halkalı Merkez, Halkalı İstasyon, İkitelli Atatürk, İkitelli Ziya Gökalp, İnönü, Kanarya, Kartaltepe, Kemalpaşa, Mehmet Akif, Söğütlücesme, Sultan Murat, Tevfik Bey, Yeni ve Yeşilova Mahalleleri'dir. Bu mahallelerin konumu **Şekil 4.7**'de verilmiştir (**Küçükçekmece Belediyesi, 2006**).

İstanbul'un ikinci büyük ilçesi olan Küçükçekmece, gerek barındırdığı nüfus gerekse kapsadığı alanda farklı ve son derece çeşitli fonksiyonlara ayrılmış kentsel yapısıyla İstanbul'un metropoliten alanına dair birçok sorunu bünyesinde barındırmaktadır. Bütün bunların ötesinde, Küçükçekmece ve çevresi, formasyonunun çok gözenekli olması nedeniyle İstanbul'un önemli bir yeraltı suyu toplama ve besleme havzası iken yılların yanlış yer seçimi ve kentleşme politikaları nedeniyle bu önemli özelliğini yitirmiş ve taşıdığı su kirlenmiştir. Zayıf-orta zemin olarak nitelenebilecek bölge zemini, yapısı ve su tutma özelliği nedeniyle önemli zemin hareketlerinin oluşmasına neden olmuştur. Menekşe bölgesindeki Bakırköy heyelanı ve Küçükçekmece gölünün batı yakasındaki birçok heyelan böyle gelişmiştir.

İstanbul için oldukça önemli biyosfer alanlarına sahip olmasına ve oldukça kırılgan yapısına karşın bölge, serbest sanayi bölgesi de dahil olmak üzere birçok yanlış ve kaçak yerleşmenin odağı haline gelmiştir. İstanbul'un doğal ve tarihi rezervleri açısından öncelikle koruma amaçlı olarak planlanmış olması gereken bölgenin kuzeyinden TEM (Transit European Motorway), güneyinden ise, İstanbul'un ana ulaşım omurgalarından E5 karayolu geçmektedir. İlçenin, Yeşilköy Havalimanı'na uzaklığı ortalama 2 km.dir. Ayrıca batı sınırında kuzey-güney aksında yer alan ve Prestij Hizmet Aksı ya da Basın Ekspres Yolu olarak bilinen aks bulunmaktadır.

Tüm bu bağlantı aksları ile birlikte, Edirne Sirkeci demiryolu ile olan direkt bağlantılar ve tartışmalı bir yer seçimi sonucu bölgede yer alan Olimpiyat Stadı, yerel ve merkezi idareleri, bölgeyi uluslararası sermayenin yatırım yapabileceği projeler alanına dönüştürebilme potansiyellerini varlığı konusunda, ikna etmiş görünmektedir.

Küçükçekmece Belediyesi tarafından yapılan açıklamalara göre, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi öncelikli olarak iki ana projeyi kapsamaktadır. Bunlardan ilki ve bölgedeki dönüşüm sisteminin ateşleyicisi olarak düşünülen proje, Olimpiyat Köyü ve yakın çevresini kapsamaktadır. Projenin bu aşaması için, toplam 1576 binanın %50'sini oluşturan gecekonduların tamamının temizlenerek kapsadığı alanın bütünü için varolan gereksinimlere uluslararası standartlarda yanıt verilmesinin amaçlandığı bildirilen proje çalışmalarının başlatıldığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi ile 13 Haziran 2004'te sözleşme imzalandığı ve 6 Eylül 2004'te Halkalı'da 2600 konutluk Sosyal Konut ihalesinin yapıldığı açıklanmıştır. Yakında Başbakan tarafından temeli atılacak olan konutların 12 ay içinde tamamlanacağı ve İstanbul için referans oluşturacağı bildirilmektedir. Üretilecek olan konutların ederlerinin 150 bin USD olacağı ve gecekondusu sahiplerine bu konutların maliyetine yani 30 bin USD'a satılacağı bildirilmektedir. Son derece farklı ve düşük gelir düzeyine sahip bölge halkının bu projeye katılabilmesi için uzun vadeli ödeme süreçlerinin uygulanacağı; ayrıca, her hane halkından bir kişinin ekonomik olarak haneye gelir getirici konuma getirilmesi için KOSGEB ile çalışmalar yapıldığı bildirilmektedir.

İkinci Ana Dönüşüm Projesi ise, Küçükçekmece merkezinde gerçekleştirilecek olan ve esas olarak merkezdeki yüksek yoğunluluk ve katlı yapıların yenilenmesi ve yetersiz teknik altyapının yarattığı sorunların deprem olgusu da dikkate alınarak giderilmesi ve bölgenin doğal afetlere karşı hazırlanması projesi olarak sunulmaktadır.

Küçükçekmece Belediyesi'nin projeler portföyünde, Halkalı çöplüğünün bölge parkı olarak tüm İstanbul'a hizmet edecek şekilde 2006 yılında bitirilmesi ve Küçükçekmece gölü ile Marmara Denizi arasında kalan ve bir doğal sit alanı olan iç-dış kumsal alanının Uluslararası Su Sporları ve Turizm alanı olarak projelendirilmesi çalışmaları da bulunmaktadır. Bu projenin çalışmalarının başlatıldığı ve bu amaçla ulusal ve uluslararası ilişkilerin kurulduğu, ve projenin uluslar arası ölçekte hizmete sunulma çalışmalarının başlatıldığı bildirilmektedir (**Küçükçekmece Belediyesi, 2006**).

4.3.2 Bölgede yapılan araştırmalar;

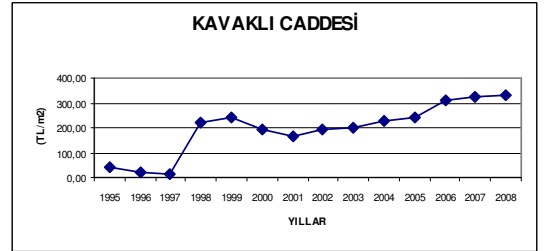
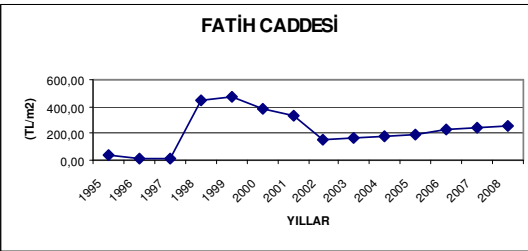
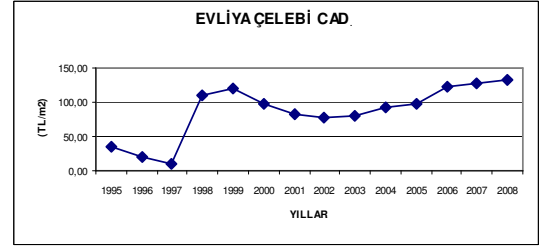
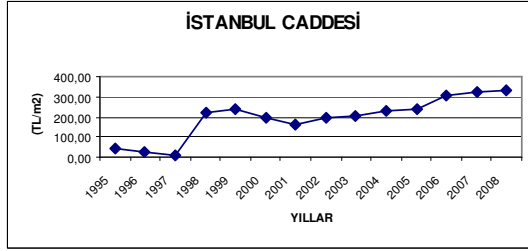
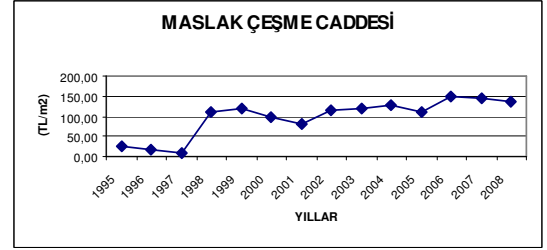
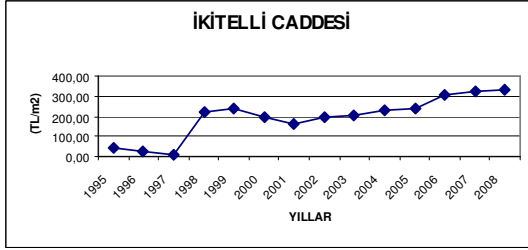
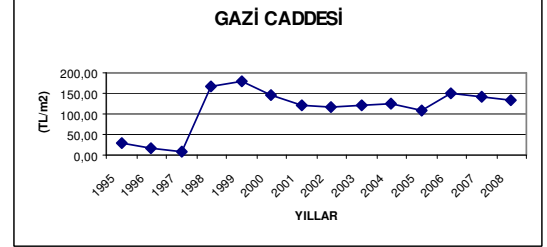
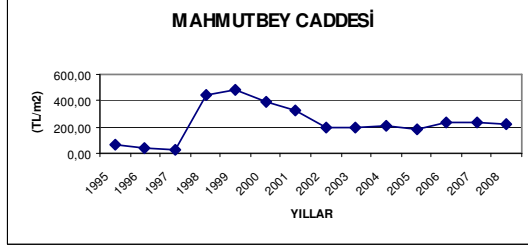
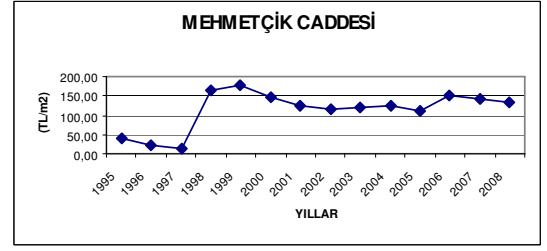
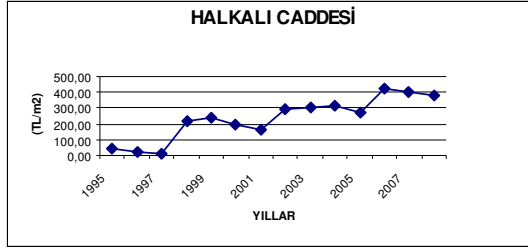
İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 2005-2007 yılları arasında Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesiinde çeşitli alt yapı ve sosyal hizmetleri olmuştur. Bu çalışmalar arasında en önemlisi teze konu olan Halkalı Merkez Mahallesi Halkalı Caddesinde gerçekteştirilen Halkalı Caddesi Düzenleme İnşaatıdır. Düzenleme çalışması 4.100.000 TL maliyetle 31 Aralık 2007 tarihinde tamamlanmıştır. Proje kapsamında tretuvar alanları komple yenilenmiş, yağmursuyu ve atık su hatları boruları değiştirilmiştir. Yıpranan kısımlarda kısmen asfaltlama yapılmış, yer yer kanalizasyon hatları elden geçirilmifitir.

Halkalı Caddesi değerlerinin 2006 – 2008 yılları arasındaki değişimi; altyapı faaliyetlerinin taşınmaz değeri üzerindeki etkisinin araştırılmasına ışık tutacaktır. Küçükçekmece belediyesinden elde edilen 1994 – 2008 yılları arasındaki arazi metrekare rayiç bedel verileri 4 yıllık periyotlarla oluşturulmuş arazi metrekare birim fiyatları Microsoft Excel programı kullanılarak sayısal ortama aktarılmıştır. Halkalı Mahallesiin cadde ve sokaklarına ilişkin rayiç bedel verileri çizelgelere aktarılmıştır **(Çizelge 4.6) .**

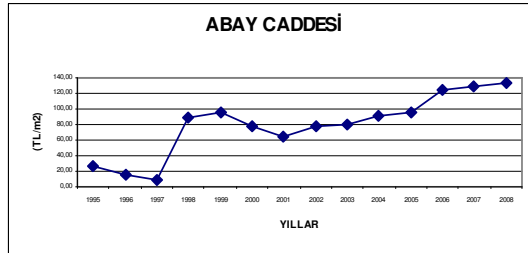
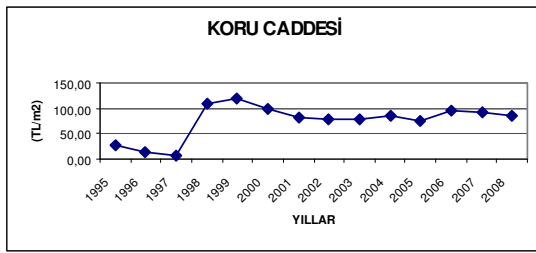
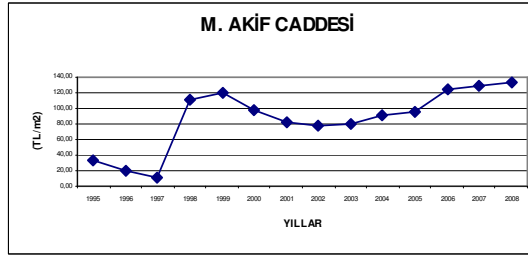
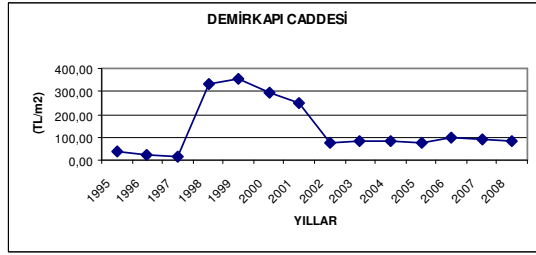
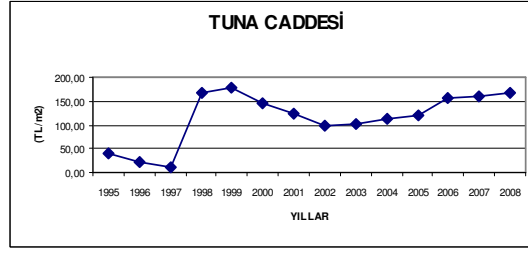
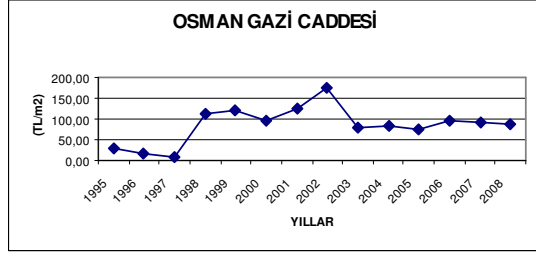
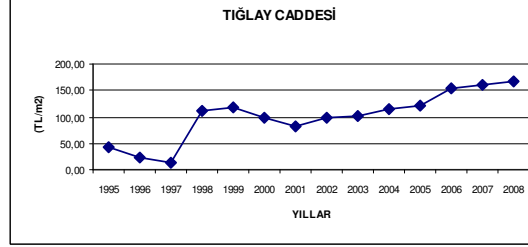
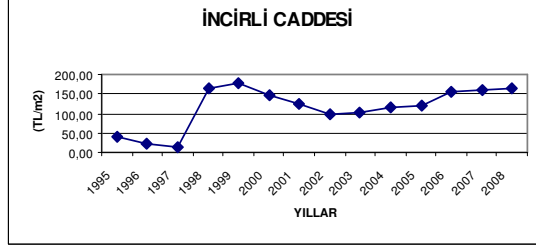
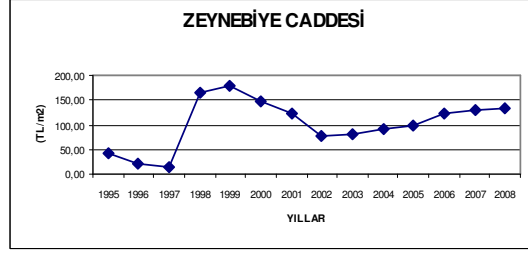
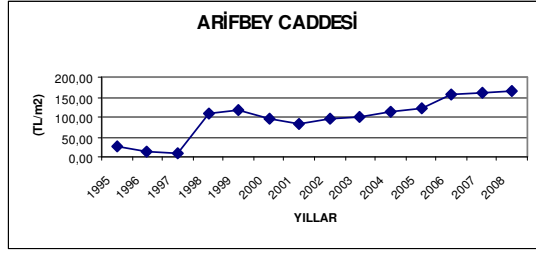
Çizelge 4.6 : Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 1994-2008 Rayiç Değerleri

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003-100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1997	0.60	7.93	12.27
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1998	20.00	143.25	221.54
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1999	35.56	154.49	238.91
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2000	44.82	125.70	194.39
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2001	58.27	105.84	163.68
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2002	150.00	187.94	290.65
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2003	194.25		300.41
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2004	221.93		316.06
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2005	234.36		275.33
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2006	350.00		420.41
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2007	363.65		401.62
HALKALI MERKEZ	HALKALI CAD.	2008	376.75		376.75

1994 – 2003 yılları arasındaki rayiç değerler öncelikle 1994=100 endeksi değerleri yardımıyla enterpole edilerek 2003 yılı değerlerine dönüştürülmüş ve daha sonra 2003=100 endeksi değerleri yardımıyla 2008 yılı değerleri elde edilmiştir. Tarlabası ve Fatih uygulamalarında olduğu gibi güncellenen rayiç değer çizelgeleri Microsoft Excel Programı yardımıyla işlenmiş, rayiç değerlerin 1995 – 2008 yılları arasındaki frekans dağılımları elde edilmiştir (**Şekil 4.8**) .



Şekil 4.8 Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımları



Şekil 4.8 Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 1994-2008 Rayiç Değerlerin Frekans Dağılımları (Devamı)

Grafiklere genel olarak bakıldığında tüm taşınmazların 1998 yılında yükselme eğilimi gösterdiği, 2000-2002 yılları arasında düşüş trendine girdikleri ve 2002 sonrasında genel olarak lineer bir eğri izledikleri görülmekte ve bu lineer artış tirendi belediyenin yılda bir uyguladığı değer artış oranından kaynaklanmaktadır. Ancak Halkalı, İkitelli,

Arif Bey, İncirli, Fatih ve İstanbul Caddelerinin frekans dağılımlarına bakıldığında diğer taşınmazlara oranla daha istikrarlı bir artış tirendine sahip oldukları ve 1997-2008 yılları arasında ki değer artış oranları açısından farklılık gösterdikleri göze çarpmaktadır. **Çizelge 4.7** de 2002 Yılı Halkalı Kentsel Dönüşüm Projesi öncesi rayiç değerleri ile dönüşümün tamamlandığı 2008 yılı rayiç değerleri karşılaştırılacak olursa;

Çizelge 4.7 : Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 2002-2008 Rayiç Değer Oranları

Cadde Adı	2002 – 2008 % Artış oranı
HALKALI CAD.	%29,60
MAHMUTBEY CAD.	%11,10
İKİTELLİ CAD.	%71,82
İSTANBUL CAD.	%71,82
FATİH CAD.	%61,09
ARİFBEY CAD.	%71,83
İNCİRLİ CAD.	%71,83
OSMANGAZİ CAD.	% -50,35
DEMİRKAPI CAD.	%11,10
KORU CAD.	%15,73
MEHMETÇİK CAD.	%15,73
GAZİ CAD.	%15,73
MASLAK ÇEŞME CAD.	%15,73

4.3.3 Arazi metrekare değerlerinin karşılaştırılması;

Değerlere bakıldığında Halkalı Kentsel Dönüşüm Projesinin taşınmaz değerleri üzerinde artış etkisi yarattığını söylemek mümkündür. %11,10 ile %71,83 arasında değişen artış oranları Taşınmazların Kentsel Dönüşüm bölgesine olan mesafeleriyle

doğru orantılıdır. Aynı analiz 2006 yılı rakamlarıyla 2008 yılları arasındaki değer değişimini gözlemek amacıyla tekrarlanmış, Halkalı Caddesi Düzenleme İnşaatı öncesi ve sonrası değerlerdeki değişim oranları; yakın çevresindeki taşınmazların değer değişim oranlarıyla kıyaslanarak alt yapı faaliyetlerinin taşınmaz değerine etkisi gözlemlenmiştir (**Çizelge 4.8**) .

Çizelge 4.8 : Küçükçekmece İlçesi Halkalı Merkez Mahallesi 2005-2006 Rayiç Değer Artış Oranları ;

Cadde Adı		2005 – 2006 % Artış oranı
HALKALI	CAD.	%34,51
MAHMUTBEY	CAD.	%30,88
İKİTELLİ	CAD.	%28,00
İSTANBUL	CAD.	%28,00
FATİH	CAD.	%20,00
ARİFBEY	CAD.	%28,00
İNCİRLİ	CAD.	%28,00
OSMANGAZİ	CAD.	% 30,89
DEMİRKAPI	CAD.	%30,89
KORU	CAD.	%30,89
MEHMETÇİK	CAD.	%36,34
GAZİ	CAD.	%36,34
MASLAK ÇEŞME CAD.		%36,34

Görüldüğü gibi, 2006 yılında yapımı tamamlanan Halkalı Cadde düzenlemesi İnşaatı öncesi ve sonrası değerleri incelendiğinde, alt yapı faaliyetlerinin görüldüğü Halkalı Caddesinde %34,51 le yakın çevresindeki emsal taşınmazlara oranla daha yüksek bir değer artışı tespit edilmiş, bu gerekçeyle altyapı faaliyetlerinin taşınmaz değeri üzerinde artış etkisi gösterdiği sonucuna varılmıştır.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Taşınmazın bulunduğu bölge taşınmaz değerinin belirlenmesinde son derece etkilidir. Ancak Tarlabası, Küçükçekmece ve Fatih örneklerinde görüldüğü üzere; geniş alana yayılmış taşınmazların dört yılda bir ve üstelik mahalleler bazında belirlenen rayiç değerler üzerinden değerlendirilmesi “değer” hassasiyetine olumsuz tesir etmiş, bu sebeple lokal alanlar için gerçek zamanlı ve kesin veriler elde edilememiştir.

Kesin olmayan rayiç değerler üzerinden yapılan analizlerde; Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin görüldüğü Beyoğlu Tarlabası Bulvarının yakın çevreye kıyasla oransal olarak daha büyük bir değer artışı gösterdiği sonucuna varılmıştır. Benzer şekilde Küçükçekmece Halkalıda gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm faaliyetlerinin rayiç değerler üzerinde ki etkisinin taşınmaz değerleri üzerinde artış etkisi gösterdiği belirlenmiştir.

Tez çalışmasına konu olan Tarlabası, Halkalı ve Fatih uygulama bölgeleri için elde edilen sonuçlar aşağıda özetlenmiştir;

- 1) Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri tez çalışması kapsamında ele alınan örnek çalışma alanlarında “taşınmaz değeri” üzerinde artış etkisi göstermektedir. Tarlabası Bulvarı metrekaresi birim fiyatları 1994 – 2008 yılları arasında 46,52 kat artarken, Tarlabası Bulvarına açılan “Kalyoncu Kulluğu Caddesi”nde 1994 – 2008 yılları arasında rayiç değerlerin 62,03 kat arttığı görülmüştür. Öte taraftan “Tarlabası Bulvarı” Kentsel Dönüşüm Bölgesinde örneklemeye konu olan taşınmazlara oranla daha uzak bir konumda bulunan “Kadın Çıkmazı Sokak” ta aynı yıllar arasındaki rayiç değerlerin yalnızca 3,72 kat artış gösterdiği tesbit edilmiştir.
- 2) Kentsel Dönüşüm başlığı altında Alt Yapı Faaliyetleri’nin de taşınmaz değeri üzerinde etkili olduğu tespit edilmiştir. Halkalı Caddesinde 2006 yılında yapımı tamamlanan “Halkalı Caddesi Düzenleme İnşaatı” ile yenilenen çehrenin 2006 yılı ve sonrasında ki süreçte bölgenin rayiç değerlerinde artışa

sebepler olduğu ve uygulama bölgesinden uzaklaştıkça bu artış oranlarının kayda değer biçimde azaldığı görülmüştür.

Örneğin; 2005-2006 yılları arasında Halkalı Caddesindeki değer artışı %34,51 ve Halkalı Caddesinin devamı olan Mahmutbey Caddesindeki değer artış oranı %30,88 olurken, altyapı yenileme ve dönüşüm faaliyetlerinin görülmediği Fatih Caddesinde değer artış oranı %20,00 mertebelerinde kalmıştır.

3) Fatih İlçesi Neslişah ve Balat Karabaş Mahallelerinde tamamlanan ve kısmen yapımı devam etmekte olan yenileme ve restorasyon çalışmalarının rayiç değerler üzerinde kayda değer bir etkisine rastlanamamıştır. Ancak bu sonuç, yenileme çalışmalarının taşınmaz değeri üzerinde herhangi bir etkisinin olmadığı anlamına gelmemektedir. Çünkü Fatih Belediyesi taşınmazların rayiç bedellerini mahalle bazında ve 4 yıllık periyotlarla hazırladığından dolayı lokal noktalardaki “değer” artış oranları belirlenememiştir.

İstanbulun hazine arazilerinde ve metruk alanlarında çarpık kentleşmenin önlenmesi ve gecekondulaşmanın sonucu olarak değerini yitiren kıymetli arsa alanlarının yeniden değer kazanabilmesi kentsel dönüşüm faaliyetlerinin aralıksız sürdürülmesiyle mümkündür. Ancak dönüşüm öncesi süreçte uygulama bölgesinin kültürel ve ekonomik hassasiyetleri göz önünde bulundurulmalı, Kentsel Dönüşüm Planları planlama esaslarına riayet edilerek hazırlanmalıdır.

Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinin taşınmaz değeri üzerindeki etkisi planlama aşamasından itibaren dikkatle izlenmelidir. Herhangi bir amaç için ölçülemeyen çevresel faktörlerin de değerlendirilmesine alınması, parsel bazında değer haritalarının oluşturulması ve sıklıkla güncellenmesi gerekmektedir. Mevcut mevzuatın belirlediği taşınmaz değerlendirilmesi esaslarına uygun yasal düzenlemelerin yürürlüğe konması zaruri olup, bu konuda merkezi ve yerel yönetimlere önemli görevler düşmektedir.

Yerel yönetimler açısından mahalleler bazında rayiç değer tespiti yapmak yerine, gayrimenkul değerlendirme uzmanları düzeyinde sürekli veri akışı sağlanan veri tabanlarının oluşturulması ve bu verilerin parsel bazında düzenlenmiş değer haritaları üzerinden analiz edilmesiyle oluşturulacak Coğrafi Bilgi Sistemleri’nin kullanılması; taşınmaz değerinin daha hassas ve gerçek zamanlı bir şekilde belirlenmesi adına yararlı olacaktır.

KAYNAKLAR

- Açlar, A.,1977** Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulamasına İlişkin Bir Araştırma, Doçentlik Tezi, İDMMA yayını, İstanbul
- Açlar, A.,1989** Tüzel ve Matematiksel Yönleriyle Emlak (Taşınmaz) Değerlemesi, YTÜ yayını, İstanbul
- Açlar, A.,2002.** Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Akbulut, M. R.,1994** İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı yayını, s. 558.559
- Altıçekiç, F.,1994.** Planlama Eylemi - Kamu Yararı - Planlama ölçüsünde Bozulan Dengelerin Yol Açtığı Alternatif Değerlendirme Süreç ve Sonuçları, Ege Mimarlık 1994/3, TMMOB Mimarlar Odası İzmir.
- Arslanlı, Y., K.,2004** Kentsel alanlanlarda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değerine etkilerinin araştırılması, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi
- Balekjian, W.H.,1995.** Land Prices for housing Industrial Development in Scotland, in the Entwicklung von Bodenpreisen in Europa pp 29.35 Glasgow. Eds. Lendi M. Pikola, A. Peterlang, Frankfurt.
- Blum, P.; Horisberger, J - L.,1985.** Überlegungen eines Praktikers Institut für Geodesie und Photogrammetrie, ETH Honggerberg, Zürich
- Brückner, O.,1969.** Wertbegriffe, AVN, Nr. 10, Nürnberg p.p. 453 - 455
- Coetzee, P.J., ve Serfontein, K.J., 2002.** Urban Spacing: A New Construct Before And Beyond Planning's 'BIG' Affair, <http://www.saplanners.org.za/SAPC/papers/Coetzee-13pdf>
- Cox K.R. ve Mair, A.,1991.** From Localized Social Structures to Localites as Agents, Environment and Planning A, 23: 197 – 213
- Çeçener, B., 2000.** İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Özdi Basımevi, İstanbul.
- Ertaş M., 1994a.** Taşınmaz Değerlemesi ve Mevzuatımızdaki Yeri, Seminer Notları.
- Ertaş M., 1994b.** Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi, Seminer, İTÜ İnşaat Fakültesi, İstanbul
- Ertaş M., 1996.** Taşınmaz Değerlemesinde Temel Bilgiler, Seminer, İTÜ İnşaat Fakültesi, İstanbul

- Ertas M., 2000.** Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi
- Flury, A., 1985.** Zur Boden und Ligenchaftsbevertung in der schwerz. Institute fur Kulturtechnik Zurich.
- Göçer, O., 1979.** Şehirciliğe Giriş, KDMMA yayını, Konya, s.1 - 18
- Görgülü, Z.,1993.** İmar Planlama, Koruma ve Plancı İlişkileri Üzerine Bir Değerlendirme, Yapı Dergisi, İstanbul, 23, 24-32.
- Keleş, R., 1993.** Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi Ankara.
- Kılınçarslan, İ., 2002.** Kentleşmenin Ekonomik yönleri, İTÜ Matbaası, İstanbul.
- Kongar, E., 1999.** 21. Yüzyılda Türkiye, Remzi Kitapevi, İstanbul.
- Köktürk, E.,1985.** Kadastronun Mali ve Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları, Doktora tezi. Y.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Mc Carty, J., 2004** The Practice of Partnership for Regeneration, İnternational Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 130 – 138
- Meixner, E.,1991.** Boden - und Liegenschaftsbewertung als Bestandteil der Berufsausübung der Ingenieurkonsulenten für Vermessung in Österreich, VR 42/2 p.p. 11 - 13, Wien
- Nasiboğlu, S., Bektaş H., Önal İ.,** Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları, 2. Uluslar arası Demiryolu Sempozyumu Bildirisi
- Odyakmaz, A. N., 1996.** İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Alfa Basımevi, İstanbul.
- Özden, P. P., Sırma T.,2003.** Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Matbaası, İstanbul
- Pelzer, H.,1978.** Ein indirektes Vergleichswertverfahren unter Anwendung statistischer Methoden ZfV 6/78 Hannover p.p 245 - 256
- Rothkegel, K.,1930.** Çeviri, H. Erkan, Malsahipleri İçin Değerleme, KDMMA yayını, Konya
- Schmalgemeter, H.,1977.** Bodenpreisanalyse fur den Innenstadtbereich Grobstadt, VR 39/8 Osnabrück, p.p. 422 – 436
- Seele, W.,1989.** Ö. Bildirici, Yapılaşmış Arsaların Değeri, ders notları Bonn
- Seele, W.,1994.** İstanbulda İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar, 28 Kasım-1 Aralık, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Çağdaş yayıncılık, İstanbul.
- Suher, H.,1990.** Şehir Planlama Süreci Ders Notları, İTÜ.
- Şengül, H.T.,1986** Yeni İmar Mevzuatı ve Kent Planlaması, 14. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansı, Trabzon.
- Tekeli, İ.,1992.** Belediyecilik Yazıları (1976-1991), IULA-EMME Uluslar arası Yerel Yönetimler Birliği, İstanbul.
- Türksoy, C.,1994.** İstanbul için Bir Planlama ve Yönetim Örgütlenmesi, Planlama Dergisi İstanbul Özel Sayısı 93/1-4, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul

Weber, G.,1995 Jüngere bodenrelevante Rechtsentwicklung in der EG Alarmzeichen auch für den österreichischen Bodenmarkt, in Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa, p.p. 255 – 267

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

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

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

Fatih Belediyesi Emlak Müdürlüğü, 2009

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü, 2009

Fatih Belediyesi Bilgi İşlem Daire Başkanlığı, 2009

Küçükçekmece Belediyesi Bilgi İşlem Dairesi, 2009

Yararlanılan İnternet Kaynakları

<http://www.ura.org.hk/html/c400000e1e.html> 09.03.2009

www.die.gov.tr/plan.html Devlet İstatistik Enstitüsü 2008. 17.04.2009

<http://www.beyoglu.bel.tr> 13.04.2009

<http://www.fatih.bel.tr> 13.04.2009

<http://www.kucukcekmece.bel.tr> 13.04.2009

<http://www.toki.gov.tr/ozet.asp> 22.03.2009

EKLER

EK A.1 : Güncelleştirilmiş Rayiç değerler

	AÇIKLAMA	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
38819	TARLABAŞI BULVARI	1994	0,50	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1995	0,94	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1996	1,70	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1997	3,15	41,65	64,41
38819	TARLABAŞI BULVARI	1998	100,00	716,29	1107,74
38819	TARLABAŞI BULVARI	1999	164,83	716,10	1107,45
38819	TARLABAŞI BULVARI	2000	256,18	718,55	1111,24
38819	TARLABAŞI BULVARI	2001	394,33	716,24	1107,66
38819	TARLABAŞI BULVARI	2002	1500,00	1879,43	2906,54
38819	TARLABAŞI BULVARI	2003	1937,72		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2004	2104,17		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2005	2276,44		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2006	2494,82		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2007	2713,39		2996,69
38819	TARLABAŞI BULVARI	2008	2996,69		2996,69

					2008	
			RAYIÇ		GÜNCEL	
AÇIKLAMA			YIL	BEDELİ	2003 - 100	DEĞERİ
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	1994	0,10	8,33	12,88	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	1995	0,19	8,33	12,88	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	1996	0,34	8,33	12,88	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	1997	0,63	8,33	12,88	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	1998	15,00	107,44	166,16	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	1999	24,72	107,41	166,12	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2000	38,43	107,78	166,69	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2001	59,15	107,44	166,15	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2002	200,00	250,59	387,54	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2003	258,36		399,56	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2004	280,56		399,56	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2005	303,52		399,56	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2006	332,64		399,56	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2007	361,79		399,56	
38760	SAKIZ AĞACI CADDESİ	2008	399,56		399,56	

			RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	1994	0,10	8,33	12,88
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	1995	0,19	8,33	12,88
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	1996	0,34	8,33	12,88
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	1997	0,63	8,33	12,88
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	1998	30,00	214,89	332,32
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	1999	49,45	214,83	332,23
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2000	76,85	215,57	333,37
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2001	118,30	214,87	332,30
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2002	400,00	501,18	775,08
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2003	516,73		799,12
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2004	561,11		799,12
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2005	607,05		799,12
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2006	665,28		799,12
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2007	723,57		799,12
36077	KALYONCU KULLUKCADDESİ	2008	799,12		799,12

				2008	
			RAYIÇ		GÜNCEL
AÇIKLAMA		YIL	BEDELİ	2003 - 100	DEĞERİ
36075	NARÇİL SOKAK	1994	0,30	24,99	38,65
36075	NARÇİL SOKAK	1995	0,56	24,99	38,65
36075	NARÇİL SOKAK	1996	1,02	24,99	38,65
36075	NARÇİL SOKAK	1997	1,89	24,99	38,65
36075	NARÇİL SOKAK	1998	10,00	71,63	110,77
36075	NARÇİL SOKAK	1999	16,48	71,61	110,74
36075	NARÇİL SOKAK	2000	25,62	71,86	111,12
36075	NARÇİL SOKAK	2001	39,43	71,62	110,77
36075	NARÇİL SOKAK	2002	120,00	150,35	232,52
36075	NARÇİL SOKAK	2003	155,02		239,74
36075	NARÇİL SOKAK	2004	168,33		239,74
36075	NARÇİL SOKAK	2005	182,11		239,74
36075	NARÇİL SOKAK	2006	199,59		239,74
36075	NARÇİL SOKAK	2007	217,07		239,74
36075	NARÇİL SOKAK	2008	239,74		239,74

			RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	1994	0,30	24,99	38,65
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	1995	0,56	24,99	38,65
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	1996	1,02	24,99	38,65
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	1997	1,89	24,99	38,65
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	1998	10,00	71,63	110,77
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	1999	16,48	71,61	110,74
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2000	25,62	71,86	111,12
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2001	39,43	71,62	110,77
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2002	180,00	225,53	348,79
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2003	232,53		359,60
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2004	252,50		359,60
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2005	273,17		359,60
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2006	299,38		359,60
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2007	325,61		359,60
36074	DEMİRBAŞ SOKAK	2008	359,60		359,60

				2008	
			RAYIÇ		GÜNCEL
AÇIKLAMA		YIL	BEDELİ	2003 - 100	DEĞERİ
36073	ERİK SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36073	ERİK SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36073	ERİK SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36073	ERİK SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36073	ERİK SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36073	ERİK SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36073	ERİK SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36073	ERİK SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36073	ERİK SOKAK	2002	100,00	125,30	193,77
36073	ERİK SOKAK	2003	129,18		199,78
36073	ERİK SOKAK	2004	140,28		199,78
36073	ERİK SOKAK	2005	151,76		199,78
36073	ERİK SOKAK	2006	166,32		199,78
36073	ERİK SOKAK	2007	180,89		199,78
36073	ERİK SOKAK	2008	199,78		199,78

			RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36071	TİRŞE SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36071	TİRŞE SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36071	TİRŞE SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36071	TİRŞE SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36071	TİRŞE SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36071	TİRŞE SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36071	TİRŞE SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36071	TİRŞE SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36071	TİRŞE SOKAK	2002	85,00	106,50	164,70
36071	TİRŞE SOKAK	2003	109,80		169,81
36071	TİRŞE SOKAK	2004	119,24		169,81
36071	TİRŞE SOKAK	2005	129,00		169,81
36071	TİRŞE SOKAK	2006	141,37		169,81
36071	TİRŞE SOKAK	2007	153,76		169,81
36071	TİRŞE SOKAK	2008	169,81		169,81

				2008	
			RAYIÇ	GÜNCEL	
AÇIKLAMA	YIL		BEDELİ	2003 - 100	DEĞERİ
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	1994	0,30	24,99	38,65
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	1995	0,56	24,99	38,65
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	1996	1,02	24,99	38,65
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	1997	1,89	24,99	38,65
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	1998	10,00	71,63	110,77
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	1999	16,48	71,61	110,74
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2000	25,62	71,86	111,12
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2001	39,43	71,62	110,77
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2002	150,00	187,94	290,65
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2003	193,77		299,67
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2004	210,42		299,67
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2005	227,64		299,67
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2006	249,48		299,67
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2007	271,34		299,67
36070	PEŞKİRCİ SOKAK	2008	299,67		299,67

			RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36069	TEK KUYULU SOKAK	1994	0,30	24,99	38,65
36069	TEK KUYULU SOKAK	1995	0,56	24,99	38,65
36069	TEK KUYULU SOKAK	1996	1,02	24,99	38,65
36069	TEK KUYULU SOKAK	1997	1,89	24,99	38,65
36069	TEK KUYULU SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36069	TEK KUYULU SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36069	TEK KUYULU SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36069	TEK KUYULU SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36069	TEK KUYULU SOKAK	2002	100,00	125,30	193,77
36069	TEK KUYULU SOKAK	2003	129,18		199,78
36069	TEK KUYULU SOKAK	2004	140,28		199,78
36069	TEK KUYULU SOKAK	2005	151,76		199,78
36069	TEK KUYULU SOKAK	2006	166,32		199,78
36069	TEK KUYULU SOKAK	2007	180,89		199,78
36069	TEK KUYULU SOKAK	2008	199,78		199,78

				2008	
			RAYIÇ		GÜNCEL
AÇIKLAMA		YIL	BEDELİ	2003 - 100	DEĞERİ
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	1994	0,30	24,99	38,65
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	1995	0,56	24,99	38,65
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	1996	1,02	24,99	38,65
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	1997	1,89	24,99	38,65
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2002	100,00	125,30	193,77
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2003	129,18		199,78
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2004	140,28		199,78
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2005	151,76		199,78
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2006	166,32		199,78
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2007	180,89		199,78
36068	GENİŞ YOKUŞ SOKAK	2008	199,78		199,78

			RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
36067	ÇUKUR SOKAK	1994	0,30	24,99	38,65
36067	ÇUKUR SOKAK	1995	0,56	24,99	38,65
36067	ÇUKUR SOKAK	1996	1,02	24,99	38,65
36067	ÇUKUR SOKAK	1997	1,89	24,99	38,65
36067	ÇUKUR SOKAK	1998	10,00	71,63	110,77
36067	ÇUKUR SOKAK	1999	16,48	71,61	110,74
36067	ÇUKUR SOKAK	2000	25,62	71,86	111,12
36067	ÇUKUR SOKAK	2001	39,43	71,62	110,77
36067	ÇUKUR SOKAK	2002	150,00	187,94	290,65
36067	ÇUKUR SOKAK	2003	193,77		299,67
36067	ÇUKUR SOKAK	2004	210,42		299,67
36067	ÇUKUR SOKAK	2005	227,64		299,67
36067	ÇUKUR SOKAK	2006	249,48		299,67
36067	ÇUKUR SOKAK	2007	271,34		299,67
36067	ÇUKUR SOKAK	2008	299,67		299,67

		YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
AÇIKLAMA					
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2002	100,00	125,30	193,77
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2003	129,18		199,78
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2004	140,28		199,78
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2005	151,76		199,78
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2006	166,32		199,78
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2007	180,89		199,78
36066	ŞEHİT NEVRES SOKAK	2008	199,78		199,78

					RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
AÇIKLAMA				YIL			
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	1994	0,25	20,83	32,21
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	1995	0,47	20,83	32,21
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	1996	0,85	20,83	32,21
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	1997	1,57	20,83	32,21
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	1998	8,00	57,30	88,62
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	1999	13,19	57,29	88,60
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	2000	20,49	57,48	88,90
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	2001	31,55	57,30	88,61
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	2002	120,00	150,35	232,52
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	2003	155,02		239,74
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	2004	168,33		239,74
36065	CEZAYİRLİ SOKAK	HASAN	PAŞA	2005	182,11		239,74

SOKAK

CEZAYİRLİ HASAN PAŞA

36065	SOKAK	2006	199,59	239,74
-------	-------	------	--------	--------

AÇIKLAMA		YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2002	60,00	75,18	116,26
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2003	77,51		119,87
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2004	84,17		119,87
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2005	91,06		119,87
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2006	99,79		119,87
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2007	108,54		119,87
36064	KADIN ÇIKMAZI SOKAK	2008	119,87		119,87

			RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	1998	7,00	50,14	77,54
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	1999	11,54	50,13	77,52
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2000	17,93	50,30	77,79
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2001	27,60	50,14	77,54
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2002	70,00	87,71	135,64
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2003	90,43		139,85
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2004	98,19		139,85
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2005	106,23		139,85
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2006	116,42		139,85
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2007	126,63		139,85
36060	KAMER BOSTAN SOKAK	2008	139,85		139,85

		YIL	RAYIÇ	2003 - 100	2008
AÇIKLAMA			BEDELİ		GÜNCEL DEĞERİ
36058	ADAM SOKAK	1994	0,20	16,66	25,77
36058	ADAM SOKAK	1995	0,38	16,66	25,77
36058	ADAM SOKAK	1996	0,68	16,66	25,77
36058	ADAM SOKAK	1997	1,26	16,66	25,77
36058	ADAM SOKAK	1998	7,00	50,14	77,54
36058	ADAM SOKAK	1999	11,54	50,13	77,52
36058	ADAM SOKAK	2000	17,93	50,30	77,79
36058	ADAM SOKAK	2001	27,60	50,14	77,54
36058	ADAM SOKAK	2002	60,00	75,18	116,26
36058	ADAM SOKAK	2003	77,51		119,87
36058	ADAM SOKAK	2004	84,17		119,87
36058	ADAM SOKAK	2005	91,06		119,87
36058	ADAM SOKAK	2006	99,79		119,87
36058	ADAM SOKAK	2007	108,54		119,87
36058	ADAM SOKAK	2008	119,87		119,87

			RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36057	FEZA SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36057	FEZA SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36057	FEZA SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36057	FEZA SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36057	FEZA SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36057	FEZA SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36057	FEZA SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36057	FEZA SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36057	FEZA SOKAK	2002	100,00	125,30	193,77
36057	FEZA SOKAK	2003	129,18		199,78
36057	FEZA SOKAK	2004	140,28		199,78
36057	FEZA SOKAK	2005	151,76		199,78
36057	FEZA SOKAK	2006	166,32		199,78
36057	FEZA SOKAK	2007	180,89		199,78
36057	FEZA SOKAK	2008	199,78		199,78

		YIL	RAYIÇ	2003 - 100	2008
AÇIKLAMA			BEDELİ		GÜNCEL DEĞERİ
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2002	100,00	125,30	193,77
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2003	129,18		199,78
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2004	140,28		199,78
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2005	151,76		199,78
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2006	166,32		199,78
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2007	180,89		199,78
36056	YENİÇERİ AĞASI SOKAK	2008	199,78		199,78

			RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
	AÇIKLAMA	YIL			
36055	BABACAN SOKAK	1994	0,20	16,66	25,77
36055	BABACAN SOKAK	1995	0,38	16,66	25,77
36055	BABACAN SOKAK	1996	0,68	16,66	25,77
36055	BABACAN SOKAK	1997	1,26	16,66	25,77
36055	BABACAN SOKAK	1998	7,00	50,14	77,54
36055	BABACAN SOKAK	1999	11,54	50,13	77,52
36055	BABACAN SOKAK	2000	17,93	50,30	77,79
36055	BABACAN SOKAK	2001	27,60	50,14	77,54
36055	BABACAN SOKAK	2002	90,00	112,77	174,39
36055	BABACAN SOKAK	2003	116,26		179,80
36055	BABACAN SOKAK	2004	126,25		179,80
36055	BABACAN SOKAK	2005	136,59		179,80
36055	BABACAN SOKAK	2006	149,69		179,80
36055	BABACAN SOKAK	2007	162,80		179,80
36055	BABACAN SOKAK	2008	179,80		179,80

				2008	
			RAYIÇ	GÜNCEL	
AÇIKLAMA		YIL	BEDELİ	2003 - 100	DEĞERİ
36054	ZERDALİ SOKAK	1994	0,25	20,83	32,21
36054	ZERDALİ SOKAK	1995	0,47	20,83	32,21
36054	ZERDALİ SOKAK	1996	0,85	20,83	32,21
36054	ZERDALİ SOKAK	1997	1,57	20,83	32,21
36054	ZERDALİ SOKAK	1998	8,00	57,30	88,62
36054	ZERDALİ SOKAK	1999	13,19	57,29	88,60
36054	ZERDALİ SOKAK	2000	20,49	57,48	88,90
36054	ZERDALİ SOKAK	2001	31,55	57,30	88,61
36054	ZERDALİ SOKAK	2002	110,00	137,83	213,15
36054	ZERDALİ SOKAK	2003	142,10		219,76
36054	ZERDALİ SOKAK	2004	154,31		219,76
36054	ZERDALİ SOKAK	2005	166,94		219,76
36054	ZERDALİ SOKAK	2006	182,95		219,76
36054	ZERDALİ SOKAK	2007	198,98		219,76
36054	ZERDALİ SOKAK	2008	219,76		219,76

MAHALLE		CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2000	18.00	50.48	78.07
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2001	18.00	50.48	78.07
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2002	190.00	238.06	368.16
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2003	246.05		380.52
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2004	281.11		400.35
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2005	296.85		348.74
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2006	356.00		427.61
BALAT MAH.	KARABAŞ	AYVANSARAY CADDESİ	2007	369.88		408.50
BALAT KARABAŞ		AYVANSARAY	2008	383.20		383.20

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2000	18.00	50.48	78.07
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2001	18.00	50.48	78.07
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2002	190.00	238.06	368.16
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2003	246.05		380.52
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2004	281.11		400.35
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2005	296.85		390.77
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2006	356.00		427.61
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2007	369.88		408.50
BALAT MAH.	KARABAŞ DEMİRHİSAR CADDESİ	2008	383.20		383.20

MAHALLE		CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2000	13.00	36.46	56.38
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2001	13.00	36.46	56.38
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2002	190.00	238.06	368.16
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2003	246.05		380.52
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2004	281.11		400.35
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2005	296.85		390.77
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2006	356.00		427.61
BALAT MAH.	KARABAŞ	MAHKEME CADDESİ	ALTI 2007	369.88		408.50
BALAT KARABAŞ		MAHKEME ALTI	2008	383.20		383.20

MAHALLE		CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2000	18.00	50.48	78.07
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2001	18.00	50.48	78.07
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2002	190.00	238.06	368.16
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2003	246.05		380.52
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2004	281.11		400.35
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2005	296.85		390.77
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2006	356.00		427.61
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2007	369.88		408.50
BALAT MAH.	KARABAŞ	MÜRSEL CADDESİ	PAŞA 2008	383.20		383.20

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2000	9.00	25.24	39.03
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2001	9.00	25.24	39.03
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2002	140.00	175.41	271.28
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2003	181.30		280.38
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2004	207.14		295.00
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2005	218.74		287.95
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2006	262.00		314.71
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2007	272.22		300.64
BALAT MAH.	KARABAŞ BOSTAN SOKAK	2008	282.02		282.02

MAHALLE		CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2000	9.00	25.24	39.03
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2001	9.00	25.24	39.03
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2002	190.00	238.06	368.16
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2003	246.05		380.52
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2004	281.11		400.35
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2005	296.85		390.77
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2006	356.00		427.61
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK MAH.	2007	369.88		408.50
BALAT	KARABAŞ	ÇEMBER SOKAK	2008	383.20		383.20

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2000	9.00	25.24	39.03
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2001	9.00	25.24	39.03
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2002	190.00	238.06	368.16
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2003	246.05		380.52
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2004	281.11		400.35
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2005	296.85		390.77
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2006	356.00		427.61
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2007	369.88		408.50
BALAT MAH.	KARABAŞ LEBLEBİCİLER SOKAK	2008	383.20		383.20

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2000	11.00	30.85	47.71
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2001	11.00	30.85	47.71
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2002	140.00	175.41	271.28
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2003	181.30		280.38
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2004	207.14		295.00
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2005	218.74		287.95
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2006	262.00		314.71
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2007	272.22		300.64
BALAT MAH.	KARABAŞ KIRKANBAR SOKAK	2008	282.02		282.02

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2000	120.00	336.54	520.45
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2001	120.00	336.54	520.45
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2002	720.00	902.13	1395.14
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2003	932.40		1441.96
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2004	1065.27		1517.12
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2005	1124.93		1480.85
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2006	1350.00		1490.95
NESLİŞAH MAHALLESİ	ADNAN MENDERES VATAN BULVARI	2007	1402.65		1549.10
NESLİŞAH	ADNAN MENDERES	2008	1453.15		1453.15

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2000	24.00	67.31	104.09
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2001	24.00	67.31	104.09
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2002	190.00	238.06	368.16
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2003	246.05		380.52
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ S.	2004	281.11		400.35
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2005	296.85		390.77
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2006	356.00		393.17
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2007	369.88		408.50
NESLİŞAH MAHALLESİ	ARPAEMİNİ SOKAK	2008	383.20		383.20

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2000	3.00	8.41	13.01
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2001	3.00	8.41	13.01
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2002	30.00	37.59	58.13
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2003	38.85		60.08
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2004	44.39		63.22
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2005	46.88		61.71
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2006	56.00		61.85
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2007	58.18		64.25
NESLİŞAH MAHALLESİ	ÇALI ÇIK SOKAK	2008	60.27		60.27

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2000	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2001	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2002	40.00	50.12	77.51
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2003	51.80		80.11
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2004	59.18		84.28
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2005	62.49		82.26
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2006	75.00		82.83
NESLİŞAH MAHALLESİ	İMAM CEMİL SOKAK	ÇIK. 2007	77.93		86.07
NESLİŞAH	İMAM CEMİL ÇIK.	2008	80.74		80.74

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2000	9.00	25.24	39.03
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2001	9.00	25.24	39.03
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2002	70.00	87.71	135.64
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2003	90.65		140.19
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2004	103.57		147.50
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2005	109.37		143.97
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2006	131.00		144.68
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2007	136.11		150.32
NESLİŞAH MAHALLESİ	KEÇECİ MEY. SOKAK	2008	141.01		141.01

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2000	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2001	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2002	40.00	50.12	77.51
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2003	51.80		80.11
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2004	59.18		84.28
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2005	62.49		82.26
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2006	75.00		82.83
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2007	77.93		86.07
NESLİŞAH MAHALLESİ	KURUÇINAR SOKAK	2008	80.74		80.74

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2000	3.00	8.41	13.01
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2001	3.00	8.41	13.01
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2002	30.00	37.59	58.13
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2003	38.85		60.08
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2004	44.39		63.22
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2005	46.88		61.71
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2006	56.00		61.85
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2007	58.18		64.25
NESLİŞAH MAHALLESİ	KÜÇÜK ÇEŞME SOKAK	2008	60.27		60.27

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2000	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2001	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2002	40.00	50.12	77.51
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2003	51.80		80.11
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2004	59.18		84.28
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2005	62.49		82.26
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2006	75.00		82.83
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2007	77.93		86.07
NESLİŞAH MAHALLESİ	NEYZENLER SOKAK	2008	80.74		80.74

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2000	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2001	5.00	14.02	21.69
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2002	40.00	50.12	77.51
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2003	51.80		80.11
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2004	59.18		84.28
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2005	62.49		82.26
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2006	75.00		82.83
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2007	77.93		86.07
NESLİŞAH MAHALLESİ	REDİF ÇIK. SOKAK	2008	80.74		80.74

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2000	20.00	56.09	86.74
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2001	20.00	56.09	86.74
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2002	160.00	200.47	310.03
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2003	207.20		320.43
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2004	236.73		337.14
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2005	249.99		329.09
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2006	300.00		331.32
NESLİŞAH MAHALLESİ	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2007	311.70		344.24
NESLİŞAH M.	SOFALI ÇEŞME SOKAK	2008	322.92		322.92

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2000	10.00	28.04	43.37
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2001	10.00	28.04	43.37
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2002	80.00	100.24	155.02
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2003	103.60		160.22
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2004	118.36		168.56
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2005	124.99		164.54
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2006	150.00		165.66
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2007	155.85		172.12
NESLİŞAH MAHALLESİ	ZEYNEL AĞA SOKAK	2008	161.46		161.46

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2000	50.00	140.22	216.86
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2001	50.00	140.22	216.86
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2002	300.00	375.89	581.31
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2003	388.50		600.82
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2004	443.86		632.13
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2005	468.72		617.02
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2006	562.00		620.68
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2007	583.92		644.88
NESLİŞAH MAHALLESİ	ATA SOKAK	2008	604.94		604.94

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003-100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1997	0.60	7.93	12.27
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1998	20.00	143.25	221.54
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	1999	35.56	154.49	238.91
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2000	44.82	125.70	194.39
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2001	58.27	105.84	163.68
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2002	150.00	187.94	290.65
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2003	194.25		300.41
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2004	221.93		316.06
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2005	234.36		275.33
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2006	350.00		420.41
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2007	363.65		401.62
HALKALI MERKEZ MAH.	HALKALI CAD.	2008	376.75		376.75

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 -100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	1995	1.00	44.31	68.53
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	1996	1.00	24.57	37.99
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	1997	1.00	13.24	20.48
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	1998	40.00	286.50	443.07
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	1999	71.12	308.97	477.83
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2000	89.60	251.28	388.61
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2001	116.50	211.61	327.25
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2002	100.00	125.30	193.77
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2003	129.50		200.27
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2004	147.95		210.71
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2005	156.24		183.55
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2006	200.00		240.23
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2007	207.80		229.50
HALKALI MERKEZ MAH.	MAHMUTBEY CAD.	2008	215.29		215.29

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 -100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	1997	0.60	7.95	12.29
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	1998	20.00	143.25	221.54
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	1999	35.56	154.49	238.91
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2000	44.82	125.70	194.39
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2001	58.27	105.84	163.68
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2002	100.00	125.30	193.77
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2003	129.50		200.27
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2004	147.95		228.80
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2005	156.24		241.63
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2006	200.00		309.30
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2007	207.80		321.36
HALKALI MERKEZ MAH.	İKİTELLİ CAD.	2008	215.29		332.95

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	1997	0.60	7.95	12.29
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	1998	20.00	143.25	221.54
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	1999	35.56	154.49	238.91
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2000	44.82	125.70	194.39
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2001	58.27	105.84	163.68
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2002	100.00	125.30	193.77
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2003	129.50		200.27
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2004	147.95		228.80
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2005	156.24		241.63
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2006	200.00		309.30
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2007	207.80		321.36
HALKALI MERKEZ MAH.	İSTANBUL CAD.	2008	215.29		332.95

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	1995	0.50	22.16	34.26
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	1996	0.50	12.28	18.99
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	1997	0.50	6.62	10.24
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	1998	40.00	286.50	443.07
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	1999	71.12	308.97	477.83
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2000	89.65	251.42	388.82
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2001	116.54	211.68	327.36
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2002	80.00	100.24	155.02
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2003	103.60		160.22
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2004	118.36		183.04
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2005	124.99		193.30
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2006	150.00		231.98
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2007	155.85		241.02
HALKALI MERKEZ MAH.	FATİH CAD.	2008	161.47		249.71

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	1995	0.40	17.72	27.41
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	1996	0.40	9.83	15.20
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	1997	0.40	5.30	8.19
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	1998	10.00	71.63	110.77
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	1999	17.78	77.24	119.46
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2000	22.41	62.85	97.19
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2001	29.14	52.93	81.85
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2002	50.00	62.65	96.88
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2003	64.75		100.14
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2004	73.98		114.41
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2005	78.12		120.81
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2006	100.00		154.65
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2007	103.90		160.68
HALKALI MERKEZ MAH.	ARİFBEY CAD.	2008	107.65		166.48

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	1997	0.60	7.95	12.29
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	1998	15.00	107.44	166.15
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	1999	26.62	115.65	178.85
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2000	33.62	94.29	145.81
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2001	43.70	79.38	122.75
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2002	50.00	62.65	96.88
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2003	64.75		100.14
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2004	73.98		114.41
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2005	78.12		120.81
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2006	100.00		154.65
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2007	103.90		160.68
HALKALI MERKEZ MAH.	İNCİRLİ CAD.	2008	107.65		166.48

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	1995	0.40	17.72	27.41
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	1996	0.40	9.83	15.20
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	1997	0.40	5.30	8.19
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	1998	10.00	71.63	110.77
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	1999	17.78	77.24	119.46
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2000	22.41	62.85	97.19
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2001	29.14	81.72	126.38
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2002	40.00	112.18	173.48
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2003	51.80		80.11
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2004	59.18		84.28
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2005	62.49		73.41
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2006	80.00		96.09
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2007	83.12		91.80
HALKALI MERKEZ MAH.	OSMANGAZİ CAD.	2008	86.12		86.12

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	1997	0.60	7.95	12.29
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	1998	30.00	214.88	332.30
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	1999	53.34	231.73	358.37
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2000	67.24	188.57	291.63
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2001	87.41	158.77	245.54
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2002	40.00	50.12	77.51
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2003	51.80		80.11
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2004	59.18		84.28
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2005	62.49		73.41
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2006	80.00		96.09
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2007	83.12		91.80
HALKALI MERKEZ MAH.	DEMİRKAPI CD.	2008	86.12		86.12

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	1995	0.40	17.72	27.41
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	1996	0.40	9.83	15.20
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	1997	0.40	5.30	8.19
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	1998	10.00	71.63	110.77
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	1999	17.78	77.24	119.46
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2000	22.41	62.85	97.19
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2001	29.14	52.93	81.85
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2002	40.00	50.12	77.51
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2003	51.80		80.11
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2004	59.18		84.28
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2005	62.49		73.41
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2006	80.00		96.09
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2007	83.12		91.80
HALKALI MERKEZ MAH.	KORU CAD.	2008	86.12		86.12

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	1995	0.60	26.59	41.12
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	1996	0.60	14.74	22.79
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	1997	0.60	7.95	12.29
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	1998	15.00	107.44	166.15
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	1999	26.67	115.87	179.19
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2000	33.62	94.29	145.81
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2001	43.70	79.38	122.75
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2002	60.00	75.18	116.26
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2003	77.70		120.16
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2004	88.77		126.42
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2005	93.74		110.13
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2006	125.00		150.15
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2007	129.88		143.44
HALKALI MERKEZ MAH.	MEHMETÇİK CAD.	2008	134.56		134.56

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	1995	0.40	17.72	27.41
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	1996	0.40	9.83	15.20
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	1997	0.40	5.30	8.19
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	1998	15.00	107.44	166.15
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	1999	26.67	115.87	179.19
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2000	33.62	94.29	145.81
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2001	43.70	79.38	122.75
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2002	60.00	75.18	116.27
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2003	77.70		120.16
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2004	88.77		126.42
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2005	93.74		110.13
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2006	125.00		150.15
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2007	129.88		143.44
HALKALI MERKEZ MAH.	GAZİ CAD.	2008	134.56		134.56

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYİÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	1995	0.40	17.72	27.41
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	1996	0.40	9.83	15.20
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	1997	0.40	5.30	8.19
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	1998	10.00	71.63	110.77
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	1999	17.78	77.24	119.46
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2000	22.41	62.85	97.19
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2001	29.14	52.93	81.85
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2002	60.00	75.18	116.26
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2003	77.70		120.16
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2004	88.77		126.42
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2005	93.74		110.13
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2006	125.00		150.15
HALKALI MERKEZ MAH.	MASLAK ÇEŞME CAD.	2007	129.88		143.44

MAHALLE	CADDE - SOKAK	YIL	RAYIÇ BEDELİ	2003 - 100	2008 GÜNCEL DEĞERİ
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	1995	0.50	22.16	34.26
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	1996	0.50	12.28	18.99
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	1997	0.50	6.62	10.24
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	1998	10.00	71.63	110.77
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİCAD.	1999	17.78	77.24	119.46
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2000	22.41	62.85	97.19
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2001	29.14	52.93	81.85
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2002	40.00	50.12	77.51
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2003	51.80		80.11
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2004	59.18		91.52
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2005	62.49		96.64
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2006	80.00		123.72
HALKALI MERKEZ MAH.	EVLIYA ÇELEBİ CAD.	2007	83.12		128.55

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Celalettin UÇAR

Doğum Yeri ve Tarihi: Erzincan / 09.02.1983

Adres: Hocaüveys Mah. Hüsrevpaşa Sok. No:68 Daire:5 Fatih/ İSTANBUL

Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi

Celalettin Uçar 1983 yılında Erzincan’da doğdu. İlköğrenimini Erzincan Ziya Gökalp İlkokulunda, Lise öğrenimini ise Erzincan Özel Otlukbeli Lisesinde tamamladı.

2006 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden mezun oldu. Aynı yıl İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Geomatik Yüksek Lisans Programına kabul edildi.

2006 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yapı İşleri Müdürlüğünde ‘Harita Kontrol Mühendisi’ ünvanıyla göreve başladı.

Halen İstanbul Büyükşehir Belediyesinde ki görevini sürdürmektedir.